

空き家を相続したら まずやるべきこと・ 賢い売却の手順

不動産とお金のプロがお伝えする
空き家の賢い売却方法と注意点



みずほ不動産販売株式会社
伊東 燎汰 Ito Ryota



ファイナンシャルプランナー（CFP®）
平井 美穂 Hirai Miho



すまいの終活
フェスティバル 2025

Section 1

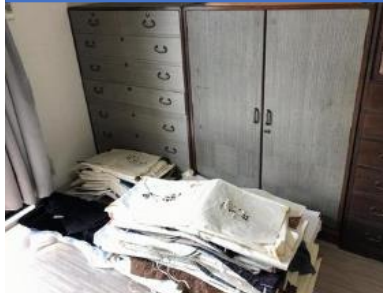
空き家を相続した時の問題点と放置するリスク

遺品の分別・供養・処分・清掃まで、まとめて専門業者に委託

貴重品・処分品の仕分け



不用品の買取



位牌・仏壇の供養



運搬時の養生



ゴミ処理後の清掃



不要品の処分

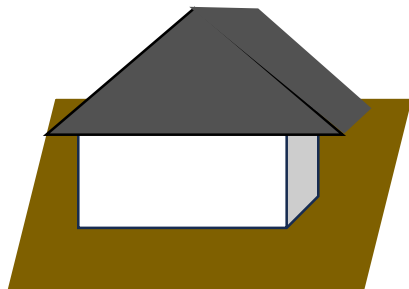


まとめて専門業者に委託



空き家を解体すると固定資産税が高くなる

空き家あり



課税標準
(土地の評価額)

×

住宅用地 の特例

固定資産税 **1 / 6**

都市計画税 **1 / 3**

※200㎡以下の場合

×

税率

固定資産税1.4%
都市計画税0.3%

1.7 %

更地



課税標準
(土地の評価額)

