

▼記事設計	
項目	内容
対策KW	再建築不可物件 売却
検索ボリューム	110
ターゲット	<div>・親から実家を相続したが、調べたら「再建築不可」と判明した</div> <div>・遠方に住んでおり、物件を管理・活用する予定がない</div> <div>・「そもそも売れるのか?」「いくらで売れるのか?」「どこに相談すればいいのか?」がわからず不安を抱えている</div> <div>・不動産の知識が乏しく、専門用語や法律の理解に自信がない</div> <div>・できれば早めに現金化して、固定資産税や維持管理の負担から解放されたい</div>
読者ニーズ	<div>顕在ニーズ</div> <div>・再建築不可物件が「売却できるのかどうか」を知りたい</div> <div>・売却できる場合の「具体的な方法」を知りたい</div> <div>・「いくらで売れるのか」相場感を把握したい</div> <div>・どこに相談すればいいか(業者選び)を知りたい</div> <div>潜在ニーズ</div> <div>・「売れないまま持ち続けたらどうなるのか」というリスクへの不安</div> <div>・「解体したほうがいいのか」「リフォームすれば高く売れるのか」など、やるべきこと・やってはいけないことがわからない</div> <div>・騙されたくない・買い叩かれたくないという警戒心</div> <div>・「とにかく早く手放して精神的な負担から解放されたい」という願望</div>
読者インサイト	<div>・売れる可能性や相場、安くなる理由を知りたい</div> <div>・損をしない、自分の状況に最適な処分方法を探している</div>
記事のゴール	読者が「再建築不可物件は売却できる」と理解し、具体的な売却方法と注意点を把握した上で、専門業者への査定依頼という次のアクションに踏み出せる状態にする
記事タイトル	再建築不可物件は売却できる? 相場・売却方法・失敗しないための注意点を解説
競合分析	<div>【競合の傾向】</div> <div>・「売却方法(隣地・買取など)」の羅列に留まり、「なぜ売りにくいのか」の金融・法的背景の解説が浅い。</div> <div>・「高く売るなら仲介」と安易に勧める記事が多いが、 2025年法改正後のリスク(リフォーム規制)への言及が不足している。</div> <div>【差別化するポイント】</div> <div>・納得感の醸成:「なぜ安いのか(ローン・法規制)」を論理的に解説し、不当な買い叩きではないことを理解させる。</div> <div>・リスク管理:「安易な解体(固定資産税増)」や「独断リフォーム(法改正で無駄になる)」などの NG行動を提示し、信頼を獲得する。</div>

▼構成案			
階層	見出し	執筆のポイント・指示内容	参照・エビデンス ※以下の URLはすべてサンプルです
リード文		<div>・再建築不可物件を相続したが売却できるのか不安を抱えている読者に向けた記事であることを明示</div> <div>・「売却は可能だが、法改正やローンの問題で難易度が高い」ことを端的に伝える</div> <div>・記事を読むことで「売れにくい理由」「4つの売却方法」「やってはいけない注意点」がわかると提示</div>	

H2	「再建築不可物件」とは建て替えや大規模改修ができない土地・建物	<ul style="list-style-type: none"> ・再建築不可物件とは、現状のままでは建て替えや増改築、建築確認申請が必要な大規模改修ができない土地・建物のこと ・主な原因は建築基準法上の「接道義務」を満たしていないこと（敷地が幅員 4m以上の道路に2m以上接していない） ・接道義務は、災害時に消防車・救急車などの緊急車両がスムーズに通行できるよう、避難経路を確保するために設けられている ・1950年の建築基準法制定前に建てられた建物や、1979年の接道義務改正前の建物が該当するケースが多い ・都市計画区域・準都市計画区域内で接道義務が適用される旨を補足 ・以下のURLを参考に接道義務についても解説をお願いします https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001894185.pdf#page=2 	<p>接道義務（建築基準法第43条第1項） https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001894185.pdf#page=2</p> <p>再建築不可物件とは？接道義務や市街化調整区域について https://iekon.jp/column/reconstruction-cannot/640</p>
