

## 相続した『空き家』を売却するときに覚えておきたいこと

近年、相続で取得した不動産（土地・建物）を売却する方が増えています。また、不動産を売却したときに、売買代金から購入したときの金額や売却に要した費用等を差し引き、売買代金の方が上回って利益が出た場合には、譲渡所得の確定申告をしなければなりません。

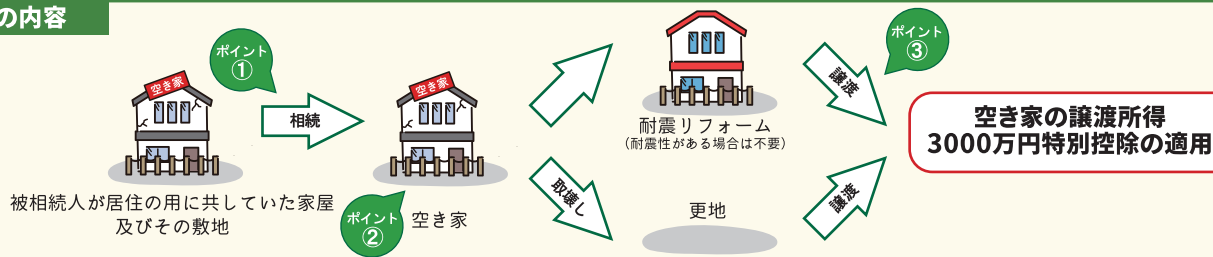
一方で、現在日本では空き家の数が増加しており、空き家の発生を抑制するための国の取り組みとして、亡くなった方が住んでいた自宅を売却したときに、一定の要件を満たせば、譲渡所得から3,000万円を控除することができる制度（いわゆる「空き家特例の特別控除」）があります。この特例を利用することで、納税額を減額できたり、無税になることもあります。この特例を使うための代表例として、次の要件があります。



- ①亡くなった方（被相続人）の居住用の建物（自宅）であり、相続開始の直前において、被相続人の他に誰も住んでいなかったこと（相続の開始により空き家となったこと）
- ②その自宅建物は、昭和56年5月31日以前に建築された建物であること
- ③区分所有建物（マンション等）でないこと
- ④売った人が相続等によって、その土地や建物を取得したこと
- ⑤相続開始日から約3年以内（3年を経過する日の属する年の12月31日まで）に売却すること
- ⑥相続開始後、「建物を取り壊して土地のみを売却」もしくは、「（リフォーム等を行い）耐震性を備えた建物や土地」を売却したこと
- ⑦売買代金が1億円以下であること



### 措置の内容



その他、詳細な要件もあり、現時点では令和5年12月31日までに売却した不動産につき、本特例適用の対象となっています。また、売却をするときには、被相続人名義のまま売却をすることはできませんので、前提として、相続人の方への不動産の名義変更（相続登記）が必要になります。

相続手続きを弊社にご依頼されたお客様におかれましても、空き家になってしまったので、不動産の売却をしたいのご相談をいただいたため、相続登記で名義を変更する段階から、本特例を利用できるようお客様へご案内、遺産分割方法などのご提案をしたことで売却後無事に本特例を受けることができ、喜んでいただけました。

弊社パートナーズでは、相続登記からご相談をしたい方など、お問い合わせいただければ各分野の専門家を紹介し、トータル的にサポートさせていただきますので、ぜひ一度ご連絡をいただけますと幸いです。

## パートナーズ 『新司法書士』のご紹介

弊社パートナーズ司法書士法人では、令和3年度司法書士試験の合格者が3名入社いたしました。

3名とも令和4年4月から入社し、これまで6ヶ月間で実務を学び、10月より司法書士登録をして、晴れて司法書士として業務に取り組んでいます。



今回は、そんなフレッシュな新資格者3名をご紹介します。

### 野崎 洋平 (のざき ようへい)

写真：中央

平成2年生まれ(32歳)  
狭山事務所勤務  
アピールポイント：埼玉が好きです。  
埼玉のことなら何でも聞いてください！

### 富田 竜太 (とみた りゅうた)

写真：右

昭和57年生まれ(40歳)  
川越事務所勤務  
アピールポイント：落ち着いた雰囲気、  
お客様に安心してもらえるよう対応します！

### 高橋 見 (たかはし げん)

写真：左

平成10年生まれ(24歳)  
狭山事務所勤務  
アピールポイント：若さと吸収力で、  
覚える早さはピカイチです！



富田 竜太

高橋 見

野崎 洋平

3名ともまだまだアピールしたいようですので、次号から1名ずつ詳しくご紹介をさせていただきます。今後、お取引先の皆様には、様々な場面でお世話になることと存じますが、ご指導ご鞭撻のほど、お願い申し上げます。

また、新社員だけでなく、これからもパートナーズ司法書士法人全員一丸となって、皆様のお役に立てるよう努めて参ります。今後ともよろしく願いいたします。

川越事務所

〒350-1123  
埼玉県川越市脇田本町29番地1  
TEL: 049-238-7047  
川越駅西口より徒歩5分  
本川越駅より徒歩10分

狭山事務所

〒350-1305  
埼玉県狭山市入間川1丁目20番16号  
TEL: 04-2954-2109  
狭山市駅西口より徒歩5分  
狭山市役所うら徒歩30秒

パートナーズグループ  
総合サイト



こんな相談ごとがありましたら、お気軽にお問合せください



#### 相続手続き

- ・土地建物の名義変更
- ・預金の払戻し
- ・株の名義変更 など



#### 会社・法人登記

- ・設立
- ・増資/減資
- ・合併
- ・役員変更
- ・本店移転
- ・解散



#### 成年後見 / 任意後見

- ・成年後見申立書の作成
- ・任意後見契約のサポート
- ・死後事務委任契約のサポート



#### 不動産登記

- ・生前贈与
- ・土地建物の売買
- ・抵当権など担保権の抹消



#### 遺言書

- ・遺言書の作成
- ・遺言書の書き直し
- ・故人の遺言書を見つけた



PARTNERS GROUP

パートナーズ司法書士法人  
パートナーズ行政書士法人