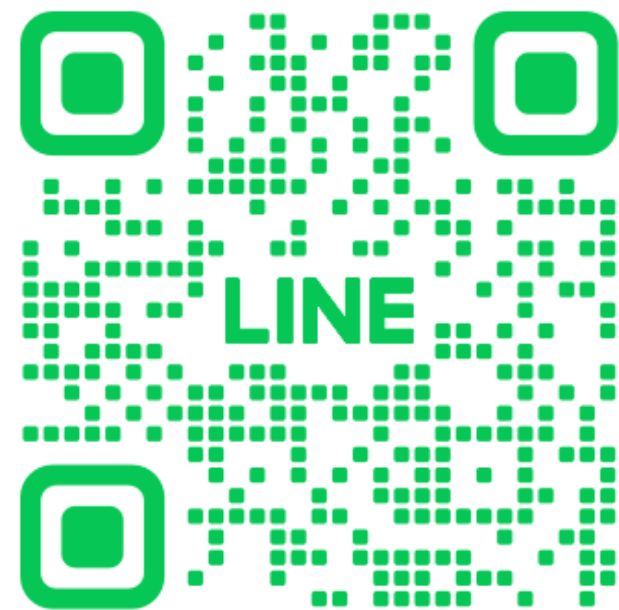


空き家の売却方法マニュアル

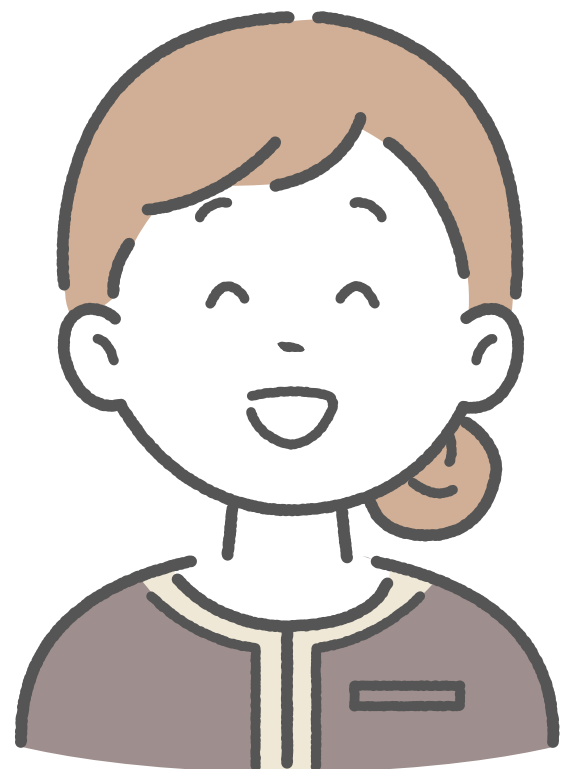
群馬県（伊勢崎 / 前橋 / 高崎）での手続きの流れ・費用・注意点・査定など】

リヤマ不動産株式会社



- 所在地：群馬県伊勢崎市上諏訪町2111-10（1-1号）
- 営業時間：9:30～19:00（定休日は水曜日）
- TEL 070-5375-2368(←直通) / 0270-61-6037
- HP <https://riyama-fudousan.co.jp>
- Email info@riyama-fudousan.co.jp

～大切な資産を、未来へつなぐための最適な選択肢～





目次

- 01 よくある空き家のお悩み
- 02 空き家を放置する物理リスク
- 03 空き家を放置する法的リスク
- 04 「売却」がおすすめ？！
- 05 売却以外の選択について
- 06 【手順】ご相談～お引き渡しまで
- 07 よくある質問①
- 08 よくある質問②

