

2025 年“家じまい元年” 「相続」が理由の売却査定の実態を LIFULL HOME'S が調査 売却査定依頼の件数は全国で 2.3 倍に

事業を通して社会課題解決に取り組む、株式会社 LIFULL（ライフフル）（本社：東京都千代田区、代表取締役社長：伊東祐司、東証プライム：2120、以下「LIFULL」）が運営する不動産・住宅情報サービス「LIFULL HOME'S（ライフフルホームズ）」は、「団塊の世代」が 75 歳以上となることで社会の広い領域に影響を及ぼす諸問題「2025 年問題」における自宅や実家の“家じまい”に関して LIFULL HOME'S の「相続」を理由にした不動産売却の依頼内容をもとに調査、発表します。



■ 管理が行き届かない空き家は所有していると税金が 6 倍に！いつかでなく、今考えたい“家じまい”

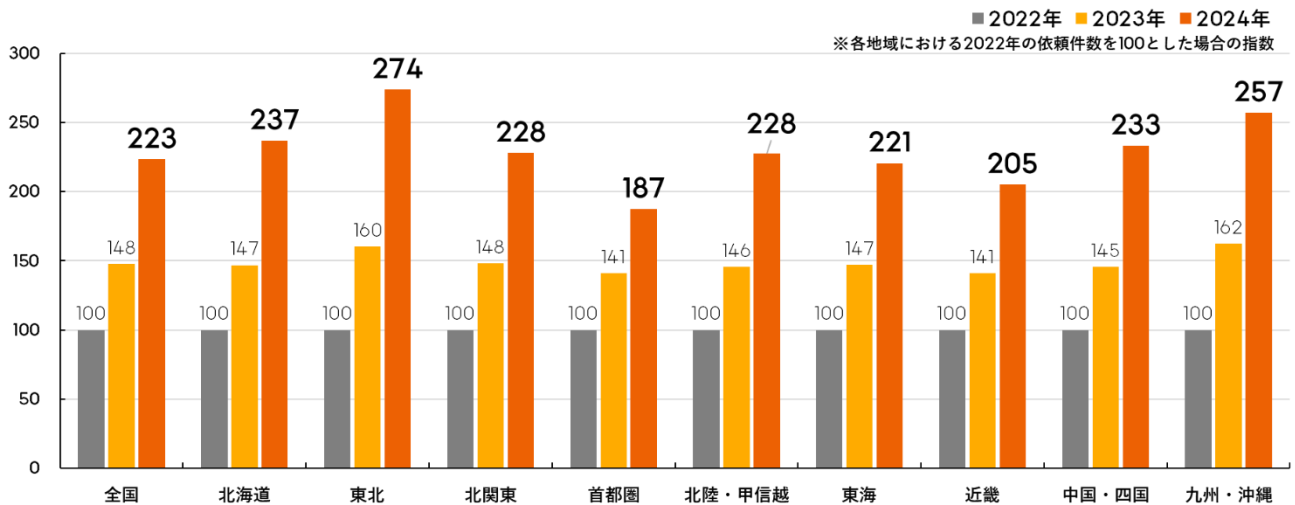
2025 年は、国民の 5 人に 1 人が 75 歳以上の後期高齢者の超高齢化社会を迎えます。これに伴い雇用や医療、福祉、介護といった社会の様々な領域に影響を及ぼす諸問題「2025 年問題」が起きるとされています。

住まいにおいては、現在全国で 900 万戸ある空き家の更なる増加があります。空き家の取得経緯は、相続がきっかけのケースが多く※、2025 年問題に関連した親世代の介護施設への入居などで空き家発生の可能性があります。もし、所有している空き家が「特定空き家」および「管理不全空き家」に指定され特例の適応外になると固定資産税が 6 倍にもなります。不動産を相続する可能性がある場合は、活用方法の検討と並行して売却についても確認しておく必要があります。そこで LIFULL HOME'S は、相続を理由にした売却査定依頼の内容をもとに売却検討している方の動向を調査しました。