×

~~住宅用地 の特例~~

~~固定資産税 **1 / 6**~~

~~都市計画税 **1 / 3**~~

~~※200㎡以下の場合~~

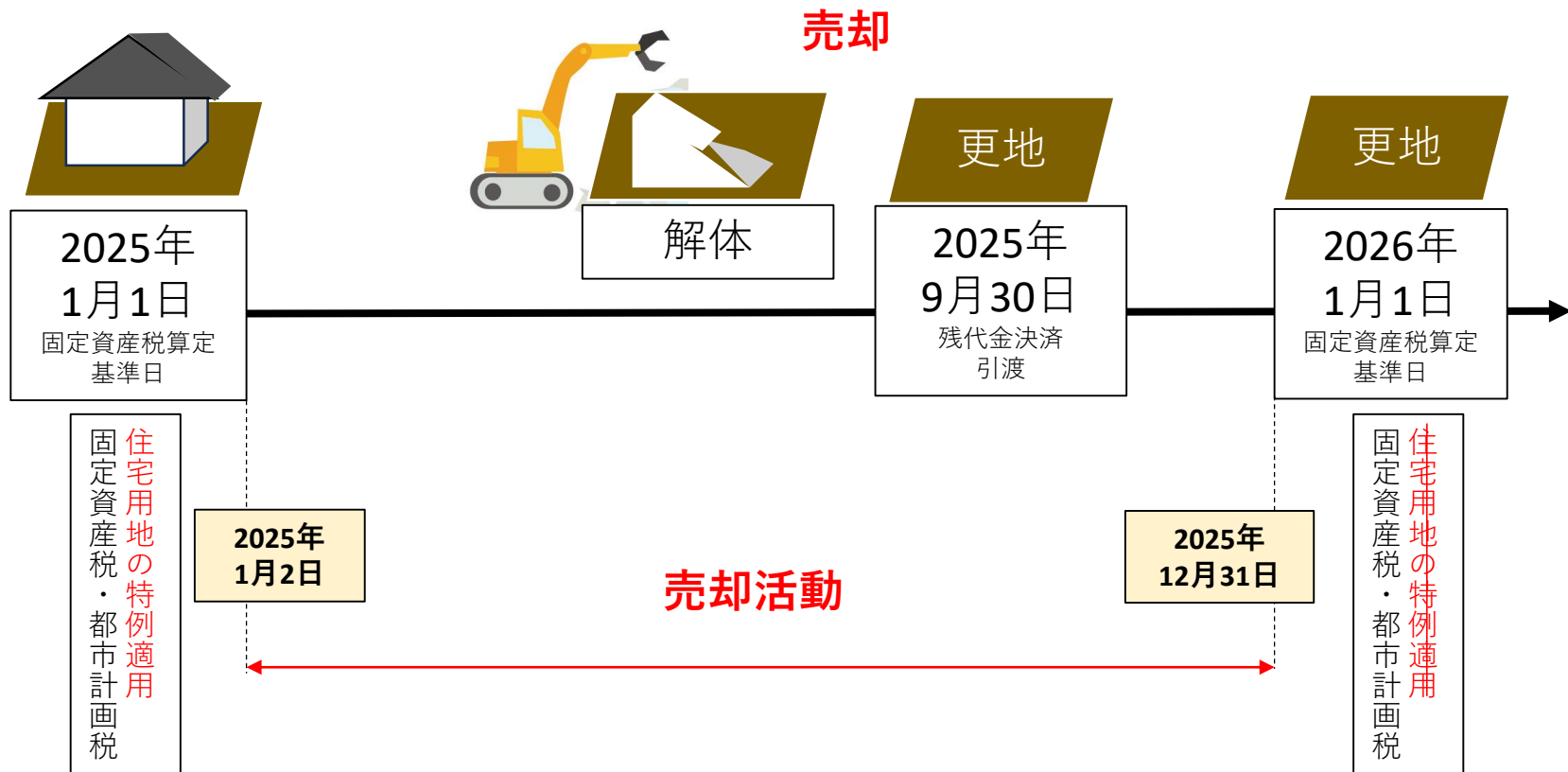
×

税率

固定資産税
都市計画税

1.7 %

固定資産税の値上がりをさける売却方法



空き家を放置するリスク



台風で屋根が飛ぶ



庭が荒れて動物が住み着く

