

1 空家を売りたい方

Q 1 空家を売却したいが方法が分かりません

Q 2 未接道の空家は売却できますか？

Q 3 荷物が入ったまま売却したい

Q 4 空家がいくらで売れるか知りたい

Q 5 空家を売りたいが買い手がなかなか見つからない

Q 6 親族が反対しており空家の売却が出来ない

Q 7 未登記の空家を相続しました。このまま売却できますか？

Q 8 地方に所有している空家を売却したい

Q 9 借地権付きの空家を売りたい

Q 10 空家を売却したいが所有者が認知症である

Q 1 空家を売却したいが方法が分かりません

A 1 不動産分野の協定団体をご案内します。

- ・公益社団法人 東京都宅地建物取引業協会
第五ブロック(大田区支部) 03-6456-3236
- ・公益社団法人 全日本不動産協会 東京都本部城南支部
TRA 不動産相談室 03-5338-0370

[【目次に戻る】](#)

Q 2 [未接道](#)の空家は売却できますか？

A 2 [未接道](#)の建物は一度解体してしまうと、建替えることが出来ないため、なかなか買い手が見つからない場合があります。[接道](#)している隣家等を買ってもらうことで土地が繋がり建替えが可能になる場合があります。詳しくは、専門家にご相談ください。

不動産分野の協定団体をご案内します。

- ・公益社団法人 東京都宅地建物取引業協会
第五ブロック(大田区支部) 03-6456-3236
- ・公益社団法人 全日本不動産協会 東京都本部城南支部
TRA 不動産相談室 03-5338-0370

[【目次に戻る】](#)

Q 3 荷物が入ったまま売却したい

A 3 解体、建替えを前提とした売買であれば、「古家付きの土地」として解体費、荷物処分費等を差し引いた金額で売却できる場合もあるようです。

詳しくは不動産の専門家にご相談ください。

不動産分野の協定団体をご案内します。

- ・公益社団法人 東京都宅地建物取引業協会
第五ブロック(大田区支部) 03-6456-3236
- ・公益社団法人 全日本不動産協会 東京都本部城南支部
TRA 不動産相談室 03-5338-0370

[【目次に戻る】](#)

Q 4 空家がいくらで売れるか知りたい

A 4 専門家がおおよその売値を査定します。

詳しくは不動産の専門家にご相談ください。

不動産分野の協定団体をご案内します。

- ・公益社団法人 東京都宅地建物取引業協会
第五ブロック(大田区支部) 03-6456-3236
- ・公益社団法人 全日本不動産協会 東京都本部城南支部
TRA 不動産相談室 03-5338-0370

なお、専門家の査定をもとに売主が売値を設定する流れが一般的です。

また、査定は複数社へ依頼し比較検討すると良いでしょう。

[【目次に戻る】](#)

Q 5 空家を売りたいが買い手がなかなか見つからない

A 5 買い手が見つからない理由として考えられること

- ・[未接道](#)の建物である ⇒ [Q 2](#) を参照
- ・建物の老朽が激しい ⇒解体して更地で売却する。
- ・売値と相場が見合っていない。⇒ [Q 4](#) を参照

[【目次に戻る】](#)

Q 6 親族が反対しており空家の売却が出来ない

A 6 建物全体の売却には、共有者全員の同意が必要です。売却できるまでは、適切な維持管理が必要です。「[管理不全空家等](#)」や「[特定空家等](#)」に判定され、勧告されてしまうと「[住宅用地特例](#)」が解除されるため固定資産税等が大幅に増額されます。

[【目次に戻る】](#)

Q 7 未登記の空家を相続しました。このまま売却できますか？

A 7 売却するときは基本的に登記が必要です。また、民法の改正により令和6年4月1日より[相続登記の義務化](#)が施行されました。

[【目次に戻る】](#)