H3	市街化調整区域内の建物も再建築不可物件となる場合がある	<ul style="list-style-type: none"> ・市街化調整区域とは、都市計画法により市街化を抑制し自然環境や農地を保護する目的で指定されるエリア ・原則として建物の新築・再建築が制限されており、一定の条件を満たさなければ建て替えができない ・市街化調整区域に指定される「前」に建てられた住宅であれば、用途・敷地・規模を変更しないことを条件に再建築許可が得られるケースもある ・自分の土地が市街化調整区域かどうかは、市区町村役場の都市計画課やHPで確認できる旨を記載 	<p>市街化区域と市街化調整区域〔区域区分〕 https://www.mlit.go.jp/common/000234475.pdf</p> <p>市街化調整区域にある物件は再建築不可となる場合も https://www.mecyes.co.jp/taqsie/master/sale/detached_house/cannot-be-r</p>
H2	再建築不可物件でも売却自体は「可能」	<ul style="list-style-type: none"> ・再建築不可物件は「売却禁止」ではなく、法的には通常の不動産と同様に売買が可能 ・ただし、建て替えができない・住宅ローンが使えないなどの制約があるため、一般的な不動産より買い手が見つかりにくい ・売却方法を工夫すれば（専門買取業者・隣地売却など）問題なく売却できるケースも多い ・「売れない」と諦める前に、再建築不可物件の取り扱い実績がある不動産会社に相談することが重要 	<p>法令上の制限がある物件の重要事項説明について 不動産適正取引推進機構 https://www.retpc.jp/archives/21045/restriction_explanation/</p> <p>「再建築不可」は売買禁止ではない？法的解釈の基礎 https://bengoshi-fudosan.com/column/transaction_legality/</p>
H2	再建築不可物件の売却相場の目安は「通常物件の 5～7割」程度と言われている	<ul style="list-style-type: none"> ・再建築不可物件の売却価格は、周辺の通常物件相場の 50～70％程度が目安とされる ・ただし、駅近・リフォーム済みなど好条件であれば、通常物件に近い価格で売れるケースもある ・反対に、立地や建物状態が悪ければ相場より大幅に下がる可能性もある ・具体的な金額は物件ごとに異なるため、複数の専門業者に査定を依頼して相場観を把握することが重要 	<p>中古住宅市場における不適合物件の価格形成メカニズム 不動産流通経営協会 https://www.frk.or.jp/market_data/report/unconformity_price_trend.pdf</p> <p>築古・再建築不可物件の査定価格シミュレーション https://iekon.jp/column/reconstruction-cannot/market_price_simulation/</p>
H2	再建築不可物件の売却相場が安くなる理由	<ul style="list-style-type: none"> ・h2導入文では、再建築不可物件が通常物件より安くなる 4つの理由を箇条にまとめる 	<p>不動産投資における流動性リスクと価格への影響 https://toushi-lab.jp/column/liquidity_discount_risk/</p>
H3	1. 建て替えや増改築に厳しい制限があるため	<ul style="list-style-type: none"> ・建物が老朽化しても取り壊して新築できないため、長期的な居住ニーズを持つ一般購入者から敬遠されやすい ・2025年4月の建築基準法改正（4号特例縮小）により、木造 2階建てや延べ面積 200㎡超の木造平屋は大規模リフォームにも建築確認申請が必要になり、再建築不可物件ではスケルトンリフォームなど大規模改修が事実上不可能になる恐れがある ・法改正後は「リフォームして住み続ける」という選択肢すら狭まるため、資産価値がさらに下落する可能性がある 	<p>【令和7年4月施行】建築基準法改正の概要（4号特例の縮小） 国土交通省 https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/build/r7_kaisei_summary_wood.html</p> <p>既存住宅のリフォームにおける建築確認申請の要否ガイド https://www.j-reform.com/publish/pdf/guidebook_2025_amendment.pdf</p>
