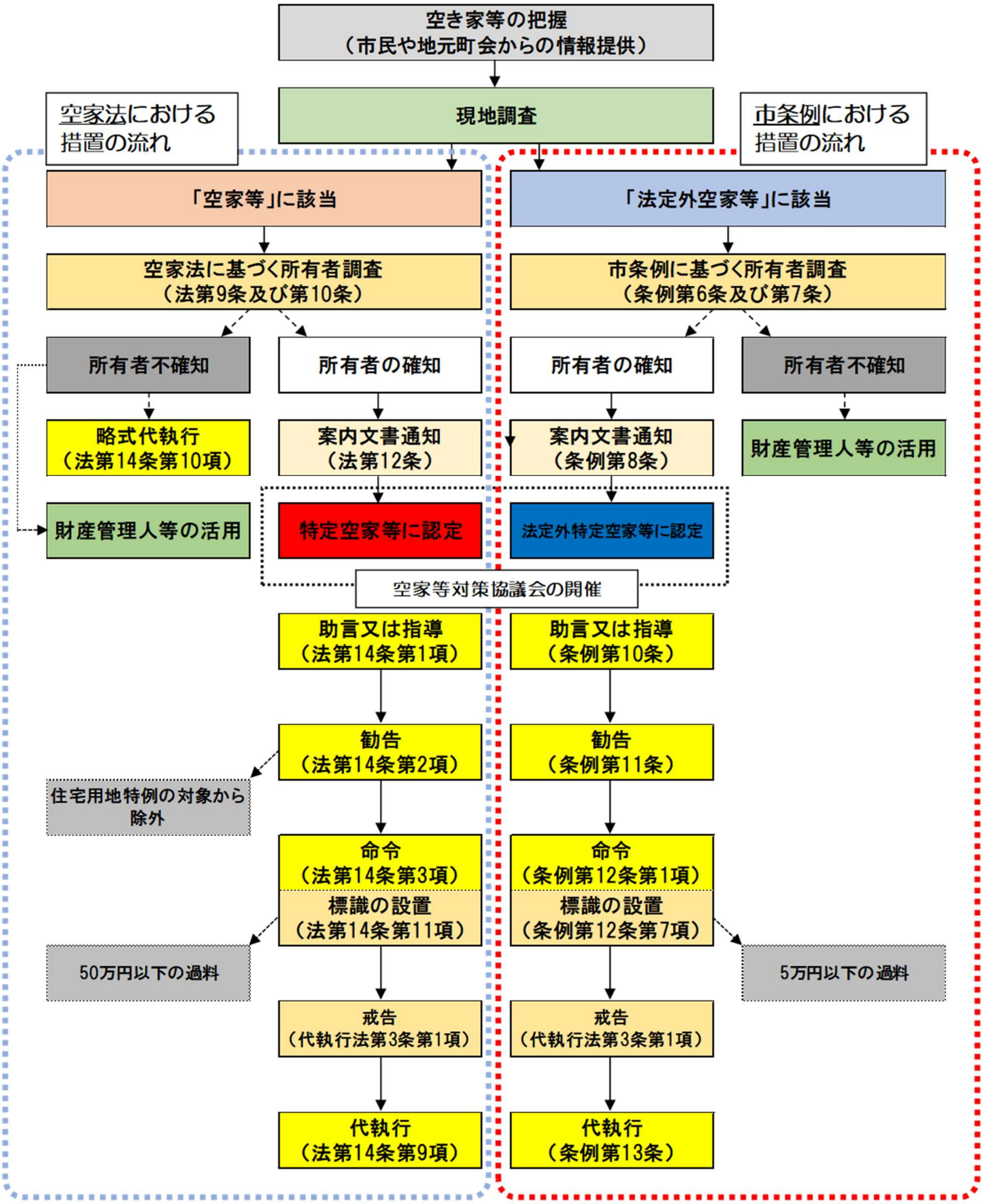
■参考資料11

特定空家等及び法定外特定空家等の対応フロー



■参考資料12

松原市空家等対策協議会規則

（趣旨）

第１条　この規則は、執行機関の附属機関設置条例（昭和40年条例第20号）第２条の規定に基づき、松原市空家等対策協議会（以下「協議会」という。）の組織について必要な事項を定めるものとする。

