

idea 株式会社、相続空き家「3,000 万円特別控除」の対象判定ツールを無料公開——適用期限まで残り 554 日

「制度が使える家か、節税額の目安はいくらか」を 5 問チェックと売却額入力で 3 分算出。
匿名・登録不要・端末内完結。

首都圏 4 都県対応・国税庁タックスアンサーNo.3306 準拠

idea 株式会社（本社：東京都渋谷区、代表取締役：清野秀之）は、相続した実家・空き家を売却する際に活用できる「被相続人の居住用財産（空き家）を売ったときの特例」（租税特別措置法第 35 条／いわゆる 3,000 万円特別控除）について、対象可能性と節税額の目安を 3 分で算出できる無料診断ツール「相続空き家 3,000 万円控除 かんたん診断」の提供を、2026 年 6 月 25 日に開始しました。

■ 適用期限まで残り 554 日（2027 年 12 月 31 日まで）

本特例は、令和 9 年（2027 年）12 月 31 日までの譲渡を対象とする現行制度です。期限を過ぎた譲渡には適用できません。残日数が少ない所有者ほど、売却準備の時間的余裕を失う構造があります。

本ツールは、トップ画面に適用期限までの残日数をリアルタイムで表示し、所有者が制度の時間軸を直感的に把握できるようにしています。

■ 5 問チェック + 簡易シミュレーションで対象判定と節税額目安を算出

ツールは 3 ステップで構成されています。

- Step 1：5問の対象判定（築年月／被相続人の居住状況／売却時期／譲渡対価／取り壊し・耐震改修の有無）
- Step 2：想定売却額・取得費・相続人数の入力（取得費が不明な場合は概算取得費 5%で自動計算）
- Step 3：対象可能性の判定、節税額の目安、適用期限までの残日数を表示

控除額は、相続人 2 人以下なら各人最大 3,000 万円、3 人以上は各人 2,000 万円（令和 6 年 1 月 1 日以後の譲渡から縮減・措法 35 条⑥）。仮に控除を満額活用できれば、長期譲渡所得税率 20.315%で最大約 609 万円（3 人以上の場合は最大約 406 万円）の節税余地に相当します。

■ 入力データはサーバーに送信しない設計

本ツールは、利用者の入力（売却額・取得費・相続人数等）を一切サーバーに送信せず、判定・計算をすべてブラウザ内で完結する設計を採用しました。会員登録、メールアドレスの入力、氏名・電話番号の登録は不要です。「相談前に、まず自分の状況だけ把握したい」という段階の所有者が安心して利用できることを意図しています。

■ 監修・準拠

監修：清野秀之（idea 株式会社 代表取締役／宅地建物取引士）

準拠法令：所得税法第 33 条、租税特別措置法第 35 条、同令 20 条の 3・23、同規則 18 条の 2

※本特例の正式名称：「被相続人の居住用財産（空き家）に係る譲渡所得の特別控除の特例」（通称：3,000 万円特別控除／措法 35 条）

出典：国税庁タックスアンサーNo.3306「被相続人の居住用財産（空き家）を売ったときの特例」

最終更新：2026 年 6 月 25 日（令和 7 年 4 月 1 日現在の法令等に基づく）

なお、本ツールは情報提供を目的とし、税務判断を保証するものではありません。最終的な適用可否・正確な税額は、税理士または国税庁にご確認ください。idea 株式会社は税理士法上の税理士業務を行いません（税理士法第 52 条）。

■ サービス URL

▼ 相続空き家 3,000 万円控除 かんたん診断（無料）

<https://i-dea.co.jp/assess/sozoku-akiya/>

▼ 相続不動産の売却相談（首都圏 4 都県対応）

<https://i-dea.co.jp/contact/>

■ 会社概要

会社名：idea 株式会社

所在地：東京都渋谷区恵比寿南 3-1-1 いちご恵比寿グリーンガラスビル 6F

代表者：代表取締役 清野秀之

設立：2013 年 8 月 29 日

事業内容：不動産業（宅地建物取引業）

URL：<https://i-dea.co.jp/>

■ 本件に関するお問い合わせ先

idea 株式会社

担当：清野

E-mail: info@i-dea.co.jp

TEL : 03-4446-9341