H3	2. 住宅ローンが利用しにくい	<ul style="list-style-type: none"> ・再建築不可物件は担保価値が低いと金融機関から判断されるため、住宅ローン審査に通りにくい ・仮に審査が通っても金利が高く設定される場合が多い ・結果として購入希望者は現金一括購入か、ノンバンク系の高金利ローンを利用せざるを得ず、購入のハードルが高くなる 	<p>違法建築物・既存不適格物件への融資審査基準について https://finance.recruit.co.jp/article/loan/screening/compliance_check/</p> <p>再建築不可物件でも利用可能なローンと金利相場 https://diamond-fudosan.jp/articles/-/loan_options_for_ineligible/</p>

H3	3. 購入層が「投資家」や「現金購入者」に限られるため	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅ローンが使えないため、一般のマイホーム購入者層がほぼ対象外となる ・購入層は主に「現金で買える投資家」「賃貸運用目的の不動産業者」「隣地拡張を狙う近隣住民」に限定される ・需要が限られることで価格競争が起きにくく、売却価格が抑えられる傾向がある 	戸建て投資家が狙う「訳あり物件」の需要動向調査 https://www.kenbiya.com/column/market/demand_survey_2024.html
H3	4. 築年数が古く資産価値が低いため	<ul style="list-style-type: none"> ・再建築不可物件の多くは 1950年以前、または 1979年以前に建てられた築 50年～70年超の建物 ・建物自体の資産価値はほぼゼロに近く、設備の老朽化や耐震性の問題を抱えているケースが多い ・購入後にリフォーム費用がかさむリスクがあるため、購入希望者は値引き交渉をしやすくなる 	建物の法定耐用年数と市場価値の減価償却 国税庁 https://www.nta.go.jp/taxes/shiraberu/taxanswer/shotoku/2100_depreciation
H2	再建築不可物件を売却する 4つの方法	<ul style="list-style-type: none"> ・h2導入文では、再建築不可物件でも売却できる 4つの方法を簡潔に紹介し、それぞれ向いているケースを示す 	
H3	【方法1】専門の買取業者に売却する(推奨)	<ul style="list-style-type: none"> ・再建築不可物件を専門に扱う買取業者に直接売却する方法 <p>＜メリット・デメリットは、表にしてまとめる＞</p> <ul style="list-style-type: none"> ・メリット: 現状のまま(残置物あり・老朽化していても)スピーディーに売却可能、仲介手数料不要、最短 1週間～1ヶ月程度で現金化できる ・デメリット: 仲介で個人に売るより買取価格が安くなる傾向がある <ul style="list-style-type: none"> ・専門業者は買い取った物件をリフォーム・賃貸運用・隣地買収などで再販する独自ノウハウを持っているため、他社で断られた物件も買い取ってもらえる可能性がある ・「早く確実に売りたい」「手間をかけたくない」人におすすめ 	不動産買取の仕組みと仲介との違い(契約不適合責任の免責) https://fudosan-kaitori.com/knowledge/liability_exemption_merit/ 「訳あり物件」専門買取業者の活用メリット https://albalink.co.jp/realestate/purchase_specialist_benefits/
H3	【方法2】隣地の所有者に売却する	<ul style="list-style-type: none"> ・隣接する土地の所有者に直接買い取ってもらう方法 <p>＜メリット・デメリットは、表にしてまとめる＞</p> <ul style="list-style-type: none"> ・メリット: 隣地所有者にとっては土地を広げられるメリットがあるため、相場より高く買い取ってもらえる可能性がある。仲介手数料も不要 ・デメリット: 隣地所有者に購入意思がなければ成立しない。個人間取引はトラブルリスクがあるため、契約書作成は司法書士や弁護士に依頼することを推奨 <ul style="list-style-type: none"> ・まずは隣地所有者に声をかけてみる価値はある(増築・駐車場確保・庭の拡張などの需要がある可能性) 	隣地交渉による敷地整形の効果と資産価値向上 https://www.nomu.com/pro/column/neighbor_negotiation_strategy/
