

相続相談 コラム

ケース 18

ここが知りたい！実家の売却



相続した実家を売却しようと思いますが、気を付けることはありますか？



ご両親が亡くなられ、実家が空き家になったら… 思い入れのある不動産ですので、すぐにアクションを起こすのは難しいと思います。ただ、家は日ごろから風通しなど、利用しないとあっという間に老朽していきます。また、遺品などの整理も亡くなったばかりのほうが、必要なものと不要なものの仕分けがしやすい傾向があります。



今回は実家の売却についてのポイントを Q&A形式でいくつか紹介しようと思います。

Q&A

Q 荷物の片づけはどの程度おこなえばよい？

A 不動産を売却するときは敷地や建物内の動産を撤去することが基本となります。ご自分で撤去できない家財家具などは不用品の回収業者等を手配します。必要なものだけを持ち出して、それ以外は業者に依頼する形でよいと思います。

Q 売却した場合、相続税以外に税金がかかることはありますか？

A 不動産を売却すると譲渡所得税が課税されます。所有期間により税率が変わりますが、先代・先々代が購入した時から数えますので、相続物件の場合は長期譲渡所得になるケースが多く、売却金額から諸費用等を差し引いた金額に20.315%の税率（所得税・住民税・復興税）で課税されます。

Q 老朽化した建物は解体しないといけない？

A ケースバイケースです。敷地の条件によっては既存の建物を利用の方が有効な場合があります。

Q 相続した不動産を売却した場合の税金の控除などはありますか？

A 「被相続人の居住用財産（空き家）を売ったときの特例」という制度があります。相続した居住用の不動産を平成28年4月1日から令和9年12月31日までの間に売って、一定の要件に当てはまるときは、譲渡所得の金額から最高3,000万円まで控除することができます。

要件

- ① 建物が昭和56年以前であること
- ② 建物を耐震改修または解体すること
- ③ 区分所有建物でないこと
- ④ 相続後だれも住んでいないこと
- ⑤ 相続後3年を経過する年末までの売却であること



この要件に当てはまった場合、最大で600万円近い節税につながるようになります。

ライフプラス+

2024

5

暮らしをちょっと豊かに —CENTURY 21 ライフ住宅販売— Vol.18



感動が生まれる暮らしづくりを創造します。

変化していく環境に対応できる住まいをご提案し、お客様の『笑顔』と『ありがとう』をそして『感動』へ。

炭焼 鶏たかさん

ライフ

おすすめのお店

焼き鳥の気分なら出町 鶏たかへ！

今回おすすめのお店は、炭焼鶏たかさんです。京阪出町柳駅より徒歩5分。アットホームな雰囲気の店内はカウンターのみ(11席)です。丹波篠山産のブランド鶏を中心に、素材にこだわった焼き鳥が楽しめます。スタッフの方も親しみやすく、お一人でもご友人やご家族と一緒でもくつろいで食事が楽しめるので、何度でも行きたくなるお店です。



京都市上京区大宮町323-2 アーバン北村1F

TEL: 075-212-9700

(お問い合わせはAM11:00以降可能です。)

営業時間: 平日・土 17:30~23:00

毎週日曜日 定休日(不定休有り)



[編集・発行]

センチュリー21 ライフ住宅販売

〒600-8385 京都市下京区五坊大宮町96-6

TEL: 075-813-3700 FAX: 075-813-3737



スタッフ紹介

吹田佳奈子

・入社1年目
・営業部

仕事の中で大切にしていることはなんですか？

吹 お客様にわかりやすく丁寧に順序だててお話しすることです。

休日はどのように過ごしていますか？

吹 友達と食事や買い物に出かけてリフレッシュしています。

お客様へ

吹 女性ならではの視点で、お客様の素敵な住まい探しのお手伝いができるように頑張ります。不動産についてお困りごとやご相談がありましたらお気軽にご連絡ください。

● Contents

Topics CENTURY 21

ジャパンコンベンション

Topics 定例会議 / 講演活動

Topics 洛楽相続相談所

物件紹介 (2024年3月)

