

**若手・子育て世帯向けが希望する「すまじ」を確保できるといい。**

国土交通省は、2026(令和8)年度、住宅政策のあり方を定める「住宅生活基本計画」に、若手や子育て世代が希望する住まいを確保するとの目標を盛り込み、都市部を中心に高層ビル型住宅の供給を促進し、賃貸住宅の提供を促進します。

都市部でも相対的に高齢者の割合の多い未流通の空き家や維持管理のなされた空き家の流通を促します。取得支援として、死亡時などに売却する前提で毎月返済額を抑える「残価設定型」の住宅ローンの普及なども考えています。住宅に求められる性能としては、2〜3人世帯や夫婦と未就学児2人世帯向けは、40平方メートル程度を上下する広さと明記されています。

既に政府・与党は26年度の税制改正大綱で、中古住宅の購入要件を条件付きで従来の50平方メートルから40平方メートルに引き上げています。

住宅価格高騰への関心も高まり、投資目的の売買抑制策や取得支援策も掲げられています。

**■低価格不動産の仲介手数料が引き上げ** 表・1

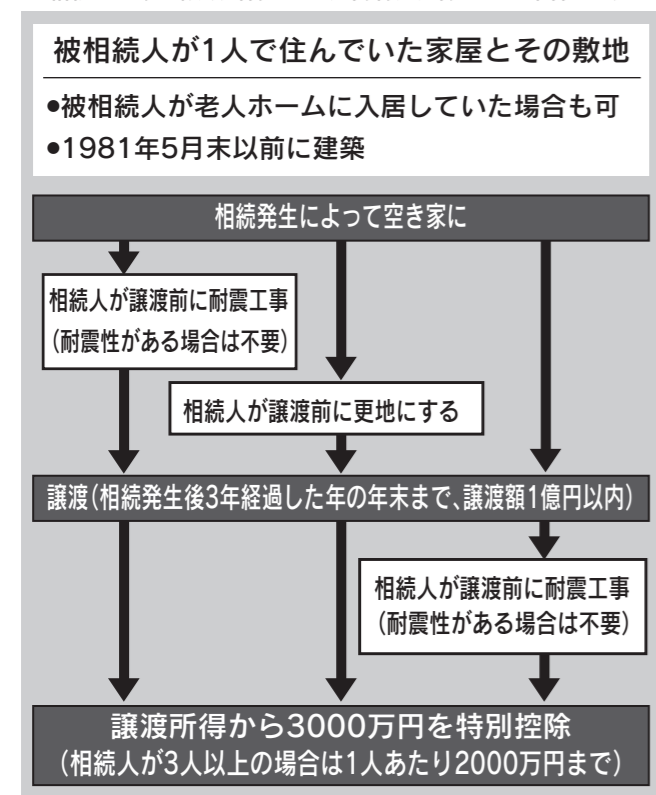
変更前	取引価格	仲介手数料の上限(税抜き)
	400万円以下	18万円
	400万円超	取引価格の3%+6万円
変更後	800万円以下	30万円
	800万円超	取引価格の3%+6万円

**■相続した土地・家屋の売却にかかる税金** 表・2

売却金額-(取得費+売却にかかった費用)=譲渡所得  
譲渡取得×税率=税金

- 税率:所得期間5年以下は39.63%、5年超は20.315%
- 所得費と所有期間5年以下は39.63%、5年超は20.315%(取得費不明の場合は譲渡額の5%)
- 建物の取得費は減価償却される

**■相続空き家の譲渡所得3000万円特別控除の主な条件** 表・3



相続した土地や建物に一定期間内に売却した場合に、既に払った相続税の一定額を物件の取得日に加算することで譲渡所得を圧縮できる仕組みで、相続空き家の3000万円特別控除との併用はできません。被相続人の自宅をその配偶者と子供が相続するときは、居住権の価値を差し引いた所有権に付随して相続した家賃を売却して老人ホームなどに同居資金に当てた場合など、配偶者居住権は、売却できず売却が難しくなる場合も出てきます。相続した住宅の売却時の税金には他にも様々な複雑なものがあります。