H3	【方法3】仲介会社を通じて個人・投資家に売却する	<ul style="list-style-type: none"> ・不動産仲介会社に依頼し、一般市場で買い手を探す方法 <p>＜メリット・デメリットは、表にしてまとめる＞</p> <ul style="list-style-type: none"> ・メリット: 買取より高値で売れる可能性がある ・デメリット: 買い手が見つかるまで時間がかかる(半年～ 1年以上)、仲介手数料がかかる、そもそも買い手が見つからないリスクもある <ul style="list-style-type: none"> ・駅近・好立地・リフォーム済みなど条件が良い物件であれば仲介での売却も選択肢になる ・再建築不可物件の取り扱い実績がある仲介会社を選ぶことが重要 	一般媒介と専任媒介、どちらが再建築不可に有利か？ https://suumo.jp/sell/guide/contract_type_selection/
H3	【方法4】再建築可能な状態にしてから売却する	<ul style="list-style-type: none"> ・接道義務を満たすことで再建築可能にし、通常の不動産として売却する方法 <p>＜メリット・デメリットは、表にしてまとめる＞</p> <ul style="list-style-type: none"> ・メリット: 通常物件と同等の価格で売却できる可能性がある ・デメリット: 費用・時間・労力がかかり、必ず成功するとは限らない <ul style="list-style-type: none"> ・以下のh4で、再建築可能にする具体的な方法を解説する旨を導入 	接道義務を満たすための技術的アプローチ(合筆・セットバック) https://www.njr.or.jp/architect/column/make_rebuildable_guide/

H4	隣地の一部を買い取る	<ul style="list-style-type: none"> ・接道部分の間口が2m未満の場合、隣地の一部を購入または賃借して2m以上確保する方法 ・隣地所有者との交渉が必要で、費用(土地代・登記費用)もかかる ・交渉がうまくいかないケースも多いため、専門家(不動産会社・弁護士)を介して進めることを推奨 	建築基準法第42条第2項道路(みなし道路)とセットバックのルール 東京都都市整備局 https://www.toshiseibi.metro.tokyo.lg.jp/kenchiku/kijun/setback_guideline.htm 法第43条第2項第2号許可(旧但し書き)の許可基準と申請フロー https://www.city.yokohama.lg.jp/business/bunyabetsu/kenchiku/kijun/permissions.html
H4	セットバックをする	<ul style="list-style-type: none"> ・前面道路の幅員が4m未満の場合、自分の敷地を後退(セットバック)させて道路幅を確保する方法 ・セットバックした部分は道路として扱われるため、自分の土地として使えなくなる(建築面積は減少) ・向かいの土地も同様にセットバックが必要な場合があり、条件によっては実現が難しいケースもある 	建築基準法第42条第2項道路(みなし道路)とセットバックのルール 東京都都市整備局 https://www.toshiseibi.metro.tokyo.lg.jp/kenchiku/kijun/setback_guideline.htm 法第43条第2項第2号許可(旧但し書き)の許可基準と申請フロー https://www.city.yokohama.lg.jp/business/bunyabetsu/kenchiku/kijun/permissions.html
H4	接道義務特例を申請する	<ul style="list-style-type: none"> ・建築基準法43条の「但し書き許可」(43条2項2号許可)を申請し、特例として建築許可を得る方法 ・周囲に広い空地がある、避難上・交通上・安全上問題がないと認められれば許可が下りる可能性がある ・自治体の建築審査会の審査が必要で、必ず許可されるとは限らない ・申請には専門知識が必要なため、建築士や不動産会社に相談することを推奨 	建築基準法第42条第2項道路(みなし道路)とセットバックのルール 東京都都市整備局 https://www.toshiseibi.metro.tokyo.lg.jp/kenchiku/kijun/setback_guideline.htm 法第43条第2項第2号許可(旧但し書き)の許可基準と申請フロー https://www.city.yokohama.lg.jp/business/bunyabetsu/kenchiku/kijun/permissions.html
