

☆\*\*\*☆\*\*\*☆\*\*\*☆\*\*\*☆\*\*\*☆\*\*\*☆\*\*\*2023. 3. 29\*\*☆

60 歳からの人生を準備するための  
【人生の添乗員 (R)】からのワンポイントメッセージ

**続・相続税が課税されなくても厄介な相続  
～実家を相続した時を考える～**

発行者：牧野 F P 事務所合同会社代表社員 牧野寿和

牧野 F P 事務所公式サイト：<https://www.makino-fp.com>

☆\*\*\*☆\*\*\*☆\*\*\*☆\*\*\*☆\*\*\*☆\*\*\*☆\*\*\***通算第 539 号**\*\*\*☆

<目次>

- ◆ 今週のテーマ
- ◆ 今週のポイント
- ◆ 編集後記
- ◆ 「人生の添乗員 (R)」牧野寿和のプロフィール

\*:\*

◆ 今週のテーマ

**続・相続税が課税されなくても厄介な相続  
～実家を相続した時を考える～**

\*:\*\*

先回は、相続税が課税されない相続でも、

遺産を相続した方、  
つまり子どもが困ることもある。

そこで、相続する方の親が、  
準備して旅立つことが大切だ。

といったことを検証しました。

今回は、さらに、  
相続税が課税されなくても厄介な相続を  
検証するため、

具体的に、相続税は課税されなく、  
また、「争族」も起きないように準備した  
相続でも、

相続してもらった子どもの家計に、  
影響が生じる場合を、

実家を相続した時を例に考えてみます。

この記事の構成は次のとおりです。

- ・実家を相続するとお金がかかる
- ・相続するとき
- ・所有している期間
- ・売却するとき
- ・まとめ

---

実家を相続するとお金がかかる

---

相続する遺産が実家のみで、  
その相続資産額が、  
相続税が課税されない基礎控除額内でも、

具体的には、  
 $3,000 \text{ 万円} + (600 \text{ 万円} \times \text{法定相続人数})$   
の計算式で計算して、

たとえば、ひとりっ子が相続するなら、  
 $3,000 \text{ 万円} + (600 \text{ 万円} \times 1) = 3,600 \text{ 万円}$

きょうだいが2人なら、  
 $3,000 \text{ 万円} + (600 \text{ 万円} \times 2) = 4,200 \text{ 万円}$

といった基礎控除額内で、相続しても、

- ・相続するとき
- ・所有している期間
- ・売却するとき

に、費用が発生することがあります。

順番にみていきましょう。

-----  
相続するとき  
-----

実家の土地建物（不動産）を相続するときは、

親の名義を引き継いだ子どもの名義に変更する、  
「相続登記」が必要です。

相続登記をするときは法務局登記所に、  
「登録免許税」を納税します。

相続登記の登録免許税率は、  
実家（不動産）の固定資産税評価額の 0.4% です。

たとえば、固定資産税評価額 3,000 万円を  
相続登記する場合の登録免許税は、

$3,000 \text{ 万円} \times 0.4\% = 12 \text{ 万円}$ です。

固定資産税評価額は、

市町村（東京 23 区を含む）が管理している  
固定資産税課税台帳で、

また、毎年、市町村（東京 23 区を含む）から  
通知される、固定資産税課税明細書で、  
知ることができます。

この登記手続きを司法書士に依頼すれば、  
その分の費用も必要になります。

相続登記は、  
令和 6 年 4 月 1 日からは義務化されます。

詳しくは、「[法務省民事局のパンフレット](https://www.moj.go.jp/content/001382091.pdf)」  
<https://www.moj.go.jp/content/001382091.pdf>  
をご覧ください。

なお、不動産を登記するときには、  
登録免許税のほかに、  
都道府県税である「不動産取得税」の  
納付も必要です。

しかし、相続をする時は非課税です。

その他、相続遺産が実家だけで、  
複数のきょうだいが  
均等に遺産を分ける方法として、

「換価分割」といって、  
実家を売却して、その収益を均等に分ける  
方法があります。  
この記事の後述「売却するとき」も  
参考にしてください。

また、「代償分割」といって、  
たとえば、実家を長男が相続したとき、  
遺産額が均等になるように、  
長男は、ほかのきょうだいに、  
現金を支払う方法です。

