

相続等で取得した不動産処分 実例を交えながらのポイント解説

2024年2月20日

野村不動産ソリューションズ株式会社 船橋センター
センター長 村田 伸彦

あの人に、頼んでよかった。

野村の仲介 
PLUS

目次

I. 当社紹介

II. データから見る、空き家の売却

III. 不動産会社への相談方法と相談後の流れ

IV. よくある相談例・事例のご紹介

V. まとめ

I. 当社紹介

会社概要

商号	野村不動産ソリューションズ株式会社
設立	2000年11月6日（2001年4月1日営業開始）
資本金	10億円
株主	野村不動産ホールディングス株式会社（100%）
従業員数	1,967名（2024年4月1日現在）
事業内容	個人向け不動産仲介事業・法人向け不動産仲介事業・ 保険代理店事業・銀行代理業・不動産情報サイト運営事業
本社所在地	東京都新宿区西新宿1丁目26番2号 新宿野村ビル
宅地建物取引業者免許	国土交通大臣（5）第6101号

あの人に、頼んでよかった。

野村の
仲介  PLUS

登壇者紹介 村田 伸彦

所属店舗	船橋センター
業務内容	(主に) 個人向け不動産仲介
役職	センター長
経歴	2004年 入社 本店営業部 (新宿)、烏山、柏センターにて営業を経て 2016年 マネージャー就任 池袋営業部 営業1課長 駒込センター長、茗荷谷センター長 2024年4月～ 船橋センター長 (現任)
実績	約20年の仲介業務の中で土地、戸建、マンション、収益物件と 様々なジャンルの取引に1,000件以上携わっております。



