

相続不動産の売却

2025/10/18

一般社団法人日本相続学会

第13回研究大会

株式会社 MIZUNO ホーム

安藤 学

相続した土地売却の 4 つのステップ

ステップ① 遺産分割協議

ステップ② 相続登記

ステップ③ 相続した土地の売却

ステップ④ 売却益の分配（共有名義の場合）

【事例】

母親（92 歳）の相続が発生し、自宅以外の不動産資産 7 件（賃貸アパートと土地）が遺された。

相続人は子の姉と弟（二人とも 70 歳代）、

弟さんとは元々会社の顧客。 几帳面で自身でいろいろ進めていくタイプ。

二人の間に紛争はなく、スムーズに資産分割が行われ、相続登記も完了した。

弟さんから姉の土地も併せて合計 5 か所の売却依頼を受けました。

売却物件の内訳

姉 約50坪（170 m²）の土地1件、約300坪（1000 m²）の土地1件（生産緑地）

弟 約50坪（170 m²）の土地1件、約300坪（1000 m²）の土地2件（生産緑地）

全て市街化区域内で住宅街の中にあり。

接している道路は幹線道路から中に入った幅員が6m～8mの生活道路。

近隣相場は1坪当たり70万円ぐらい。

住宅向けの土地です。

生産緑地

生産緑地地区とは、市街化区域内の農地の持つ緑地機能を積極的に評価し、公害または災害防止、農業と調和した都市環境の形成に役立つ農地を保全することで、良好な都市環境の形成を図るための制度です。