Q 8 地方に所有している空家を売却したい

A 8 不動産分野の協定団体をご案内します。それぞれの協会を通じて地元の不動産会社等を紹介してもらうことが可能です。また、自治体によっては[空き家バンク](#)等がある場合もありますので、各自治体にもお問い合わせください。

- ・公益社団法人 東京都宅地建物取引業協会
第五ブロック(大田区支部) 03-6456-3236
- ・公益社団法人 全日本不動産協会 東京都本部城南支部
TRA 不動産相談室 03-5338-0370

[【目次に戻る】](#)

Q 9 [借地権](#)付きの空家を売りたい

A 9 借地上に建っている建物を売却する場合、契約書の内容にもよりますが、地主様の承諾が必要になります。契約内容によっては、承諾料が発生する場合があります。詳しくは不動産の専門家にご相談ください。

不動産分野の協定団体をご案内します。

- ・公益社団法人 東京都宅地建物取引業協会
第五ブロック(大田区支部) 03-6456-3236
- ・公益社団法人 全日本不動産協会 東京都本部城南支部
TRA 不動産相談室 03-5338-0370

[【目次に戻る】](#)

Q 10 空家を売却したいが所有者が認知症である

A 10 建物所有者が認知症等で判断能力がないと認められる状態になった場合、家族や親族の判断だけで建物の売却、建替え等は出来ません。[成年後見人等](#)をつけて財産管理等を本人に代わって行ってもらう他、建物の売却等重要な契約については、家庭裁判所の許可が必要になります。[成年後見人等](#)についてのご相談は法律分野と福祉分野の協定団体をご案内します。

- ・東京司法書士会 大田支部 03-6423-1022
- ・社会福祉法人 大田区社会福祉協議会
おおた成年後見センター 03-3736-2022

[【目次に戻る】](#)

○用語集

【接道と未接道】

建物を建てる敷地が道路に接していることを一般的に「接道」と呼んでいます。建物を建てるためには、原則として「幅員 4m以上の道路に 2m以上の接道」が必要です（建築基準法第 43 条）

これを満たしていないと、「未接道」と呼ばれ、新築や建て替えが原則できません。

【相続登記の義務化】

相続を知ってから 3 年以内に相続登記を行うことが令和 6 年 4 月 1 日から義務になりました。これは所有者が直ちに判明しない、あるいは判明しても連絡がつかない「所有者不明土地」の発生を防ぐために設けられたものです。正当な理由なく申請をしない場合には、10 万円以下の過料が課される場合があります。

(相続登記)

土地や建物の所有者が亡くなった場合に、その土地や建物の名義を、亡くなった方から遺産を引き継いだ方(相続人)へ変更する手続き

【管理不全空家等】

適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば「特定空家等」に該当するおそれのある状態にあると認められる空家

(等とは、植物、設置物他、敷地内の地面に定着しているものを含むという意味)

【特定空家等】

現に著しく保安上危険または衛生上有害な状態、または将来それらの状態が予見される空家

定義は以下のとおり

- ・そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- ・そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ・適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態
- ・その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

(等とは、植物、設置物他、敷地内の地面に定着しているものを含むという意味)

【住宅用地特例】

住宅やアパートなど、人が居住するための家屋の敷地として利用されている土地（住宅用地）に対する固定資産税の課税標準額が最大 1/6、都市計画税の課税標準額が最大 1/3 まで減額されるというものです。

解体して更地になると住宅用地特例は解除されます。

【借地権】

第三者の土地を借り、借りた土地の上に建物を建てることのできる権利

【成年後見人等】

「成年後見制度」に基づいて、認知症や知的障害などによって判断能力が不十分な人の代わりに法律行為を行う人のこと。具体的には、契約の締結や解除、財産の管理を本人の代わりに行います。(等とは、保佐人、補助人を含むという意味)

【空き家バンク】

空家所有者等から提供があった空家情報を地方公共団体や民間企業のウェブサイトで公開し、利用希望者等へ共有する制度