① よくある 空き家のお悩み

どんな会社？

リヤマ不動産は「空き家の所有者」のお悩みの解決をサポートする会社です。

「雑草の処理が面倒くさい…」

「遠方なので、なかなか管理に行けない…」

「固定資産税の負担が想像以上に大きい…」

「空き家を放置すると危険って、不安…」

「家族間で売るかどうか、意見がまとまらない…」

多くの方が上記のような、お悩みやご不安を抱えていらっしゃいます。



② 空き家を 放置する ～物理リスク～

リスクが怖い

空き家を放置する物理的なリスク

① 金銭的負担のリスク

- ・ 固定資産税、お庭の雑草処理、家のメンテナンス（空気の入れ替え、清掃など）

- ・ 雨漏り、給排水管の破損など、老朽化による突発的な出費

② 安全上のリスク

- ・ 瓦が飛んで、お隣のカーポートに穴が空いた。
- ・ 通学中の子供の頭に老朽化したブロックが倒れて大ケガをさせた・・・など

③ 不法侵入・放火・不法投棄のリスク

- ・ 泥棒の侵入、放火魔による火災、産業廃棄物の不法投棄など



③ 空き家を 放置する ～ 法的リスク～

リスクが怖い

空き家を放置する法的なリスク

①「特定空き家」の指定リスク

固定資産税の優遇措置が解除され、税金が最大6倍に跳ね上がる可能性があります。

※改善が見られない場合、行政代執行（強制解体）となり、費用は全て所有者が負担することになります。

②隣地への損害賠償事例

空き家の庭木が隣家へ越境、枝で太陽光パネル損傷。被害者が損害賠償請求訴訟を提起、所有者に約100万円の支払い命令（管理不備認定）。

※出典: 空き家トラブル事例集、愛知県空き家バンクQ&A



④最適な解決策「売却」がおすすすめ？！

空き家を放置するリスクから解放される、最も現実的な選択肢

「売却」は空き家問題から解放され、新たな一步を踏み出すための最も現実的で有効な選択肢となります。

<メリット>

①金銭的負担からの解放

毎年の固定資産税や維持管理費、将来的な修繕費用から解放されます。

②まとまった資金の確保

空き家を現金化することで、新たな資金として活用できます。

(相続税の納税、老後資金の確保、お子様やお孫様へのお小遣い・・・など)

