

更地で売却、



古家付きで売却、

どちらが良いの？



公益社団法人 東京共同住宅協会

相談部 相談員

小池 哲平

〒150-0001

東京都渋谷区神宮前6丁目29番4号 原宿こみやビル4階

TEL:03-3400-8620 FAX:03-3499-1299

E-Mail:soudanbu@tojukyo.net URL:http://www.tojukyo.net/

携帯電話:080-5940-7510

■ 今回のテーマ

① 更地



② 古家付き

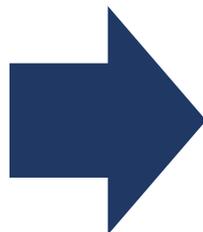
経済的な価値がない家屋が建っている土地
(例) 築40年以上



どっちがいいの？

■なぜ・・・？

あなたがお持ちの不動産



① **不動産**の**視点**から

【売主】



【買主】

② **買主**の**視点**から

一番高く売る方法とは？

■ 更地の評価額

【不動産の価格】

実勢価格（時価）

実際に市場で取引される価格

公示価格・基準価格

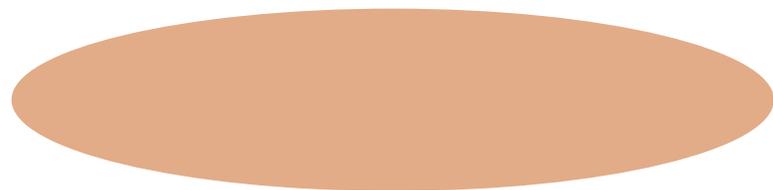
国土交通省・都道府県が毎年 1 回公示する標準地の価格

路線価格

相続税、贈与税の算定基準となる土地価格

固定資産税評価額

固定資産税評価額を決める基準となる価格



実勢価格	〇〇%
公示価格	100%
基準価格	100%
路線価	80%
固定資産税評価額	70%

各種価格は**インターネット**で確認はできる。

■ 土地の価格

土地の価格とは？

坪単価 【土地】 面積
(円/坪) (坪)

○ ○ ○ 円/坪 × ○ ○ 坪

■ 場所・立地

- ① 場所・立地
- ② 面積 (大きさ)
- ③ 地型
- ④ 法令制限
- ⑤ 権利
- ⑥ 時期

ポラスの紹介	所在地 足立区中央本町4丁目	交通 東武伊勢崎線 梅島 駅徒歩 15分 東武伊勢崎線 西新井 駅徒歩 21分	価格 2,480 万円
--------	-------------------	---	----------------

建築条件ありません！

◆ お好きなメーカーにて建築可能です！
◆ ポラスでも無料プランご提案可能！
◆ 閑静な住宅地

土地 104.37㎡
建築条件なし

Life information

- 菜鳥 小学校 600 m
- 菜鳥 中学校 550 m
- ベルクス足立中央 中学校 550 m
- 区立やよい保育園 750 m
- 足立区役所 270 m
- ニトリ履七梅島 550 m
- ローソン足立中央本町五丁目店 110 m
- 中央本町保育園 400 m

物件概要

- 所在地/ 足立区中央本町4丁目
- 住居表示/ 足立区中央本町4丁目
- 土地面積/ 104.37㎡ (31.97 坪) ※ 登記簿
- 土地権利/ 所有権 ● 地目/ 宅地
- 建ぺい率/ 80 %
- 容積率/ 240 %
- 都市計画/ 市街化区域
- 用途地域/ 準工業地域
- 法令上制限/ 第三種高度地区、防火地域、中央本町地区地区計画
- 現況/ 建物あり ● 建築条件/ なし
- 引渡条件/ 現金
- 引渡/ 期可
- 特選/ 公道西1.88m
- 設備/ 都市ガス ● 下水道 ● 公営水道
- 備考/ 上記土地面積にはセットバック面積(約14㎡)を含みます。 ※ 測量により増減する場合があります。

価格(非課税)	交通	名称
18,000万円	JR山手線『原宿』駅徒歩13分 東京メトロ半蔵門線『表参道』駅徒歩15分 東京メトロ銀座線『外苑前』駅徒歩9分	神宮前2丁目土地

自己居住用や投資用として利用可能

- 南東・北東角地
- 建築条件付き売地ではございません
- お好きなハウスメーカーで建築可能
- 店舗併用住宅プランあり

有効宅地面積 89.35㎡(約27.02坪)

所在地 渋谷区神宮前2丁目19-18

権利 所有権
敷地面積(実測) 100.41㎡(約30.97坪)

地目 宅地
用途状況 北東側公道約3mに約10.4m幅道
南東側敷地約3.3mに約8.6m幅道

制 建ぺい率: 80%/60%
容積率: 300%
用途地域: 近隣商業地域/第一種住居地域
高度地区: 第三種30m/20m
防火地域: 準防火
都市計画: 市街化区域
土地区画整理事業: 無計画道路、橋

