

# 相談事例

ID：04-02-003

## 相談タイトル

相続した不動産（土地・建物）の処分について

### Q：ご相談内容

母親が亡くなり、所有していた土地・建物（2カ所）を相続した。  
ひとつの物件は、建築後45年が経過していて、また、過去2回の水害で浸水も有った家で、不動産業者から、解体除却して土地のみの販売でないと売れない旨、また、買って貰う先としては隣接者の方が最も良いとの説明を受けた。  
もう一つの物件は、建物は残して良いが、価格としては、ほぼ出ないので譲り渡すことになると言われている。  
不動産業者の手数料や、移転登記等の司法書士の手数料などもかかると思うがその辺の説明はなく、こちら側の負担がどうなるのか解らず不安であり、アドバイスをもらいたい。

### A：回答

相続された土地（建物）について、公正な価格を知るには、不動産鑑定を受け評価して貰うことが考えられます。土地については、「公示価格」や「基準価格」、「路線価」などの価格を調べることにより、ある程度の価格相場を知ることができます。  
その中で、建物の老朽化の度合などを考慮し、処分の方法として建物を解体し更地にして売るのが良いか等の比較検討をすることが良いと考えます。  
不動産業者の不動産売却に伴う「媒介（仲介）」には手数料（成功報酬）がかかりますが、宅建業法で、その限度額（率）が定められていますので、確認されておくことが良いと思います。また、司法書士の所有権移転登記の手数料などについても、料金表等が用意されていると思いますので、それらについては事前にどの程度の手数料がかかるのか十分に説明を受けて下さい。