人やモノへの損害

近所迷惑・トラブル

売却価格の下落に
つながることも

空き家を放置するリスク



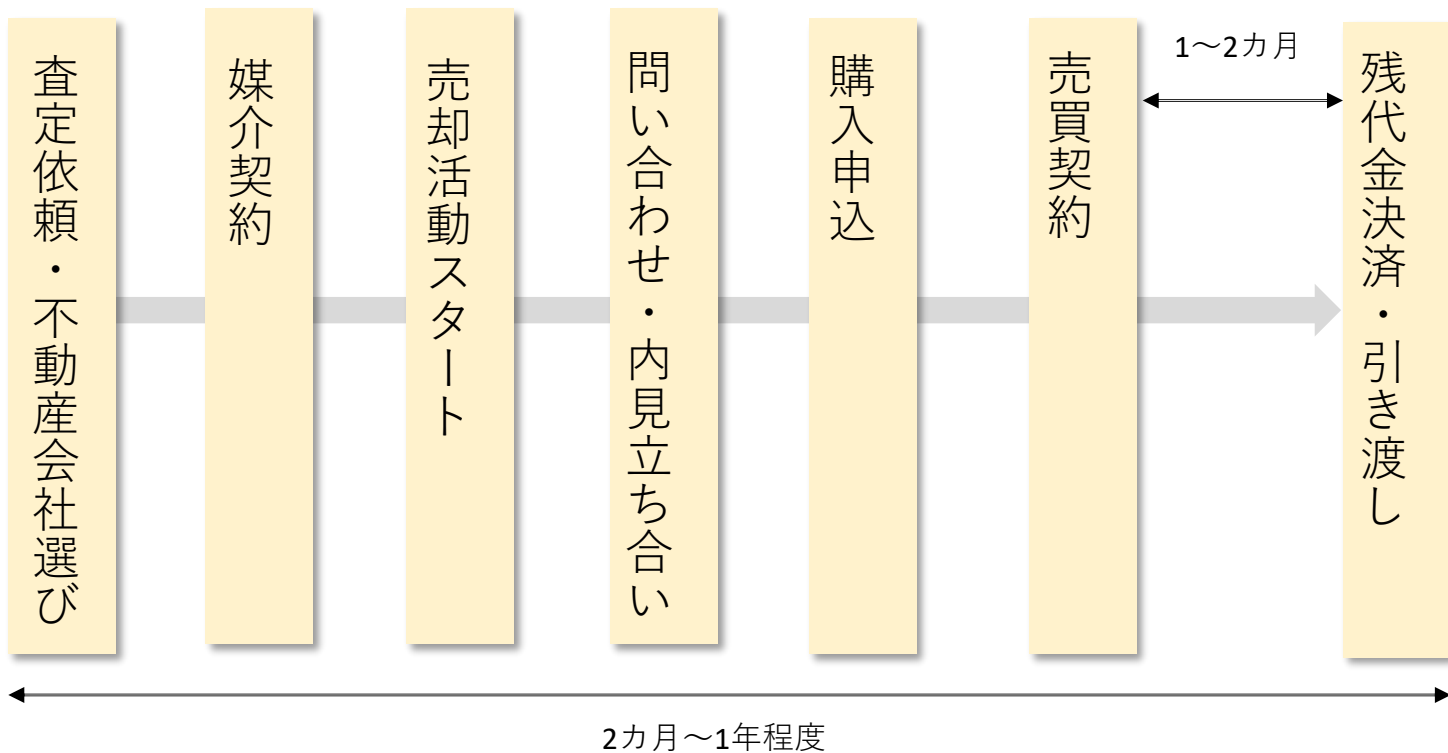
資料出典：日本銀行 時系列統計データ検索サイト 企業向けサービス価格指数2020年基準(2020年=100)
※年ごとの価格指数は月次データを1月から12月の平均（小数第2位を四捨五入）して算出した値

