



実家の手引き

空き家・相続した実家の情報サイト

THE COMPLETE GUIDE TO YOUR FAMILY HOME

2026年10月 EDITION

期限・税金・売る・貸す・手放す・売ったあと

空き家・相続した実家 完全ガイドブック

相続したその日から、売ったあとの確定申告まで。

家族で一緒に確かめられるように、期限と手取りと手続きを1冊にまとめました。

7 出口

売る・貸す・手放すの比較

5 期限

相続放棄から確定申告まで

32 ページ

書き込んで使えるシート付き



この本は、どの順番で使えばいいですか？

空き家・相続した実家の完全ガイドブックは、「期限を確かめる」「7つの出口を比べる」「家族で決める」の3段階で使います。各ページの書き込み欄は、鉛筆で書いて何度でも直してください。

章・付録	ページ	内容
はじめに	p.3	読者の主な疑問と、答えのページ
第1章 予兆	p.4	親が元気なうちに確かめること
期限の早見表【書き込み】	p.5	5つの期限と、わが家の期限
第2章 相続直後	p.6～9	相続放棄・相続税・相続登記
第3章 判断	p.10～21	7つの出口、比較シート【書き込み】、3,000万円控除
第4章 実行	p.22～24	売る手順、契約不適合責任、解体・耐震の段取り
第5章 売却後	p.25～27	引渡し後の事務、確定申告、翌年度の保険料
第6章 持ち続ける	p.28～29	保有コストと、持ち続けるときの義務
付録	p.30～32	家族会議シート、依頼チェックリスト、用語集・よくある質問

数字と制度は、特記のない限り2026年10月時点です。確認日と出典は、p.32にまとめています。

書き込みシートは、どこにありますか？

- p.5: わが家の期限
- p.12: 7つの出口の比較シート
- p.30: 家族会議シート
- p.31: 依頼チェックリストと、わが家の確認先メモ

はじめに：このガイドブックは、何に答える本ですか？

空き家・相続した実家の完全ガイドブックは、相続した実家と土地をどうするかを決めるために、期限・税金・7つの出口・手続きを、家族で書き込みながら確かめる無料の冊子です。

読者の主な疑問と、答えのページ

疑問	答えのページ
相続した実家には、いつまでに何をしなければいけませんか？	p.5
相続放棄は、いつまでにできますか？	p.7
相続した実家には、どんな選択肢がありますか？	p.10
売ったら、手元にいくら残りますか？	p.11
空き家の3,000万円特別控除は、使えますか？	p.20～21
売れない土地や、いらない土地は手放せますか？	p.18
持ち続けると、毎年いくらかかりますか？	p.19、p.28
売ったあとに、何をすればいいですか？	p.25～27
家族で、何をどう決めればいいですか？	p.12、p.30
用語がわかりません。	p.32

この本の約束は何ですか？

この本は、表紙に掲げた次の4点を守って作っています。

- 7つの出口：売る・貸す・手放すの選択肢を、同じ項目で比べます(p.10～19)。
- 5つの期限：相続放棄から確定申告までを、起点つきの1枚にします(p.5)。
- 32ページ：主な書き込みシートは4種類です(p.5、p.12、p.30、p.31)。ほかのページにも書き込み欄があります。
- 特定の会社や商品はおすすめしません。広告も載せません。

この本は、税務相談や法律相談ですか？

この本は、制度の一般的な説明であり、個別の税務相談や法律相談ではありません。あなたの場合の最終判断は、税理士・税務署・司法書士・自治体の窓口に確認してください。

制度は改正されます。本書の数字は2026年10月時点のものです。確認できなかった事項や、公的な統計がない事項は、その旨を本文に書いています。

第1章 予兆 | 親が元気なうちに、何を確かめておけばよいですか？

親が元気なうちに確かめておくことは、建築年・建物の種類・住まいの状況・固定資産税の通知書の4点です。この4点で、相続後に使える特例と、保有コストの見込みが変わります。

確かめること	なぜ必要か	見る書類	根拠
建築年が昭和56年(1981年)5月31日以前か	空き家の3,000万円控除の家屋要件の1つ	建物の登記事項証明書など	租税特別措置法35条3項
区分所有建物(マンション)の登記か	区分所有の登記がされている建物は、同控除の対象外	登記事項証明書	同上
親が一人で暮らしているか	相続開始の直前に、親以外の居住者がいないことが要件	住民票など	同上
土地・家屋の評価額	保有コストと登録免許税の計算に使う	固定資産税の納税通知書(課税明細書)	納税通知書に記載

出典：国税庁タックスアンサーNo.3306、租税特別措置法35条3項(e-Gov法令検索)。2026年10月時点。

親が老人ホームなどに入ったら、空き家の特例はどうなりますか？

親が要介護認定等を受けて老人ホームなどに入所した場合でも、一定の条件を満たせば、入所前の家を「被相続人居住用家屋」として扱えます(国税庁タックスアンサーNo.3307)。

- 入所前に、親が要介護認定・要支援認定等を受けていること。
- 入所先が、認知症グループホーム、養護老人ホーム、特別養護老人ホーム、軽費老人ホーム、有料老人ホーム、介護老人保健施設、介護医療院、サービス付き高齢者向け住宅などであること。
- 入所後、相続開始の直前まで、家が親の物品の保管などに使われていること。
- 入所後、事業・貸付・親以外の人の居住に使われていないこと。

家の建築年や区分所有の要件は、入所の直前の状態で判断されます。親の入所後に家を貸すと、この特例の条件を外れます。

家族で、最初に何を話しておけばよいですか？

最初に話すのは、「誰が家を継ぐか」ではなく、「家を残したいか、手放したいか」という方向です。話し合いの項目は、付録の家族会議シート(p.30)にまとめています。

親が引っ越したときは、何に気をつけますか？

不動産の名義人が引っ越して住所が変わったときは、2026年(令和8年)4月1日から、住所変更の登記の申請が義務になっています。名義人が親の場合も同じです。詳しくは第6章(p.29)で説明します。

相続から確定申告まで、重要な期限はいつまでですか？

相続した実家の重要な期限は、相続放棄(3か月以内)、相続税の申告(10か月以内)、相続登記(3年以内)、空き家の3,000万円控除で売る期限(相続から3年目の年末まで)、売却の確定申告(売った翌年の3月15日まで)の5つです。起点(数え始める日)は手続きごとに違います。まず、いつから数えるのかを確かめてください。

手続き	期限	起点	根拠(2026年10月時点)
相続放棄	3か月以内	自己のために相続の開始があったことを知った時	民法915条1項
相続税の申告	10か月以内	相続の開始があったことを知った日の翌日	相続税法27条1項
相続登記	3年以内	相続による所有権の取得を知った日	不動産登記法76条の2第1項
空き家の3,000万円控除で売る	相続開始から3年を経過する日の属する年の12月31日まで。制度の適用は2027年(令和9年)12月31日の譲渡まで	相続の開始日	租税特別措置法35条3項
売却の確定申告	売った年の翌年3月15日まで(申告期間は2月16日～3月15日)	売却した年	所得税法120条1項

5つの期限以外にも、条件付きの期限があります。取得費加算の期限はp.21、住所等変更登記の期限はp.29に載せています。

わが家の期限を書き込む

書き込み

相続を知った日：_____年____月____日(ここから数えます)

手続き	わが家の期限	済んだら
相続放棄	_____年____月____日	☐
相続税の申告	_____年____月____日	☐
相続登記	_____年____月____日	☐
空き家の3,000万円控除で売る	_____年____月____日	☐
売却の確定申告	_____年____月____日	☐