※ 総務省「令和 5 年住宅・土地統計調査」https://www.stat.go.jp/data/jyutaku/2023/pdf/g_kekka.pdf

■相続を理由とした依頼件数は3年で2倍以上に増加、最大の伸びは東北の2.7倍。

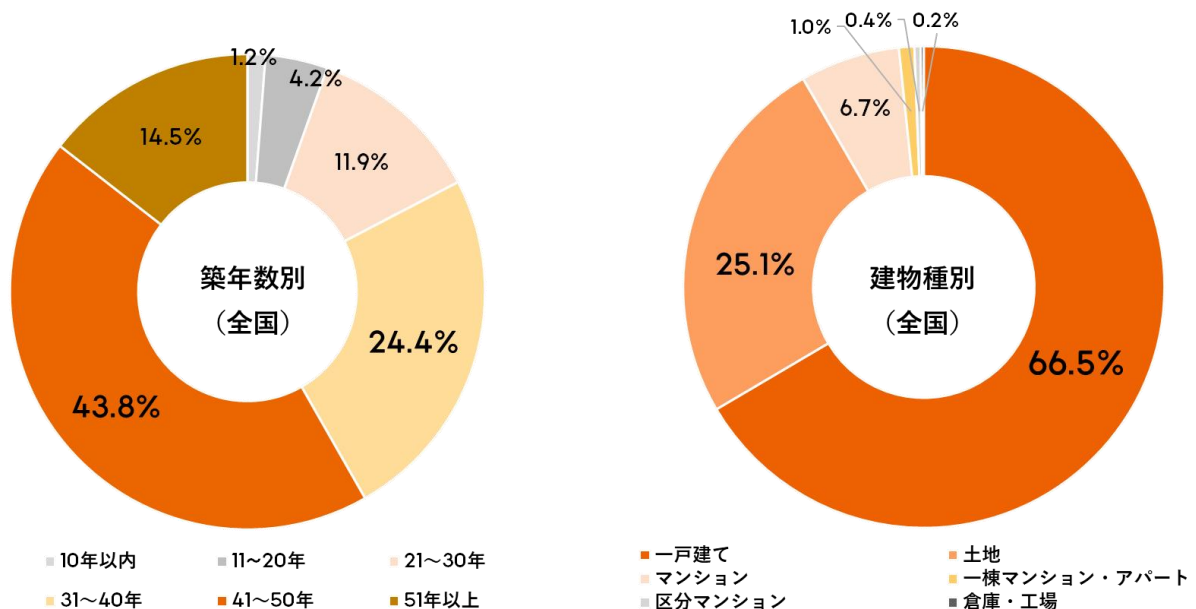
「相続」を理由とした売却査定依頼の地域別推移



3年間で「相続」を理由とした売却査定依頼の件数（2022年の件数を100とした場合）は、全国で2.30倍でした。最も件数が伸びたのは東北の2.74倍で、九州の2.57倍、北海道の2.37倍が続きます。

■売却検討の物件は「築41～50年」が最多、「築31年以上」は8割超を占める。建物種別は「一戸建て」が66.5%にも。

「相続」が理由の売却査定依頼の物件（2024年）



売却査定依頼があった物件の築年数別は、「41～50年」が約4割（43.8%）、次いで「31～40年」が約2割（24.4%）でした。また、「築年数31年以上」の割合は8割超、相続を理由に売却を検討する物件は築年数が経っていることが分かります。さらに物件種別では「一戸建て」が最も多い66.5%、「土地」が25.1%、「マンション」が6.7%の順でした。

一般的に築年数が経つにつれ価格相場は下がる傾向にありますが、LIFULL HOME'Sで掲載された30年以上の中古物件の価格相場においては、地域や築年数、物件種別によって下落幅は一定ではないことが分かります。

築30年超の中古物件の掲載価格（首都圏）



単位：万円

	東京都		東京23区		埼玉県		神奈川県		千葉県	
中古マンション										
30年以上35年未満	3,790	築年比 100.2%	4,180	築年比 95.5%	2,380	築年比 105.0%	2,848	築年比 101.1%	2,280	築年比 109.6%
35年以上40年未満	3,799	97.4%	3,990	99.7%	2,498	95.3%	2,880	93.7%	2,499	91.6%
40年以上45年未満	3,699	94.1%	3,980	90.4%	2,380	84.0%	2,699	88.9%	2,290	99.6%
45年以上50年以内	3,480		3,599		1,999		2,399		2,280	
中古一戸建て										
30年以上35年未満	3,397	築年比 98.6%	7,000	築年比 74.0%	1,999	築年比 92.5%	3,199	築年比 99.4%	1,980	築年比 89.9%
35年以上40年未満	3,350	86.0%	5,180	86.5%	1,849	80.0%	3,180	88.0%	1,780	89.3%
40年以上45年未満	2,880	89.6%	4,480	71.4%	1,480	100.0%	2,797	88.7%	1,590	88.0%
45年以上50年以内	2,580		3,200		1,480		2,480		1,399	