Section 2

空き家の売却手順

空き家の売却手順

※一般的な流れであり、個々の契約毎に異なります



10 ▶ 空き家の売却方法 3パターン

売却方法	パターン① 建物付きでの売却 (荷物は撤去)	パターン② 建物解体後の売却 (更地で売却)	パターン③ 建物付きでの売却 (荷物もそのまま)
メリット	・解体撤去費用を負担しなくてよい (残置物は片づける)	・内覧に立ちあう必要がない ・古家付きより高く売れる可能性がある	・解体撤去費用を負担しなくてよい ・手間がかからない ・早くに売れる ・契約不適合責任は免除
デメリット	・契約不適合責任を負う ・内見に立ち会う必要あり ・建物を使用しない買主の場合、解体費用を売買価格から差し引く可能性がある	・解体撤去費用を負担する必要がある	・建物解体費用、残置物撤去費用を売買価格から差し引く可能性がある ・不動産会社に売却する場合、売買代金が低くなる傾向がある



売主が負う「契約不適合責任」とは？

【契約不適合責任】

購入した土地・建物に不具合や不備があった場合
売主は修理や代替物の引き渡し・損害賠償の責任を負う。
もし、売主がそれに応じない場合は、
買主は代金減額や契約解除を請求できる

<民法第562条>



契約不適合責任を免責にできる場合

1) 売主が不動産会社でないこと

2) 売買契約書に以下のような免責条項が設けられていること

< 免責条項の例 >

あ) すべて免除

売主は契約不適合を理由とする追完、代金減額・契約解除などの責任を負わない

い) 損害賠償責任の範囲を限定

売主の買主に対する損害賠償額の上限は金300万円を超えないものとする

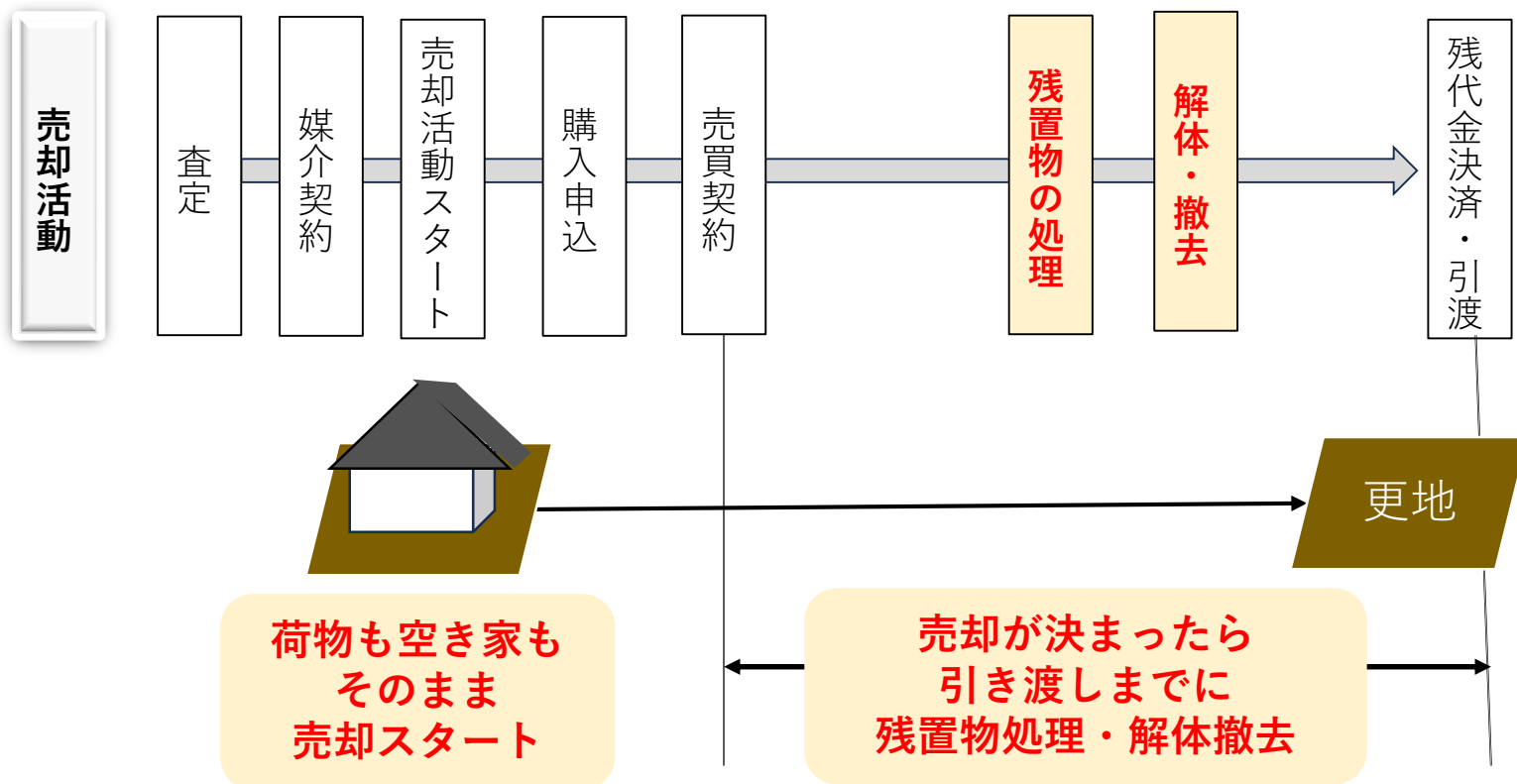
う) 行使期間を限定

売主の買主に対する契約不適合責任は引き渡しから3カ月以内とする

空き家の売却方法 3パターン

売却方法	パターン① 建物付きでの売却 (荷物は撤去)	パターン② 建物解体後の売却 (更地で売却)	パターン③ 建物付きでの売却 (荷物もそのまま)
メリット	・解体撤去費用を負担しなくてよい (残置物は片づける)	・内覧に立ちあう必要がない ・古家付きより高く売れる可能性がある	・解体撤去費用を負担しなくてよい ・手間がかからない ・早くに売れる ・契約不適合責任は免除
デメリット	・契約不適合責任を負う ・内見に立ち会う必要あり ・建物を使用しない買主の場合、解体費用を売買価格から差し引く可能性がある	・解体撤去費用を負担する必要がある	・建物解体費用、残置物撤去費用を売買価格から差し引く可能性がある ・不動産会社に売却する場合、売買代金が低くなる傾向がある

