

相 続 通 信 ほほえみ

秋

vol.3

新たに不動産会社を
設立しました！

相続した空き家の売却を検討中の方必見！
「空き家特例」をご存じですか？…………… P2

マイホームの譲渡所得が3,000万円以下なら税金が0円に！
マイホーム特例の3,000万円特別控除…………… P4

『岡野相続不動産株式会社』がいよいよ開業しました！…… P5

池袋駅支店長 相澤信夫インタビュー …… P6

面談好評受付中！岡野相続税理士法人・池袋駅支店紹介… P7



相続した空き家の売却を検討中の方必見! 「空き家特例」をご存じですか?



相続で取得した被相続人の家屋や土地を相続後に売却した場合、特定の要件を満たすことで、譲渡所得の金額から3,000万円の控除が可能です。

空き家特例の適用要件

- ✓ **対象となる空き家**
 - ① 相続の開始直前まで、被相続人が空き家に居住していたこと。
 - ② 昭和56年5月31日以前に建築されていて、区分所有登記されていない建物であること。
 - ③ 建物は譲渡時に一定の耐震基準を満たすものであること。又は、建物を取り壊し、譲渡すること。
 - ④ 同じ被相続人において、別の空き家特例の適用がないこと。
 - ⑤ 相続開始から売却までの間、事業や賃貸の使用、相続人自身の入居がないこと。
 - ⑥ 買主は、親族以外の第三者であること。

- ✓ **取得における要件**
 - ・ 相続または遺贈による取得
 - ・ 家屋と土地を同時に相続

- ✓ **期限**
 - ・ 相続開始から3年を経過した年の12月31日までに売却すること

- ✓ **売却代金における要件**
 - ・ 売却代金が1億円以下であること

なお、空き家特例の適用期限は令和9年(2027年)12月31日までです。
また、控除額の上限は、共有者がいる場合は最大6,000万円までとなります。

計算例

売却の概要
売却価格：1億円
取得費：5,000万円
譲渡費用：300万円
所有期間：5年超(長期譲渡所得 20.315%)

ー空き家特例を適用しなかった場合

譲渡所得

1億円 - (取得費5,000万円 + 譲渡費用300万円) = 4,700万円

譲渡所得税(住民税、復興特別所得税を含む)

4,700万円 × 20.315% = 954万円

ー空き家特例を適用した場合

譲渡所得

1億円 - (取得費5,000万円 + 譲渡費用300万円) - 特別控除3,000万円
= 1,700万円

譲渡所得税(住民税、復興特別所得税を含む)

1,700万円 × 20.315% = 345万円

差額 → 609万円!

空き家を放置するデメリット

- ① 資産価値が下がり、活用が難しくなる
- ② 固定資産税が上昇する可能性がある
- ③ ごみの不法投棄などによる周辺住民とのトラブル

もしも、相続で活用方法の無い空き家を相続した場合は、早めに売却を検討することが重要です。

相続不動産の売却は、相続に精通し、売却と税金の両方のサポートが可能な岡野相続不動産株式会社にお任せください!

マイホームの譲渡所得が3,000万円以下なら税金が0円に！
マイホーム特例の3,000万円特別控除

マイホームを売却した際、特例の適用条件を満たせば譲渡所得 3,000 万円までは税金がかからない特例が、「マイホーム特例の3,000万円特別控除」です。

主な要件

- ①現在住んでいるマイホームの売却であること。
- ②住まなくなった日から3年を経過する年の12月31日までに売却すること。
- ③家族など、売却先が特別な関係にある者でないこと。
- ④前年、前々年までに、同特例を利用していないこと。
- ⑤(マイホームを取り壊し、その土地を売却する場合)売却までにその土地を貸し付け等で利用していないこと。

※マイホーム特例の3,000万円特別控除と、新居を購入した際の住宅ローン控除の併用はできません。

計算例

譲渡の概要

売却価格：1億円 譲渡費用：300万円
 取得費：5,000万円 所有期間：5年超（長期譲渡所得 20.315%）

3,000万円控除を適用しなかった場合

譲渡所得 1億円 - (取得費 5,000万円 + 譲渡費用 300万円) = 4,700万円
 譲渡所得税(住民税、復興特別所得税を含む) 4,700万円 × 20.315% = 954万円

3,000万円控除を適用した場合

譲渡所得 1億円 - (取得費 5,000万円 + 譲渡費用 300万円 - 特別控除 3,000万円) = 1,700万円
 譲渡所得税(住民税、復興特別所得税を含む) 1,700万円 × 20.315% = 345万円

差額→609万円!