③物的・法的リスクの解消

老朽化による倒壊、不法侵入、特定空き家指定といった心配から解放されます。

④精神的負担の軽減

遠隔地からの管理、近隣トラブル、家族間の意見調整といった心労から解放され、安心して日々を過ごせます。

⑤資産価値の最大化の軽減

2020年以降、日本全体で人口が減少します。特に地方は地価が下がる恐れがあるため、「今」が資産価値が高いといえます。

※老朽化が進むと土地の価値が下がる傾向あり



⑤売却以外の選択肢は？

他の選択肢と「売却」を比べてみましょう

【賃貸】

メリット：家賃収入が得られる

デメリット：大規模なリフォーム費用、空室リスク、
→入居者募集の手間、トラブル対応、原状回復費用、定期的な修繕費

※難易度はやや高めです。

【自分で住む・別荘として利用する】

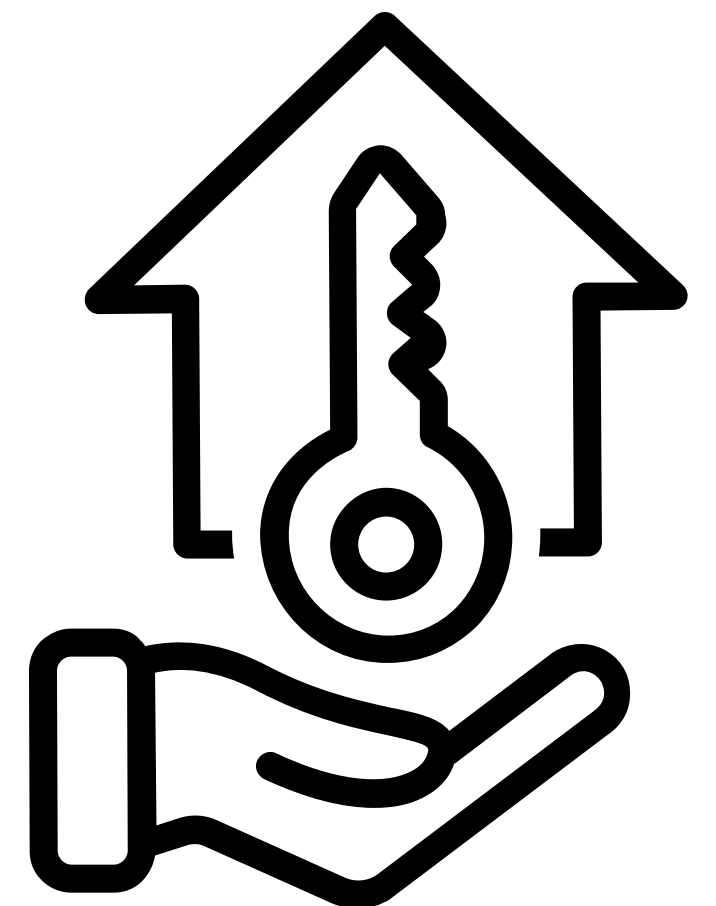
メリット：思い入れのある家を残せる

デメリット：大規模なリフォーム費用（数百万～）、
→維持管理費、住まない場合は結局空き家リスク

【資材置き場、駐車場など】※解体更地にしてから

メリット：立地（場所、形状、高さなど）によってはニーズがある

デメリット：立地によっては、難しい



⑥相談～引き渡しまでの手順

【1：無料相談】

「売るタイミングは？」「査定金額はいくら？」「売却後のリスクは？」
→**お金だけでなく「リスク（重要）」もご説明**します。



【2：媒介（仲介）契約の締結】

査定額にご納得いただけましたら、お客様に合った売却方法をご提案し、契約を締結します。



【3：売却活動】

一般のお客様、投資家、業者などを「買主様」を探します。※インターネット広告



【4：売買契約・決済・引渡し】

買主様が見つければ、契約から決済、お引渡しまで、専門家として立ち会い、サポートいたします。

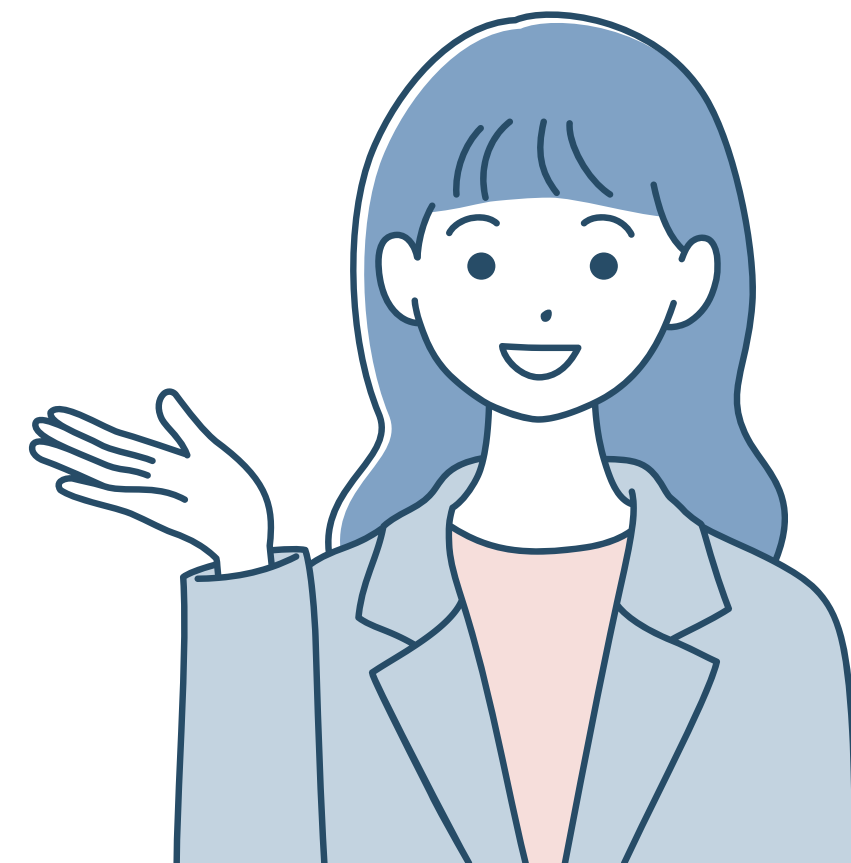


【5：確定申告】

税引き後の「手残り」金額が重要です。

※納税が必要な場合、売却金額がすべて売主様のものになりません。

※**購入時の売買契約書を探しましょう。**不明な場合は概算取得費は「売却額の5%」となります。



相続登記をしないリスクは？

近年、空き家の所有者が不明で、連絡がつかない事例が多発しています。

空き家の相続登記が2024年4月から義務化になりました。

相続人は、その取得を知った日から**3年以内に相続登記の申請**をしなければなりません。

遺産分割協議が成立した場合も、その成立日から3年以内に相続登記を申請することが義務付けられています。

正当な理由なく登記を怠った場合は、10万円以下の過料の適用対象

→2024年4月1日義務化ですが、この日より前に相続されたにもかかわらず、

相続登記がされていない不動産は、**2027年3月31日までに登記を完了させる必要があります。**



よくある質問一覧①

Q. 空き家を査定したら、売らないといけない？

すぐに売る必要はありません。ご家族で十分に検討してからでも、問題ありません。

Q. 仲介手数料はいつ発生？いくら？

成果型の報酬のため、売買契約「成立後」になります。
契約金が800万円以下の場合、
仲介手数料は「低廉な空き家等の特例」で、30万円です（※税抜き）

Q. 相続登記はこれからだけど、査定は可能？

可能です。まずは、査定はいくらなのか？賃貸の方がいいのか？
リスク、金額を含めて、アドバイスいたします。
→相続登記は2～3週間ほどかかります

よくある質問一覧②



売主側の費用は？いくらかかる？

- ①収入印紙：1000円～1万円（契約金による）
- ②解体費用（した場合）：
例）28坪の木造住宅で約115万円～約140万円（状態による）
- ③測量費用（した場合）：現況測量（15万円前後）、確定測量（40～70万円）
→買主側との契約内容によって変動
- ④登記費用：抵当権抹消、住所氏名の変更登記など3万円～程度。
※相続物件は抵当権がないケースが多い
- ⑤仲介手数料：（物件価格×3%+6万円）+消費税 ※800万円以下は30万円 + 消費税