▶ パターン②：更地として売の場合は、解体撤去は売買契約後



▶ 空き家の売却方法 3パターン

売却方法	パターン① 建物付きでの売却 (荷物は撤去)	パターン② 建物解体後の売却 (更地で売却)	パターン③ 建物付きでの売却 (荷物もそのまま)
メリット	・解体撤去費用を負担しなくてよい (残置物は片づける)	・内覧に立ちあう必要がない ・古家付きより高く売れる可能性がある	・解体撤去費用を負担しなくてよい ・手間がかからない ・早くに売れる ・契約不適合責任は免除
デメリット	・契約不適合責任を負う ・内見に立ち会う必要あり ・建物を使用しない買主の場合、解体費用を売買価格から差し引く可能性がある	・解体撤去費用を負担する必要がある	・建物解体費用、残置物撤去費用を売買価格から差し引く可能性がある ・不動産会社に売却する場合、売買代金が低くなる傾向がある

Section 3

空き家の売却にかかる費用

空き家の売却にかかる費用

1) 収入印紙代（売買契約書に貼付）

2) 仲介手数料（仲介会社に支払い）

3) 残置物処理費用（処分業者に支払い）

4) 空き家解体・撤去費用（解体業者に支払い）

※必要に応じてかかる費用：滅失登記費用（司法書士に支払い）

測量費用（測量士に支払い）

▶ 空き家の売却にかかる費用 1) 収入印紙代

記載金額	不動産売買契約書 (50%軽減措置 令和9年3月31日まで)
⋮	⋮
100万円超~500万円以下	1,000円
500万円超~1,000万円以下	5,000円
1,000万円超~5,000万円以下	10,000円
5,000万円超~1億円以下	30,000円
⋮	⋮

(例) 売買価格 5, 100万円 ⇒ **収入印紙代 3万円**



空き家の売却にかかる費用 2) 仲介手数料

【仲介手数料を求める速算式】

$$(\text{売買価格} \times 3\% + 6\text{万円}) \times 1.1 \text{ (消費税)}$$

(例) 売買価格 5,100万円

$$\text{仲介手数料} \Rightarrow (5,100\text{万円} \times 3\% + 6\text{万円}) \times 1.1$$

$$= \mathbf{174\text{万}9\text{千円 (税込)}}$$

※半金87万4500円は契約時、半金87万4500円は引渡時に支払い



空き家の売却にかかる費用 3) 残置物処理費用

【単身高齢者が亡くなった時の残置物処理費用の平均※】

40万円／件

(内訳：人件費・運搬費・梱包費・処分費・特殊作業費・鍵費等)

※賃貸住宅に住む単身高齢者が亡くなった場合の残置物処理費用の平均

[出典：国土交通省 国土交通政策研究所「賃貸住宅等における残置物問題に関する検討会 報告書](#)

▶ 空き家の売却にかかる費用 4) 空き家の解体・撤去費用

■ 家屋の解体費用の相場

※庭あり、2階建て、粗仕上げ整地の場合

構造	坪単価	延べ床面積30坪（99m ² ）換算
木造	5万7千円前後/坪	170万円前後
鉄骨造	8万円前後/坪	240万円前後
鉄筋コンクリート造	10万～11万5千円/坪	300万～345万円前後