（任務）

第２条　協議会は、松原市空家等対策計画（空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号）第６条第１項の規定に基づき本市が定める空家等対策計画をいう。）の作成及び変更並びに実施その他空き家等に関する施策についての協議を行う。

（組織）

第３条　協議会は、委員11人以内で組織する。

２　委員は、市長及び次の各号に掲げる者のうちから市長が委嘱し、又は任命する者をもって充てる。

（１）　市議会議員

（２）　法務、不動産及び建築等に関する学識経験者

（３）　地域団体を代表する者

（４）　前各号に掲げる者のほか、市長が必要と認める者

３　委員の任期は、２年とする。ただし、委員が欠けた場合における補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。

（会長）

第４条　協議会に会長を置き、委員の互選によりこれを定める。

２　会長は、協議会を代表し、会務を総理する。

３　会長に事故あるとき又は欠けたときは、会長があらかじめ指名する委員が、その職務を代理する。

（部会）

第５条　協議会は、その定めるところにより、部会を置くことができる。

２　部会に属すべき委員は、会長が指名する。

３　部会に部会長を置き、当該部会に属する委員のうちから会長が指名する。

４　部会長は、当該部会の事務を掌理する。

５　部会長に事故あるとき又は欠けたときは、当該部会に属する委員のうちから部会長があらかじめ指名する者が、その職務を代理する。

（庶務）

第６条　協議会の庶務は、都市整備部まちづくり推進課において行う。

附　則

この規則は、平成28年４月１日から施行する。

附　則（平成30年12月14日規則第42号）

（施行期日）

1　この規則は、公布の日（以下「施行日」という。）から施行する。

（新たに任命される委員の任期の特例）

2　施行日から平成32年７月28日までの間に任命される委員（補欠委員を除く。）の任期は、改正後の松原市空家等対策協議会規則第３条第３項の規定にかかわらず、２年以内で市長が定めるものとする。

附　則

この規則は、令和４年１月１日から施行する。

■参考資料13

松原市空家等対策協議会委員名簿

（市長及び委員１０名　合計１１名）

区　分	委　員	所属・役職など
市長	さわい　ひろふみ 澤井　宏文	松原市長
市議会議員	かわち　とおる 河内　徹	松原市議会議員
	もりた　なつえ 森田　夏江	
学識経験者	いしい　ゆうじ 石井　雄二	阪南大学 経済学部 経済学科 教授
	いそべ　たかし 磯部　隆志	大阪司法書士会 空き家問題対策委員会 地域委員
	おおとも　とみお 大伴　富美男	大阪府宅地建物取引業協会 南大阪支部 相談役
	かたくら　まさる 片倉　勝	全日本不動産協会 大阪府本部 大阪南支部 公益事業推進 副委員長
	たなか　みさこ 田中　みさ子	大阪産業大学 デザイン工学部 環境理工学科 教授
	つちや　かよ 土屋　佳代	大阪法務局 堺支局 統括登記官
	まつむら　かずよし 松村　和吉	大阪府建築士会
地域団体代表者	いしざき　いさむ 石﨑　勇	松原市町会連合会 会長

