



CASE 1

老朽化した相続空き家の売却 ～3,000万円特別控除の活用～

相談の背景 Background



父(被相続人)の死後から2年ほど経過し、空き家となった実家の固定資産税等の維持・管理費の負担を軽減したいという相続人から、税理士を通して相談を受けました。

亡くなった父は施設に長期入所していたため、相談時点で空き家になってから5年以上が経過していました。相続したのは、娘・息子(姉弟)の2人。

当初、姉は生家に愛着があり、とても処分する気になれないといった様子でしたが、実家を賃貸するには老朽化(築40以上経過)が進行しており、修繕費等に多額の費用が掛かることから売却することに同意しました。

問題点 Problem

Status

- 「相続した空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除」を活用し、適用期限内(下記適用要件参照)に売却できるか
- 相続した土地の面積が1,000㎡を超えているため、開発コストがかかり、売却価格が低くなってしまふ

「相続した空き家を譲渡した場合の3,000万円特別控除」とは?

主な適用要件

- 1981年5月31日以前に建築された相続空き家を売却
- 区分所有建物登記されていない
- 売却前に耐震改修あるいは家屋の解体
(2024年からは売買翌年2月15日までに買主が同措置をとっても適用となる)
- 相続開始から3年を経過する日の属する年の12月31日までに売却
- 相続から売却まで、ずっと空き家であったこと
- 売却代金が1億円以下であること(売却代金は固定資産税の清算額まで含めた金額)

解決までの流れ How to

税理士とともに、空き家となった家の処分の問題点を整理



1. 特別控除の活用

- 「相続した空き家を譲渡した場合の3,000万円特別控除」の適用要件を満たし、特別控除を活用。税額が抑えられた。

建物解体から更地引渡しが条件だったため、買主探索時期と工程が予測しにくかったものの、無事に適用期間内で売却。



2. 開発道路不要のプランニングを提案したことにより減額回避

- 敷地面積が1,000㎡を超えているため、敷地の区画割図を作成したうえで業者に提案。

開発道路を開設せずに建築確認が取得可能なプランニングができ、売却価格に反映することができた。



本事例のポイント Point

POINT 売却を含めた多様な対応策を考えておく

本事例では姉弟が売りたいタイミングで売却できましたが、売却しようと思っても、人口の少ない地方ではなかなか買い手が見つからないことがあります。相続した実家が空き家になることが見込まれる場合は、相続人の意向や立地・築年数・広さなどの条件に応じて次のような対応策も併せて検討しておくことが大切です。

① 売却する

② 貸し出す

③ 管理会社に管理を依頼する

④ 家族で定期的に管理する

⑤ 家族で住む

ひとこと Message

空き家に関する法律や控除特例は改定が多く、相談者の利益が最も高まる提案をすることは容易ではありません。空き家の活用や売却にお悩みの場合は、弊社にお気軽にご相談ください。

