

処分・活用方針の比較

この物件で現実的な5つの方針を、必要な手続き・期間・かかる費用（実費のレンジ）・評価の目安で並べました。まずサマリーで全体像を示し、各ページで方針ごとに詳しく説明します。ご家族で話し合うための材料です。

これはサンプルです（実在の事例ではありません／売却額・賃料・税額の試算は含みません。費用は業者見積りに基づく実費のレンジです）

対象物件
地方都市郊外・木造2階建て（築40年／延床95㎡・土地130㎡）。最寄り駅バス15分・再建築可（接道要確認）

現況
空室。残置物あり（家具・仏壇・故人の私物）。雨漏り跡・外壁屋根の経年劣化・境界標一部不明・庭木越境。相続登記は完了済み

このサンプルの構成

S2 **サマリー: 5方針の比較表** 手続き・期間・費用レンジ・評価を一望

S3 **① 売却の詳細** 現況のまま売る

S4 **② 賃貸の詳細** 貸して収益化する

S5 **③ 保有の詳細** 当面もち続ける

S6 **④ 解体後に活用の詳細** 更地で売却・駐車場化

S7 **⑤ 相続土地国庫帰属の詳細** 国に土地を引き取ってもらう

サマリー

5つの方針の比較

必要な手続き・期間・かかる費用(実費レンジ)・評価の目安を一望できます。評価は軸ごとの性質で、優劣の断定ではありません。

比較する項目	① 売却 現況のまま売る	② 賃貸 貸して収益化	③ 保有 当面もち続ける	④ 解体後に活用 更地で売却・駐車場	⑤ 相続土地国庫帰属 国に土地を引き取り
必要な主な手続き	残置物撤去→媒介→売買	残置物撤去→修繕→募集→管理委託	修繕→保険継続→見回り体制	残置物撤去→解体→滅失登記→売却/整備	残置物撤去→解体→承認申請→審査→負担金
おおよその期間	3～6ヶ月+	2～4ヶ月+	継続的	解体1～3ヶ月+売却	解体+審査で1年前後
かかる費用(実費レンジ)	撤去25～35万 +仲介手数料等	撤去25～35万 +修繕・管理委託	修繕+保険・税・ 見回り(継続)	撤去25～35万 +解体120～190万	撤去25～35万 +解体120～190万 +負担金・実費
入ってくるお金	売却代金 (宅建業者の査定)	毎月の賃料 (宅建業者の査定)	なし(維持のみ)	売却代金/駐車場収入 (各事業者の見込み)	なし(手放すことが目的)
手元に残る資金	●●●	●●○	●○○	●●○	●○○
手間の少なさ	●●●	●○○	●●○	●○○	●●○
スピード	●●●	●●○	●●●	●○○	●○○
確実性	●●●	●●○	●●●	●●○	●○○
柔軟性(後で変更)	●○○	●●●	●●●	●○○	●○○

評価の見方:●が多いほどその軸で優位(akihouse整理の目安)。「手元に残る資金」は入る出る/維持の性質で、金額の試算ではありません。数字は業者見積りに基づく実費レンジで、売却額・賃料・税額の試算は含みません。どの方針を選ぶべきかは示していません。

方針① 売却(現況のまま売る)

建物を残したまま宅地建物取引業者を通じて売る方針。

手続きの流れ
残置物撤去 → (必要なら)確定測量 → 宅建業者へ媒介 → 売買契約・引渡し

かかる費用(実費レンジ) ※業者見積りに基づく	
費目	実費レンジ(各社提示)
残置物撤去	25～35万円
確定測量(必要時)	35～60万円
仲介手数料	売買価格に応じる(宅建業者)
登記費用	司法書士へ

入ってくるお金:売却代金(金額は宅地建物取引業者の査定によります)

評価の目安		
手元に残る資金	●●●	まとまって入る見込み
手間の少なさ	●●●	引渡し後は維持不要
スピード	●●●	買い手が付けば早い
確実性	●●●	需要があれば成立しやすい
柔軟性	●○○	売れば元に戻せない

この物件での向き・留意点
▶ 建物の状態により、現況のまま売るか手を入れるかの検討が要る。 ▶ 境界標が一部不明のため、買主から確定測量を求められる場合がある。 ▶ バス15分・築40年という条件が、買い手の付きやすさに関わる。

この物件でのポイント: 需要があれば早く現金化できる一方、立地と築年数によっては買い手が限られる可能性があります。まず宅建業者の見立てを確認するのが起点です。

方針②

賃貸(貸して収益化する)

修繕して入居者に貸し、賃料収入を得る方針。

手続きの流れ
残置物撤去 → 修繕・清掃 → 宅建業者へ募集 → 管理会社を選定

かかる費用(実費レンジ) ※業者見積りに基づく	
費目	実費レンジ(各社提示)
残置物撤去	25～35万円
修繕・清掃	範囲による(数十万～)
募集費用	宅建業者へ
管理委託費	賃料の数%(継続)

入ってくるお金: 毎月の賃料(金額は宅地建物取引業者の査定によります)

評価の目安		
手元に残る資金	●●○	継続収入だが初期費用先行
手間の少なさ	●○○	入居後の管理が続く
スピード	●●○	入居者が決まるまで
確実性	●●○	賃貸需要と修繕範囲による
柔軟性	●●●	後から売却等へ変更可

この物件での向き・留意点
▶ 遠方のため、入居後の管理をほぼ管理委託に頼ることになる。 ▶ 貸せる状態にする修繕の範囲で、初期費用が大きく変わる。 ▶ バス15分の立地が、賃貸需要と賃料水準に関わる。