出典：SUUMO住まいの売却ガイド「一戸建て（家屋）の解体費用相場は？」（2022年6月）

費用の内訳：解体工事費
 廃材処理費用
 道路の専有許可届け出にかかる費用
 アスベスト除去費用など

※上記以外にブロック塀や樹木、地中埋設物、浄化槽などの撤去費は別途必要

空き家の解体・撤去費用を助成する自治体の情報

「地方公共団体による空き家対策支援制度」検索サイト

全国の空き家対策の実施策や事例が検索できます。



👍 地方公共団体を選ぶ

すべての地方公共団体を選択する

九州

福岡	佐賀
長崎	大分
熊本	宮崎
鹿児島	

このエリアも選択

中国

広島	岡山
鳥取	島根
山口	

このエリアも選択

近畿

大阪	兵庫
京都	滋賀
奈良	和歌山

このエリアも選択

甲信越・北陸

石川	新潟
富山	長野
福井	山梨

このエリアも選択

東北

青森	岩手
秋田	宮城
山形	福島

このエリアも選択

関東

東京	神奈川
千葉	埼玉
群馬	栃木
茨城	

このエリアも選択

中部

岐阜	静岡
愛知	三重
滋賀	

このエリアも選択

四国

愛媛	香川
高知	徳島

このエリアも選択

沖縄

沖縄

👍 支援対象区分を選ぶ

☒ 空き家の除却

☐ 空き家の利活用

☐ 制度が終了した支援は除く

🔍 検索する

<https://www.sumaimachi-center-rengoukai.or.jp/shienseido/>



▶ 空き家の解体・撤去費用を助成する自治体の例) 横浜市

👉 横浜市の補助金の例

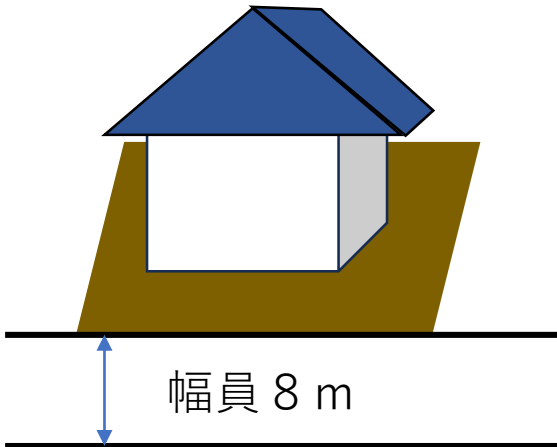
■ 以下の最も低い金額を補助

① 20万円（課税世帯）・40万円（非課税世帯）

② $1万3500円 \times 延べ床面積 \times 1/3$

③ 実際の除去工事に要する費用 $\times 1/3$

空き家の売却にかかる費用（横浜市の空き家＋土地の事例）



<土地面積> 181㎡（約55坪）
 <空き家> 木造2階建
 築43年
 延床面積144㎡

売却価格 5, 100万円

1) 収入印紙代

3万円

2) 仲介手数料

174万9千円

3) 残置物処理費用

50万円

4) 解体・撤去費用

240万円

売却にかかる費用合計

467万9千円

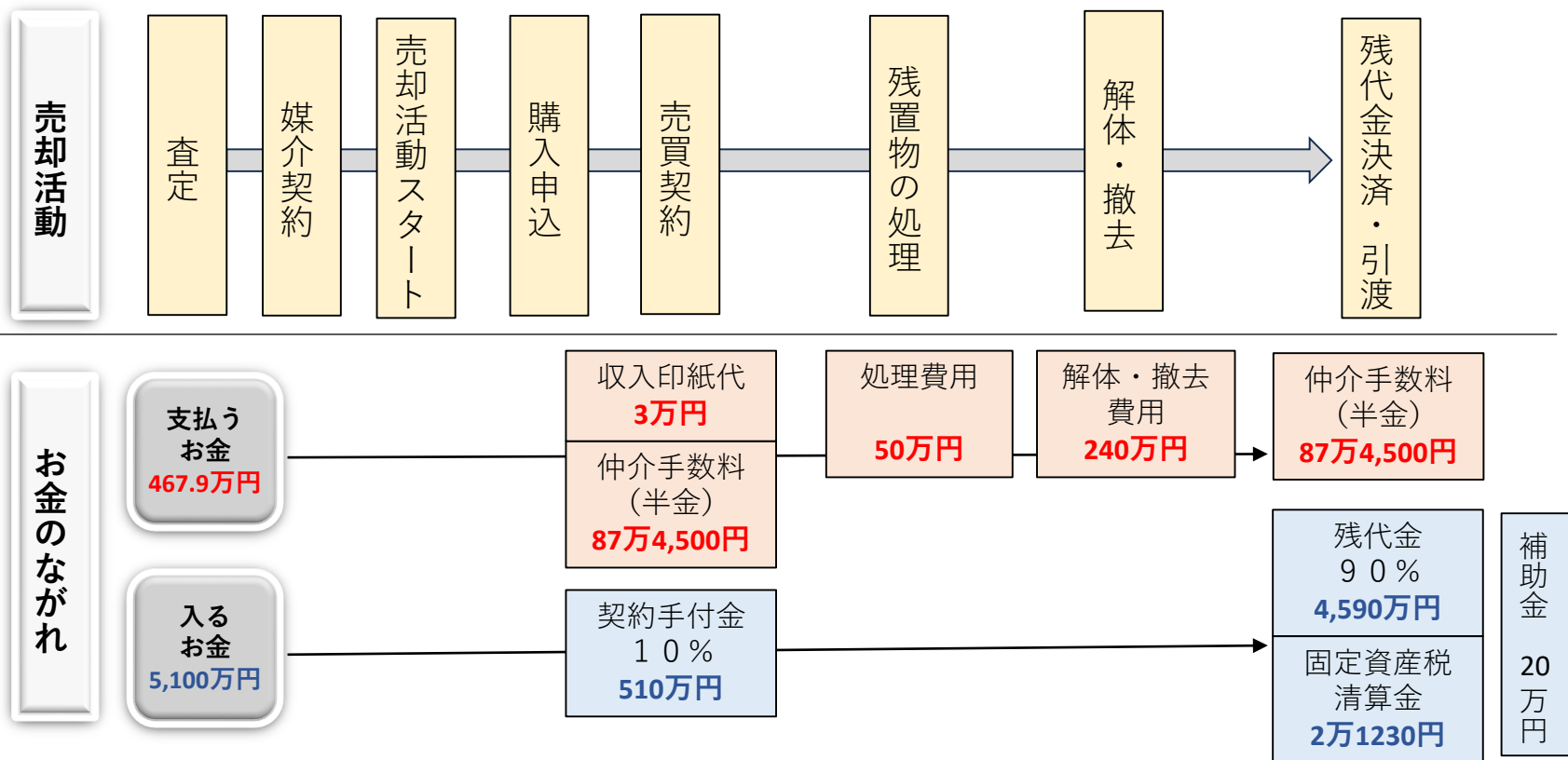
ー 横浜市補助金

▲20万円

Section 4

空き家の売却に関するお金のながれ

空き家の売却に関するお金のながれ（フローチャート）



Section 5

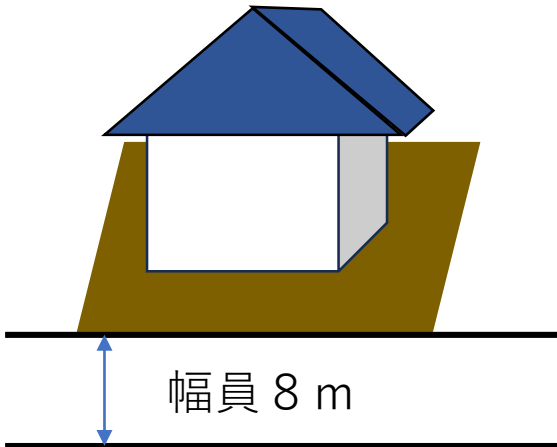
