

～相続した実家をどうするのかお悩みの方へ～

## 相続後の「空き家特例」

### ◆「空き家特例」の概要

相続または遺贈により取得した被相続人居住用家屋または被相続人居住用家屋の敷地等を相続の開始があった日から3年を経過する日の属する年の12月31日までに売却し一定の要件に当てはまるときは譲渡所得の金額から**最高3,000万円**（注）まで控除ができます。これを、被相続人の居住用財産（空き家）に係る譲渡所得の特別控除の特例といいます。

（注）令和6年1月1日以後に行う譲渡で被相続人居住用家屋および被相続人居住用家屋の敷地等を相続または遺贈により取得した相続人の数が3人以上である場合は1人あたり2,000万円までとなります。

### Q. 相続した実家の管理が大変ですがどうしたらよいですか？

相続した古い実家には様々な思い出があり、売却するにしても活用するにしても、なかなか決められないことがしばしばあります。ただし、相続後の空き家特例は相続後3年目の年末までしか使えませんので、相続後は速やかに今後の方針を検討しましょう。不動産売却については時間がかかるため、早めの着手が望ましいと思われます。



#### 古い実家（空き家）を相続した場合の流れ



相続した  
空き家

空き家特例の  
適用可否確認

売却

有効活用

修繕し  
そのまま利用

空き家特例には期限があり、売却までにうっかり、人が住んだり、貸してしまうと使えなくなります。まず適用できるかどうかを確認してから、今後の方針を決めましょう。

※適用要件の概要は裏面をご覧ください

## <空き家を相続した事例>

父が亡くなったあと一人住まいの母が1年前に亡くなり自分が実家を相続  
1カ月に1回帰って思い出の品の整理などしながら清掃しているが、自分も忙しくて大変なので  
売却するかリフォームして貸すかを考えている

### 【昭和50年建築の実家】

- ・購入時の価格：土地1000万円、建物価値はなし
- ・今売却する場合の推定価格  
建物解体等各種経費控除後金額 4000万円



	空き家特例適用時	特例適用できない場合
譲渡利益	諸経費控除後収入4000万円 - 土地取得費1000万 = 3000万円・・・①	同左
特別控除	3000万円・・・②	特別控除なし
譲渡所得	①3000万円 - ②3000万円 = 0万円	3000万円
譲渡所得税	なし (手取り額 4000万円)	3000万円×20%※1 = 600万円 (手取り額 3400万円)

こんなに差があるなら貸すより  
早めに売却しようかしら・・・



適用要件があるので専門家  
にも早めの相談が必要です



### 【空き家に係る譲渡所得の特別控除の主な要件※2】

#### 対象となる不動産

- (1) 相続開始直前に被相続人が居住用（被相続人が老人ホーム等に入居後に亡くなった場合、入居中空き家のままであった場合は認められることがある）かつ被相続人以外に居住者がいない
- (2) 区分所有建物登記がされている建物(分譲マンション等)ではない
- (3) 昭和56年5月31日以前に建築

#### 主な適用要件

- 土地と建物の両方を相続
- 売却代金が1億円以下
- 耐震基準を満たすか、解体して更地で売却（譲渡日が令和6年1月1日以降の場合、売却後翌年2月15日までに解体する場合も可能）
- 相続開始日から3年経過する日の属する年の12月31日までに売却
- 相続後売却までずっと空き家（賃貸したり、住まいとして利用した場合は対象外）

この他にも要件がありますので、適用可能かについては税理士等専門家にご相談ください

※1 復興特別所得税0.315%は未考慮 ※2 同一の不動産について相続税の取得費加算と併用できません

●実際の申告や取得・譲渡等のプランの実行にあたっては、税理士・公認会計士・弁護士等の専門家に必ずご相談ください。  
●詳しくはそな銀行までおたずねください。