



空き家の手引き

放置リスク・税制・処分の選択肢がわかる手引き

発行：土地活用ナビ (<https://tochikatsu.net>) / 作成日：2026年7月 / 運営：株式会社バード・キャピタル

この手引きについて

本資料は、公的データ（公示地価・国勢調査・国税庁の統計等）と民間掲載データによる**参考値**をまとめたものです。将来の値動きや収益、税・法務の判断を保証するものではありません。年次・出典を各表に明記しています。

- 全国の空き家は900万戸・空き家率13.8%で過去最多（総務省 令和5年住宅・土地統計調査）。
- 「特定空き家」等に指定されると住宅用地の特例が外れ、固定資産税は最大6倍になり得ます（空き家等対策特措法）。
- 相続登記は2024年4月から義務化。売却時は相続空き家の3,000万円特別控除が使える場合があります（要件あり・国税庁）。

制度とお金のデータ

空き家・相続をめぐる公的データ（一次・公式ソース）

指標	数値	年次・出典
空き家数（全国）	900万戸（空き家率13.8%・過去最多/最高）	総務省 令和5年住宅・土地統計調査速報（2023/10/1現在）
放置系（その他空き家）	385万戸（総住宅の5.9%）	同上。賃貸・売却用・別荘を除く＝相続などで放置された住宅
放置で固定資産税	最大6倍・都市計画税3倍に	空き家対策特措法（2023/12/13改正・管理不全空き家を新設）
相続空き家の控除	譲渡所得から最大3,000万円控除	国税庁 No.3306。適用期限は2027/12/31まで延長
相続登記の義務化	3年以内に登記・怠ると10万円以下の過料	2024/4/1施行（法務局・日本司法書士会連合会）。過去分は2027/3/31まで

出典: 総務省 令和5年住宅・土地統計調査速報（確定値は2024年9月公表予定）／空き家対策特別措置法・国土交通省／国税庁 タックスアンサー No.3306／法務局・日本司法書士会連合会。税・登記の個別判断は専門家にご確認ください。

空き家の放置で税負担が上がる仕組み（特措法）

項目	内容	出典・注記
根拠法	空き家対策特別措置法（2015年施行、2023年12月13日改正施行）	全日本不動産協会／国土交通省
2023年改正の新カテゴリ	「管理不全空き家」を新設（特定空家の一歩手前も対象化）	全日本不動産協会
税負担のリスク	勧告を受けて放置すると住宅用地特例から除外され、固定資産税が最大6倍・都市計画税が3倍に	国土交通省 住宅用地特例資料
プロセス	助言・指導 → 勧告（賦課期日1月1日までに未改善だと特例除外）	全日本不動産協会

出典: 空き家対策特別措置法（2015年施行・2023年12月13日改正施行）／国土交通省 住宅用地特例資料／全日本不動産協会。

相続空き家の3,000万円特別控除（要点・国税庁）

項目	内容	出典・注記
控除額	譲渡所得から最大3,000万円を控除	国税庁 タックスアンサー No.3306
適用期限 （制度）	2027年（令和9年）12月31日までの譲渡に延長	国税庁 No.3306
個別の期限	相続開始日から3年を経過する日の属する年の12月31日までに譲渡	国税庁 No.3306
主な要件	相続直前まで被相続人が居住・他に居住者なし／昭和56年5月31日以前の建築（区分所有を除く）／相続～譲渡まで事業・貸付・居住に使っていないこと	国税庁 No.3306
令和6年の 拡充	譲渡の翌年2月15日までに耐震改修または取壊しでも対象に（令和6年1月1日以降の譲渡）	国税庁 No.3306

出典: 国税庁 タックスアンサー No.3306／国土交通省。適用要件は個別事情で変わるため、必ず税理士・税務署でご確認ください。

相続登記の義務化（要点）

項目	内容	出典・注記
施行日	2024年（令和6年）4月1日	法務局／日本司法書士会連合会
義務の内容	不動産を相続で取得したと知った日から3年以内に相続登記を申請	同上
過去分の期限	施行前の未登記も2027年3月31日までに登記が必要	日本司法書士会連合会
罰則	正当な理由なく怠ると10万円以下の過料	同上
救済策	「相続人申告登記」で暫定的に義務を履行できる	同上

出典: 法務局／日本司法書士会連合会。手続きの詳細は司法書士・法務局にご確認ください。

次のステップ：あなたの空き家の手放し方を無料診断

空き家・訳あり物件（再建築不可・借地底地・共有持分・事故物件）は、一般の売却か、専門の買取業者か、活かすかで出口が変わります。無料の一括査定・専門買取査定で、まず今の値段と選択肢を確かめましょう。

▶ **空き家の診断・査定ページを見る** <https://tochikatsu.net/akiya/>

本サイトは広告（アフィリエイト）を含みます。無料の資料請求・査定はご本人が各社へ直接お申し込みいただく形式です。掲載数値はすべて参考値であり、判断には個別の確認が必須です。税・法務の具体的手続きは専門家にご相談ください。© 株式会社パード・キャピタル