空き家の売却に関する税制優遇

▶ 不動産の売却益にかかる税金

- 不動産の譲渡所得には税金が課税される

$$\text{譲渡所得} = \text{売却価格} - \text{取得費} - \text{売却にかかった費用} \\ \text{(譲渡費用)}$$

▶ 空き家の売却にかかる費用（横浜市の空き家＋土地の事例）



<土地面積> 181㎡（約55坪）
 <空き家> 木造2階建
 築43年
 延床面積144㎡

売却価格 5, 100万円

1) 収入印紙代

3万円

2) 仲介手数料

174万9千円

~~3) 残置物処理費用~~

~~**50万円**~~

4) 解体・撤去費用

240万円

— 横浜市補助金

▲20万円

譲渡費用合計 397万9千円

不動産の売却益にかかる税金

■ 不動産の譲渡所得には税金が課税される

$$\text{譲渡所得} = \text{売却価格} - \text{取得費} - \text{売却にかかった費用 (譲渡費用)}$$

↓

5, 100万円

↓

397万9千円



不動産の譲渡所得を計算する時の取得費

■ 取得費となるもの

- ①土地・建物の購入代金（建物は減価償却費を差し引いた金額）
- ②購入時の諸費用（登記費用、印紙代、土地測量費、仲介手数料等）
- ③所有期間中にかかった修繕費・住宅設備買替費

■ 取得費が不明な場合

売却価格の5%相当額を取得費とする



不動産の譲渡所得の計算

$$\text{譲渡所得} = \text{売却価格} - \text{取得費} - \text{売却にかかった費用 (譲渡費用)}$$

5, 100万円

397万9千円

5, 100万円 $\times$ 5% = 255万円

▶ 不動産の譲渡所得の計算

$$\text{譲渡所得} = \text{売却価格} - \text{取得費} - \text{売却にかかった費用} \\ \text{(譲渡費用)}$$

$$5,100\text{万円} - 255\text{万円} - 397\text{万9千円}$$

$$= \underline{\underline{\text{譲渡所得 } 4,447\text{万1,000円}}}$$

不動産の譲渡所得に対する税率

区分	短期譲渡所得	長期譲渡所得	
所有期間	5年以下	5年超	10年超 マイホームの軽減税率の特例 (ローン控除と併用不可)
自己居住以外の 用途	39.63%	20.315%	—
自己居住用	39.63%	20.315%	■ 6,000万円以下の部分 14.21% ■ 6,000万円超の部分 20.315%