※10年超所有のマイホームの売却の場合は、「10年超所有軽減税率の特例」との併用が可能です。



このように、特例を適用するかどうかで、譲渡所得税は大きく変わります。税金に精通した当社なら、譲渡所得税を最大限抑えた売却のご提案が可能です。



多くのお客様のご要望にお応えし、
**『岡野相続不動産株式会社』が
 いよいよ開業しました!**



岡野相続不動産株式会社 取締役社長の伊藤敏彦です。相続不動産に特化した不動産会社「岡野相続不動産株式会社」の紹介をさせていただきます。相続で取得した不動産のことならお任せください。不動産売却+税金面のサポートの2軸で、皆様に最適な売却のご提案をさせていただきます。



強み 1 相続税専門の税理士法人グループならではの不動産売却の最善策をご提案

「取得費加算の特例」をはじめ、様々な特例の適用を検討し、手取り額を最大化する売却をご提案。売却スピードプランもご用意し、相続税申告の期限までに、最適な売却を実現します。

強み 2 しつこい営業はいたしません

不動産売却でよく問題になる、しつこい営業は行いません。また、売主様に不利な囲い込みや、当社の利益を最優先するようなご提案は行わず、条件よく売却できるよう、最適な買主様を見つけます。

強み 3 全種類・全エリアの不動産に対する無料相談

どのような種別やエリアの不動産でも、無料で相談に応じます。市街化区域、市街化調整区域を問わず、幅広い不動産の売却相談に応じています。

不動産売買仲介業に携わって30年以上の私が、相続不動産売却の最適解をご提案。相続税申告・譲渡所得税の申告・不動産売却にワンストップで対応いたします。



池袋駅支店長 審査部部长
国税OB 税理士
不動産鑑定士

あいざわ のぶお
相澤 信夫

国税 OB (資産課税担当) 出身の

税務専門不動産鑑定士だからこそ

減額可能な土地評価

現役の税務専門不動産鑑定士として

当社で行う土地評価については、立地や条件に特徴があり、評価が複雑な土地も多いため、評価スタッフと都度協議を行っています。

財産評価基本通達や裁決事例などを 35 年以上にわたり、不動産鑑定評価の知見も踏まえて研究して参りました。租税法学会に対しても、税理士法人職員としての経験を活かした各種提案を行い、租税法学者からも高い評価をいただいております。

そんな私の知見と、多くの土地評価実績がある当社のノウハウを基に、最大限納税者の立場に立った土地評価額の減額をご提案します。

納税者有利な鑑定評価をご提案

基本的に、相続税の土地評価は、国税庁の「財産評価基本通達」に則り、道路に付された路線価を用いて行います。しか

し、土地というのは固有の特徴があるものも多く、通常の路線価評価を行うと本来の土地の価額より高額に評価されてしまうことがあります。そんな、一筋縄ではいかない土地を評価するひとつの方法が、不動産鑑定評価です。

不動産鑑定評価では、土地の適正な時価を評価することが可能で、不動産鑑定士のみが行えます。実際の土地の利用価値を踏まえた妥当な時価評価額を導き出せるため、相続税を払い過ぎるリスクを最小限にできるのです。

国税 OB と不動産鑑定士の経験を基に作成された鑑定評価書で、納得のいく相続税申告を実現いたします。

相続税に精通した国税 OB による安心の税務調査対応

国税局、税務署、税理士法人職員に対して、預金などの不動産以外の財産の評価方法についても指導を行ってきました。

その経験を活かし、税務調査における税務署側の指摘が、十分な審議を踏まえた適正なものであるかを見抜くことができます。お客様の大切な財産を守るための主張を行い、安心して税務調査を終えられるよう最大限サポートいたします。



▲週末は、仕事を一瞬忘れ、ラドン温泉にて神経を休めて鋭気を養っております。

池袋駅支店 面談好評受付中



今年 7 月、池袋駅支店を開業いたしました。面談好評受付中です。お問い合わせはお電話か FAX、または WEB からどうぞ！

TEL : 0120-251-004
FAX : 045-620-4416
WEBのお問い合わせはこちらから▶



サービスのご案内

相続税申告

相続税は、適正な税額を算出することが難しい税金です。私たちは、相続税還付でつちかった土地評価のノウハウに基づき、適正に最大限節税可能な申告を行います。次の相続を踏まえた申告で、ご家族の大切な資産を守ります。

相続税還付

多く納め過ぎた相続税を返還してもらうことです。特に評価の難しい土地を相続した方は、適正税額以上に相続税を納めているかもしれません。相続税専門の税理士による申告書の見直しで払い過ぎた税金を取り戻しましょう。

相続手続き

戸籍の収集、財産調査、遺産分割協議書の作成から、預貯金口座の解約手続きまで、相続手続きはお任せください。煩雑なお手続きをまとめて代行いたします。

不動産売却

相続税申告から不動産の売却まで一括でサポートします。税金に精通した私たちが、特例を利用した最適な売却をご提案。また、売却後に発生する譲渡所得税申告も考慮し、手取りを最大化する売却を実現します。

会社概要

名称	岡野相続税理士法人	事業内容	相続税申告、相続税還付、相続税の生前対策
代表	岡野 雄志	受付時間	平日 9:00～20:00 / 土日祝 9:00～17:30
所在地	神奈川県横浜市港北区新横浜 2-4-15 太田興産ビル新横浜 7F	従業員数	91名※2024年9月末現在
TEL	045-620-4414/FAX 045-620-4416		

各拠点

新横浜駅本店：新横浜駅 徒歩 30 秒
東京駅支店：東京駅直結 徒歩 10 秒
池袋駅支店：池袋駅 徒歩 1 分

立川駅支店：立川駅 徒歩 4 分
名古屋駅支店：名古屋駅 徒歩 4 分
札幌駅支店：札幌駅 徒歩 1 分

 **0120-251-004**
 **web@souzoku-zei.jp**
WEBのお問い合わせはこちらから▶



岡野相続税理士法人 **検索**

<https://www.souzoku-zei.jp>

相続通信「ほほえみ」の宛先変更や送付停止のご連絡はこちらまで▶