● お客様の期待や想いにそれ以上でこたえる、 野村の仲介+（PLUS）の売却サポート力

多くのお客様から
ご評価いただきました。

弊社とのお取引
についての
総合的な満足度

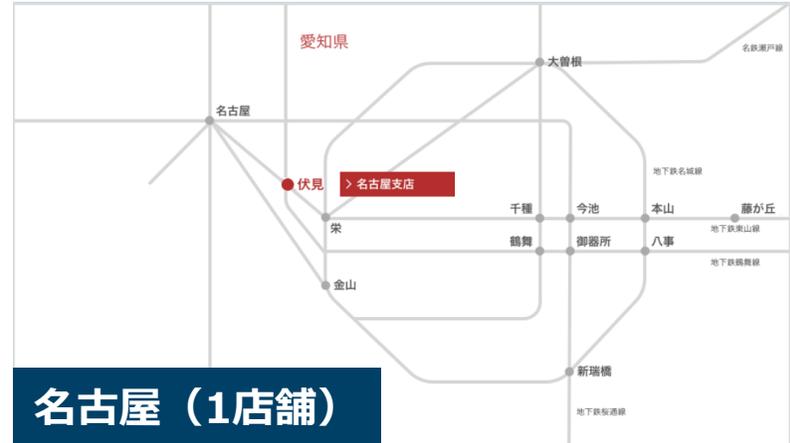
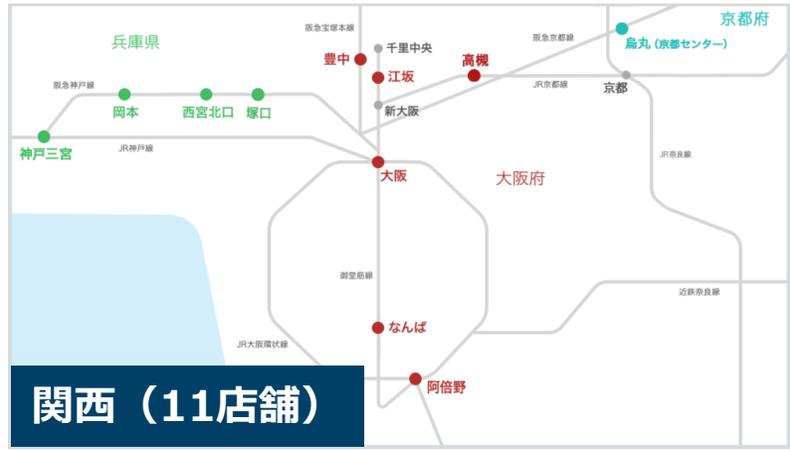
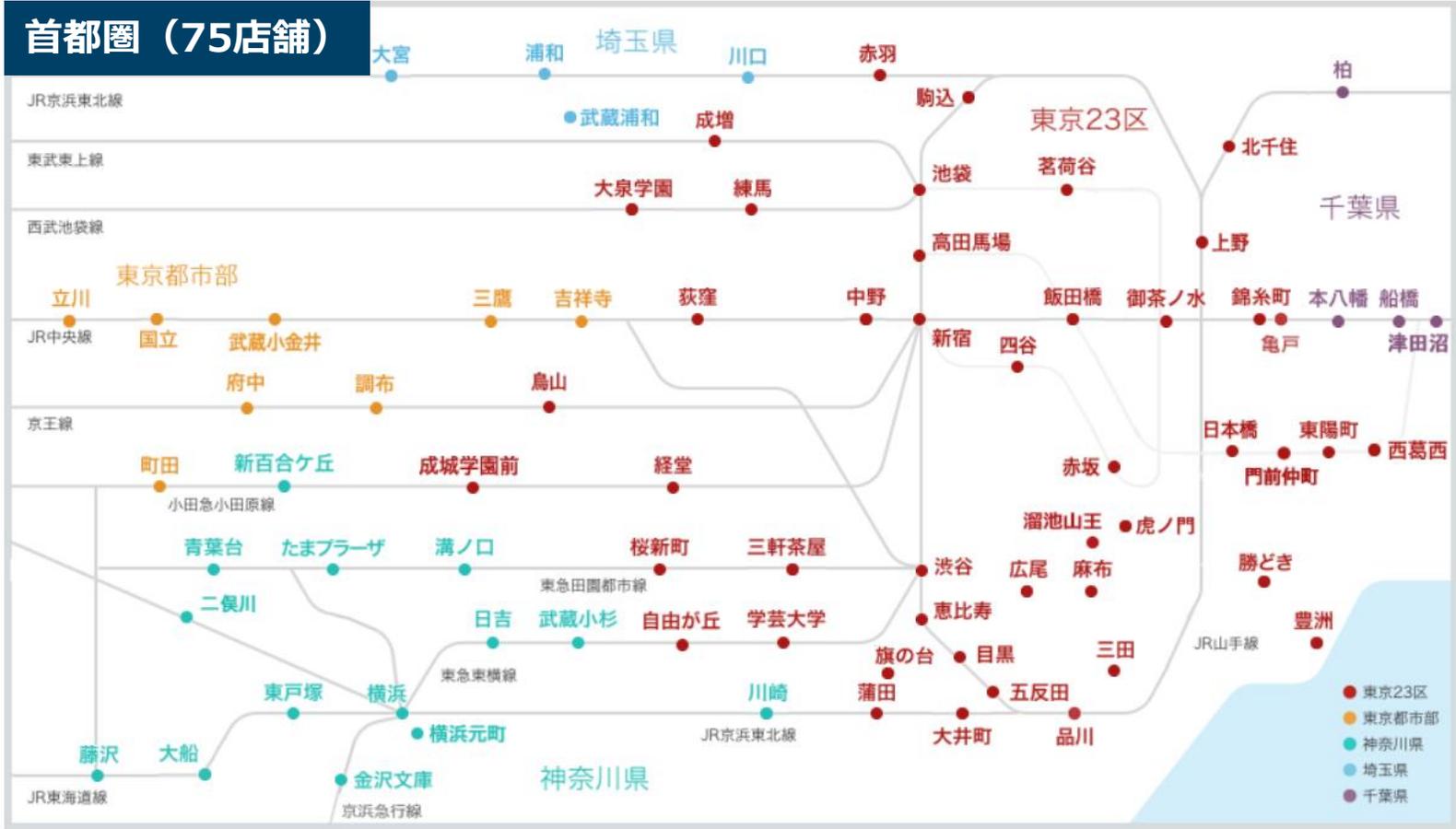


