

実家の古い空き家を売却したいと考えています。上手に処分する売却処分する方法や、その際の注意点、法律的な問題などを整理してください。

実家の古い空き家を上手に売却・処分する方法

主な売却方法の比較

売却方法	メリット	デメリット
現状のまま売却	手間がかからない／費用がかからない	買い手が見つかりにくい／価格が低くなりやすい
解体して更地で売却	土地として高く売れる可能性	解体費用がかかる／固定資産税が高くなる場合がある
リフォーム後に売却	買い手が見つかりやすい	リフォーム費用がかかる
不動産会社買取依頼	即現金化できる／手間なく売却できる	売却価格が安くなる
空き家バンク・自治体相談	地域のニーズに合う買い手を見つけやすい	買い手が現れるまでに時間がかかることがある

売却準備と流れ

1. 遺言書や名義人の確認・相続手続き

- 相続した空き家の場合、「名義人」が売却手続きできるか確認。
- 相続登記が済んでいなければ必ず実施。

2. 名義人・共有者の同意取得

- 共有名義の場合、全員の同意が必須。

3. 現状把握・物件調査

- シロアリ被害や老朽箇所の把握、不動産会社による査定依頼。

4. 売却価格の設定

- 相場調査後、高めに設定しつつ値下げ交渉も見据える。

5. 不動産会社選び・媒介契約

- 複数社への査定・地元の実績ある会社へ依頼。

6. 契約と売却手続きへ

売却時の注意点

• 名義・登記の確認

売却は必ず名義人でなければ不可。未登記の場合は事前に相続登記が必要。

• リフォームや解体は慎重に

リフォームや解体は費用対効果を見極めて判断。必ずしも必要ではない場合が多い。

• 抵当権抹消の必要性

住宅ローンが残っていれば、抹消登記を必ず実施。

• 書類の準備・境界確認

境界線の明示や必要書類の事前準備はトラブル予防に重要。

• 現状の把握・告知義務

瑕疵(かし)がある場合は買主に正確に伝える必要あり。

法律面・税金の注意点

- **空き家等対策特別措置法**
管理不全や倒壊リスクで「特定空家」に指定されると、固定資産税の軽減がなくなる・命令違反には罰金も。
- **相続登記の義務化**
2024年から義務化。相続を行わずに放置すると過料対象になるため要注意。
- **税制面の特例適用(3000万円特別控除)**
適用には築年数や相続時期などの条件があるので事前に確認を。

高く・早く売るコツ

- 一括査定サービス等で複数社に見積を依頼
- 必要に応じて室内の整理や清掃だけを行い、印象を良くする
- 空き家バンクや自治体窓口も活用

トラブル防止のためのポイント

- 共有名義人と事前によく話し合い、全員同意を取る
- 契約書や重要事項説明をよく確認
- 売却後の固定資産税や管理費も念頭に置く

実家の古い空き家売却では、**名義・登記の確認と事前の現状把握、適切な業者選びが最重要**です。複雑な場合は専門家(司法書士・不動産会社・弁護士)にも早めに相談しましょう。