H2	再建築不可物件を売却する際の注意点	<ul style="list-style-type: none"> ・h2導入文では、再建築不可物件の売却で「やってはいけないこと」「押さえるべきポイント」を事前に知っておく重要性を伝える(失敗しないための転ばぬ先の杖を提供) 	不動産売却におけるトラブル事例と予防策(解体・リフォーム編) https://www.houterasu.or.jp/trouble/fudosan/demolition_risks.html
H3	無計画に建物を解体して更地にしない	<ul style="list-style-type: none"> ・「古い建物を壊せば売れやすくなる」と考えて解体するのは大きな間違い ・再建築不可物件を更地にするると取り返しのつかないリスクが2つある旨を導入し、以下のh4で解説 	住宅用地の特例(固定資産税の軽減措置)の適用条件 総務省 https://www.soumu.go.jp/main_sosiki/jichi_zeisei/czaisei/czaisei_seido/kotei.html 空き家を取り壊すと税金が6倍になる？仕組みを解説 https://home4u.jp/sell/column/tax_increase_after_demolition/
H4	住宅用地の特例が適用されなくなり固定資産税が最大6倍になる可能性がある	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅が建っている土地には「住宅用地の特例」が適用され、固定資産税が最大1/6に軽減されている(小規模住宅用地: 200㎡以下の部分は1/6、一般住宅用地: 200㎡超の部分は1/3) ・建物を解体して更地にする、この特例が解除され、土地の固定資産税が最大6倍に跳ね上がる ・再建築不可物件は新たに住宅を建てられないため、一度更地にするると高い税金を払い続けることになる 	金沢市 https://www4.city.kanazawa.lg.jp/soshikikarasagasu/shisanzeika/yokuarushiteki.html 1.住宅用地の特例とは https://www4.city.kanazawa.lg.jp/soshikikarasagasu/shisanzeika/yokuarushiteki.html
H4	再建築できなくなり活用方法が限られてしまう	<ul style="list-style-type: none"> ・建物が残っていれば「リフォームして住む・貸す」という選択肢が残る ・また、建物がある状態であれば「43条但し書き許可(救済措置)」の申請や、将来的な法改正で再建築可能になる可能性もゼロではない ・更地にするるとこれらの選択肢や既得権を完全に失い、土地の活用方法が極端に限られる(駐車場・資材置き場程度) ・解体を検討する場合は、必ず事前に専門業者に相談すること 	再建築不可物件を更地にするデメリット https://iekon.jp/column/reconstruction-cannot/591
H3	独断でのリフォームは控える	<ul style="list-style-type: none"> ・「きれいにすれば高く売れる」と思い込み、売却前に高額なリフォームをするのはNG ・リフォーム費用を売却価格に上乗せできる保証はなく、費用倒れになるリスクがある ・特に2025年4月の建築基準法改正後は、木造2階建てなどの大規模リフォームに建築確認申請が必要になり、再建築不可物件では許可が下りない可能性が高い ・リフォームを検討する場合は、まず専門業者に査定を依頼し、「リフォームすべきか」「どの程度のリフォームが適切か」をプロに相談してから判断すること 	業者に相談せずに独断でリフォームしない https://iekon.jp/column/reconstruction-cannot/640 リフォーム済み物件は高く売れるのか？費用対効果の検証 https://re-model.jp/column/selling_renovated_property/ 不動産査定でバラつきが出る理由と複数社比較の重要性 https://satei.homes.co.jp/guide/comparison_importance/