特に「代償分割」になる場合は、  
親（被相続人）が、子どもたちに、  
「争族」にならないように、  
積極的に、調整しておくことが大切です。

-----  
所有している期間

-----  
実家を所有している期間は、

この期間とは、相続した人が、  
その実家に住む住まないは問わず、  
その実家を所有しているあいだのことです。

毎年1月1日時点の不動産所有者には、  
市町村（東京23区を含む）から、  
固定資産税が課税されます。

その不動産が、都市計画施行地内であれば、  
都市計画税も課税されます。

課税金額は、相続登記をする前の名義人である、  
親（被相続人）に聞けば、  
容易に知ることができるでしょう。

また、そのほかの費用として、  
戸建て住宅であれば、  
外壁や雨漏りなどの修繕費用が必要です。

マンションならば、  
毎月の修繕積立金や共益（管理）費、  
それに駐車代なども必要です。

なお、相続した実家に、  
リフォームしてから住むなら、  
その費用も必要です。

住む人がいなく  
「空き家」になる場合でも、  
上述の費用は必要です。

加えて、防火や防犯、衛生面といった  
管理の費用も必要になります。

-----  
売却するとき

-----  
売却をするときに、

売却益（＝譲渡所得）が生じた場合には、  
譲渡所得として、  
所得税、住民税が課税されます。

その計算式は、  
譲渡所得＝売却価格－（取得費＋譲渡費用）  
となります。

戸建て住宅の建物を解体して売却した時の  
解体費用は、譲渡費用に当たるでしょう。

など、この譲渡所得の計算は複雑なので、  
ここで計算方法の説明は省略します。

国税庁のタックスアンサー

[「No. 3202 譲渡所得の計算のしかた\(分離課税\)」](#)

<https://www.nta.go.jp/taxes/shiraberu/taxanswer/joto/3202.htm>

[「No. 3305 マイホームを売ったときの軽減税率の特例」](#)

<https://www.nta.go.jp/taxes/shiraberu/taxanswer/joto/3305.htm>

[「No. 3306 被相続人の居住用財産（空き家）を売ったときの特例」](#)

<https://www.nta.go.jp/taxes/shiraberu/taxanswer/joto/3306.htm>

といった項目を読んで理解を深めたり、

実際に、売却をするときは、

不動産売買を専門とする不動産業者や  
税理士といった専門家に、  
まず、相談することをお勧めいたします。

-----  
まとめ



親を亡くす悲しみは天命でも、

相続の悲しみは、

自分で変えることができます！

\*:\*

◆「人生の添乗員（R）」牧野寿和のプロフィール

\*:\*

日本で唯一「人生の添乗員（R）」を名乗れる  
公正中立な独立系ファイナンシャルプランナー  
創業 20 年目  
1958 年 名古屋市生まれ、大学（東海大学卒業）  
以外は、名古屋で居住。

1982 年～2001 年 旅行会社に勤務。  
業務で世界各地を廻っていた時、  
日本の方と他国の方々の  
お金との付き合い方の違いを感じていた。  
そんな時渡米した折に、  
初めてファイナンシャルプランナーの  
存在を知り、  
日本でもこの業務の必要性を認識する。

2003 年 牧野 FP 事務所を創業。  
2018 年から牧野 F P 事務所合同会社を設立。  
これまでに、  
延べ 1100 件以上の様々な相談に対応。

相談者へのプランニングの助言と提案を  
主な業務とし、  
相談者に、安心できる生活が送れるように、  
丁寧な業務を心がけている。

<保有資格>



- ・ NPO 法人日本ファイナンシャルプランナーズ (FP) 協会 CFP (R) 認定者
- ・ 1 級ファイナンシャル・プランニング技能士 (資産設計提案業務)
- ・ 福祉住環境コーディネーター
- ・ 総合旅行業務取扱管理者 など

<取材協力>

メ〜テレ (名古屋テレビ) 「UP!」

<執筆>

「銀行も不動産屋も絶対教えてくれない! 頭金ゼロでムリなく家を買う方法」河出書房新社

<監修>

「空き家」に困ったら最初に読む本」河出書房新社

現在、相談は、名古屋市内はもとより愛知、岐阜、三重県、首都圏や関西にもリモートでお会いする機会が増えました。

「人生の添乗員 (R)」は、他人を気にすることなく、相談者ご自身にとって有益な提案を心がけています。

---

◆ 【人生の添乗員 (R)】からのワンポイントメッセージ

発行：牧野FP事務所合同会社 代表社員 牧野寿和  
〒467-0823 名古屋市瑞穂区津賀田町2-86

◆登録・解除は、ご自身でお願いいたします  
こちらから出来ます

<http://www.mag2.com/m/0001575058.html>

◆本メルマガに関するご意見・お問い合わせは  
こちらまでお願いいたします

E-MAIL : makino.fp@beach.ocn.ne.jp

---

牧野 FP 事務所合同会社

公式サイト : <https://www.makino-fp.com>

◆記事内容に関するトラブル等について当方では  
一切責任を負いかねます  
ご自身の責任でご判断下さい

「人生の添乗員」「人生の行程表」は、  
牧野寿和の登録商標です

---