日付を自動で計算したいときは、サイトの「相続した家の期限カレンダー」(/tools/kigen-calendar/)が使えます。日付の数え方の細目(初日の扱い、土日祝にあたる場合)は手続きごとに違い、相続放棄と相続登記の休日の扱いは公的な資料で確認できていません。余裕を持った日付を書いてください。

第2章 相続直後 | 相続が始まったら、最初の3か月に何をしますか？

最初の3か月でするのは、相続人と財産の確認、そして相続放棄をするかどうかの判断です。相続放棄の3か月が、5つの期限のうち最初に来ます。

見本：相続を知った日から、各期限はいつ来ますか？

下の表は、「2026年11月10日に相続を知った」と仮定した見本の計算です。実在の事例ではありません。

手続き	計算	見本の期限
相続放棄	知った日から3か月	2027年2月10日ごろ
相続税の申告	知った日の翌日から10か月	2027年9月10日(休日にあたる場合はその翌日)
相続登記	知った日から3年	2029年11月10日ごろ
空き家の3,000万円控除で売る	3年目の年末は2029年12月31日。ただし制度の適用は2027年12月31日の譲渡まで	2027年12月31日
売却の確定申告	例：2027年6月に売った場合	2028年3月15日

この見本では、制度の期限(2027年12月31日)が、「3年目の年末」より先に来ます。国土交通省は令和9年度税制改正要望(令和8年8月)で、適用期限を令和13年12月31日まで4年間延長することなどを求めています。2026年10月時点では要望の段階で、決まっていません。

最初に、何を集めればよいですか？

最初に集めるのは、相続人の範囲がわかる戸籍、不動産の所在地と名義、固定資産税の納税通知書、借金などマイナスの財産の有無がわかる資料です。相続の承認や放棄をする前でも、相続財産の調査はできます(民法915条2項)。

- ☐ 亡くなった日と、相続を知った日(p.5に記入)
- ☐ 相続人の範囲と連絡先
- ☐ 不動産の名義と所在地(登記事項証明書)
- ☐ 固定資産税の納税通知書(直近の年度)
- ☐ 借金・保証債務の有無

遺言の有無や、財産の分け方(遺産分割)の手続きは、家庭裁判所・法務局・司法書士に確認してください。この本では扱いません。

相続放棄は、いつまでに、どうすればできますか？

相続放棄は、自己のために相続の開始があったことを知った時から3か月以内に、家庭裁判所に申述します（民法915条1項、938条）。この期間は、利害関係人または検察官の請求により、家庭裁判所が伸ばすことができます。

3か月を過ぎると、どうなりますか？

3か月以内に限定承認も相続放棄もしなかったときは、相続人は単純承認をしたものとみなされます（民法921条2号）。単純承認とは、プラスの財産もマイナスの財産も、すべて引き継ぐことです。

相続放棄をすると、何が変わりますか？

相続放棄をした人は、その相続に関して、初めから相続人にならなかったものとみなされます（民法939条）。そのため、家だけを放棄して、預金だけを相続するような、財産ごとの選択はできません。

放棄の前に、家を売ったり片付けたりしてもよいですか？

相続人が相続財産の全部または一部を処分したときは、単純承認をしたものとみなされます（民法921条1号）。保存行為と、短期の賃貸は例外です。放棄を考えているうちは、売却や処分の前に、家庭裁判所か司法書士に確認してください。

放棄したあと、家の管理はどうなりますか？

放棄した人が、放棄の時に相続財産を現に占有しているときは、相続人または相続財産の清算人に引き渡すまで、自分の財産と同じ注意で保存する義務があります（民法940条1項）。家の鍵を持って管理していた場合は、この義務が残る可能性があります。

占有していない財産には、この保存義務はありません（法務省の部会資料）。この規定は、令和3年の民法改正（令和3年法律第24号）で現在の形になりました。

放棄すると、次の順位の相続人（兄弟姉妹など）に相続権が移ります。放棄する前に、親族へ連絡しておく、後の混乱を減らせます。

相続放棄の費用はいくらですか？

申述の収入印紙は、1人あたり800円です。連絡用の郵便料は、裁判所ごとに異なります（裁判所「相続の放棄の申述」）。

相続放棄と7つの出口は、どう違いますか？

相続放棄は、7つの出口のひとつではありません。出口を選ぶ前に、相続そのものを受け入れるかを決める、入口の選択です。放棄すると、家を売る・貸す・持つといった選択はできなくなります。

相続税の申告は、必要ですか。期限はいつですか？

相続税の申告は、財産の合計が基礎控除額を超える場合に必要で、期限は相続の開始があったことを知った日の翌日から10か月以内です（相続税法27条1項）。

基礎控除額はいくらですか？

基礎控除額は、3,000万円+600万円×法定相続人の数です（国税庁タックスアンサーNo.4152、2026年10月時点）。

法定相続人の数	基礎控除額（算出）
1人	3,600万円
2人	4,200万円
3人	4,800万円
4人	5,400万円
5人	6,000万円

申告が必要かどうかは、財産の合計額や特例で変わります。国税庁の「相続税の申告要否判定コーナー」で、おおよその要否を確かめられます。

申告期限が休日のときは？ 申告書はどこに出しますか？

期限が土曜・日曜・祝日などにあたるときは、その翌日が期限とみなされます。申告書の提出先は、被相続人の住所地を所轄する税務署です。相続人の住所地の税務署ではありません（国税庁タックスアンサーNo.4205）。

例：1月6日に亡くなった場合の期限は、11月6日です。

相続税の申告は、実家を売るときにも関係しますか？

関係します。相続税を払った人は、売るときに「取得費加算の特例」を選べる場合があります（p.21）。相続税の申告期限は、取得費加算の期限の起点でもあります。

申告が必要かどうかは、どの順番で確かめますか？

申告が必要かどうかは、次の3段階で確かめます。

1. 法定相続人の数から、基礎控除額を出します（上の表）。
2. 相続した財産（不動産は評価額）から債務を引いた合計を、基礎控除額と比べます。特例の有無で合計は変わります。
3. 超えそうなときは、国税庁の判定コーナー、税務署、税理士に確認します。

財産の合計が基礎控除額以下なら、相続税の申告は不要です。ただし、取得費加算（p.21）は相続税を払った人のための特例のため、使えません。

相続税の計算と申告は税理士の業務です。この本は、期限と仕組みの説明までにとどめます。

相続登記は、いつまでに必要ですか？

相続登記は、相続による所有権の取得を知った日から3年以内に申請する義務があります（不動産登記法76条の2第1項）。正当な理由なく怠ると、10万円以下の過料の対象です（同法164条1項）。

いつから義務になりましたか？

2024年（令和6年）4月1日に義務化されました。施行前に相続した未登記の不動産も対象で、原則として2027年（令和9年）3月31日までに登記します。

法務局は、直ちに過料を通知するのではなく、まず催告をします（法務省）。

遺産分割がまとまらないときは？

相続人が登記官に申し出る「相続人申告登記」で、3年の義務を果たしたものとみなされます（不動産登記法76条の3第2項）。ただし、次の点に注意してください。

- 申出をした相続人本人だけが、義務を果たしたものとみなされます。
- 相続人申告登記では、家を売ったり、担保に入れたりはできません。
- 遺産分割で不動産を取得したら、分割の日から3年以内に登記が必要です（同条4項）。

相続登記には、いくらかかりますか？

登録免許税は、相続による所有権移転の場合、不動産の価額×0.4%です（登録免許税法別表第一）。2026年10月時点。

項目	内容
税率	不動産の価額×0.4%
見本	価額1,000万円なら4万円（算出）
免税措置	土地の価額が100万円以下で、一定の要件を満たす場合は免税。2027年3月31日まで（租税特別措置法84条の2の2）
司法書士の報酬	公的な統計はありません