設備 水道: 公営
ガス: 都市ガス
汚水・雑排水: 公共下水道

引渡 現況: 更地
引渡: 期可

備考 非上記載敷地面積にはセットバック部分11.05㎡(約3.34坪)を含みます。

※ 測量と現況が異なる際は現況を優先とします。

■ 建物の評価

建物の評価とは？



- ① 築年数
- ② 間取り
- ③ 設備
- ④ 修繕履歴

木造		鉄骨造		鉄筋コンクリート造
法定耐用年数				
木造	軽量鉄骨	重量鉄骨	鉄筋コンクリート造	
22 年	27 年	34 年	47 年	

年々価値は減少し、場合によっては-になる。

■ 古家の評価

古家の評価とは？

- ① 白蟻
- ② 建物の傾き
- ③ 耐震性
- ④ 気密性
(断熱性)
- ⑤ 害虫・害獣



契約不適合免責が必須。

■ 買い手の視点

① 見映え

【更地】



【古家付き】



② 金融機関の融資



古すぎる物件は融資も難しい？

■更地で売却したほうがいいケース

【メリット】

高く売却したい

古家があるよりも、更地にしたほうが、**土地の見映え**もするので、購入者からのイメージはよくなります。

古家の維持が難しい

古家といっても、近隣に迷惑が掛かるような老朽化の著しい建物は早急に取り壊しを行ったほうがいいです。

昨今は、自然災害（台風）など予期せぬ災害により、近隣に迷惑をかけてしまい、**思わぬ損害賠償請求**に発展することもあります。

違法建築である

不動産を購入する際に、金融機関の融資が受けにくくなってしまいます。

■ 古家付きで売却したほうが良いケース

【メリット】

解体費用をかけたくない

通常古家の解体には100～300万円程度の解体費用がかかります。



再建築ができない

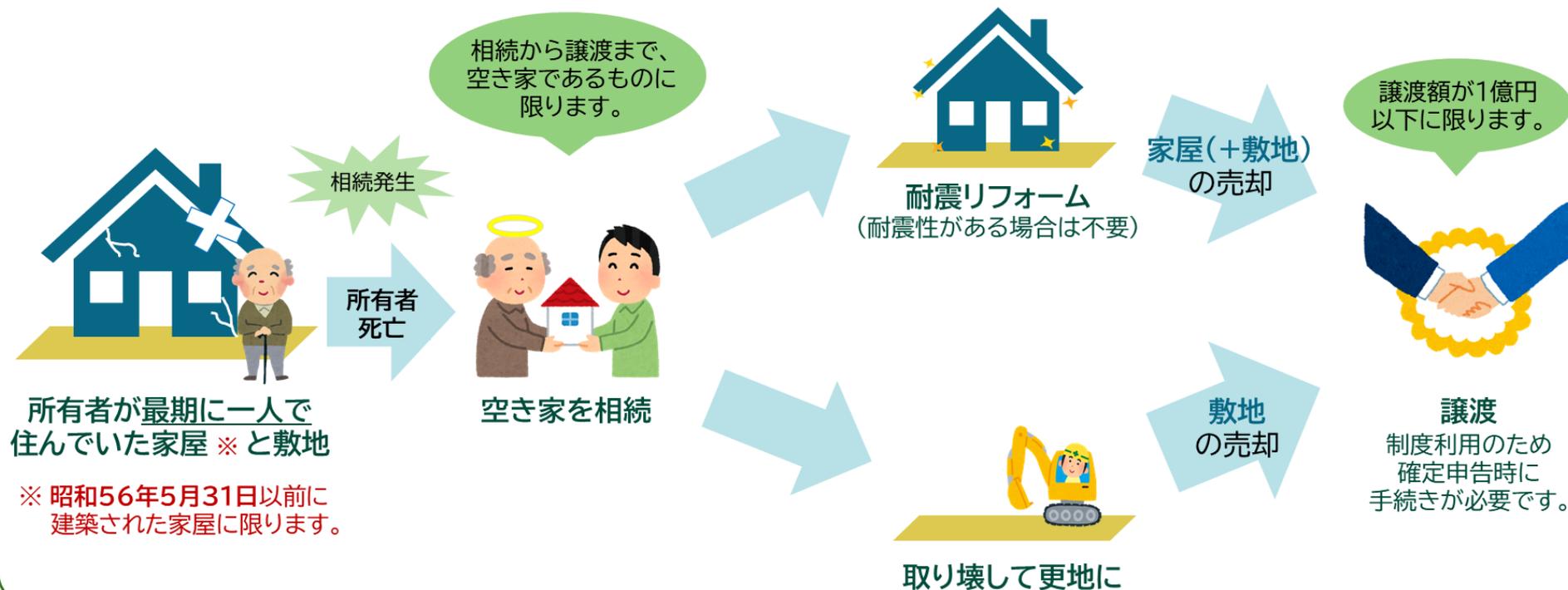
敷地によっては再建築ができない場合があります。
建物が残っている場合には、改修工事などで対応するケースもありますが、一度取り壊しをしてしまうと、『**再建築はできなく**』なってしまいます。

固定資産税の負担が少ない

更地にしてしまうと、固定資産税の負担が大きくなってしまいます。
ある程度、時間をかけて売却活動を行う場合には、税金負担も検討して売却活動を行います。

■ 空き家の特例

空き家の譲渡所得の3000万円特別控除のイメージ図



税金負担が一番大きい？

【空き家の譲渡所得3,000万円】

控除を検討する。



ご清聴ありがとうございました。

東京共同住宅協会でも
「AI査定」を行っておりますので、
お気軽にご相談ください。