

相続した空き家を早期に譲渡した場合は、譲渡所得の特別控除が受けられます

親など（被相続人）が一人で居住していた家屋と敷地等を相続した場合には、**相続人が早期に**（相続開始から3年を経過した日の属する年の12月31日までに）一定要件を満たしたうえで当該家屋又は敷地等を**譲渡すれば、その譲渡所得から最大3,000万円が控除されます。**

適用期間は2027年12月31日までとなります。適用を受けるためには一定の要件を満たす必要がありますので、国土交通省のウェブサイトをご確認ください。



詳細はこちら

【主な要件】

- ・ 昭和56年5月31日以前に建築された家屋であること
- ・ 相続開始の直前に被相続人が居住に用いており、他の居住者がいないこと
 - ※ 被相続人が相続開始の直前に老人ホーム等に入居していた場合も、一定の要件を満たす場合は適用可
- ・ 家屋と土地の両方を相続・遺贈により取得すること
- ・ 相続開始から3年を経過する年の12月31日までに譲渡すること
- ・ 譲渡の代金が1億円以下であること

被相続人が住んでいた
家屋・敷地



相続

空き家

※空き家の除却又は耐震改修の前の
一定期間内に譲渡した場合も適用可能

除却

耐震改修

更地

売土地

耐震基準を
満たした家屋

譲渡

空き家の
譲渡所得の
特別控除

MEMO

売却・賃貸の前には調査を

利用予定がなく、空き家になってしまう住まいを売却・賃貸したい場合には、空き家の利用上どのような制約があるのかを把握することで、より具体的に検討することができます。**建物の状態、土地・建物の権利関係、法的規制、敷地の埋設物等**について確認しましょう。

1981年の建築基準法改正以前に建てられた住まいである場合には、現在の耐震基準を満たさない可能性があります。専門家による耐震診断により耐震性能を確認しましょう。

また、売買の際に、契約時に想定していなかった雨漏りがあった場合などは、買主から修補や損害賠償などを求められるおそれもあります。そのためにも、**専門家による建物状況調査（インスペクション）で建物の状態を確認することも検討しましょう**。不具合等をしっかり告知・説明しておくことで、引渡し後のトラブルを避けることができ、安心して購入してもらえます。また、修繕やリフォーム工事の必要性を検討する際の参考にもなります。

<インスペクションの様子>

【木造戸建て住宅の場合】



「土台・床組、基礎」調査の様子

【共同住宅の場合】



「外部（バルコニー）」調査の様子

【検査機器（例）】



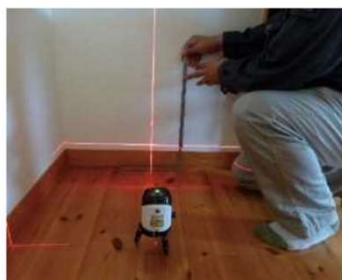
「基礎配筋」の調査機器



「小屋組・梁」調査の様子



「外部（外壁）」調査の様子



「床の傾きを計測する」調査機器

詳しくは、
国土交通省「建物状況調査を活用しませんか（売主用）」
でご確認ください。



詳細はこちら

住みながら生前などに売却する仕組み（リースバック・リバースモーゲージ）

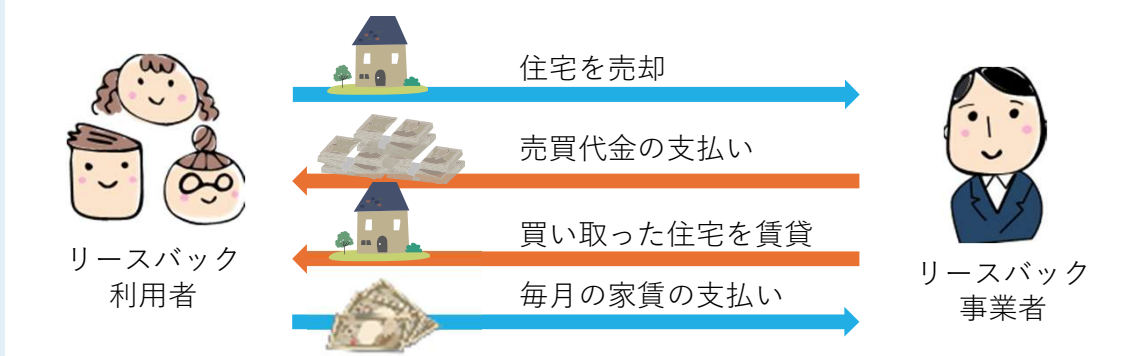
残されたご家族があなたの住まいを必要としない場合には、今のうちに住まいを売却することも考えられます。次のように、**その家に住み続けながら、住まいの売却を（予定）する仕組み**があります。

