

◇不動産何でも小嘶

『空き家』の売却 お早めに！？



皆様こんにちは！

最近不動産の専門書を『アマゾン』で買い漁っていたら、あっという間に数万円使ってしまいました。買ったは良いが、きちんと読まないと……。

さて、相続などで親から家を受け継いだはいいけれど、遠方にあるなどの理由から使い道もなく、そのまま手つかずになっているというケースは少なくないようです。

また「売るだけならいつでも売れるから…」と、その空き家をどうするか判断を先延ばしにする方もいるのではないでしょうか。

空き家を放置していても、固定資産税は発生します。かといって売ったら税金が……。

しかし、条件によっては3,000万円の特別控除が受けられることがあります。そこで今回は、空き家を売却する際にかかる税金や、受けられる控除について紹介します。

通常は、不動産を売却した際に得られる所得のことを譲渡所得と呼び、この譲渡所得に対して所得税や住民税が課税されます。実際の譲渡所得額は、下記の方法で算出します。

讓渡所得 = 讓渡價格 - 取得費 - 諸費用

譲渡価格とは不動産の売却額のこと、取得費は売却した不動産の購入時の金額、そして諸費用とは仲介手数料など売却のためにかかった金額を指しています。

実際に支払う税金はこの譲渡所得に所得税率と住民税率を乗じて計算しますが、不動産の所有期間が5年超の場合（長期譲渡所得）の税率は20.315%、5年以下の場合（短期譲渡所得）には39.63%と、所有期間によって税率が異なります。

營業部

アヤットマネジメント課

課長代理

山本 裕太

公認 不動産コンサルティングマスター

宅地建物取引士

賃貸不動産経営管理士

相続診断士



通常は、先ほどご説明した方法で課税額が決まりますが、条件次第で「3,000万円の特別控除」という仕組みが利用でき、課税額を大幅に少なく（場合によってはゼロに）することができます。

取得費が不明な場合、
譲渡価格の5%で計算します。

この控除を受けるための条件は、厳格に規定がありますが、概要は右頁の通りです。

もし、相続した空き家を1,000万円で売却、解体など諸経費が300万円と仮定すると、単純計算で特例の適用の有無により、税金が全く無くなることもあります。

【特例の適用なし】

諸経費
(1,000万円-50万円-300万円) ×20%
1,000万円×5%

「特例」の適用

【特例の適用】

譲渡価格 取得費 購経費 特別控除
 (1,000万円 - 50万円 - 300万円 - 3,000万円)

1,000万円 × 5% × 20% = ▲470万円
 所得税・住民税の税率 = 0円

空き家を放置していると、固定資産税を払い続けることになる上、災害対策や街の景観の観点からも好ましくないのです。

また、税金の特別控除を受けるための条件にも期限付きのものもいくつもあります。

空き家は放置せず、早期の売却を検討することをおすすめします。

制度の概要



適用要件の概要

- ✓ 昭和56年5月31日以前に建てられた戸建てを、
- ✓ 相続で取得した相続人が、
- ✓ 相続発生から3年以内に、
- ✓ 1億円以下で、
- ✓ 近しい親族関係以外の第三者に対して、
- ✓ 建物を解体して更地にして売却した場合。
- ✓ ただし、被相続人が一人で住んでいて、相続によって空き家になったことが要件になる。

弊社お取引の実例



《蓮田市内での土地のご売却》

平成26年に相続後、空き家の状態

↓

平成29年に建物解体・売却

↓

特別控除を適用の上で申告

**控除適用で
約600万円
節税！！**

**空き家の売却・解体などのご相談も
お気軽にお申し付けください！**

◇お知らせ①

『アパマン』って、賃貸だけじゃないの? 『賃貸以外の相談もできるの?』



→大丈夫です!

※下記は弊社へのご相談案件の一例です。

事例① 賃貸していたマンション一室を売却

- 物件概要
昭和55年築 分譲マンション
- 売却の経緯
借主の退去後、リフォーム工事費用に見合った賃料が見込めないため
- 一般販売を始める前に、以前からご購入希望のお客様へお声かけし、ご成約



事例② 借地を借主様へ売却



- 物件概要
貸主・借主様それぞれ先代の方々での借地契約が続いている
- 売却の経緯
建て替えのタイミングで借地の整理
- 貸主様借主様と協議を行い価格を設定、無事に売買契約を締結

◇お知らせ②

**『相続のこと、身近で気軽に相談できる』
そんな存在でありたいと思います。**

相続で悩んでいる方

一般の方



『相続診断』や『財産診断』などのツールを元に、現状を把握し、一つ一つ具体的な問題点を見出しながら、オーナー様とともに、解決策を考えたいと思います。

また、単純に『売る』『建てる』といった提案に偏らず、『想い』を大事にした相続のお手伝いができればと思います。