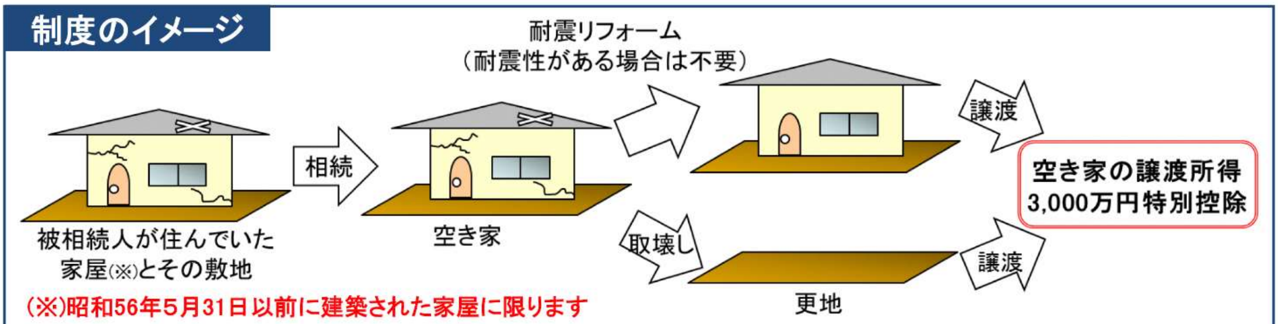
（令和４年３月現在）

■参考資料14

空き家の発生を抑制するための特例措置（空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除）について

空き家となった被相続人のお住まいを相続した相続人が、**耐震リフォーム又は取壊しをした後に**その家屋又は敷地を譲渡した場合には、その譲渡にかかる譲渡所得の金額から3,000万円を特別控除します。

制度のイメージ



(※)昭和56年5月31日以前に建築された家屋に限ります

令和元年度税制改正のポイント

これまでは、相続開始の直前まで、被相続人が家屋に居住していた場合のみが適用対象でしたが、平成31年４月１日以降の譲渡について、要介護認定等を受け、被相続人が相続開始の直前に老人ホーム等に入所していた場合も、一定要件を満たせば適用対象となります。　※要件の詳細は2ページ以降参照

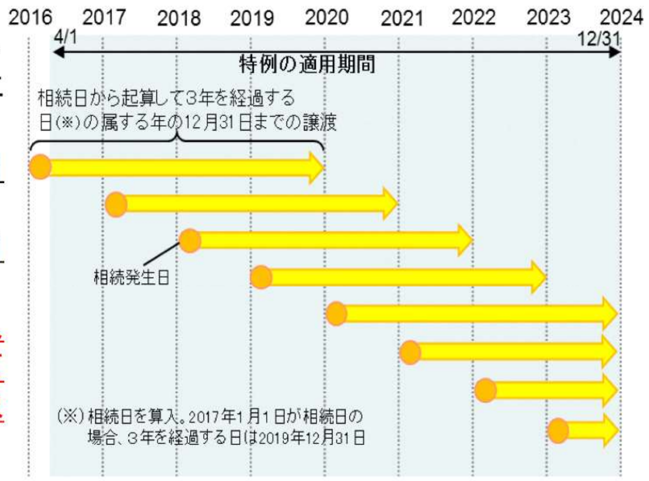
相続発生日を起算点とした適用期間の要件

特例の適用を受けるための、空き家・敷地の譲渡日は、以下の2要件を共に満たすことが必要になります。

①相続日から起算して3年を経過する日の属する年の12月31日までであること。

②特例の適用期限である2023年12月31日までであること。

※被相続人が相続開始の直前に老人ホーム等に入所していた場合については、2019年４月１日以降の譲渡が対象です。



特例を受けるための手続

家屋所在地の市区町村にて「被相続人居住用家屋等確認書」の交付申請
※2ページ～3ページ参照

→ お住まいの管轄税務署にて確定申告
※3ページ参照

→ 特例適用

令和３年４月１日版

被相続人居住用家屋等確認書申請における確認事項及び提出書類について①

この特例の適用を受けるためには、確定申告の際に必要な書類として、「被相続人居住用家屋等確認書」の交付を受ける必要があります。家屋が所在する市区町村に申請を行ってください。