不動産の価額は、原則として固定資産税の評価額を使います。申請前に、法務局の案内で確かめてください。

実家を売るとき、相続登記は必要ですか？

実家を売るには、事実上、相続登記が先に必要です。登記が済んでいないと、買主に名義を移せません。相続登記は、売却の準備の最初の一步として、早めに進めてください。

第3章 判断 | 相続した実家の「7つの出口」とは何ですか？

7つの出口とは、相続した実家と土地について現実に取りれる選択肢を、仲介で売る・買取業者に売る・貸す・土地活用・解体して更地・国に返す・持ち続ける、の7つに整理したものです。

No.	出口	何をするか	向きやすい人(例)	向かない人(例)	詳細
1	仲介で売る	不動産会社に売却を頼み、買主を探す	時間をかけて、市場の価格で売りたい人	早く現金にしたい人	p.13
2	買取業者に売る	業者が直接買い取る	早さと手間の少なさを重くみる人	価格を最優先する人	p.14
3	貸す	賃貸に出して家賃を得る	当面は手放さず、収入を得たい人	3,000万円控除で売るつもりの人	p.15
4	土地活用	駐車場・賃貸などに使う	土地の需要を確かめた人	需要を確かめていない人	p.16
5	解体して更地	建物を壊して、売る・活用する	建物が古く、更地を望む買主が多い土地の人	解体費の用意が難しい人	p.17
6	国に返す	相続土地国庫帰属制度を使う	売れない・使わない土地を手放したい人	建物を残したい人、境界が不明な土地	p.18
7	持ち続ける	管理を続ける	家族が使う予定があり、決めるまで時間が要る人	管理の費用と手間を出せない人	p.19

「向きやすい人」「向かない人」は、制度の条件から整理した例です。あなたの場合は、サイトの診断ページで確かめられます(p.32)。

どの出口にも共通する注意が2つあります。

- 賃貸や事業に使うと、空き家の3,000万円控除の対象から外れます(p.20)。
- 建物を壊すと、固定資産税の住宅用地特例が外れます(p.17)。

相続放棄(p.7)は、出口ではなく入口の選択です。

売ったとき、手元にいくら残りますか？

家を売ったときに手元に残る額は、売却価格から、売るためにかかった費用（譲渡費用）と、譲渡所得にかかる税金を引いた額です。長期譲渡の税率は、復興特別所得税を含めて20.315%です（2026年10月時点）。

譲渡所得とは、土地や建物を売って得た利益のことです。次の式で求めます（国税庁タックスアンサーNo.3202）。

譲渡所得＝売却価格－取得費－譲渡費用

項目	内容	根拠
取得費	購入代金や手数料など。不明、または売却価格の5%より少ないときは、売却価格の5%（概算取得費）	No.3258
譲渡費用	仲介手数料、測量費、売買契約書の印紙代、借家人への立退料、建物を取り壊して土地を売るときの取壊し費用など	No.3202
長期か短期か	売った年の1月1日時点で、所有期間が5年を超えるか。相続した家は、亡くなった方が取得した日から数える	No.3202

区分	所得税	復興特別所得税	住民税	実効税率（算出）
長期（5年超）	15%	所得税額×2.1%	5%	20.315%
短期（5年以下）	30%	所得税額×2.1%	9%	39.63%

出典：国税庁タックスアンサーNo.3208、No.3211。復興特別所得税は、2026年（令和8年）分は2.1%です。2027年（令和9年）1月1日以後に生ずる所得は、復興特別所得税1.1%と防衛特別所得税1%に分かれますが、合計は同じ2.1%です（国税庁）。

見本の数字で、手取りを計算するとどうなりますか？

次の2つは、長期譲渡で、取得費が不明（売却価格の5%）の見本です。実在の事例ではありません。

項目	見本A	見本B
売却価格	1,500万円	6,000万円
取得費（5%）	75万円	300万円
譲渡費用（見本）	60万円	250万円
譲渡所得	1,365万円	5,450万円
税額（控除なし）	約277万円	約1,107万円
手取り（控除なし）	約1,163万円	約4,643万円
税額（3,000万円控除あり）	0円	約498万円
手取り（3,000万円控除あり）	1,440万円	約5,252万円

手取りは、売却価格から譲渡費用と税額を引いた額です。解体費や相続登記の費用などは入れていません。控除の条件を満たすかどうかは、p.20で確かめてください。

7つの出口を、家族で見比べるにはどう書きますか？

7つの出口それぞれについて、10年で手元に残るお金・かかる期間・手間を書き込み、家族の意見を添えて、第一候補を決めます。

書き込みシート

1. 数字を書く: 査定や見積もりを取れた出口から、10年で残るお金を書きます。
2. 期間と手間を書く: かかりそうな期間を書き、手間は「多・中・少」のどれかに丸をつけます。
3. 家族で見比べる: 家族それぞれの意見を書いてから、第一候補を決めます。

出口	10年で残るお金	期間	手間	家族の意見
1 仲介で売る(不動産会社に売却を頼む)	_____万円	____か月	多・中・少	
2 買取業者に売る(業者が直接買い取る)	_____万円	____か月	多・中・少	
3 貸す(賃貸に出して家賃を得る)	_____万円	____か月	多・中・少	
4 土地活用(駐車場・賃貸などに活用する)	_____万円	____か月	多・中・少	
5 解体して更地(解体してから売る・活用する)	_____万円	____か月	多・中・少	
6 国に返す(相続土地国庫帰属制度を使う)	_____万円	____か月	多・中・少	
7 持ち続ける(管理を続ける)	_____万円	____か月	多・中・少	

わが家の第一候補: _____ 理由: _____

金額は、売却額などから税と費用を引いた「手取り」の目安で書きます。持ち続ける場合は、10年間の維持費を引いた額を書きます(マイナスになることもあります)。

出口1 | 仲介で売ると、手元にいくら残り、何がかかりますか？

仲介で売ると、売却価格から、仲介手数料などの譲渡費用と、譲渡所得にかかる税金を引いた額が手元に残ります。仲介とは、不動産会社が買主を探し、売買をまとめることです。

費用・条件	内容(2026年10月時点)	根拠
仲介手数料 (低廉な空家等)	物件価格が800万円以下の「低廉な空家等」は、売主から受け取れる報酬が30万円(税別)まで。消費税10%を加えた上限は33万円(算出)。2024年(令和6年)7月1日施行	国土交通省
仲介手数料 (通常)	売買価格のうち200万円以下の部分5%、200万円超400万円以下の部分4%、400万円超の部分3%が上限(それぞれ税別)。400万円超は「3%+6万円」の速算式。消費税10%を別に加える	宅地建物取引業法46条、国土交通省告示
譲渡費用への算入	仲介手数料は、譲渡費用になり、課税される利益から引けます	国税庁No.3202
売ったあとの責任	契約の内容に合わない点は、買主が知った時から1年以内に通知すれば、売主が責任を負う場合があります	民法566条(p.23)

仲介で売るのは、どんな人に向いていますか？

- ・ 向く人: 時間をかけて、市場の価格に近い額で売りたい人。
- ・ 向かない人: 数か月以内に現金化したい人。買い手が付きにくい土地を持つ人。

この出口で、確かめることは何ですか？

- ☐ 相続登記は済んでいますか(p.9)。
- ☐ 空き家の3,000万円控除の条件を満たしますか(p.20)。
- ☐ 査定額と、売れなかったときの期限を決めましたか(付録p.31)。

