

鶴田不動産 コラム

VOL.23 「実家の売却」

第23回目の今回のテーマは、ずばり 「実家の売却」についてです。

- ▶ 実家をどうやって売却するかです。
- ▶ 住む予定がない場合、ご検討する方も多いかと思います。
- ▶ ご参考いただければ幸いです。
- ▶ <ご注意>
- ▶ ※以下、記事の内容は、相続税評価額に対して基礎控除額を超えない
方向けです。
- ▶ (相続税評価額は、時価ではありません)
- ▶ 相続税評価額に対して基礎控除額を超える方は、税理士等にご確認を
してください。

- ▶ 1. どんな理由で実家の売却を考えるのか
 - ▶ ・相続したけれど、誰も住む予定がない。
 - ▶ ・親が施設に入居したので空き家になった。
 - ▶ ・親を引き取って同居を始めることになった。
 - ▶ ・親を介護施設に入居させるための費用を捻出するため。
 - ▶ などです。
- ▶ 2. どんな売却の選択肢があるのか
 - ▶ 以下の2通りです。
 - ▶ ・相続してから売る。（相続人に譲渡所得税が発生する）
 - ▶ ・相続前に売る。（親に譲渡所得税が発生する）
- ▶ ※売却後の税金等にも十分理解が必要です。（控除の特例とかです）

▶ 3. 相続した実家を売却するときのポイント

▶ (1) まずは、相続登記が必要です。

▶ 相続登記の原因には、次の3通りがあります。

▶ ①民法の相続割合で分ける。

▶ ②相続人同士で話し合っ決めて。(遺産分割協議書を作成します)

▶ ③遺言書に従って分ける。

▶ (2) 大きな税金がかかる可能性があります。

▶ ①買った時の金額より売った時の金額が大きければ、譲渡益が出ます。

▶ では、相続不動産の買った時の金額とは、何の金額かということと被相続人(親)が購入した時の金額です。(購入時の契約書を探しておきましょう)

▶ ※税金は、必ず税理士など専門家にご確認ください。

- ▶ 4. 税金の特例～被相続人の居住用財産（空き家）を売った時の特例
- ▶ 「空き家となった被相続人の住まいを相続した相続人が、耐震リフォーム
- ▶ 又は取壊しをした後にその家屋又は敷地を譲渡した場合には、その譲渡に
- ▶ かかる譲渡所得の金額から3,000万円を特別控除できます。」
- ▶ ※詳しくは、国土交通省のホームページ
- ▶ 「空き家の発生を抑制するための特例措置」
- ▶ (空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除) について
- ▶ をご参照ください。

- ▶ 5. 相続前に実家を売却するときのポイント
- ▶ (1) 親が売却する場合。
 - ▶ ・これが、一番簡単な方法です。親が自分で行います。
- ▶ (2) 代理人として、子が売却する場合。
 - ▶ ・親が健在であれば、親から委任状をもらって「代理人」として子が売却手続きを進めることができます。
 - ▶ ・親が認知症などで、家の売却意思をはっきり示せない場合には、委任状にサインをもらっても無効です。
 - ▶ ※このような時は、「成年後見制度」を利用します。成年後見開始の手続きを経て、成年被後見人（親）の居住用不動産処分許可を得る必要があります。
- ▶ (3) 税金は、お得です。
 - ▶ ・3,000万円の特別控除があります。
 - ▶ ・10年超所有軽減税率の特例があります。
 - ▶ ※上記は、税理士などの専門家に要確認です。

- ▶ 6. 実家を売却するかどうかの判断は慎重に
- ▶ ※一番避けたいのは、実家をそのまま放置しておくことです。
- ▶ 人が住まない家は、傷んでしまいます。
- ▶ 不法投棄、不法侵入、雑草、木々の生い茂りなどで近隣トラブルが発生したりする恐れもあります。
- ▶ ・金銭面でも固定資産税、維持管理の出費も予想されます。
- ▶ ※実家を売却してしまえば、高齢者施設の入居費用に充てることができたり、資産を相続人で分けやすくするメリットもあります。
- ▶ ※ただし、一度手放してしまうと、買い戻すことはほぼ不可能です。
- ▶ 思い入れのある実家を本当に手放してもいいのか、慎重に検討することをおすすめします。
- ▶ もし、立地の良い土地であれば、そのまま所有して別の形に変えて活用するのも一案です。

今回の格言

「家を売った人でないと分からない」

- ▶ 人は、「家」を売るときどんな気持ちになるのでしょうか。
- ▶ 今回のケースでは、寂しい気持ちになるかもしれません。
- ▶ でも、家を売る理由は、その他にもたくさんあるものです。
- ▶ ・家族が増えたから広い家買い替えるために売る。
- ▶ ・お父さんの転勤のために売る。
- ▶ ・子供が独立したので売るなどです。
- ▶ 「明日という字は、明るい日と書くのね」という歌が昔ありました。
- ▶ 明日は、未来です。明るい未来を描いて参りましょう。