①家屋（及びその敷地）の譲渡の場合【申請様式１－１】

	被相続人居住用家屋に住んでいた場合	老人ホーム等に入所していた場合
イ　相続開始前の要件	**【確認事項】**被相続人が相続直前まで家屋に居住していたこと ⇒被相続人の除票住民票の写し（相続発生日の確認も兼ねる。以下同じ。） **【確認事項】**相続直前に、被相続人以外の居住者がいなかったこと ⇒相続人の住民票の写し（相続直前から譲渡時までの住所がわかるもの。相続直前から、相続人が2回以上移転した場合は戸籍の附票の写しを提出） 【A】	**【確認事項】**被相続人が要介護・要支援認定を受けていたこと又はその他これに類する被相続人であること ⇒要介護・要支援認定等を受けていたことを証する書類（※3） **【確認事項】**被相続人が相続直前まで主として老人ホーム等に居住し、かつ、老人ホーム等入所直前に家屋に居住していたこと ⇒被相続人の除票住民票の写し（老人ホーム等入所後、別の老人ホーム等に移転し、死亡した場合は戸籍の附票の写しを提出） ⇒老人ホーム等の名称・所在地・施設の種類（※4）が確認できる書類（入所時の契約書等） **【確認事項】**老人ホーム等入所直前に、被相続人以外の居住者がいなかったこと ⇒相続人の住民票の写し（老人ホーム等入所直前から譲渡時までの住所がわかるもの。老人ホーム等入所直前から相続人が2回以上移転した場合は戸籍の附票の写しを提出） **【確認事項】**老人ホーム等入所後、被相続人が家屋を一定使用し、かつ、事業の用、貸付けの用、被相続人以外の居住の用に供されていないこと ⇒相続人の住民票の写し（再掲） ⇒以下のいずれか ・電気、水道又はガスの契約名義（支払人）及び使用中止日が確認できる書類（※1） ・老人ホーム等が保有する外出、外泊等の記録 ・その他、要件を満たすことを容易に認めることができる書類（※5） 【B】
ロ　相続～譲渡の要件	**【確認事項】**事業の用、貸付けの用、又は居住の用に供されていないこと ⇒売買契約書の写し（譲渡日確認） ⇒以下のいずれか ・電気、水道又はガスの使用中止日が確認できる書類（※1） ・宅建業者が「現況空き家」と表示した広告 ・その他、要件を満たすことを容易に認めることができる書類（※2）	同左

（※1）支払い証明書、料金請求書、領収書、お客様情報の開示請求に対する回答書、通帳の写し又はクレジットカードの利用明細（最終の料金引き落とし日が分かるもの）等

（※2）【例】市区町村が認める者が家屋の管理を行っていたことの証明書、空き家バンクへの登録を行っていたことの証明書等

（※3）介護保険法の被保険者証の写し又は障害者総合支援法の障害福祉サービス受給者証の写し（その他要介護認定等の決定通知書、市町村作成の要介護認定等を受けたことを証する書類、要介護認定等に関する情報を含む老人ホーム等の記録等）、厚生労働大臣が定める基準に該当する第一号保険者であることを証する書類（チェックリスト等）

（※4）以下の対象施設であることを確認
・老人福祉法に規定する認知症対応型共同生活援助事業が行われる住居、養護老人ホーム、特別養護老人ホーム、軽費老人ホーム又は有料老人ホーム
・介護保険法に規定する介護老人保健施設又は介護医療院
・高齢者の居住の安定確保に関する法律に規定するサービス付き高齢者向け住宅
・障害者総合支援法に規定する障害者支援施設又は共同生活援助を行う住居

（※5）【例】家屋を宛先住所とする被相続人宛の郵便物等。また、電気、水道又はガスの使用中止日を確認できる書類の提出があったが当該書類で契約名義（支払人）が明確とならなかった場合（すなわち、家屋の一定使用は認められるが、事業の用等に供されていないことが確認できていない場合）の書類として、市区町村が認める者が家屋の管理を行っていたことの証明書、不動産所得がないことを確認するための地方税の所得証明書等

被相続人居住用家屋等確認書申請における確認事項及び提出書類について②

この特例の適用を受けるためには、確定申告の際に必要な書類として、「被相続人居住用家屋等確認書」の交付を受ける必要があります。家屋が所在していた市区町村に申請を行ってください。