築年比：5年ごとの築年数の掲載価格を比較

築30年超の中古物件の掲載価格（近畿圏）



単位：万円

	大阪府		大阪市内		兵庫県		京都府		奈良県		滋賀県		和歌山県	
中古マンション														
30年以上35年未満	2,280	築年比 93.8%	2,680	築年比 86.9%	1,899	築年比 104.3%	1,980	築年比 100.0%	1,220	築年比 113.1%	1,640	築年比 95.1%	650	築年比 120.0%
35年以上40年未満	2,138	102.0%	2,330	102.9%	1,980	95.9%	1,980	110.5%	1,380	100.7%	1,560	101.6%	780	70.5%
40年以上45年未満	2,180	90.8%	2,398	87.5%	1,899	93.7%	2,188	77.6%	1,390	57.6%	1,585	118.6%	550	58.2%
45年以上50年以内	1,980		2,098		1,780		1,698		800		1,880		320	
中古一戸建て														
30年以上35年未満	2,000	築年比 84.0%	2,500	築年比 75.6%	1,999	築年比 86.8%	2,030	築年比 90.1%	1,500	築年比 99.9%	1,729	築年比 102.9%	880	築年比 88.6%
35年以上40年未満	1,680	82.1%	1,890	89.9%	1,735	79.5%	1,830	93.7%	1,499	76.7%	1,780	88.7%	780	87.2%
40年以上45年未満	1,380	85.5%	1,700	92.9%	1,380	79.7%	1,715	81.6%	1,150	85.2%	1,580	74.7%	680	86.5%
45年以上50年以内	1,180		1,580		1,100		1,399		980		1,180		588	

築年比：5年ごとの築年数の掲載価格を比較

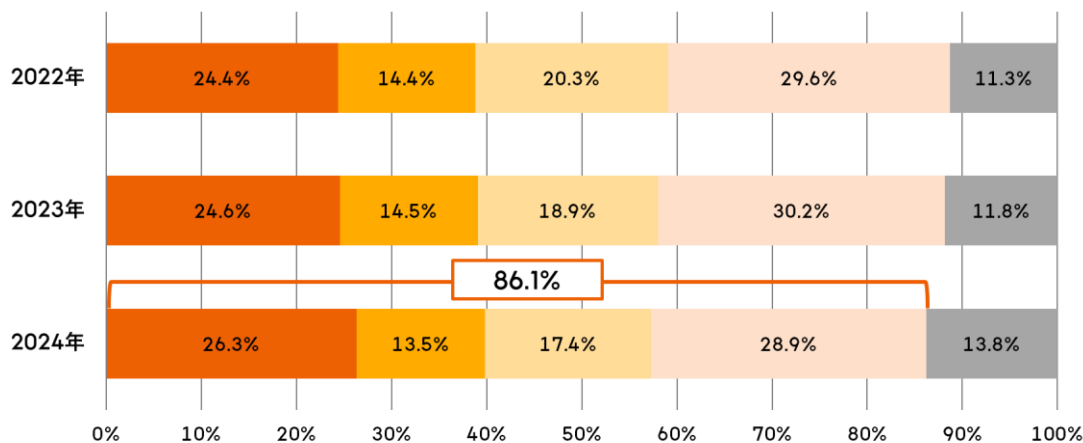
■「相続」を理由とした希望売却期間は約86%が「1年以内」という回答も、「1年以上先」は微増に。

相続を理由にした売却査定依頼時に「売却完了したい期間」は、「1年以内」が28.9%と最も多く、次いで「早急に」が26.3%となり、売却を検討している方は期限を想定していることが分かりました。一方で、「一年以上先」が13.8%と3年で微増傾向にあります。

「相続」を理由とした希望売却時期



■ 早急に ■ 3か月以内 ■ 半年以内 ■ 1年以内 ■ 1年以上先



■コメント LIFULL HOME'S 総研 副所長／チーフアナリスト 中山登志朗（なかやまとしあき）



2024 年から相続不動産の登記義務化 資産・不動産も「断捨離」の時代に

相続した不動産、専らご両親がお住まいだった実家を売却するケースが増えて
います。近年、実家売却が単なる処分ではなく「家じまい」と言われるようにな
ったのは、自分が青年期までを過ごした思い出のある家を簡単には売却できな
いこと、また思い出の品や遺品もたくさんあって処分するには時間も親族間の
調整も必要なこと、などが主な理由です。