この物件でのポイント: 手放さず持ち続けられる一方、遠方ゆえ管理委託が前提となり、修繕と管理の費用が継続します。賃貸需要の見立てが判断の起点です。

方針③ 保有(当面もち続ける)

すぐに決めず、維持管理をしながら将来の判断を残す方針。

手続きの流れ
最低限の修繕 → 火災保険を継続 → 定期見回りの体制づくり → 固定資産税の納付管理

かかる費用(実費レンジ) ※業者見積りに基づく	
費目	実費レンジ(各社提示)
最低限の修繕	雨漏り補修など(数十万～)
火災保険料	継続
固定資産税	継続
見回り委託費	遠方のため継続的に

入ってくるお金:なし(維持のみ。収入は生じません)

評価の目安		
手元に残る資金	●○○	維持費が出ていく
手間の少なさ	●●○	委託すれば軽減できる
スピード	●●●	すぐ始められる
確実性	●●●	実行の不確実性は低い
柔軟性	●●●	いつでも他方針へ変更可

この物件での向き・留意点
▶ 維持費と手間が継続し、空室ゆえ劣化や不法投棄への備えが要る。 ▶ 遠方のため、見回りを誰が担うかが続く論点になる。 ▶ 弟様と方針が未定の間の「つなぎ」として選ばれることもある。

この物件でのポイント: 急いで決めずに済む一方、維持費と手間が続きます。弟様との方針が固まるまでの一時的な選択として位置づけることもできます。

方針④ 解体後に活用(更地で売却・駐車場化)

建物を解体して更地にし、売却または駐車場等に活用する方針。

手続きの流れ
残置物撤去 → 解体 → 建物滅失登記 → 更地で売却／駐車場等に整備

かかる費用(実費レンジ) ※業者見積りに基づく	
費目	実費レンジ(各社提示)
残置物撤去	25～35万円
解体	120～190万円
滅失登記	土地家屋調査士・司法書士へ
整地・整備	駐車場化なら別途

入ってくるお金:売却代金／駐車場収入(金額は各事業者の見込みによります)

評価の目安		
手元に残る資金	●●○	解体費が先行する
手間の少なさ	●●○	解体後は選択肢が広がる
スピード	●●○	解体後に売却整備
確実性	●●○	更地需要による
柔軟性	●○○	解体は元に戻せない

この物件での向き・留意点
▶ 築40年ゆえ解体費が論点。更地になると固定資産税の扱いが変わる。 ▶ 更地は買い手が付きやすい場合がある一方、解体費の先行負担が大きい。 ▶ 駐車場化は立地の需要(バス5分の住宅地)に左右される。

この物件でのポイント: 現況で売りにくい場合に更地化で道が開けることがある一方、解体費の先行と不可逆性が論点です。解体後の出口(売却か活用か)を見据えて判断します。

方針⑤

相続土地国庫帰属(国に土地を引き取ってもらう)

相続した土地を国に引き取ってもらう制度を使う方針。建物の解体が要件になる。

手続きの流れ
残置物撤去 → 建物を解体 → 法務局へ承認申請 → 要件審査 → 負担金を納付

かかる費用(実費レンジ) ※業者見積りに基づく	
費目	実費レンジ(各社提示)
残置物撤去	25～35万円
建物の解体	120～190万円
申請の実費	審査手数料等
負担金	国庫帰属の要件(土地により算定)

入ってくるお金:なし(土地を手放すことが目的の制度です)

評価の目安		
手元に残る資金	●○○	費用が出ていく
手間の少なさ	●●○	手続きは要るが以後は不要
スピード	●○○	審査を含め1年前後
確実性	●○○	要件審査があり対象外もあり得る
柔軟性	●○○	引き取り後は戻せない

この物件での向き・留意点
▶この物件は更地にできる見込みがあり、解体という要件を満たしやすい。 ▶相続登記が完了済みで、担保権など引き取りを妨げる事情が現状見当たらない。 ▶売却・賃貸が立地や築年数で難しい場合に、土地を確実に手放す道になり得る。

この物件でのポイント: 売却も活用も難しいと判断した場合に、維持を続けずに土地自体を手放せる選択肢です。この物件は解体で要件を満たしやすく、遠方で管理負担が続く事情とも整合するため、検討に値します。要件審査があり対象外となる場合もあるため、制度の詳細と該当性は法務局・司法書士にご確認ください。

方針を決める前に確認しておきたいこと

弟様との合意 どの方針も、共有・分割の状況によってはご兄弟の合意が前提になります。費用と手間の分担を含め、方針を決める前に話し合っておくと進めやすくなります。

遠方であること 賃貸・保有を選ぶと、現地の管理を誰が担うかが続く論点になります。管理委託や定期見回りの体制が必要です。

築40年ゆえの解体費 解体を伴う方針(④・⑤)では、解体費が大きな費目になります。更地にすると固定資産税の扱いも変わります。

相続土地国庫帰属の要件 建物がある土地は、解体して更地にすることが要件です。申請後に要件審査があり、対象外となる場合もあります。制度の詳細と該当性は法務局・司法書士にご確認ください。

この資料は、各方針で必要になる手続き・期間・費用の種類とレンジ・評価の目安を、事実として整理したものです。費用は業者見積りに基づく実費で、売却額・賃料・税額の試算は含みません。評価(●○)は軸ごとの性質を示す目安であり、優劣や「選ぶべき方針」を示すものではありません。決定はご本人とご家族に委ねられます。税務は税理士、登記・法務や国庫帰属の申請は司法書士等の業務です。