見本の数字で、低廉な空家等の手数料は、売却価格の何%ですか？

売却価格が700万円なら、売主から受け取れる報酬の上限は30万円(税別)で、消費税を加えて33万円です。売却価格に対する割合は約4.7%です(算出。見本)。

売れないときは、出口2(買取)、出口5(解体)、出口6(国庫帰属)を比べます。

出口2 | 買取業者に売ると、価格は仲介のどのくらいになりますか？

買取業者に売ると、仲介より早く手間も少なくなりやすい一方、価格は仲介の約6～8割が目安とされています（三井のリハウスの公開記述）。買取とは、業者が買主となって直接買い取ることです。

出典	公開されている目安（2026年10月時点）
三井のリハウス	仲介価格の約6～8割。状態によっては5割程度
東急リパブル（マンション）	市場価格の7～8割程度、または7～9割

これらは、マンションや都市部を中心にした、大手の公開記述です。相続した戸建・地方の空き家への当てはめは、検証されていません。公的な統計はありません。

見本の数字で、仲介との差はいくらですか？

仲介なら1,500万円で売れる家を、買取の6～8割で売ると、900万～1,200万円になります（算出。仮の数字の見本）。差は300万～600万円です。早さや手間と、この差を比べて決めます。

買取のときに、仲介手数料はかかりますか？

買取では、仲介手数料は不要とされています。ただし、売却のための費用（測量費、印紙代など）は別にかかります。

買取で、売ったあとの責任はどうなりますか？

買取業者への売却では、契約不適合責任を免除、または短い期間にする契約が一般的との実務解説があります。「一般的」と言える公的な統計はありません。契約書で確かめてください。

- ・ 向く人：早く、手間をかけずに手放したい人。残した荷物が多く、片付けが難しい人。
- ・ 向かない人：価格を最優先する人。時間に余裕がある人。

この出口で、確かめることは何ですか？

- ☐ 仲介との価格差を、p.12のシートに書きましたか。
- ☐ 売ったあとの責任（契約不適合責任）の扱いを、契約書で確かめましたか（p.23）。
- ☐ 空き家の3,000万円控除を使う場合、買主と工事の約束がありますか（p.24）。

出口3 | 家を貸すと、いくら残りますか。控除は使えますか？

家を貸すと家賃収入を得られますが、相続後に貸付の用に供すると、空き家の3,000万円控除は使えなくなります（国税庁No.3306）。リフォーム費・空室・管理の費用も、自分で見込む必要があります。

家賃の目安はいくらですか？

家賃の参考は、総務省統計局「住宅・土地統計調査」の全国平均です（令和5年、2023年調査）。地域や建て方による差が大きく、あなたの家の家賃は、近くの賃貸物件で確かめてください。

区分	1か月あたりの家賃(全国平均)
借家(専用住宅)	59,656円
民営借家(木造)	54,409円
民営借家(非木造)	68,548円

一戸建の平均家賃や都道府県別の値は、本書では扱いません。総務省統計局のe-Statで確認できます。

年間の収支は、どう計算しますか？

年間の手取りは、次の式で考えます。

年間の手取り＝月額家賃×12×(1－空室率)－管理委託費－修繕積立－固定資産税等－保険

項目	見本または書き込み
月額家賃×12	見本：54,409円×12＝約65.3万円（満室の上限。算出）
空室率	公的な統計はありません %
管理委託費	公的な統計はありません 円
修繕積立・リフォーム費	公的な統計はありません 円
固定資産税等	納税通知書の額 円
保険	円

貸している間、売る期限はどうなりますか？

貸している間も、売る期限は進みます。たとえば、2026年に相続して数年貸すと、空き家の3,000万円控除は、貸したことで使えなくなります。制度そのものも2027年12月31日で一区切りです（p.21）。貸すかどうかは、控除を使わなくても手取りがよいかで決めます。

- ・ 向く人：当面は手放さず、収入を得たい人。管理を任せる体制がある人。
- ・ 向かない人：3,000万円控除を使って売るつもりの人。リフォーム費を用意できない人。

出口4 | 土地活用(駐車場・アパート)は、やる価値がありますか？

土地活用は、駐車場やアパートなどで土地から収益を得る方法です。収益や建築費について、公的な統計はありません。自分の土地の需要を確かめてから決めてください。

土地活用で、必ず確かめる点は何ですか？

確かめる点	内容	根拠
3,000万円控除	相続後に貸付・事業の用に供すると、空き家の3,000万円控除の対象外	国税庁No.3306
固定資産税	建物を壊すと住宅用地特例が外れ、税額が上がる(p.17)	地方税法349条の3の2
初期費用	解体費、造成費、建築費など。見積が必要	個別見積
需要	近くの駐車場の稼働、賃貸の空き状況など	現地確認

「やらない」という選択は、ありますか？

あります。土地活用は、需要が見込めないと、初期費用を回収できないことがあります。需要が確かめられない場合は、売る(出口1・2)か、国に返す(出口6)かも、同じ表で比べてください。

- ・ 向く人：需要が確かめられ、初期費用を用意できる人。
- ・ 向かない人：需要を確かめていない人。3,000万円控除で売る予定の人。

この出口で、確かめることは何ですか？

- ☐ 近くの駐車場の料金と、空きの状況を調べましたか。
- ☐ 見積を複数取りましたか(付録p.31)。
- ☐ 初期費用を回収できる期間を、書き込みましたか(p.12)。

出口5 | 解体して更地になると、費用と税金はどうなりますか？

解体して更地になると、固定資産税の住宅用地特例が外れて税額が上がりますが、更地で売りやすくなる場合があります。解体費は、売るための取壊しなら譲渡費用にできます(国税庁No.3202)。

解体費は、いくらかりますか？

公的な実勢単価の統計は見つかっていません。大手の公開相場は、次のとおりです(2026年10月時点、民間)。

構造	坪単価	出典
木造	3万～5万円	三井のリハウス
鉄骨造	4万～7万円	同上
鉄筋コンクリート造	6万～8万円	同上
木造／鉄骨／RC(別社)	約4万／約6万／約7万円	東急リバブル

見本：木造30坪なら、90万～150万円(算出)。アスベスト、残置物、重機が入れない敷地などは別見積で、加算額の公的な統計はありません。

国土交通省の空き家対策モデル事業の募集要領(令和8年4月)は、除却工事費の補助限度を木造1㎡あたり36,000円、非木造51,000円としています。補助の限度であり、相場ではありません。市区町村の補助の有無と額は自治体ごとに違うため、市区町村の窓口を確認してください。

解体すると、固定資産税はいくら上がりますか？

小規模住宅用地(200㎡以下の部分)の課税標準は価格の6分の1、一般住宅用地は3分の1です。家屋がなくなると、この特例がなくなります(地方税法349条の3の2)。賦課期日は1月1日です。

土地の区分	特例ありの課税標準	更地の課税標準
小規模住宅用地	価格×1/6	価格×60%～70%程度(最初の年にほぼ一気に上がる)
一般住宅用地	価格×1/3	価格×60%～70%程度(最初の年にほぼ一気に上がる)

見本：評価額600万円の小規模住宅用地。特例ありは600万円×1/6×1.4%=14,000円。更地では、市町村の平均の負担水準が60%なら600万円×60%×1.4%=50,400円、70%なら58,800円(算出。都市計画税を除く)。特例が外れた最初の年から、ほぼこの額になります(地方税法附則18条の3)。