背景には核家族化の拡大や単身世帯の増加といった家族構成の変化があり、生計を共にしていれば法律的・
経済的な問題は発生しにくいのですが、物理的に別のエリアに居住していて相続はしても自己居住もしくは
賃貸などに活用することが具体的にイメージできないため、相続後に売却を相談・依頼するケースが増えて
いるのです。

国の調査では空き家が既に全国で 900 万戸に達し、住宅の総戸数に占める割合も 13.8%と 30 年間で約 2
倍となっていて社会問題化しています。2024 年から相続した不動産の登記義務化、空き家の流通促進を目的
とした仲介手数料の上限引き上げなどを開始していますが、対策は端緒についたばかりです。空き家のま
ま放置すると固定資産税が最大 6 倍に課税される可能性があること（特定空き家指定を受けた場合）、相続
空き家の 3,000 万円特別控除が活用できなくなること（相続後 3 年以内に対応する必要があります）など
を考慮して、まずは実家を空き家にしないこと、そのために実家をどう「家じまい」するか事前に話し合っ
ておくことが大切です。

■ 調査概要

- ・対象物件：LIFULL HOME'S 売却査定への依頼物件（売却理由に「相続」を含むもの）
- ・対象期間：2022 年 1 月～2024 年 12 月

■ LIFULL HOME'S のお役立ちデータ集

- ・駅や市区町村別の相場：
賃貸 (<https://www.homes.co.jp/chintai/price/>)
中古マンション (<https://www.homes.co.jp/mansion/chuko/price/>)
新築戸建て (<https://www.homes.co.jp/kodate/shinchiku/price/>)
中古戸建て (<https://www.homes.co.jp/kodate/chuko/price/>)
- ・駅ごとの価格推移や施設充実度がわかる 住まいインデックス (<https://lifullhomes-index.jp/>)
- ・その街に住む人の声が見える まちむすび (<https://www.homes.co.jp/machimusubi/>)

■ LIFULL HOME'S について (URL：<https://www.homes.co.jp/>)

LIFULL HOME'S は、「叶えたい！が見えてくる。」をコンセプトに掲げる不動産・住宅情報サービスです。賃貸、一戸建て・マンションの購入、注文住宅から住まいの売却まで。物件や住まい探しに役立つ情報を、一人ひとりに寄り添い最適な形で提供することで、本当に叶えたい希望に気づき、新たな暮らしの可能性を広げるお手伝いをします。



日本最大級の不動産・住宅情報サービス「[LIFULL HOME'S \(ライフフル ホームズ\)](#)」
賃貸のお部屋探し・賃貸住宅情報なら「[LIFULL HOME'S](#)」
マンションの購入・物件情報の検索なら「[LIFULL HOME'S](#)」
一戸建て[一軒家]の購入・物件情報の検索なら「[LIFULL HOME'S](#)」
注文住宅の施工会社・住宅カタログを探すなら「[LIFULL HOME'S 注文住宅](#)」
不動産売却にはまず査定依頼から「[LIFULL HOME'S 不動産査定](#)」
マンション売却の一括査定なら「[LIFULL HOME'S マンション売却](#)」
不動産投資・収益物件を検索するなら「[LIFULL HOME'S 不動産投資](#)」
理想の住まい選び・家づくりをアドバイザーに無料相談「[LIFULL HOME'S 住まいの窓口](#)」

■ 株式会社 LIFULL について（東証プライム：2120、URL：<https://lifull.com/>）

LIFULL は「あらゆる LIFE を、FULL に。」をコーポレートメッセージに掲げ、個人が抱える課題から、その先にある世の中の課題まで、安心と喜びをさまたげる社会課題を、事業を通して解決していくことを目指すソーシャルエンタープライズです。現在はグループとして世界 63 ヶ国でサービスを提供しており、不動産・住宅情報サービス「LIFULL HOME'S」、空き家の再生を軸とした「LIFULL 地方創生」、シニアの暮らしに寄り添う「LIFULL 介護」など、この世界の一人ひとりの暮らし・人生が安心と喜びで満たされる社会の実現を目指し、さまざまな領域に事業拡大しています。