

銀行員は  
これだけ  
やるべき!



# 相続相談&手続きの<sup>勘</sup>所

金融機関の担当者が直面しがちな、相続相談や手続きに関する諸問題…その  
上手な対処法を様々な法制などの根拠とともに解説します!

第9回 執筆・八木 正宣 税理士法人 SBL 代表社員 税理士/行政書士/CFP®

担当者として  
どこまで  
できる?

相続後に空き家となった  
実家の売却について  
質問を受けた…



## 今

号では、相続等により取得した不動産を譲渡した場合にかかる譲渡所得税や空き家の3000万円控除について解説します。まず、不動産売却時の譲渡所得税等について説明します。土地や建物などを売却した場合、その利益（譲渡所得）に対して所得税・住民税（以下、譲渡所得税等）がかかります。譲渡所得税等は次のように計算されます。

(1) 譲渡所得×税率  
(2) 譲渡所得÷売却収入×取得費÷譲渡費用÷特別控除額  
△取得費▽

売却した土地・建物の購入代金や建築費用のほか、取得時に支払った仲介手数料や立退料、測量費、土地造成費等が該当します。建物の取得費は所有期間中の減価償却費相当額を差し引いた金額となります。なお売却した不動産が

代々継承しているものや、取得時期が古く取得費が不明である場合は、売却収入の5%相当額が取得費となります。取得時の売買契約書が見つからないと控除できる取得費が低くなり、より多くの譲渡所得税等が発生してしまいます。

△譲渡費用▽

不動産を売却するために直接要した、売却時に支払う仲介手数料や、契約書に貼り付ける印紙、借家人に支払う立退料、建物の取壊し費用などが該当します。

△特別控除▽

不動産の譲渡所得の計算上、一定の要件に該当すれば特別控除を受けられる場合があります。主な内容は次のとおりです。

- ⑦ 公共事業等のため土地・建物を売却した場合の5000万円控除
- ④ マイホームを売却した場合の3000万円控除

⑤ 空き家を売却した場合の3000万円控除（後述）

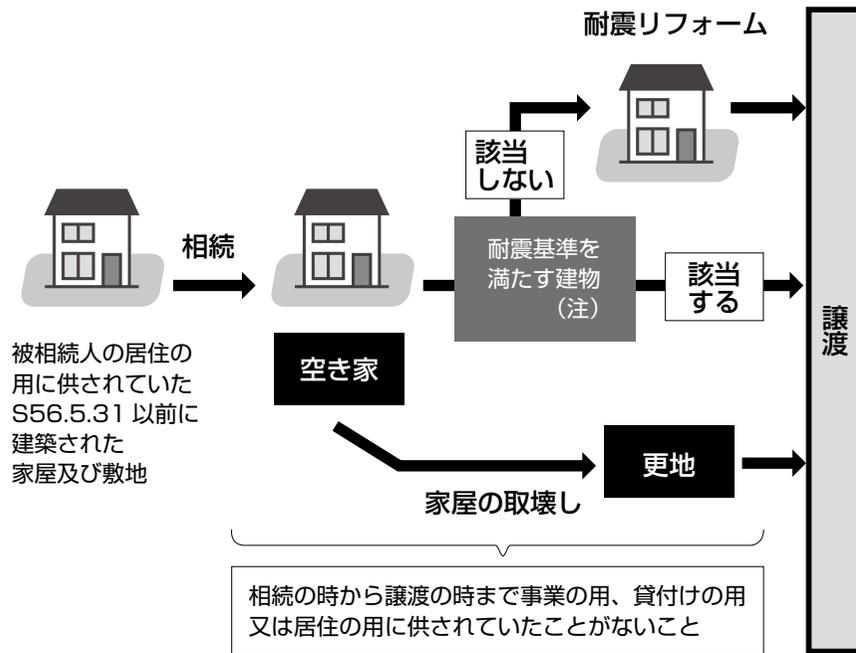
⑥ 平成21・22年に取得した土地を売却した場合の1000万円控除  
△税率▽

不動産の譲渡所得にかかる所得税は、売却年の1月1日時点の所有期間に応じて定められています。所有期間が5年以下の短期譲渡所得については所得税（復興特別所得税を含む。以下同じ）30・63%、住民税9%の合計39・63%の税率で計算されます。

5年超の長期譲渡所得は所得税15・315%、住民税5%の合計20・315%となっています。さらに10年超の居住用不動産を売却した場合で一定の要件に該当すれば、譲渡所得のうち6000万円以下の部分には所得税10・21%、住民税4%の合計14・21%の軽減税率が適用されます。



図表 相続した空き家の 3000 万円控除の適用 3 パターン



(注) 譲渡の時において地震に対する安全性に係る規定又はこれに準ずる基準に適合するものに限る

相続した空き家を一定の要件のもと売却すれば控除される

続いて、空き家の 3000 万円控除について解説をします。日本全国で空き家は増加傾向にあり、

放置された空き家が問題視されています。空き家が放置されたままであると建物の劣化が進み、周辺の住環境に悪影響を及ぼします。そこで平成 28 年度税制改正により「相続等により取得した空き家を

売却した場合の 3000 万円特別控除」が創設されました。この特別控除を受けるための主な要件は次のとおりです。

- ① 被相続人が一人で暮らしていた
  - ② 昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築された家（一戸建）である
  - ③ 相続発生から売却までずっと空き家である
  - ④ 売却する空き家は耐震基準を満たしており、建物を取り壊して更地で売却する
  - ⑤ 相続発生日から 3 年を経過する年の 12 月 31 日までに売却する
  - ⑥ 売却代金が 1 億円以下である
  - ⑦ 親子や夫婦など特別な関係の人以外への売却である
  - ⑧ 特例の適用期限とされる令和 5 年 12 月 31 日までの売却である
- 代々受け継いだものの、空き家となった実家を売却する場合には取得費が概算取得費（売却収入の 5%）であることが多く、多額の譲渡所得税等が発生することが少なくありません。このような場合、空き家の 3000 万円控除の制度を案内したいところです。㊦

ここまでやるべき!



- 取得時の売買契約書がないと譲渡所得の計算上控除できる取得費が、譲渡収入の 5% になってしまうため、当時の契約書を大切に保管するようアドバイスしよう
- 現在核家族化が進む中で空き家の問題も深刻している。先祖代々継いできた実家を売却する場合には多額の譲渡所得税等が発生することもあるため、空き家の 3000 万円控除の制度を案内しよう