

## 相談事例

ID: 04-07-004

### 相談タイトル

意思無能力者の所有する不動産（老朽家屋付土地）の処分について

### Q：ご相談内容

不動産を所有するご主人が脳出血で意思疎通が出来ない状態。  
処分予定の不動産物件の概要は、市街化調整区域に存する土地、建物（売却予定価格90万円、土地は100坪程度、専用住宅、築40年経過、媒介契約での物件紹介書類では、現況引渡して、排水管が隣地を借用（埋設）し放流先へ出している、道路は建基法42条2項道路）  
市の空き家バンクへの登録も考えたが、登録要件的に難しい部分があり、登録は諦めている。主人が意思疎通できない中で主人所有の住宅を解体できるのかも知りたい。処分するのに最も良い方法を聞きたい。

### A：回答

市街化調整区域ですが、線引き前からの宅地であり、第三者の方が取得されても住宅等は建築できる宅地と考えられますので、330㎡ほどの土地面積を考えますと、排水処理に対応が必要としても、もう少し評価額は高いものと考えられますので、公示価格や路線価格などを確認しておいて下さい。  
市の「空き家バンク」に登録が難しいということだと、売却を考えるには、やはり不動産業者に依頼して買い売り出すことになると考えます。古い建物があることがネックとすると、解体撤去し更地で売却することとなりますが、更地にすると固定資産税が上がることとなりますので、そのタイミング等も考慮する必要があります。  
不動産を所有している方が意志能力が無い状態で、不動産の解体や処分を行う事の可否については、法的な判断が必要となりますので、弁護士等に相談していただき、対応することをおすすめします。