- ・若者・子育て世帯定住促進事業 / 西京極・南烏丸市営住宅
- ・新築一戸建、リフォーム物件、京町家、土地などの物件紹介

京都市より「京都市移住・定住応援団」に選定されました

売却依頼受付中

相続相談コラム

・ここが知りたい！実家の売却

ライフ おすすめのお店

炭焼 鶏たかさん (出町柳)

ライフ住宅販売
TOPICS



店舗センチュリオン
9回目の受賞



センチュリー21 ジャパンコンベンション

4月16日(火)に東京ドームホテルにてセンチュリー21ジャパンコンベンションが開催されました。
全国のセンチュリー21上位4%の成績をおさめた店舗、営業マンが「センチュリオン」として表彰される年に一度のイベントです。
今後もお客様にご満足いただけるような営業を心がけ、引き続き、受賞いただけるようスタッフ一同尽力してまいります。



個人センチュリオン
檜皮店長
(6回目の受賞)



講演活動

住まなくなった家を
放置すると大変なことに！
～おかしな家賃請求～

令和6年2月17日(土)
13:00～15:00
会場：リビング高倉ビル2F

講師：岩佐

四条大橋のそばにある東華菜館さんの客席を一部お借りして、毎月恒例の月初会議を行いました。
会議の前には日本最古のエレベーターとヴォーリズ建築で有名な東華菜館さんの見学と歴史について代表の于様よりお話を伺いました。

京都市主催の空き家相談会が2月17日に左京区役所にて開催され、空き家を活用した事例、空き家を防ぐためにできること等について約60名の方にお話しました。

無料 らくらく 洛楽 相続相談所

●相続手続・遺言書作成・生前贈与 ●節税対策・税務申告・労務相談
●成年後見・民事信託・事業継承 ●不動産の管理・有効活用・処分・購入

相続・遺言・税金・労務・不動産など専門家(士業)がお悩み事をお聞きします

らくらく相続相談所
事務局：京都市下京区五坊大宮町96番6
(センチュリー21 ライフ住宅販売内)

司法書士法人F&Partners
税理士法人F&Partners
土地家屋調査士法人F&Partners

センチュリー21 ライフ住宅販売
社会保険労務士法人F&Partners
(一社)近畿・中日本シルバーライフ協会

開催日時 6月7日(金)・8日(土) (10:30~17:00)

会場 リビング高倉ビル2F
京都市中京区高倉通蛸薬師上ル東側和久屋町350番地

お気軽にご予約・お問い合わせください
お申し込み ☎ 0120-121-021



京都市市営住宅の空き住戸を活用した若者・子育て世帯定住促進事業

フルリノベーション済み / 水回り設備すべて新品

弊社は京都市市営住宅の空き住戸を活用するプロジェクトに参加しており、南烏丸市営住宅(2戸)西京極市営住宅(3戸)を借り上げ、子育て世帯の方へ長く快適にお住まいいただけるようなお部屋にリノベーションしました。

西京極市営住宅

6.4万円(月額賃料)

京都市右京区西京極新田町17-1

- 専有面積61.6m²、2LDK(2階/5階建て) 南向き
- すべての入居者が50歳未満、18歳以下の子がいる世帯



南烏丸市営住宅

6.8万円(月額賃料)

京都市南区東九条南烏丸町35-6

- 専有面積57.6m²、1LDK(2階/7階建て) 東向き
- すべての入居者が50歳未満、18歳以下の子がいる世帯



新築一戸建、リフォーム物件、京町家、土地など多彩な物件を扱っています

嵯峨釈迦堂大門町

嵯峨嵐山駅 徒歩10分
トロッコ嵯峨駅 徒歩11分

令和6年4月
リフォーム済!

