差がつく！土地持ち相続

遠方に住む親からの相続。空き家となる実家をどうする？

住まいから遠い実家の土地・建物を相続したMさん。管理も行き届かないため、売却を検討していました。空き家の譲渡特例を利用して税金の負担を抑えつつ、離れていてもスムーズに売却するためにできることは…。

遠方に暮らす両親からの相続

今回は相続税申告の事例を紹介します。ご両親の一次相続・二次相続の相続税申告を承った流れで不動産売却のサポートを行ったケースです。

依頼者であるMさんは関東にお住まいです。ご両親は大阪府にお住まいで、Mさんは一人息子。2年前にお父様が亡くなり、Mさんは相続手続きを実家に近い司法書士事務所に相談。その先生の紹介で当事務所に相続税申告をご依頼いただきました。

遺産分割、名義変更、相続税申告と、相続手続きは問題なく進みました。心配事といえば、一人暮らしになるお母様の生活と、実家の管理のことです。Mさんはお母様を自分の住まいに呼び寄せることを検討し、私たちも相談を受けていましたが、住み慣れた環境を重視して踏み切れずにいるうちにお母様が体調を崩され入院。一次相続からおよそ1年後に2度目の相続となりました。

二次相続では、実家の土地・建物を含め、財産はすべてMさんが相続しました。空き家となった実家は遠方からでは管理が難しく、今後の使用予定もありませんでしたので、Mさんは売却処分を検討していました。

相続により生じた空き家やその敷地を売却するにあたっては、一定の要件のもとに、売却益（譲渡所得）から3000万円を控除して所得税を計算できる特例があります。今回はその特例の適用を念頭に、司法書士の先生とともに一連の売却活動をサポートさせていただくことになりました。

売却や特例適用の準備を万全に

空き家の譲渡特例の要件によると、家屋が一定の耐震基準を満たしていない場合、耐震改修を行うか、もしくは取り壊して更地にする必要があります。今回の不動産も耐震基準を満たさないもので、築年数も古いことから、取壊し後の売却が現実的でした。

そこで、信頼できる解体業者さんとの引き合わせを行いました。さらに、土地の売却では境界や地積を確定しておくことが価値を高めることになるため、境界確定測量も実施しました。

空き家の譲渡特例を適用するには、相続開始直前※に故人がその家に住んでいて、相続開始後は空き家であったこと（事業や貸付、居住のために使われていなかったこと）などを確認する「被相続人居住用家屋等確認書」の交付を自治体から受ける必要があります。（※要介護認定等を受けて老人ホーム等に入所するなどしていた場合はその入所の直前）

そのためには、電気や水道の使用中止日が確認できる書類や、家屋を取り壊した場合は取壊し後の敷地の写真等も必要になります。いざ申請するときにはもう書類や写真が揃えられないということのないように、相続手続きの初めから方針を立てて対応していくのが確実です。

売却活動を進めた結果、納得のいく価格で売却先が決まり、相続から約7か月後の売買契約となりました。来年には、特例の適用申請も含めて所得税の確定申告を行う必要があるため、Mさんとのお付き合いは継続します。Mさんには、実家から離れた場所に住んでいてもスムーズに手続きを進められて助かったと感謝の声をいただくことができました。

実家が空き家になった、納税資金が不足している等、相続では不動産を売却する場面が少なくありません。フジ総合グループでは、相続に伴う不動産売却や有効活用を、税務上の特例の適用判断・税務処理も含めワンストップで行います。不動産相続の心配事がありましたらぜひお声がけください。

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

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その敷地等を売って、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 万円まで控除することができます。

対象期間
❶ 相続開始日から3年を経過する日の属する年の12月31日までに売ること
❷ 平成28年4月1日から令和5年12月31日までの間に売ること

対象不動産
亡くなった方が生前に住んでいた家屋およびその敷地

主な要件
❶ 昭和56年5月31日以前に建築された家屋であること

❷ 区分所有建物（マンション等）でないこと
❸ 相続開始直前において被相続人以外に居住していた人がいなかったこと
❹ 売却代金が1億円以下であること

同じく所得税が軽減される「取得費加算の特例」（相続後３年10か月以内に相続財産を売却した場合の特例）との重複適用はできません。どちらを適用するのが有利かなど、専門家にご相談ください。

フジ総合グループの相続税／不動産業務のご案内

税理士と不動産鑑定士が協働することで地主さん特有のお悩みに対応。
適正な土地評価により過剰な相続対策や相続税の納めすぎを防ぎます。

相続対策シミュレーション	相続税申告	相続税還付手続き	家族信託組成サポート
相続税土地評価	不動産鑑定評価	不動産有効活用診断	相続不動産売却サポート

初回のご相談・お見積りは**無料**です。
まずはお気軽にご連絡ください！

［問い合わせができる項目］
資料請求 無料相談 見積もり 資料請求・無料相談・見積もりの仕方は11ページをご覧ください。
同梱のパンフレットもあわせてご覧ください。

［フジ総合グループ］
フジ相続税理士法人／株式会社フジ総合鑑定
相続専門税理士と不動産鑑定士の観点から、適正な土地評価による相続税の節税を図る事務所。29年間で7,700件以上の相続関連業務実績を誇る。相続税申告、相続税還付手続きのほか、生前の相続対策コンサルティングも行う。初回相談無料。

税理士法人登録：
近畿税理士会 第1238・1号

大阪府大阪市
淀川区宮原3-5-36
新大阪トラストタワー14階
※2022年10月3日より
上記所在地に移転

▼メール
info@fuji-sogo.com
▼ホームページ
https://fuji-sogo.com
0120-39-3704
サンキュー ミナオシ

不動産鑑定士
住江 悠
株式会社フジ総合鑑定大阪事務所所長。

税理士
糟谷 和彦
フジ相続税理士法人社員税理士。

同封のA4ハガキ、インターネットの読者ページから資料請求ができます
納税後でもできる節税対策を漫画でご紹介。「10人に7人が納め過ぎ」という相続税の実態とは？

本連載の過去の記事は
オーナーズ・スタイル・ネットでご覧いただけます
◀こちらからどうぞ
https://owners-style.net