相続した土地や住宅が不便な状態の場合などは、相続した土地の用途などを利用する一定の条件で申請者が負担する引き取ってもらわない土地を国に引き取ってもらう制度もありません。新築をお考えの場合は、お困りごとがある場合は、ぜひ一度「松下孝建設」にご相談ください。

**相続空き家が活用し安くになっています!**

今まではマイナスイメージで考えられてきた親の実家や土地、空き家などが、不動産仲介業者などの変更に住宅新築でも有利に働くようになってきています。

**2024年7月から実施された不動産仲介手数料上限額の変更。**

実家を相続してもしばらく空き家にしていく方は多く、管理の行き届かない空き家は周囲の環境にも悪影響を及ぼし、国も相続によって発生する空き家を増やさないよう対策を講じています。24年度から実施されている不動産仲介業者の手数料引き上げなど、相続空き家対策も動き始めています。それまで空き家の売却を仲介会社に依頼した場合は、仲介手数料が4000万円超では、仲介

社が受け取れる仲介手数料は、取引価格の3%+6万円+消費税が上限として定められていたため、価格が400万円以下では、一律18万円(税抜き)が上限でした。この手数料では、仲介会社が利益を上げることは難しく、特に地方の場合は、空き家売却を依頼しても断られるケースもあり、この手数料引き上げで、取引価格800万円以

下の特典は、高額の税金です。売却額から「取得費」と仲介手数料など売却の費用を差し引いた額が譲渡所得に所有期間5年未満なら39.63%、5年超なら20.315%の税率を掛けて税額が決まり、所得期間が判別された年の1月1日時点で申告すれば、譲渡所得から3000万円まで差し引けるので、相続空き家の3000万円特別控除との併用はできません。被相続人の自宅をその配偶者と子供が相続するときは、居住権の価値を差し引いた所有権に付随して相続した家賃を売却して老人ホームなどに同居資金に当てた場合など、配偶者居住権は、売却できず売却が難しくなる場合も出てきます。相続した住宅の売却時の税金には他にも様々な複雑なものがあります。

**「住宅生活基本計画」で、国は手頃な住宅供給促進を勧めています。**

今まで厄介者扱いだった親からの「相続空き家」が、国の方針転換で手放し安くなりました。

**相続空き家が活用し安くになっています!**

発行所  
株式会社 松下孝建設  
発行人 松下 拓也  
編集責任 齋藤 恭誠

■本社  
〒891-0108  
鹿児島市中山1丁目14-29  
TEL 099-267-7594  
☎ 0120-079-089

親の家や土地を活用して家を建てます!

立地が良く、価格が高くなる空き家を相続した場合、心配になるのは、高額の税金です。売却額から「取得費」と仲介手数料など売却の費用を差し引いた額が譲渡所得に所有期間5年未満なら39.63%、5年超なら20.315%の税率を掛けて税額が決まり、所得期間が判別された年の1月1日時点で申告すれば、譲渡所得から3000万円まで差し引けるので、相続空き家の3000万円特別控除との併用はできません。被相続人の自宅をその配偶者と子供が相続するときは、居住権の価値を差し引いた所有権に付随して相続した家賃を売却して老人ホームなどに同居資金に当てた場合など、配偶者居住権は、売却できず売却が難しくなる場合も出てきます。相続した住宅の売却時の税金には他にも様々な複雑なものがあります。

相続した土地や建物に一定期間内に売却した場合に、既に払った相続税の一定額を物件の取得日に加算することで譲渡所得を圧縮できる仕組みで、相続空き家の3000万円特別控除との併用はできません。被相続人の自宅をその配偶者と子供が相続するときは、居住権の価値を差し引いた所有権に付随して相続した家賃を売却して老人ホームなどに同居資金に当てた場合など、配偶者居住権は、売却できず売却が難しくなる場合も出てきます。相続した住宅の売却時の税金には他にも様々な複雑なものがあります。