②家屋取壊し後の更地の譲渡の場合【申請様式1－2】

	被相続人居住用家屋に住んでいた場合	老人ホーム等に入所していた場合
イ 相続開始前の要件	①のイ【A】と同じ ただし、相続人の住民票の写しについては、「譲渡時」を「申請被相続人居住用家屋の取壊し、除却又は滅失時」と読み替える。	①のイ【B】と同じ ただし、相続人の住民票の写しについては、「譲渡時」を「申請被相続人居住用家屋の取壊し、除却又は滅失時」と読み替える。
ロ 相続～取壊し～譲渡の要件	**【確認事項】**事業の用、貸付けの用、又は居住の用に供されていないこと ⇒売買契約書の写し（譲渡日確認） ⇒以下のいずれか ・電気、水道又はガスの使用中止日が確認できる書類（※1） ・宅建業者が「現況空き家」かつ「取壊し予定あり」と表示した広告 ・その他、要件を満たすことを容易に認めることができる書類（※2） ⇒法務局が作成する家屋取壊し後の閉鎖事項証明書の写し（※3）	同左
ハ 取壊し～譲渡の要件	**【確認事項】**建物・構築物の敷地の用に供されていないこと ⇒更地であることが分かる写真（※4） ⇒法務局が作成する家屋取壊し後の閉鎖事項証明書の写し（※3）（取壊日確認）	同左

（※1）支払い証明書、料金請求書、領収書、お客様情報の開示請求に対する回答書、通帳の写し又はクレジットカードの利用明細（最終の料金引き落とし日が分かるもの）等
（※2）例えば、市区町村が認める者が家屋の管理を行っていたことの証明書、空き家バンクへの登録を行っていたことの証明書等
（※3）閉鎖事項証明書の写しが提出できない場合、家屋の除却工事に係る請負契約書の写しを提出（市町村において疑義がある場合は、契約書の写しのほかに領収書の写し等代金支払を確認できる書類の提出を求めることができる。）
（※4）市町村において疑義がある場合は、取壊し前の写真、家屋の所在地図等の提出を求めることができる。

確定申告における提出書類について

確定申告書に併せて以下の書類を税務署へ提出してください。

①譲渡所得の金額の計算に関する明細書
②被相続人居住用家屋の登記事項証明書等（**家屋が昭和56年5月31日以前に建築されたこと、家屋が区分所有でないこと等を確認**）
③被相続人居住用家屋の売買契約書の写し等（**家屋や敷地の譲渡価格が1億円以下であることを確認**）
④被相続人居住用家屋等確認書（様式1-1または1-2）
⑤被相続人居住用家屋の耐震基準適合証明書又は建設住宅性能評価書（※）の写し（**家屋を譲渡する場合に限る。耐震性能を満たすことを確認**）
（※）建築士や住宅性能評価機関等が発行する書類です。発行手続については耐震診断やリフォームを実施した建築士事務所等にお問い合せください。

この特例に関する注意事項、よくあるご質問

注意事項

・被相続人居住用家屋確認書の申請時における提出書類（介護保険の被保険者証等の写しや老人ホーム等が保有する書類、電気、ガスの使用中止日が確認できる書類など）については、相続後や家屋・敷地の譲渡後に入手が難しいものもあるため、特例適用の検討段階において早めにご準備ください。

・確定申告の時期が近づくと確認書の申請窓口が混雑するので、書類等のご準備、申請手続はお早めにお願いします。

よくある主なご質問

・土地の売買契約の中で、「土地の引渡し後建物を取り壊す」という特約を交わしていましたが、この場合本特例の適用を受けることはできますか？
→家屋を取り壊した後の譲渡にあたらないため、本特例の適用を受けることはできません。

・相続した家屋を取り壊して譲渡をしましたが、家屋を取り壊したこと等を確認する書面として必要になる法務局作成の閉鎖事項証明書の写しを提出することができません。どのようにすれば良いですか？
→閉鎖事項証明書の写しを提出できないことについて合理的な理由がある場合は、取壊しの時期及び除却対象を確認できる書類として、例えば家屋の除却工事に係る請負契約書の写し等を提出ください。