- 「リースバック」は、住まいを売却して現金を得て、賃料を支払いながら、自宅に住み続けることができる仕組みです。国土交通省から、サービスの特徴、利用例、トラブル例などのポイントを記載したガイドブックを公表しています。



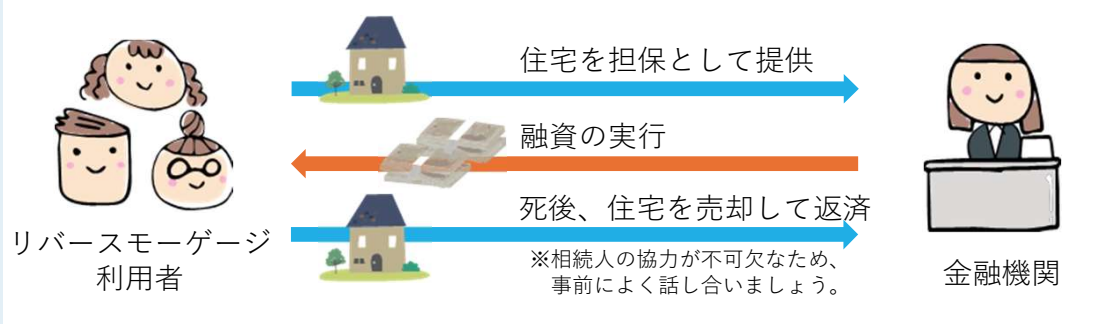
詳細はこちら

リースバックの仕組み



- 「リバースモーゲージ」（ノンリコース型）は、住まいを担保にして、金融機関から融資を受けられる仕組みです。死亡時に住まいを売却して融資の一括返済を行うことで、住み続けながら自宅を処分できます。「ノンリコース型」とは、住まいの売却価格に関わらず相続人に債務が残らない仕組みです。

リバースモーゲージの仕組み



これらの仕組みの利用条件や制約については、サービスを提供している金融機関等により異なります。事前に問い合わせて、十分に内容を確認しましょう。

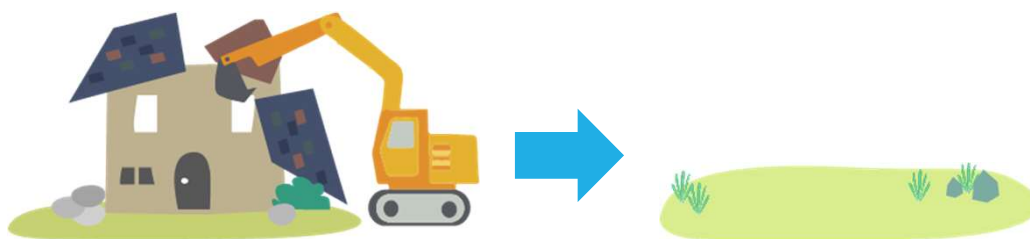
住まいを解体するときは

住まいの老朽化が進んでいる場合には、売却・賃貸が難しくなることが想定されるほか、**所有を続けても、空き家になり管理が十分にできないときは、周辺に迷惑をかけてしまうかもしれません。**このような場合は、**解体を行うことを検討しましょう。**

解体工事を事業者依頼する際には、建設業法の許可事業者又は建設リサイクル法の登録事業者に発注しましょう。また、複数の者への見積りや、書面での契約書の取り交わしをお勧めします。

登記してある建物を解体した場合は、解体完了後1か月以内に法務局で建物滅失登記を行う義務があり、未登記の場合にも家屋滅失に関する届出が必要となります。詳細は法務局などにお問い合わせください。

解体を行い更地にした場合には、固定資産税の住宅用地特例が解除され税額が上がりますが、住まいを空き家にして放置し、「空家法」に基づく勧告を受けた場合などにも、同様に住宅用地特例が解除され税額は上がります。利用予定のない住まいは残しておかず、解体を検討しましょう。



MEMO

住宅セーフティネット制度とは？

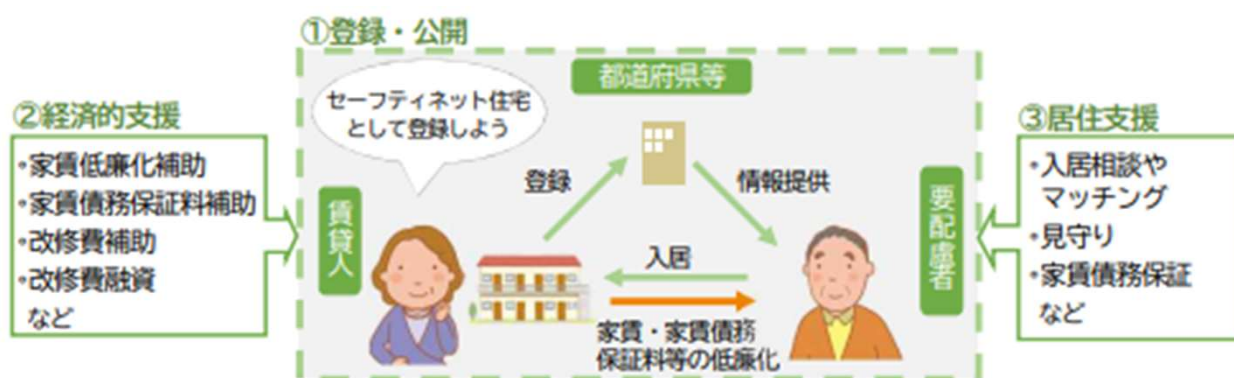
高齢者、障害者、子育て世帯など**住宅の確保に配慮が必要な方**（住宅確保要配慮者）の**入居を拒まない賃貸住宅（セーフティネット住宅）として住まいを登録する制度**です。改修・入居への経済的支援等の仕組みも盛り込まれています。

