

空き家を売却した場合の3,000万円特別控除の改正

昨今、空き家の増加を食い止めるべく、国は「空き家対策特別措置法」を作り、適切な管理をしていない空き家の所有者には罰金や固定資産税の増税など、重い罰則を設けました。主に、**安全、衛生、景観**の観点から対策を行う必要があり、決して少なくはないお金や労力が掛かります。

将来居住や活用する予定のない空き家は、売却をお考えになられた方が良いと考えます。

空き家の3,000万円特別控除を受けるための概要
被相続人の死亡により空き家になった不動産を相続により取得した相続人又は包括遺贈により取得した受遺者が売却し適用条件を満たした場合には、当該不動産を売却した際の譲渡所得から3,000万円を控除する事が出来ます。

【適用要件】

1. 適用期間の要件

相続日から起算して3年を経過する日の属する年の12月31日迄、かつ、特例の適用である2016年(平成28年)4月1日から2027年(令和9年)12月31日迄に譲渡する事が条件となります。

2. 相続した家屋の要件

- ①相続開始の直前において被相続人が1人で居住していたものであること。
- ②被相続人が介護保険法に規定する要介護・要支援認定を受け老人ホームに入所し、かつ、相続開始の直前まで老人ホームに入所していたこと。
- ③被相続人が老人ホーム等に入所をした時から相続開始の直前まで、その家屋について、被相続人による一定の使用がなされ、かつ、事業の用、貸付けの用又は、相続人以外の者の居住の用に供されていたことがないこと。
- ④1981年(昭和56年)5月31日以前に建築された区分所有建築物以外の建物であること。
- ⑤相続時から売却まで、事業、貸付、居住の用に供されていないこと。
- ⑥相続により土地及び家屋を取得すること。
- ⑦譲渡対価の額の合計額が1億円以下(共有で譲渡する場合は合計額が1億円以下)

3. 2024年(令和6年)1月1日以降に行う譲渡【2023年(令和5年度)税制改正】

対象家屋につき譲渡時から譲渡した翌年の2月15日までに、取壊しが完了した場合又は耐震基準適合された場合は、本特例が適用可能となります。(今までは譲渡時まででした。)

対象となる土地家屋を取得した相続人が3人以上の場合の特別控除額は、1人あたり2,000万円となります。(2024年(令和6年)1月1日以降の譲渡の場合には2,000万円×3人=6,000万円が限度となります。)

4. 他の特例との適用関係

自己居住用財産の3,000万円特別控除又は、自己居住用財産の買換えの特例のいずれかとの併用が可能(2つの特例を合わせて3,000万円が控除限度額)になります。

営業部 沖



知って納得！今に継がる日本の建築 ～Part①～

日本は長い歴史の中で、さまざまな建築様式が誕生しました。中には、今の住宅に使われている工法に通じるものもあるようです。そこで時代ごとの建築物の特徴をご紹介します！！

縄文時代



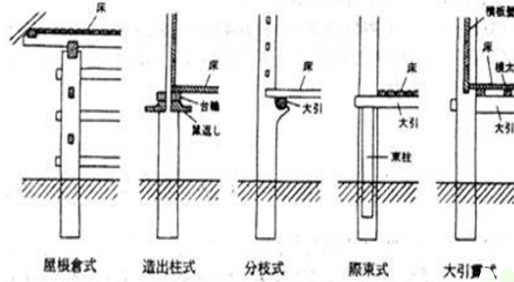
日本の建築物の歴史は、縄文時代から始まるようで、それまで洞穴や岩陰を寝床としていた人々は、縄文時代に入ると地面を掘り下げた床に柱を建て、屋根をかけて住居を造りました。いわゆる「竪穴式住居」というものですね！「竪穴式住居」には、伏屋式と壁立式とあり、さらに土地の風土などで構造形式がいろいろある様です。今で言う構造計算、意匠デザインたるものがその時代にもあったのでしょうか？ 伏屋式は、さらに5形式に細分されている



～弥生時代



弥生時代に入ると、地面に柱を建て高い場所に床を造る「高床式倉庫」も生まれ、地面より高い位置に床を造ることで、動物や虫に食糧が荒らされることを防いだようです。



吉野ヶ里歴史公園「北内郭・主祭殿と斎堂」

飛鳥・奈良時代 ～平安時代



飛鳥・奈良時代に入ると、朝鮮半島から建築技術が伝わり、同時に仏教も伝来したため、それまでには見られなかった寺院建築が発達しました。人々の住居は身分によって大きく異なり、身分の高い人はしっかりとした住居に住む一方、農民はまだ竪穴式住居に住んでいたようです。平安時代には「寝殿造」という建築様式が誕生しました。寝殿造とは、儀式や客人を呼ぶ寝殿を中心とし、左右対称に家屋を繋げる豪華な屋敷のことです。代表的な建築物としては平等院鳳凰堂(10円玉の絵柄)ですね！



平等院鳳凰堂 宝池に浮かぶ宮殿のように、その美しい姿を水面に映しています。



参考：復元された竪穴式住居を見ることができる遺跡としては、世界遺産「北海道・北東北の縄文遺跡群」に含まれる縄文時代の「三内丸山遺跡」(青森県青森市)や御所野遺跡(岩手県二戸郡一戸町)が代表的です。弥生時代の物としては登呂遺跡(静岡県静岡市)、大塚・歳勝土遺跡(神奈川県横浜市)などがあります。

Part1の縄文時代～平安時代までご紹介させていただきました！Part2をお楽しみに～！！ 建設部 霧島



グーグル
マップで

光陽を評価
してください！

光陽との取引や仕事を通じての感想や評価を「グーグルマップ」に投稿をお願いします。皆様のお声は今後の業務に活かしていきます！



株式会社光陽

〒351-0022
埼玉県朝霞市東弁財1丁目7番30号
TEL048-465-1151 (代表)

- 編集委員：村山、松岡、沖 山川、川端ひ、霧島、大羽
- 発行日：令和 5年 9月 1日

休業日・夜間緊急連絡先

(株)バイオニアコミュニティ
TEL048-476-0260