1,680万円(税込)

- 所在地：京都市右京区嵯峨釈迦堂大門町40-38
- 面積：45.39m²(13.73坪)
- 延床面積：39.43m²(11.92坪)
- 1F：20.1m²(6.08坪) 2F：19.33m²(5.84坪)
- 築年月：1967(昭和42)年9月
- 用途地域：第一種低層住居専用地域
- 建ぺい率：50% 容積率：80%
- 取引態様：売主

鹿ヶ谷上宮ノ前町1号地

東西線 蹴上駅 徒歩20分
東西線 東山駅 徒歩27分

第三錦林小学校まで徒歩3分!

4,380万円(税込)

- 所在地：京都市左京区鹿ヶ谷上宮ノ前町30
- 有効面積：131.92m²(39.9坪)
- 用途地域：第一種中高層住居専用地域
- 築年月：2024(令和6)年2月
- 用途地域：第一種住居地域
- 建ぺい率：60% 容積率：200%
- 取引態様：売主

閑静な住宅街!
北東角地につき
陽当り良好です

太秦森ヶ東町

東西線 太秦天神川駅 徒歩8分
京福 蚕ノ社駅 徒歩6分

コンビニ・スーパーが
徒歩5分圏内で
生活便利な立地です

2,780万円(税込)

- 所在地：京都市右京区太秦森ヶ東町44-8
- 面積：49.19m²(14.87坪)
- 有効面積：131.92m²(39.9坪)
- 延床面積：75.88m²(22.95坪)
- 1F：27.6m²(8.34坪) 2F：26.45m²(8坪) 3F：21.83m²(6.60坪)
- 築年月：2024(令和6)年2月
- 用途地域：第一種住居地域
- 建ぺい率：60% 容積率：200%
- 取引態様：売主

新町通仏光寺西入菅大臣町

烏丸線 四条駅 徒歩6分
阪急京都市線 烏丸駅 徒歩9分

11,800万円(税込)

- 所在地：京都市下京区菅大臣町170-2
- 公簿面積：109.28m²(33.05坪)
- 用途地域：商業地域
- 建ぺい率：80% 容積率：400%
- 取引態様：売主

仏光寺通に
面した土地

上京区小川通今出川上る京町家

烏丸線 今出川駅 徒歩8分
京阪鴨東線 出町柳駅 徒歩25分

母屋と中庭、離れがあります。

11,800万円(税込)

- 所在地：京都市上京区小川通今出川上る中小川町230
- 延床面積：167.25m²(50.59坪)
- 築年月：1967(昭和42)年9月
- 用途地域：準工業地域
- 建ぺい率：60% 容積率：200%
- 取引態様：売主

ロワイヤル室町

烏丸線 丸太町駅 徒歩6分
東西線 烏丸御池駅 徒歩8分

宅配ボックスあり

3,780万円(税込)

- 所在地：京都市中京区衣櫛通二条上る
堅大恩寺町753 404号
- 専有面積：55.18m²(16.69坪)
- 築年月：1985(昭和60)年1月
- 用途地域：近隣商業地域
- 取引態様：売主

2023年11月
リフォーム完了済!

京都市より「京都市移住・定住応援団」に選定されました

京都市では、人口の減少にできる限り歯止めをかけるため、移住・定住の促進につながる幅広い施策に、総力を挙げて取り組んでいます。
弊社は京都市内に移住や定住を促進する事業者として京都市移住・定住応援団に選定されました。

住むなら京都
live in kyoto



売却依頼受付中

購入希望のお客様は多数(147組、5月1日時点) いらっしゃいますが、売り物件が不足しています。京都市内を中心に、宇治・城陽・長岡・向日・大津など売却依頼受付中です。

売却後も住み慣れたマイホームに住み続けることができる!

CENTURY 21がお届けする
リースバック
売っても住めるんだ!!

ローンの支払いが
難しくなってきた...
でも、住み慣れた家を
手放したくない!

最後の資金が心配...
でも、家賃の出費が
減ったこの家に
ずっと住みたい!

まとまった資金が
必要だけど...
売りに出した不動産が
なかなか売れない!

土地・戸建・マンション・店舗 どこよりも高く 買取いたします

査定無料
相談無料
保証あり