セーフティネット住宅として自治体に登録すると、専用WEBサイト「セーフティネット住宅情報提供システム」を通して住宅の情報が広く周知されます。



情報提供システムは
こちら

また、改修費の補助や入居者の負担軽減につながる補助を活用できますので、入居希望者の増加や、空き家・空き室の解消が期待できます。なお、入居者を住宅確保要配慮者に限定する「専用住宅」として登録することにより、より手厚い補助を受けることができます。



資料：国土交通省パンフレット「民間住宅を活用した新たな住宅セーフティネット制度をご活用ください」

詳しくは、国土交通省ウェブサイトでご確認ください。



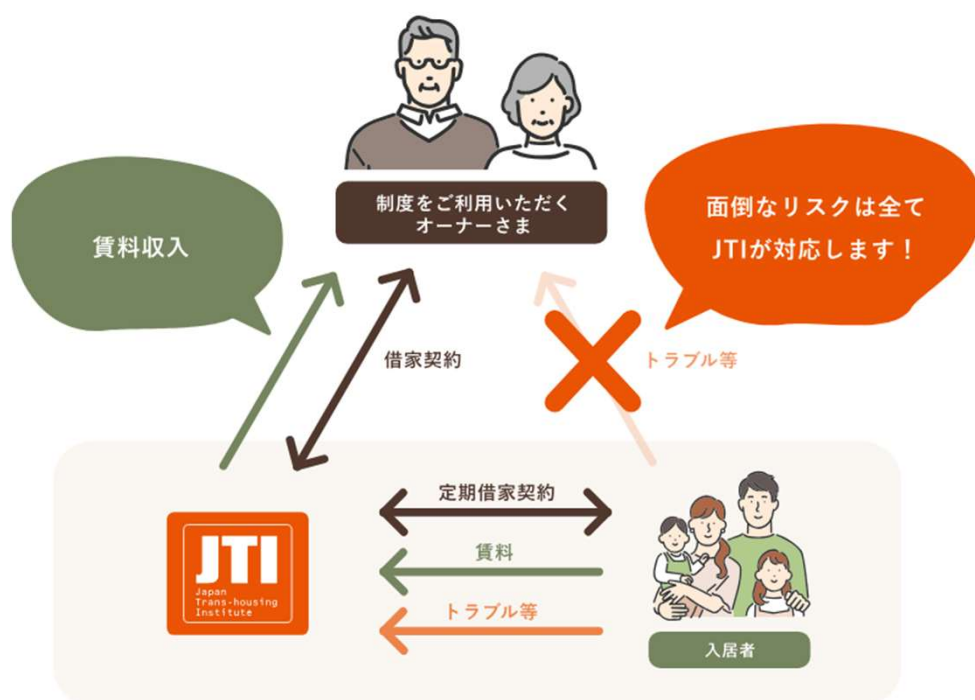
補助金などの
詳細はこちら

生前などに住まいを賃貸する仕組み（マイホーム借上げ制度）

現在の住まいが「広すぎる」「不便な立地」などの場合には、賃貸住宅等へ住み替えて、今から自宅を他の方に賃貸することも考えられます。この場合、「**マイホーム借上げ制度**」を活用することが考えられます。

この制度では、JTI（（一社）移住・住みかえ支援機構）が、所有者から住まいを借上げて転貸を行います。住宅が賃貸可能な状態である限りは、終身にわたり住まいを借上げてもらうことができます。

また、1人目の入居者の決定時以降は、空室でも賃料収入が保証されるうえ、所有者が、家賃の未払いなど入居者とのトラブルに直接関わることはありません。もし自宅に戻ることも想定しているときは、契約期間を適切に設定することにより、契約終了時に、入居者へ立ち退き料を支払うことなく自宅に戻ることもできます。



資料：（一社）移住・住みかえ支援機構ウェブサイト

制度の利用に当たっては、一定の条件がありますので、詳細は（一社）移住・住みかえ支援機構ウェブサイトにてご確認ください。



詳細はこちら