この出口で、確かめることは何ですか？

- ☐ 解体の見積を取りましたか(付録p.31)。
- ☐ 解体費は、譲渡費用にできる形(売るための取壊し)になっていますか。
- ☐ 自治体の補助が使えるか、窓口に聞きましたか。
- ☐ 解体後の固定資産税の増え方を、書き込みましたか(p.28)。

- ・ 向く人：建物が古く、更地を望む買主が多い土地の人。
- ・ 向かない人：解体費の用意が難しい人。

出口6 | 相続土地国庫帰属制度とは何で、いくらかりますか？

相続土地国庫帰属制度とは、相続等により取得した土地の所有権を、一定の要件のもとで国に引き渡せる制度です（相続等により取得した土地所有権の国庫への帰属に関する法律、所管は法務省。2023年4月27日開始）。

費用は、いくらですか？

費用	金額(2026年10月時点)	根拠
審査手数料	1筆あたり14,000円。却下・不承認・取下げでも返還されない	同法施行令3条
負担金	原則20万円。承認の通知から30日以内に納付	同法10条、施行令5条
負担金(宅地で市街化区域など)	面積に応じた算式(下表)	施行令5条1項1号

宅地(直ちに建物の敷地にできる土地)で市街化区域内などの負担金は、次の算式です。千円未満は切り捨てます。

地積	算式
50㎡以下	地積×4,070+208,000円
50㎡超100㎡以下	地積×2,720+276,000円
100㎡超200㎡以下	地積×2,450+303,000円
200㎡超400㎡以下	地積×2,250+343,000円
400㎡超800㎡以下	地積×2,110+399,000円
800㎡超	地積×2,010+479,000円

見本：市街化区域の宅地150㎡なら、 $150 \times 2,450 + 303,000 = 670,500$ 円で、千円未満を切り捨てて670,000円。審査手数料を加えて684,000円(算出)。農地・森林の算式は、法務省の案内で確認してください。測量、解体、残置物の撤去の費用は、別にかかります。

申請できない土地、承認されない土地は？

区分	主な内容(法2条3項、4条、5条)
申請できない(却下)	建物がある土地、担保権などが設定された土地、通路など他人が使う土地、土壌汚染がある土地、境界が不明な土地や権利の争いがある土地
承認されない(不承認)	勾配30度以上かつ高さ5m以上の崖、地上や地下に管理を妨げる物がある土地、隣接者との争いが必要な土地、過大な費用・労力がかかる土地

建物がある土地は申請できないため、建物は解体してから申請します。審査の標準処理期間は8か月です(法務省Q&A)。

申請の前に、何を確かめますか？

- ☐ 土地に建物がない(解体済み)。
- ☐ 担保権や、他人の使う権利が設定されていない。
- ☐ 通路、墓地、境内地、水道用地、ため池などが含まれていない。
- ☐ 土壌汚染がない。
- ☐ 境界がはっきりしており、権利の争いがない。
- ☐ 崖(勾配30度以上かつ高さ5m以上)がない。
- ☐ 地上に、管理を妨げる車両・工作物・樹木がない。
- ☐ 地下に、除かないと管理できない物がない。
- ☐ 共有の場合は、全員で共同して申請できる。

どのくらい承認されていますか？

令和8年(2026年)8月31日時点の速報値は、次のとおりです(法務省)。

項目	件数
申請	5,997件
帰属	3,119件
却下	85件
不承認	100件
取下げ	1,139件(うち、却下・不承認が判明したため405件)

公式の承認率は公表されていません。取下げが多いため、申請の前に、要件を確かめることが大切です。

出口7 | 持ち続けると、毎年いくらかかりますか？

持ち続ける場合、国土交通省の調査(空き家所有者実態調査、令和6年版と題する結果)では、年間の維持管理費用が5万円未満の空き家が47.8%、5万円以上が49.3%です(2026年10月時点)。

年間の維持管理費用	割合
かかっていない	12.1%
1万円未満	10.6%
1～3万円	14.1%
3～5万円	11.0%
5～10万円	15.6%
10～20万円	16.7%
20～30万円	8.5%
30万円以上	8.5%
不明	2.9%

調査の用語の説明では、維持管理に要する費用に、管理委託料、電気・ガス・水道などの契約費用、空き家までの交通費、税金などが含まれます。

管理を外注すると、いくらかかりますか？

内容	金額	出典
民間の管理代行(戸建)	9,000円～	国土交通省資料
郵便局の空き家みまもり	月額4,280円(税込、月1回の訪問。2024年9月の発表)	日本郵便

火災保険料と光熱費について、公的な統計はありません。

持ち続けるのは、どんな人に向いていますか？

- ・ 向く人: 家族が使う予定がある人。出口を決めるまで時間が必要な人。
- ・ 向かない人: 管理の費用と手間を出せない人。遠方に住み、管理が難しい人。

持ち続けている間も、空き家の3,000万円控除の期限は進みます(p.21)。放置すると、固定資産税の特例が外れることがあります(p.29)。

書き込み わが家の年間維持費: 固定資産税等 _____ 円 + 管理 _____ 円 + 保険 _____ 円 + 光熱費 _____ 円
= _____ 円 / 年。× 10 年 = _____ 円。

空き家の3,000万円特別控除は、どんな条件で使えますか？

空き家の3,000万円特別控除とは、相続した空き家か、その敷地を売ったときの譲渡所得から、最高3,000万円を引ける特例です（租税特別措置法35条3項、国税庁タックスアンサーNo.3306。2026年10月時点）。

要件	内容
売る人	相続・遺贈で、被相続人居住用家屋と敷地を取得した相続人
家屋	昭和56年(1981年)5月31日以前に建築、区分所有建物でない、相続開始の直前に被相続人以外の居住者がいない
売り方	次の3つのいずれか(下記)
売るまでの使い方	相続開始から売るまで、事業・貸付・居住の用に供していない
売却額	1億円以下(同じ家屋・敷地を同じ期間に売った分を合算)
売る相手	親族など特別の関係がある人は不可
他の特例	取得費加算、収用等の5,000万円控除とは併用できない
過去の適用	同じ被相続人の財産で、すでに受けていないこと

売り方は3つのいずれかです。

- ・ イ：耐震基準に適合する家屋を売る、または家屋と敷地を売る。
- ・ ロ：家屋を取り壊して、敷地を売る。取壊しから売るまで、建物などの敷地に使わない。
- ・ ハ(2024年1月1日以後の譲渡)：売った年の翌年2月15日までに、買主などが耐震化するか、全部を取り壊す。

ハで買主が工事する場合、国土交通省の資料は「売買契約等に基づく場合は対象」としています。国税庁のページは、誰が工事するかを明記していません。国土交通省のQ&Aは、買主が解体する場合に「譲渡後の買主の協力が不可欠」と説明しています。契約書に工事を明記し、税務署・市区町村に事前に確認してください。

控除はいくらまで引けますか？

控除額は、最高3,000万円です。2024年(令和6年)1月1日以後の譲渡で、家屋・敷地を取得した相続人が3人以上のときは、1人あたり2,000万円までです。見本Bの場合、控除で税額が約609万円(3,000万円×20.315%)下がります(算出)。

3,000万円控除は、いつまでに売れば使えますか。取得費加算との違いは？

空き家の3,000万円控除は、相続開始から3年を経過する日の属する年の12月31日までに、かつ2027年(令和9年)12月31日までの譲渡で使えます。どちらか早い日が期限です。

相続開始の年	3年目の年末(算出)	制度の期限	先に来る期限
2023年(令和5年)	2026年12月31日	2027年12月31日	3年目の年末
2024年(令和6年)	2027年12月31日	2027年12月31日	同じ日
2025年(令和7年)	2028年12月31日	2027年12月31日	制度の期限
2026年(令和8年)	2029年12月31日	2027年12月31日	制度の期限