 不動産の売却益にかかる税金 ー横浜市の空き家の事例ー

譲渡所得 4, 4 4 7 万 1, 0 0 0 円 × 2 0 . 3 1 5 %

= 税金 9 0 3 万 4, 2 8 3 円



相続した空き家を売った時の税制優遇

■ 被相続人の空き家を売った時の特例

相続によって取得した

空き家とその土地を売却した場合

要件を満たせば

譲渡所得から最高3000万円を控除することができる

▶ 不動産の売却益にかかる税金（空き家の特例を利用した場合）

$$(4,447万1,000円 - 3,000万円) \times 20.315\%$$

$$= \underline{\underline{293万9,783円}}$$

C.F. 特例を利用しない場合の税金
903万4,283円

↑ 差額 609万4,500円 ↑

▶ 空き家を売った時の税制優遇

■ 被相続人の空き家を売った時の3000万円控除の特例

<おもな要件>

- ・ 相続で空き家とその土地を取得したこと
- ・ 空き家が昭和56年5月31日以前に建築されたこと
- ・ 相続の直前に被相続人が1人で居住していたこと
(被相続人が老人ホームに入所していた場合など例外あり)
- ・ 相続から売却までの間に人に貸したり事業用で使用していないこと
- ・ 相続日から3年を経過する年の12月31日までに売却すること
- ・ 売却代金が1億円以下であること など

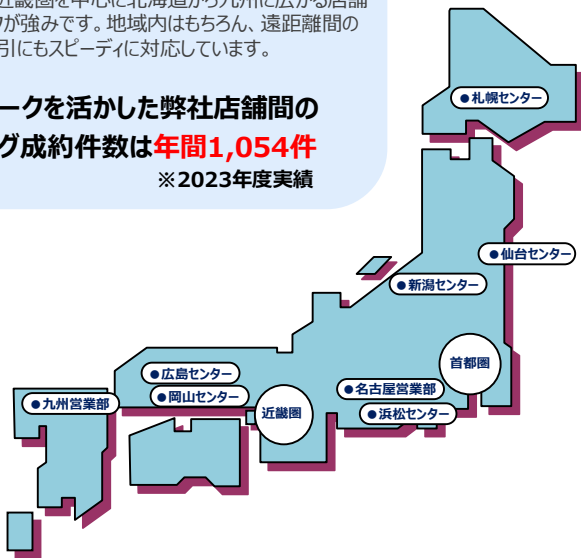
＜みずほ不動産販売の強み①＞ 日本全国に広がるネットワーク

◆全国48店舗（2024年4月1日時点）

地域密着型の店舗ネットワーク

首都圏や近畿圏を中心に北海道から九州に広がる店舗ネットワークが強みです。地域内はもちろん、遠距離間の不動産取引にもスピーディに対応しています。

ネットワークを活かした弊社店舗間の
マッチング成約件数は**年間1,054件**
※2023年度実績



【首都圏詳細】



【近畿圏詳細】



＜みずほ不動産販売の強み②＞ みずほグループの顧客基盤

- 弊社を含めたみずほフィナンシャルグループのネットワークを活かして幅広く情報を収集

トップレベルのグループ顧客基盤を活用した不動産ニーズ対応が可能



みずほ不動産販売は

すべてのお客さまに「また取引したい」と
思っただけ不動産会社を目指しています

※1当社でお取引いただいたお客さまのアンケート結果（2023年4月1日～2024年3月31日）



お問い合わせ先：

みずほ不動産販売
営業統括部 伊東 までご連絡ください。

電話番号 03-5200-0361

定休日：土曜日・日曜日・祝日



(WEBでの問合せはこちら↑)

売却に繋がるかわからない段階でも結構です。
是非、お気軽にご相談ください。

