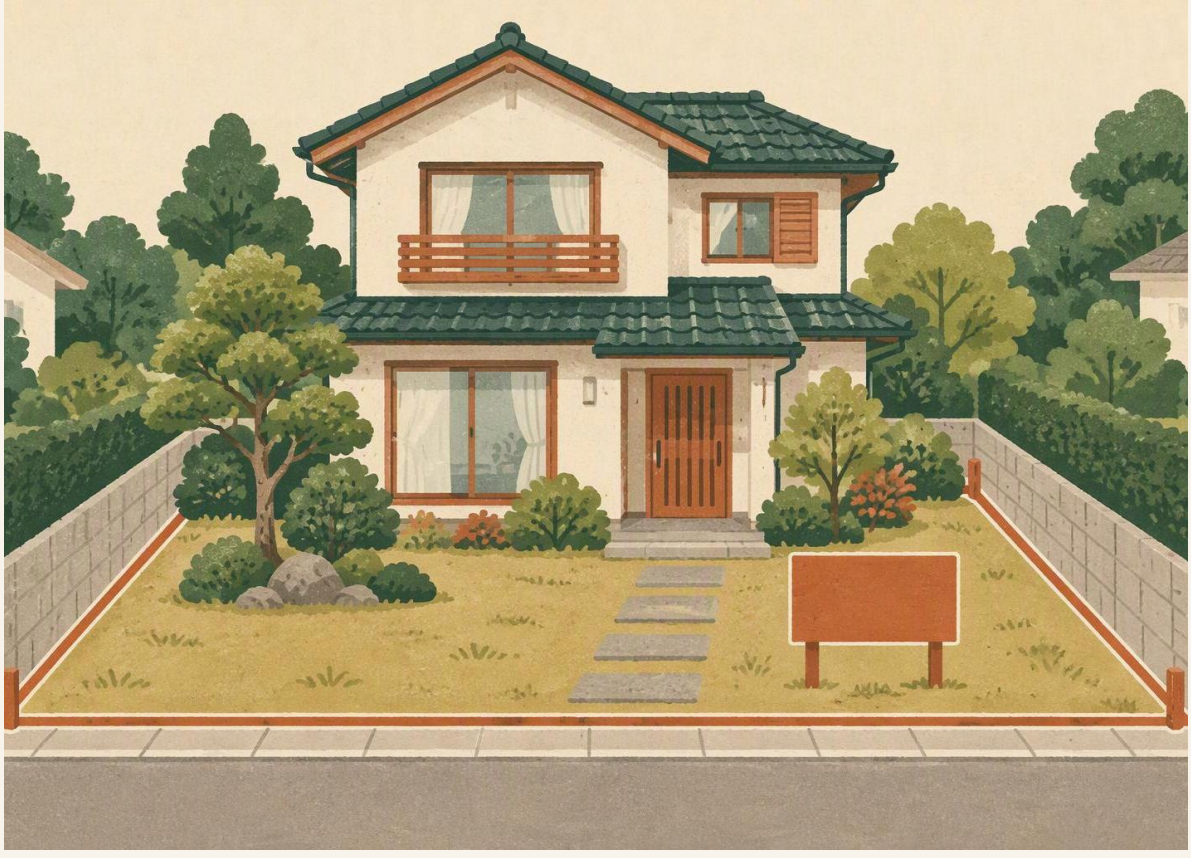
LAND SALE GUIDE

土地のご売却で
最初に確認したいこと

建物の有無と状態によって、最適な売却方法は変わります。



「中古建物として売る」か「土地として売る」か。
築年数・建物状態・敷地形状・規模を見ながら判断します。

土地のみで売却する3つの方法



費用をいつ・誰が負担するかで、売り方と価格条件が変わります。

01 先に更地にして販売

販売開始前に、売主様の負担で建物を解体し、更地にしてから売り出します。

02 更地渡しを条件に販売

建物は現況のまま販売し、契約後から引渡しまでに売主様の負担で解体します。

03 建物現況のまま引渡し

建物を現況のまま売却・引渡し。解体・更地化は買主様の負担とします。

POINT **売主様と買主様の「負担・リスク・スケジュール」をセットで比較します。**

更地渡しで注意したい売主様のリスク

「更地」は、障害なく建物を建築できる状態が基本です。



建物解体費

- 構造（木造・鉄骨など）
- 建物・敷地の規模や地形
- 塀・擁壁、アスベストの有無

地中障害物の撤去費

- 杭・コンクリートガラ・残置物
- 隣地建物や塀の地中越境
- 土壌汚染・湧水など

想定外の障害物は、追加費用だけでなく売却価格や引渡し条件に影響する可能性があります。

3つの売却方法を比較する

売りやすさと売主様の負担は、トレードオフになりやすいポイントです。



A　更地にして販売

メリット

- 販売計画・価格条件を設定しやすい
- 取引・引渡し日程がスムーズ

デメリット

- 居住中では解体できません。
- 売主が先に費用負担／告知事項発生の可能性

B　建物現況渡し

メリット

- 解体・地中リスクを回避しやすい
- 契約後の日程を組みやすい

デメリット

- 対象となる買主層が狭まりやすい
- 販売期間の長期化や買主との価格調整の可能性

C　更地渡し

メリット

- 買主負担が少なく対象層が広い
- 費用を販売価格へ反映しやすい

デメリット

- 売主が解体・地中リスクを負う
- 工事期間を含む日程調整が必要

※契約条件や責任・負担の取り決めにより内容は異なります。

売却計画は「暮らし」と「契約条件」から考える



01	**空家・居住中**	居住中なら、解体と引越しの順序を調整します。
02	**住替え・引渡し**	販売から契約・解体・引渡しまでを、資金計画と合わせます。
03	**契約不適合責任**	責任を負う範囲によって、選ぶ売却方法が変わります。
04	**相続・税金控除**	相続や譲渡の税金・控除も確認します。

営業担当と相談し、販売計画と資金計画を一緒に整えることが大切です。

ご売却に伴う費用項目

地積確定測量・境界明示



土地の規模・隣接地の状況により変動します。
※隣接地の方へのご協力必要になる場合がございます
お見積もり賜わります。

敷地内・建物内の残置物撤去



廃棄物の量により変動
お見積もり賜わります。

建物解体撤去（塀・擁壁・地中を含む）



建物の構造・規模により変動
お見積もり賜わります。

その他不動産譲渡所得税等



取得費・譲渡条件などにより異なる
管轄の税務署等へご確認おねがいします。

個別確認

費用は物件ごとに変わります

見積りと調査結果を確認してから、販売価格・条件・資金計画へ反映します。

ご事情とご希望を伺い、最善の売却方法をご提案します。

※掲載の内容は基本的な目安です。契約条件、責任・負担、相続・税制等により内容は異なります。