土地所有者の申出（同意）に基づき、都市計画で指定を受けた農地。

以下のような規制と優遇の措置があります。

○＜規制＞耕作義務がある農地で、３０年間は原則として宅地化できない

○＜優遇＞固定資産税等と相続税等に大きな税制優遇あり

指定から３０年経過後

３０年経過すると、生産緑地の指定自体は続くものの、税制優遇は縮小されます。

このため、指定から３０年経過後の対応策として、今までどおりの税制優遇を継続する制度である「特定生産緑地制度」が創設されました。

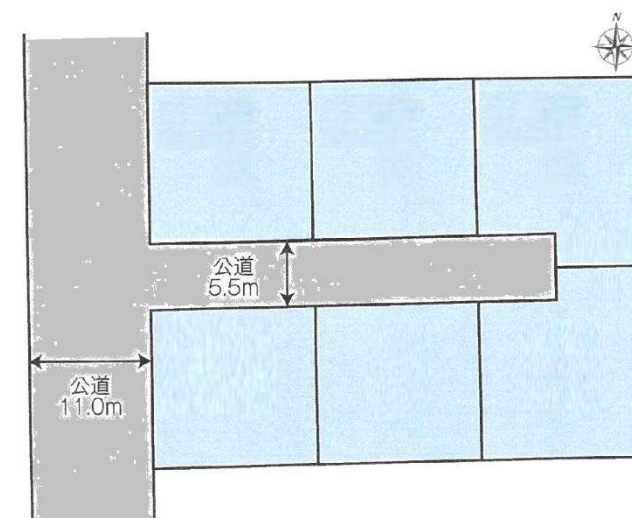
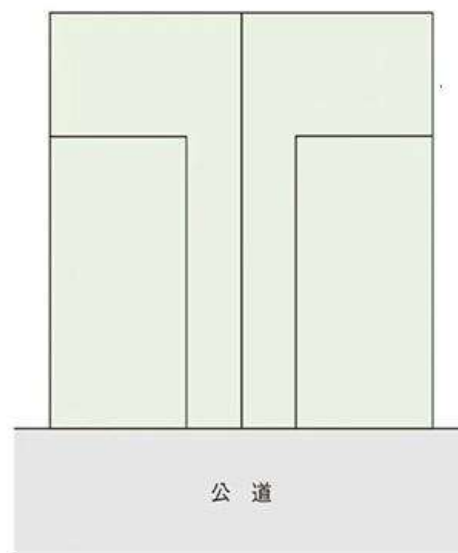
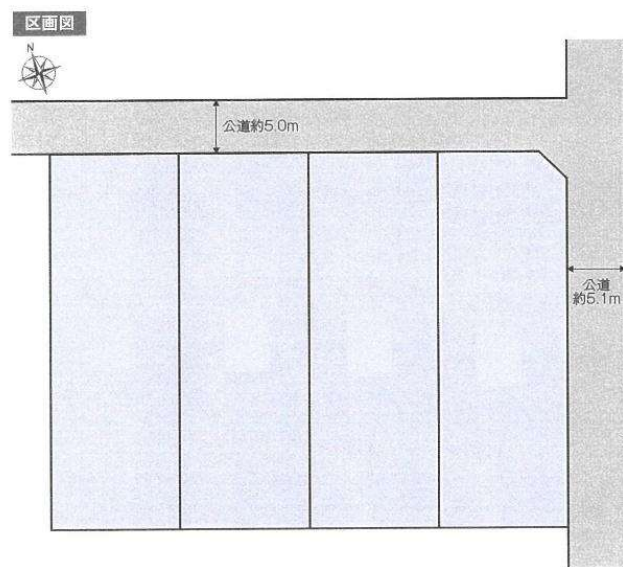
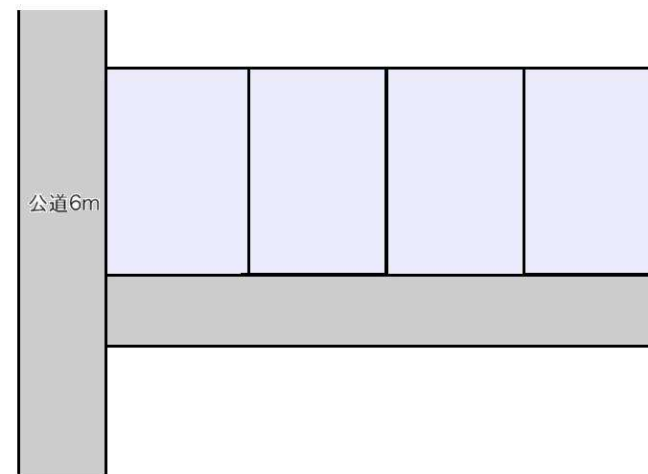
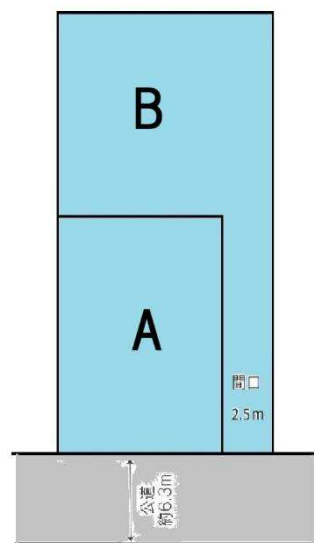
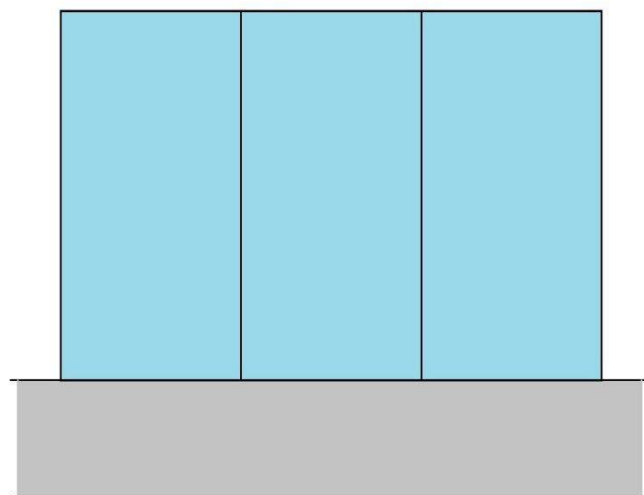
※名古屋市では１９９２年に生産緑地の指定を受けて ２０２２ 年に３０年をむかえました。