売れるまでの期間は？

- 適正価格なら約3か月
- 高額設定の場合は1年以上かかるケースもあります。

よくある質問一覧③



確定測量は必要？

都心は坪単価が100万円以上のため、確定は必須です。
しかし、地方は公募売買で境界を明示して引き渡すケースが多いです。
※ケースバイケースです。



田舎の空き家で、東京に住んでいます。 状況が分からないし、そのまま売れるの？

- ①現状有姿（※このままの状態）
- ②境界非明示（※境界が分からないから明示しない）
- ③契約不適合責任免責（※瑕疵があっても責任取らない）

→売却は可能です。例えば18歳で実家を離れると、現状の状態・お隣との関係など不明ですし、引渡後、あれこれ指摘されてくれない場合におすすめです。

※ただし、相場の最低30%以上は安くなります。

よくある質問一覧④



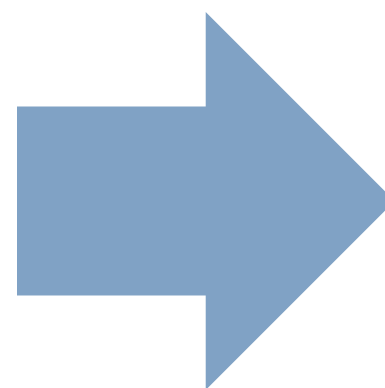
例えば500万円の空き家を売ったら、税金は？

<譲渡価格>	¥5,000,000
売却額	¥5,000,000

<取得費>	¥3,500,000
土地&建物（0円）	¥3,500,000

<譲渡費用（経費）>	¥1,681,000
収入印紙代	¥1,000
確定測量	¥450,000
解体費用	¥900,000
仲介手数料	¥330,000

$$\text{【譲渡所得】} = \text{譲渡価格} - (\text{取得費} + \text{譲渡費用})$$



<譲渡所得>	¥0
<譲渡所得税>	¥0

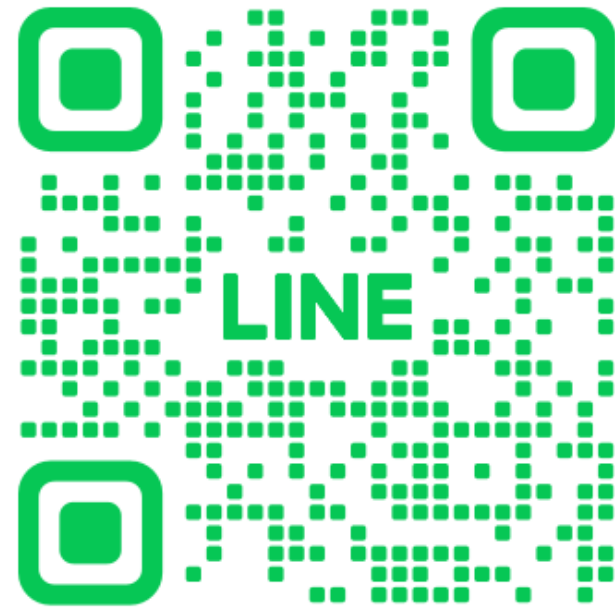
短期譲渡（約40%） or 長期譲渡（約20.315%）

<税引き後の手残り>	¥3,319,000
------------	------------

昭和57年に実家のお父様が
建物500万円&土地350万円で購入したとします。
→購入時の契約書が見つかった場合

税金の金額はあくまでシミュレーションであり、
実際の所得税・住民税とは異なります。
※正確な内容につきましては、税務署または税理士へご確認下さい。

お読みいただきありがとうございました



THANKS

リヤマ不動産



リヤマ不動産株式会社 代表取締役：山口 力男

□所在地：群馬県伊勢崎市上諏訪町2111-10（1-1号）

□営業時間：9:30～19:00（定休日は水曜日）

□TEL 070-5375-2368(←こちらに) / 0270-61-6037

※役所調査など外出が多いため、携帯に直接、電話 or ショートメッセージを下さい。

□HP <https://riyama-fudousan.co.jp>

□Email info@riyama-fudousan.co.jp

**空き家の無料査定・ご売却の相談は
お気軽にお申込み下さい**