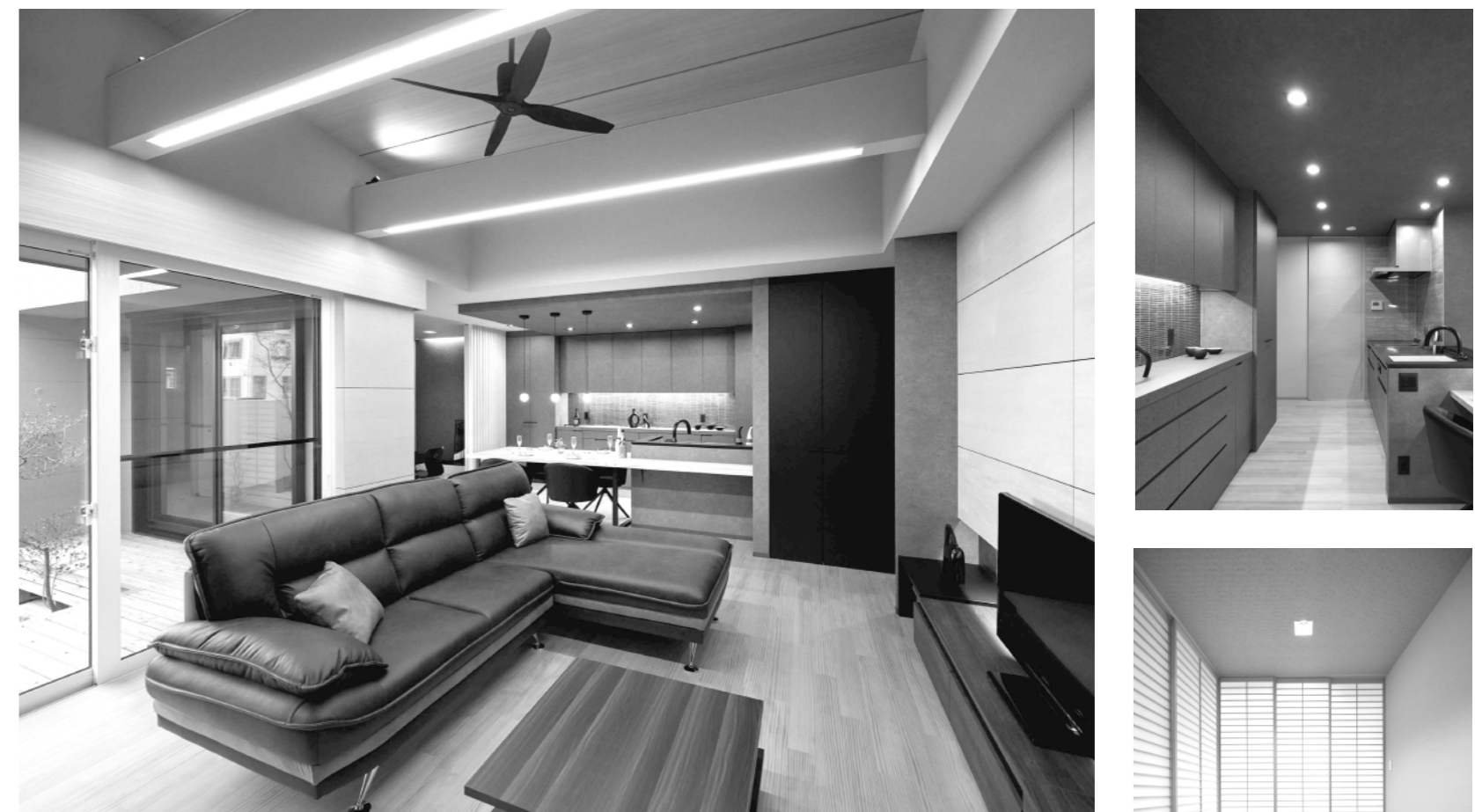
**鹿児島和楽IIモデルハウス好評公開中**



**新時代の「和楽モデルII」鹿児島市中山に完成!**

高性能住宅が当たり前になった現在、住宅はますます使いやすさと現実的な暮らしの快適性が求められるようになりました。これから始まる「住宅100年時代」にふさわしい本物の住宅をご覧ください。

**合理的に工夫された動線が、快適な住宅を創るポイント。**



□住宅に関する資料等もフリーダイヤルにてご請求下さい。資料等をお送り致します。

**0120-079-089**