営業担当者
としての
総合的な満足度



※2023年9月21日～2023年12月20日の間に当社にてお取引いただき、アンケートにて「大変満足」「満足」「普通」「やや不満」「不満」の5項目のうち、「大変満足」「満足」とご回答いただいたお客様の割合

● 店舗マップ^o (2024年10月1日現在)



詳細はこちらのURLよりご覧いただけます <https://www.nomu.com/branch/>

Ⅲ. 不動産会社への相談方法と相談後の流れ

1. ご相談方法

お電話



お近くの店舗へお電話ください。営業担当者をご対応いたします。

ご来訪



お近くの店舗へ直接ご訪問ください。
ご予約なしでもご案内可能ですが、混雑状況によってはお待ちいただくこともございます。
事前予約も可能です。

インターネット

インターネットのご相談フォームからお問い合わせいただけます。

オンライン面談も可能です。



AIチャット



購入相談をはじめ

売却相談をはじめ

AI が会話形式でご質問にお答えします。
営業担当者に相談するのは・・・という方にもお勧めです。

2. ご相談の流れ①（ご相談～媒介まで）

約2週間
～
1か月

STEP
1

売却相談

ご売却を考えられるご事情やスケジュールによって、ご売却方法が変わってきます。所有不動産がどれ位の価格で売れるか、住宅ローンが残っている物件を売るにはどうしたらよいか、また、税金や手数料といった諸経費をどのくらい見込めばよいかなどについて、お客様それぞれの状況にあった売却方法を検討します。

STEP
2

売却物件の調査・査定

営業担当者がご売却物件の現地に伺い、室内状況や眺望、近隣環境等を確認します。また、市場調査・売り出し事例・成約事例・建築法規・権利関係などの調査を基に、客観性の高い不動産査定を実施します。

STEP
3

媒介契約

査定結果のご報告、および売却方法のご提案をさせていただきます。その後、お客様と当社の間で媒介契約を締結し、売却活動を開始します。

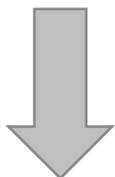
3. ご相談の流れ②（売却活動～契約・引き渡し）

約3か月
～
半年

STEP
4

売却活動

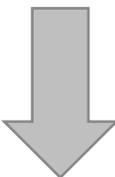
当社では、不動産情報サイト「**Jムコム**」ほか、さまざまな広告媒体や情報ルートを通じて物件情報を告知し、購入希望者を探していきます。



STEP
5

売買契約の締結

購入希望者が見つかったら、価格や引渡し条件等の調整を行い、条件が合意に至った後に不動産の売買契約を締結します。



STEP
6

残代金決済・引渡し

残代金の授受と同時に所有権の移転、物件（鍵）の引渡しを行い、取引完了となります。

4. ご売却にかかる費用

ご相談・査定は**無料**

ご相談・査定を依頼しても
必ず売却しなくてはいけない
ということは一切ありませんので
ご安心ください。

ご売却・決済にかかる費用

売却には、以下のような費用がかかり、
手取りの金額はその分を差し引いた金額となります。

減税措置の活用などにより**軽減できる場合**も
あるので、まずはご相談ください。



IV. よくある相談例・事例のご紹介

1. よくある相談例

Q. 売却に際して、室内は不用品がたくさんあり、どうしたらよいか？

**A. 弊社提携の不用品処分業者のご紹介が可能です。
また、ご意向等に応じて、室内の不用品（残置物）がそのままの状態でも
引き取って頂ける買手様をお探しします。※後ほど、実例をご紹介します**



1. よくある相談例

**Q. 売却に際して、建物はかなり古く、そのまま使えないと思うが、解体する必要があるのか？
またはリフォームして綺麗にする必要があるのか**

**A. 弊社提携解体業者のご紹介が可能です。
また、取引条件によっては解体せずに古屋付のまま取引も！
なお、リフォームは買主様負担で行うことが多いので、
ほとんどの場合不要です。**



1. よくある相談例

Q. 売却に際して、測量をしてから相談した方がよいのか？

- A. 当社にてまずは仮測量（無料）のサービスを実施可能です。
そのうえで、買主様が見つかり次第、本測量を実施いただく流れが多いです。
※取引条件によっては、測量条件不要で購入いただける場合もあります。



