

# NOMURA MANAGEMENT NEWS

NO. 336 (R7.11)

税理士 野村 正雄

TEL 075-211-1888

<https://www.nomura-kaikei.biz/>

## 実家が空き家になったとき どうする？

**Q** 単身で暮らす母親が介護施設に入居しました。住んでいた実家が空家になってしまうので相続や税金のことなどを考えておきたいと思います。アドバイスをお願いします。

**A** 実家が空き家になると固定資産税や維持費の問題や防犯や老朽化のリスクも心配です。こうした状況の中で次の方法のメリットとデメリットが考えられます。

### ▶ 実家が空き家になったときの対応

| NO | 方法                      | メリット                                                                                                                          | デメリット                                                                                                                                                                               |
|----|-------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ①  | 売却して現金化<br>(売却)         | <ul style="list-style-type: none"> <li>・得た資金を活用できる</li> <li>・管理や維持費が不要</li> <li>・「居住用財産の3,000万円特別控除」が受けられる(適用要件あり)</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>・長年暮らした家を手放す心理負担</li> <li>・売却益があり左の3,000万円控除が使えなければ税負担が大きい</li> </ul>                                                                        |
| ②  | 生前に相続人に<br>名義変更<br>(贈与) | <ul style="list-style-type: none"> <li>・相続手続きを簡略できる</li> <li>・相続人が活用又は売却できる。</li> </ul>                                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>・贈与税、登録免許税、不動産取得税が課税</li> <li>・相続のとき「小規模宅地等の評価減」が使えない</li> <li>・7年以内に親が亡くなると相続財産にプラス(経過規定あり)<br/>(相続時精算課税の基礎控除110万円以下の贈与 → プラス不要)</li> </ul> |
| ③  | 相続まで保有<br>(現状のまま)       | <ul style="list-style-type: none"> <li>・贈与税と譲渡所得税が回避される</li> <li>・相続時に「小規模宅地等の評価減」「空き家売却の3,000万円控除」が受けられる(適用要件あり)</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・空き家の固定資産税や維持費がかかる</li> </ul>                                                                                                                |

※ 1. 「居住用財産の3,000万円特別控除」とは、原則として居住している建物と敷地を売却した場合、売却益から3,000万円を上限に控除 → 母の所得税・住民税軽減

2. 「小規模宅地等の評価減」とは、一定の要件のもとにマイホームの敷地は330㎡までの面積は80%軽減 → 相続人の相続税軽減

3. 「空き家売却の3,000万円特別控除」とは、昭和56年5月31日以前に建築された建物と敷地で亡くなった人のみが居住していた等の一定要件のもとに売却益から控除 → 相続人の所得税・住民税軽減

4. 「相続時精算課税」とは、選択届出書を要件として財産の贈与を受けたときは2,500万円までは贈与税を課税しない → 贈与をした人が亡くなったとき相続財産に加算(相続人)

● 1、3は確定申告、2は相続税申告、4は贈与税申告が適用要件です。

上記の方法以外にも貸付をする方法もありますが、どの方法が最も適しているかは一概に言えません。相続人となられる方々で十分に検討して下さい。

(ワンポイントアドバイス) 空き家の実家 税金をチェック！

※ 令和7年11月現在の税制に基づいています。今後税制改正があった場合内容が変わります。