2026年10月時点の現行条文は、2027年12月31日までの譲渡を対象としています。国土交通省は、令和9年度税制改正要望(令和8年8月)で、令和13年12月31日までの4年間延長などを求めています、決まっています。

取得費加算の特例とは、何ですか？

取得費加算の特例とは、相続税を払った人が、相続した財産を売るときに、払った相続税の一部を取得費に加えられる特例です(租税特別措置法39条、国税庁タックスアンサーNo.3267)。

項目	取得費加算	3,000万円控除
使える人	相続税が課された人	要件を満たす空き家の相続人
売る期限	相続税の申告期限の翌日以後3年を経過する日まで(相続開始から約3年10か月)	相続開始から3年目の年末まで(制度は2027年末まで)
加算・控除額	相続税額×(売る財産の評価額÷課税価格)。譲渡益が上限	最高3,000万円(3人以上は1人2,000万円)
併用	3,000万円控除とは選択(併用不可。租税特別措置法35条3項)	取得費加算とは併用不可

相続税がかからなかった場合は、取得費加算を使えません。どちらが有利かは、売却益と相続税額で変わります。共有で売る場合に、控除をどう使えるかも、個別に変わります。税理士に確認してください。

書き込み 相続が始まった年_____年 → 3年目の年末_____年12月31日 →
制度の期限2027年12月31日 → どちらか早い日_____年____月____日

第4章 実行 | 売ると決めたら、どの順番で進めますか？

売ると決めたら、相続登記、査定、媒介契約、売買契約、引渡し、確定申告の順に進めます。相続登記が済んでいないと売却に進めないため、最初に登記の状況を確認してください。

順	手続き	ポイント	参照
1	相続登記	売却の前提。3年以内の義務でもある	p.9
2	査定	価格の根拠と、費用の内訳を書面でもらう	p.31
3	媒介契約	仲介で売る場合に、不動産会社と結ぶ	p.13
4	売買契約	契約書は相続人名義のものにする。工事や特約を明記する	p.23、p.24
5	引渡し	公共料金・保険・郵便などの手続き	p.25
6	確定申告	売った翌年の2月16日～3月15日	p.26

売る前に、家族で決めておくことは何ですか？

売る前に決めるのは、これ以下では売らないという価格の下限、売り切る期限、家族の代表者の3つです。期限は、p.21で出した「どちらか早い日」から逆算します。

年末ぎりぎりの売却は、登記や被相続人居住用家屋等確認書の日数が足りず、間に合わなくなるおそれがあります。確認書の発行は、自治体によって1週間～3週間かかります(p.26)。なお、譲渡所得の収入の計上時期は、原則として引渡しがあった日で、納税者の選択により契約の効力発生日とすることもできます(所得税基本通達36-12)。空き家特例の期限の判定にどちらを使えるかは、国税庁のページに記載がないため、税務署で確認してください。

相続人が複数いるときは、どう売りますか？

相続人が複数のときは、全員が共有で売する方法と、代表者の名義にして売り、代金を分ける換価分割があります(p.27)。共有物に変更を加えるには、他の共有者の同意が必要です(民法251条1項)。共有の家全体を売るには、共有者全員の同意が原則です。

売ったあとに、買主から責任を問われることはありますか？

あります。売った家の種類や品質が契約の内容に適合しないとき、買主がその不適合を知った時から1年以内に通知すれば、売主が責任を負うことがあります（民法566条）。ただし、売主が引渡しの際にその不適合を知っていたか、重大な過失で知らなかったときは、1年の制限がありません。

契約不適合責任とは、引き渡した物が、種類・品質について契約の内容に合わないときに、売主が負う責任です。追完、代金減額、損害賠償、解除の請求を受ける場合があります。

条文など	内容(2026年10月時点)
民法566条	買主が不適合を知った時から1年以内に通知しないと、請求できなくなる
民法572条	責任を負わない特約をしても、知りながら告げなかった事実と、自分で設定・譲渡した権利の責任は免れない
宅地建物取引業法40条	引渡しから2年以上とする特約だけが可能。売主が宅建業者の場合のみ。条文は「自ら売主となる」宅建業者を対象にしており、個人が売主の売買には適用されない

個人が売るとき、特約はどうなっていますか？

個人の売主の実務では、責任を全部免除する特約や、「引渡しから3か月以内に通知を受けたものに限る」といった期間を短くする特約が使われています。3か月は、不動産流通経営協会の契約書例として紹介されています（二次情報）。「一般的」と言える公的な統計はありません。

築古の家なら、何も言わずに売ってよいですか？

いいえ。現状有姿の売買でも、雨漏り、シロアリ、給排水の不具合、越境、地中の埋設物などを知っていて伝えなかったときは、責任を免れません（民法572条）。売却前に、物件状況報告書（告知書）へ、知っている点を正直に書いてください。

- ☐ 雨漏りの跡や、過去の修理
- ☐ シロアリの被害や、駆除の履歴
- ☐ 給排水の不具合
- ☐ 隣地との越境や、境界の争い
- ☐ 地中の埋設物（古い浄化槽、井戸など）

解体や耐震改修を伴う売り方では、何を先に準備しますか？

空き家の3,000万円控除を使う場合は、解体や耐震改修の時期と、証拠になる書類を先に決めます。電気・水道・ガスを止めた日の記録と、被相続人居住用家屋等確認書の準備が、最初にやることです。

解体の前に、何を記録しますか？

解体の前に、電気・水道・ガスの使用を止めた日を記録します。空き家であったことの証明に使います。売買契約書は、相続人と買主が結んだものにします。共有名義の場合は、相続人ごとに確認書の申請が必要です。

確認書の申請に、どんな書類が必要ですか？

次は、自治体の確認表にある一般的な書類です。自治体によって違うため、申請先の案内で確認してください。

書類	内容
被相続人の住民票の除票	老人ホーム入所後に転居した場合は、戸籍の附票も
相続人の住民票	相続開始の直前から、売却・取壊しまでの住所がわかるもの
売買契約書の写し	相続人と買主が結んだもの
登記事項証明書(または閉鎖事項証明書)	換価分割では、遺産分割協議書などで代えられる場合がある
空き家であったことの証明	電気・水道・ガスの使用中止日がわかる書類、または空き家の広告
取壊しの時期の証明	未登記なら、解体工事請負契約書・請求書・領収書
耐震基準適合の証明	耐震基準適合証明書、または建設住宅性能評価書(譲渡日前2年以内)
老人ホームなどに入所していた場合	要介護・要支援認定等を確認できる書類

3つの売り方で、工事の時期はどう違いますか？

売り方	工事・取壊しの時期	準備すること
イ：耐震基準に適合する家屋を売る	売る前に適合している	耐震基準適合証明書
ロ：取り壊して敷地を売る	売る前に取り壊す	取壊しの証明、解体費の領収書
ハ：売った後に買主が耐震化・取壊し	売った年の翌年2月15日まで(2024年1月1日以後の譲渡)	契約書に工事の実施を明記。完了を示す書類