2. 弊社解決事例

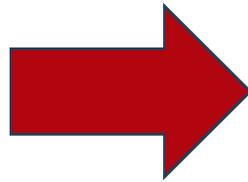
Case1 予想外の値段での売却

所在：千葉県船橋市

物件種別：古家付土地

売却理由：ご実家を相続

住む予定もないので売却へ



- 相続した物件で測量図等がなかった
- 資料が無いことにより買主様の検討材料が足りない

- 弊社無料サービスの仮測量の結果、土地の面積が大幅に増えることがわかる
- 情報に希少性を持たせるために未公開情報として、複数の法人へ簡易入札形式を実施することにより、**一番条件の良い買主様への売却**を実現
- 結果として、適切な販売手法のご提案及び土地面積が増えたことでご相談時の想定金額より**100万円**プラスに！



2. 弊社解決事例

Case2 売却後の負担のない買手を探したい

所在：千葉県鎌ヶ谷市

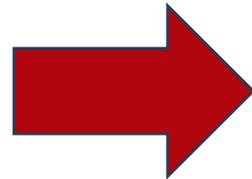
物件種別：古家付土地

売却理由：ご主人様が亡くなり、奥様が相続

高齢者向け住宅への費用として売却

- 測量図等の資料が無い状態
- 室内の不用品（残置物）が散乱
- 売主様は既に遠方に引越されており

売却前のみならず、売却後も手間をかけたくない



- 通常では、売主様による不用品の処分や測量の実施、場合によっては、引渡し前の解体等が必要になるケースが多いがその全てを買主様負担とし、引渡し後の売主様が負担すべき責任も全て免責として、**負担なく手離れの良いスムーズな売却を実現！**



3. トラブル事例

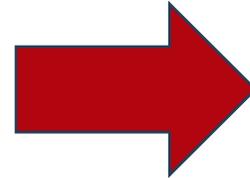
Case1 自分の土地内のブロック塀を壊したら所有者は隣人だった・・・

所在：千葉県船橋市

物件種別：古家付土地

売却理由：ご主人様が亡くなり、奥様とご子息様で相続
奥様一人になり、売却してご子息様の近くへ

自分の敷地内のブロック塀なので、当然に被相続人が
構築したと思っていたら解体後に隣地より
勝手に塀を壊すな！とお怒りの連絡が。。。



- 弊社が買主様と交渉することにより、ブロック塀の再構築費用を買主様負担にして頂き、当該条件にて隣地の方にご理解いただく

3. トラブル事例

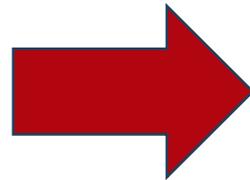
Case2 私道の通行掘削承諾が簡単には取得できず…

所在：千葉県船橋市

物件種別：古家付土地

売却理由：ご実家を兄弟3名で相続

昔から問題なく通行しているため、取得が見込めると踏んでいたが、私道所有者に相談したところ、一切許可はしないとの思わぬ回答が。。。



- 弊社が私道所有者の方へお伺いし、誠心誠意説明に尽力したところ、私道所有者にご理解を頂いたことにより通行掘削承諾の取得に成功。

契約解除の危機を回避！



V. まとめ

Q. 不動産を相続した、これからどうすれば？

A. 仲介会社へご相談ください！

ご相談時に準備・確認しておくこと

- 権利証
- 固定資産税評価証明書
- 購入時の売買契約書
- 購入時の図面
- 建物と土地の名義人
- 相続の場合は、相続人の意向
- 住宅ローンの有無・残高

ご清聴ありがとうございました。

<ご案内> 本セミナーでご紹介した各事業・サイト

コーポレートサイト : <https://www.nomura-solutions.co.jp/>

野村の仲介+（個人向け不動産仲介サービス） : <https://www.nomu.com/plus/>

ノムコム（不動産情報サイト） : <https://www.nomu.com/>

ノムコムAIアドバイザー（チャット相談） : <https://www.nomu.com/answer/>