・「相続の開始の直前において、被相続人がその空家を居住の用に供していたこと」等の確認について、実態は本特例の適用要件を満たしているのですが、住民票の記載から確認することができない場合は、確認書は交付されないのですか？
→住民票の記載により確認することができない場合であっても、代替書類・補完書類及び申請者へのヒアリング等により確認できるときは交付される場合があります。

・老人ホーム等に入所している間「被相続人が家屋を一定使用していた」というのは、どの程度使用していれば良いのですか？
→被相続人が家屋の一時滞在で使用していたほか、家財道具等の保管場所として使用していた場合も「一定使用」に該当します。

・老人ホーム等の施設ではなく、介護のため子の家に移り、そこで亡くなった場合はこの特例を受けることはできますか？
→親族の家や一般の賃貸住宅に転居して亡くなった場合は、この特例を受けることはできません。

特例に関する情報についてはこちらもご参照ください。

〇国土交通省ホームページ
・空き家の発生を抑制するための特例措置（申請様式のダウンロードはこちら）
http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk2_000030.html

■参考資料15

低未利用地の適切な利用・管理を促進するための特例措置

国土交通省

地方部を中心に全国的に空き地・空き家が増加する中、新たな利用意向を示す者への土地の譲渡を促進するため、個人が保有する<u>低額の低未利用地を譲渡した場合の譲渡所得を控除</u>することで、<u>土地の有効活用を通じた投資の促進、地域活性化、更なる所有者不明土地の発生の予防を図る</u>。

低額な不動産取引の課題

- 想定したよりも売却収入が低い
- 相対的に譲渡費用（測量費、解体費等）の負担が重い
- 様々な費用の支出があった上に、さらに課される譲渡所得税の負担感が大きい

▶ **土地を売らずに、低未利用地（空き地）として放置**

売却時の<u>負担感を軽減</u>することで<u>売却インセンティブを付与</u>し、<u>土地に新たな価値を見いだす者への譲渡</u>を促進

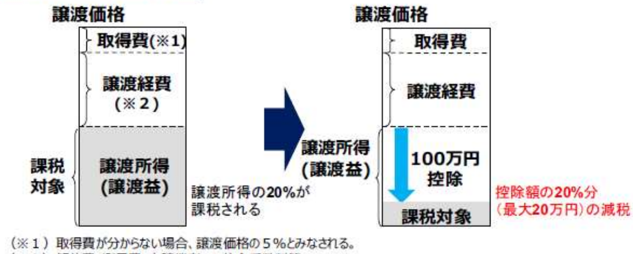
新たな特例措置の概要

※令和2年7月1日～令和4年12月31日

<u>・土地とその上物の取引額の合計が500万円以下</u>
<u>・都市計画区域内の低未利用土地等</u>
※譲渡前に低未利用であること及び譲渡後に買主が利用の意向を有することについて市区町村が確認したものに限る。
の要件を満たす取引について、売主の長期譲渡所得を100万円控除。

- **新たな利用意向を示す新所有者による土地の適切な利用・管理**
- **土地の有効活用を通じた投資の促進、地域活性化**
- **所有者不明土地の発生予防**

特例適用イメージ



（※1）取得費が分からない場合、譲渡価格の５%とみなされる。
（※2）解体費・測量費・宅建業者への仲介手数料等

利活用されていない少額の空き地等の活用イメージ

（出典：Google Maps）

鹿児島県いちき串木野市（土地）
譲渡額約350万円

三重県津市（土地）
譲渡額約270万円

新潟県燕市（土地）
譲渡額約350万円

- 移住者等の居住、店舗、事務所、アトリエ等の利用
- 隣地所有者による管理・利活用

※税制改正等により、内容が変更となる場合があります。

松原市空家等対策計画
平成２９年３月（令和４年３月一部改定）
編集・発行　松原市都市整備部まちづくり推進課
〒５８０－８５０１　松原市阿保１丁目１番１号
ＴＥＬ　０７２－３３４－１５５０（代表）
http://www.city.matsubara.osaka.jp

松原市

空家等対策計画