ハの場合、買主が期限までに工事をしないと、控除を受けられなくなるおそれがあります。契約書に工事の実施を書き、税務署・市区町村に事前に確認してください。

第5章 売却後 | 引渡しの直後に、何をしますか？

引渡しの直後にするのは、公共料金・保険・郵便・住所の手続きと、固定資産税の精算の確認です。引渡しの日に合わせて止め、止めた日を記録しておきます。

項目	やること	注意
電気・ガス・水道	使用停止の連絡。ガスは原則立会い不要。水道は水道局へ	閉栓日を記録する(確認書の資料になる)。NHKは住所変更または解約(二次情報)
固定資産税・都市計画税	買主との精算を契約書で確認	1月1日現在の登記簿上の所有者に、年間全額が課税される。年の途中で売っても、納税義務は売主に残る(名古屋市・秋田市のFAQ)。日割り精算は、法律でなく契約で取り決める慣行
火災保険・地震保険	契約者本人が解約を申し出る	自動では解約されない。引渡し日以降に解約する。未経過期間分が返るかは保険会社により異なる
郵便	転居届を出す	届出日から1年間、旧住所宛を新住所へ無料で転送(日本郵便)
住所変更	住民票、運転免許、銀行、保険、年金、健康保険、マイナンバーカード	転入は新住所に住み始めて14日以内(住民基本台帳法22条1項)
不動産の住所等変更登記	登記上の住所が現住所と違うときは変更する	2026年4月1日から義務(p.29)

日割り精算の起算日は、関東は1月1日、関西は4月1日が慣習とされています(二次情報)。契約書で確かめてください。

書き込み

引渡し日

年

月

日

電気停止

月

日

ガス停止

月

日

水道停止

月

日

保険解約

月

日

転居届

月

日

売った翌年の確定申告は、いつ、何を出しますか？

売った翌年の2月16日から3月15日までに、譲渡所得の確定申告をします。申告も納付も、原則として3月15日が期限です（所得税法120条、国税庁タックスアンサーNo.2020）。

申告書に、何を添えますか？

譲渡所得は、他の所得と分けて計算する分離課税です。申告書は、第一表・第二表と、分離課税用の第三表、譲渡所得の内訳書（土地・建物用）です（国税庁の確定申告の手引き）。

空き家の3,000万円控除を使うときの添付書類は、次のとおりです（国税庁No.3306、2026年10月時点）。

- ・ 譲渡所得の内訳書
- ・ 登記事項証明書など（不動産番号等の明細書で省略できる場合あり）
- ・ 被相続人居住用家屋等確認書
- ・ 売買契約書の写し（1億円以下の証明）
- ・ 耐震基準適合証明書または建設住宅性能評価書の写し（譲渡日前2年以内）
- ・ 取壊し・耐震改修を売った後に行う場合は、その完了を示す書類

被相続人居住用家屋等確認書とは、何で、どのくらいで出ますか？

被相続人居住用家屋等確認書とは、空き家の3,000万円控除の要件を満たす家屋であることを、売却する不動産の所在地の市区町村長が確認して交付する書類です。

自治体	通常の処理日数	備考
中央区	1週間～10日	区内の家屋に限る。交付は窓口
鹿児島市	1週間～10日程度	添付書類は2026年3月以降、写しで提出できる
静岡市	10日程度	売った後に耐震化・取壊しをする場合は、翌年2月15日までの実施が前提
千葉市	2～3週間程度	2～3月は、さらに長引くことがある

どの自治体も、書類に不備があると、さらにかかります。共有の場合は、相続人ごとに申請書が必要です。代理申請には委任状がいります。手数料は、自治体に確認してください。

確認書は、特例が受けられることを約束するものではありません。事前に税務署へ相談してください（千葉市の案内）。

売った翌年の保険料や扶養に、影響はありますか？

あります。売却で得た所得が、翌年度の住民税・国民健康保険料・介護保険料などの算定に使われ、一時的に上がることがあります。算定の方法は自治体ごとに違うため、確認先に問い合わせてください。

項目	影響	注意
住民税	譲渡所得への住民税(長期5%)は、売った翌年度に課税される	国税庁No.3208
国民健康保険料	譲渡所得が所得割に入る。軽減の判定に、特別控除の前の所得を使う自治体がある	川崎市と岡山市で扱いが違う
後期高齢者医療	保険料の所得割に入る。窓口負担は、課税所得145万円以上かつ収入が単身383万円以上などで3割	詳細は広域連合に確認
介護保険料(第1号)	合計所得金額で段階が決まり、売った翌年度に上がることがある	特別控除額を引いて判定する市町村もある
扶養・配偶者控除など	合計所得金額が基準を超えると、外れる場合がある。基準は2026年(令和8年)分から62万円以下	長(短)期譲渡所得は特別控除前の金額で加える(国税庁の用語集)
高額療養費の所得区分	譲渡所得の算入方法は保険者ごとに違う	保険者に確認

相続人が複数のとき、売却益の申告は誰がしますか？

代金を分ける割合が、売った時に確定しているときは、各人が、実際に受け取る割合で申告します(国税庁の質疑応答)。確定していないときは、いったん法定相続分で申告します。申告期限までに分割が終わっていれば、実際に受け取る額に応じた申告が認められます。終わっていなければ、法定相続分での申告が確定します。

代表者名義で売って、代金を分けるとき、贈与税はかかりますか？

国税庁の一次情報では、明示的な記載を確認できていません。税理士の解説(二次情報)では、遺産分割協議書に「換価分割のため、代表者が取得して売り、代金を割合どおり分ける」と明記して、速やかに分ければ、原則として贈与税はかかりませんとされます。後から覚書で換価分割と主張すると、リスクがあります。協議書の書き方で結果が変わるため、税理士に確認してください。

単独名義で売ると、控除は名義人の分だけです。共有で登記して売ると、各人が控除を使える可能性があります(二次情報)。税理士に確認してください。

第6章 持ち続ける | 持ち続けると、毎年いくらがかかりますか？

持ち続けると、固定資産税と都市計画税に加えて、管理・保険・光熱費がかかります。固定資産税は、毎年1月1日時点の所有者に課されます（地方税法359条）。

項目	内容(2026年10月時点)	条文
固定資産税の標準税率	1.4%	地方税法350条1項
都市計画税の税率	上限0.3%。原則、市街化区域内の土地・家屋	地方税法702条、702条の4
免税点	土地30万円、家屋20万円（課税標準がこれに満たないと課税されない）	地方税法351条
住宅用地特例(固定資産税)	小規模(200㎡以下の部分)は価格×1/6、それを超える部分は価格×1/3	地方税法349条の3の2
住宅用地特例(都市計画税)	小規模は価格×1/3、それを超える部分は価格×2/3	地方税法702条の3

固定資産税の評価額は、納税通知書で確認します。宅地の評価額は、地価公示価格等の7割を目途にしています（総務省）。

見本の数字で、10年のコストはいくらですか？

評価額600万円の小規模住宅用地(200㎡以下)で、市街化区域内、都市計画税率0.3%と仮定した見本です（算出。実在の事例ではありません）。

項目	計算	年額
固定資産税	600万円×1/6×1.4%	14,000円
都市計画税	600万円×1/3×0.3%	6,000円
合計		20,000円

10年で約20万円です。建物の固定資産税、管理、保険、光熱費は別です。住宅用地特例が外れると、土地だけで年84,000円（固定資産税のみ。算出）の方向に上がります（p.17）。

次の固定資産税の評価替えは、令和9年度（2027年度）です（総務省）。評価替えの年度は、税額の算定が変わることがあります。

書き込み わが家の評価額_____円 固定資産税_____円 都市計画税_____円
その他の維持費_____円

空き家を放置すると、どうなりますか？

管理が不十分な空き家が、市区町村長から勧告を受けると、固定資産税の住宅用地特例が外れ、税額が上がります（空家等対策の推進に関する特別措置法13条2項・22条2項、地方税法349条の3の2）。