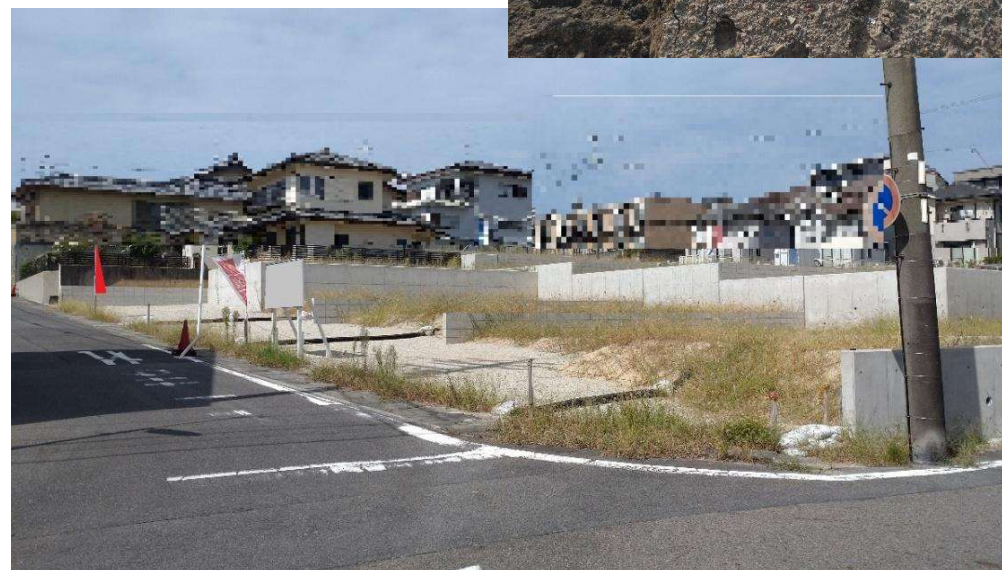
- その「土地」が生産緑地になってから３０年ということです。

途中で相続や売買によって、所有者が変わっていても関係ありません。

- 生産緑地は、市街化区域の制度です。







契約不適合責任

契約不適合責任とは、売主や請負人が、契約で定められた品質、種類、数量に適合しない目的物（商品や仕事）を引き渡した場合に、買主や注文者に対して負う責任です。この責任は、2020年4月1日に施行された改正民法で、旧民法の瑕疵担保責任に代わって導入され、債務不履行の責任の一種として整理されました。買主は、売主に対して、①履行の追完請求（修補や代替品請求）、②代金減額請求、③損害賠償請求、④契約解除を求めることができます。

不動産における契約不適合責任

中古住宅の場合の「品質」としては、経年による劣化または欠陥が思い浮かびます。例えば屋根・天井裏の損傷などによる雨漏り、水道管の老朽化による水漏れ、シロアリなどによる木部の侵食、基礎や構造物の腐食などです。もちろん家屋が傾いているとか、塀が崩れているとか、明らかな欠陥も当然入ります。

土地については、土壌が汚染されている、**地中に不要な埋設物**がある、ということが欠陥としては考えられます。また、引き渡された土地の面積が契約上の面積と違っていた（買主から見たら小さかった）場合には、契約不適合となるでしょう。

売主が認識しておくべきこと

【期限について】

契約不適合責任には、買主側からの請求権行使については「不具合を知ったときから1年以内」という期限が定められています。買主はこの期限内に、売主に対して不具合の内容を通知しなければなりません。しかし、売主が引渡し時に不適合を知っていた場合や重大な過失によって見過ごしていた場合は、この期限は適用されません。

特約で期限を設定します。3か月～6ヶ月が多く見られます。

売主が不動産業者であれば最低2年間の責任を負います。

【成約結果】

弟さん

50坪の土地 @68万円 3400万円

300坪の土地 @70万円 2億1000万円、 @58万円 1億7400万円

お姉さん

50坪の土地 @68万円 3400万円

300坪の土地 @55万円 1億6500万円

相続が起こることを数年前から気かけて準備をしていた弟さんの行動力と判断力。
一方、身内からの意見に翻弄されて判断が遅れてタイミングを逃したお姉さん。
少しだけ明暗が別れた結果になりました。

最後に

不動産の売却は

1. 物件の良さ
2. 価格
3. タイミング
4. 営業マン