区分	流れ(空家等対策の推進に関する特別措置法)
管理不全空家等	指導(13条1項)→勧告(13条2項)。勧告を受けると特例から除外
特定空家等	助言・指導→勧告(22条2項)→命令→代執行(22条)。勧告を受けると特例から除外

令和5年(2023年)の改正空家法は、2023年12月13日に施行されました(国土交通省)。特例が外れると、土地の税額が数倍になるとの自治体の案内があります(静岡市、弘前市、秋田市)。特例が外れた最初の年に、市町村の平均の負担水準までほぼ一気に上がります(地方税法附則18条の3)。実際の税額は土地ごとに異なります。

空き家が人に損害を与えたら、誰が責任を負いますか？

土地の工作物の設置・保存に瑕疵があって他人に損害が出たときは、まず占有者が賠償します。占有者が損害を防ぐのに必要な注意をしていたときは、所有者が賠償しなければなりません(民法717条1項、2026年10月確認)。

持ち続けるときの登記の義務は、何がありますか？

義務	期限	過料
相続登記	取得を知った日から3年以内。施行前の相続は2027年3月31日まで	10万円以下(不動産登記法164条1項)
住所等変更登記	変更から2年以内。2026年4月1日より前の変更は2028年3月31日まで	5万円以下

住所等変更登記の内容は、法務省「住所等変更登記の義務化に関するQ&A」(2026年10月17日確認)に基づきます。

持ち続けるとき、期限の管理は？

持ち続けても、期限は進みます。相続税の申告(10か月)、取得費加算の期限(申告期限の翌日から3年)、空き家の3,000万円控除(相続開始から3年目の年末、制度は2027年末まで)は、p.5とp.21で確かめてください。

手放したくなったときは、p.12のシートに戻り、出口を比べ直します。国に返す場合は、建物を解体してから申請します(p.18)。

付録 家族会議では、何を決めればよいですか？

家族会議で決めるのは、家の将来の方向、期限までの役割分担、お金の負担の3つです。次の表に書き込み、全員で確かめてください。

書き込みシート

1. 家族の希望

氏名	続柄	相続人か(○×)	家への希望(残す・手放す・どちらでも)	連絡先

2. 決めること

項目	決めた内容	決める日
家の方向(p.12の第一候補)		__月__日
家族の代表者・窓口		__月__日
相続放棄をするか(期限:p.5)		__月__日
相続登記を誰が進めるか		__月__日
売る期限(p.21の「どちらか早い日」)	_____年__月__日	
費用の負担(登記・解体・管理・測量)		__月__日
家の中の物の扱い		__月__日
次の家族会議の日	_____年__月__日	

3. 意見がまとまらないときは？

意見がまとまらないときは、まとまらない理由が「お金」「思い出」「手間」のどれかを書き出します。国に返す制度は、共有の土地では全員が共同で申請します(相続土地国庫帰属法)。持ち続ける間は、費用の負担を決めておきます。

付録 査定や見積りを依頼するとき、何を伝え、何を確かめますか？

査定や見積りを依頼するときは、相続登記の状況、建築年、境界の状況、売る期限の4点を伝え、費用の内訳を書面で受け取ります。この本は、特定の会社をすすめません。

依頼前に用意するもの

- ☐ 登記事項証明書(土地・建物)
- ☐ 固定資産税の納税通知書(課税明細書)
- ☐ 建築年がわかる資料(昭和56年5月31日以前か)
- ☐ 境界・越境の状況がわかる資料
- ☐ 売る期限(p.21で出した日)

依頼先に確かめること

項目	確かめる内容	参照
費用の内訳	査定額、手数料、測量費、解体費などの区分	p.13、p.17
仲介手数料	上限と、実際の額	p.13
売ったあとの責任	契約不適合責任を負う期間と、特約	p.23
引渡し時期	期限に間に合うか	p.21
残置物	家の中の物をそのままにできるか	p.14
見積の有効期限	いつまで有効か	

複数の見積を同じ表に並べると、比べやすくなります。

わが家の確認先メモ

手続き	窓口	連絡先・担当者	済んだら
相続放棄	家庭裁判所		☐
相続税の申告	被相続人の住所地を所轄する税務署		☐
相続登記	法務局(または司法書士)		☐
被相続人居住用家屋等確認書	売る家の所在地の市区町村		☐
売却の確定申告	税務署(または税理士)		☐

付録 用語集・よくある質問・この本の根拠

付録の用語集、よくある質問、この本の根拠は、用語の意味と、制度の数字の出典・確認日を、1か所で確かめるための資料です。

用語集

用語	意味
被相続人	亡くなった方
単純承認	プラスの財産もマイナスの財産も、すべて引き継ぐこと
譲渡所得	土地や建物を売って得た利益。売却価格－取得費－譲渡費用
概算取得費	取得費が不明なときなどに使う、売却価格の5%
取得費加算	払った相続税の一部を取得費に加える特例(p.21)
被相続人居住用家屋	相続開始の直前に、被相続人が住んでいた家屋(p.20の要件を満たすもの)
換価分割	不動産を売って、代金を相続人の間で分ける方法
住宅用地特例	住宅用地の固定資産税の課税標準を、価格の1/6などに下げる特例
管理不全空家等・特定空家等	空家等対策の推進に関する特別措置法で、勧告などの対象になる空き家
相続人申告登記	相続人が登記官に申し出て、相続登記の義務を果たしたとみなされる手続き
契約不適合責任	引き渡した物が契約の内容に合わないときに、売主が負う責任

よくある質問

Q. 相続放棄の期限は、何か月ですか？

A. 自己のために相続の開始があったことを知った時から3か月以内です(民法915条1項)。家庭裁判所に期間の伸長を請求できる場合があります。

Q. 空き家の3,000万円控除は、いつまで使えますか？

A. 相続開始から3年を経過する日の属する年の12月31日までで、かつ2027年12月31日までの譲渡です。どちらか早い日が期限です(租税特別措置法35条3項)。

Q. 相続登記をしないと、どうなりますか？

A. 相続による所有権の取得を知った日から3年以内に申請しないと、10万円以下の過料の対象です(不動産登記法164条1項)。

Q. 空き家を解体すると、固定資産税は上がりますか？

A. 上がります。家屋がなくなると住宅用地特例が外れ、課税標準が1/6または1/3から価格の全額の方方向に上がります(地方税法349条の3の2)。

Q. 相続土地国庫帰属制度の費用は、いくらですか？

A. 審査手数料が1筆14,000円、負担金が原則20万円です。宅地の市街化区域などは面積に応じた算式です(2026年10月時点)。

この本の根拠と確認日

出典	確認日
国税庁タックスアンサーNo.2020、3202、3208、3211、3258、3267、3306、3307、4152、4205	2026年10月16日～17日
e-Gov法令検索(民法、相続税法、所得税法、地方税法、租税特別措置法、不動産登記法、空家等対策の推進に関する特別措置法、相続土地国庫帰属法)	2026年10月16日～17日
法務省(相続土地国庫帰属制度の概要・Q&A・統計、相続登記の義務化)	2026年10月16日
国土交通省、総務省・総務省統計局、各自治体の公開ページ	2026年10月16日
三井のリハウス、東急リバブル(民間大手の公開記述)	2026年10月16日

サイトのご案内

自分のケースで確かめるときは、サイト「実家の手引き」(<https://akiya-jikka.com>)の次のページが使えます。診断ページ：手取り・期限・出口を、自分の数字で確かめます。期限カレンダー(/tools/kigen-calendar/)：相続開始日・売却日から、各期限を自動で計算します。

この本の内容は、2026年10月17日時点です。制度の改正で変わることがあります。