H3	相続した不動産は相続登記を済ませてからでないと売却できない	<ul style="list-style-type: none">・相続した再建築不可物件を売却するには、まず「相続登記」を完了させ、不動産の名義を被相続人（亡くなった方）から相続人へ変更する必要がある・相続登記が完了していない状態では、売買契約を結んでも買主への所有権移転登記ができず、売却が成立しない・2024年4月1日から相続登記が義務化され、相続を知った日から 3年以内に登記しなければ10万円以下の過料が科される可能性がある（不動産登記法第 76条の2）・相続登記には、遺産分割協議書・戸籍謄本・住民票・固定資産評価証明書などの書類が必要で、手続きが煩雑なため司法書士への依頼が一般的（費用目安： 5～10万円程度）・相続人が複数いる場合は遺産分割協議で「誰が相続するか」を決めてからでないと相続登記ができないため、売却までに時間がかかるケースもある・売却を急ぐ場合は、相続発生後できるだけ早く相続登記の手続きを進めることが重要	<p>相続登記が義務化されました（令和6年4月1日制度開始） ～なくそう 所有者不明土地 ！～ https://housmukyoku.moj.go.jp/tokyo/page000275.html</p> <p>司法書士法人 不動産名義変更手続センター https://www.meigi-henkou.jp/category/1573332.html</p>
H2	再建築不可物件を売却せずに所有し続けるリスク	・h2導入文では、「売れないなら持っておけばいいか」という考えに対して、所有し続けることで発生するリスクを冷静に提示する旨を記載	<p>「負の動産」化する空き家問題と所有者責任 https://www.akiya-athome.jp/contents/risk_management/</p>
H3	固定資産税や維持管理費の負担が発生し続ける	<ul style="list-style-type: none">・住んでいなくても毎年固定資産税・都市計画税がかかり続ける・建物の老朽化を防ぐための維持管理費（草刈り・換気・修繕など）も発生する・遠方に住んでいる場合は管理会社への委託費用も加わり、「負の資産」として家計を圧迫し続ける	<p>空家等対策の推進に関する特別措置法の概要 国土交通省 https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000035</p> <p>特定空家等に認定された場合の措置と過料 https://www.city.osaka.lg.jp/toshiseibi/page/0000305678.html</p>
H3	「特定空き家」に指定され行政代執行の対象となる恐れがある	<ul style="list-style-type: none">・空家等対策特別措置法により、倒壊の危険性が高い・衛生上有害・景観を著しく損なうなどの状態にある空き家は「特定空き家」に指定される可能性がある・特定空き家に指定されると、住宅用地の特例が解除され固定資産税が最大 6倍に増額・自治体からの改善勧告・命令に従わない場合、最終的には「行政代執行」により強制解体され、解体費用は全額所有者に請求される（数百万円規模）・費用を支払わなければ財産が差し押えられるリスクもある	<p>倒壊のリスクがある https://sample-realestate.jp/column/1234/</p> <p>行政代執行法 法令検索 https://laws.e-gov.go.jp/law/323AC0000000043</p>
H3	建物の老朽化により倒壊の恐れがある	<ul style="list-style-type: none">・台風や地震で老朽化した建物の屋根・外壁・塀が飛散・倒壊し、隣家や通行人に被害を与えた場合、所有者は「工作物責任」（民法 717条）を問われる可能性がある・工作物責任は無過失責任であり、所有者に過失がなくても損害賠償責任を負うケースがある・阪神淡路大震災では、建物の設置に瑕疵があったとして所有者に約 1億2900万円の損害賠償が認められた判例もある・老朽化した再建築不可物件を放置することは、多額の損害賠償リスクを抱え続けることになる	<p>土地工作物責任（民法第 717条）に基づく損害賠償事例 https://www.moj.go.jp/MINJI/minji07_liability_case.html</p>
H2	まとめ		
H2	再建築不可物件に関するよくある質問（ Q&A ）		

H3	Q. 自治体に寄付はできますか？	<ul style="list-style-type: none">・基本的に自治体は利用価値のない土地(維持管理費がかかる土地)の寄付を受け付けないケースがほとんど・自治体にとっては管理コストが発生するため、再建築不可物件の寄付は断られる可能性が高い・例外的に受け入れてもらえるケースもあるため、どうしても手放したい場合は事前に役所に相談してみる価値はある	相統土地国庫帰属制度の要件と負担金について 法務省 https://www.moj.go.jp/MINJI/minji05_00454.html
H3	Q. 売却以外の活用方法は？	<ul style="list-style-type: none">・リフォームして賃貸に出す、駐車場として貸し出す(ただし更地にすると固定資産税増額に注意)、資材置き場として貸し出すなどの方法がある・ただし、いずれも経営スキルや継続的な管理が必要・2025年4月の建築基準法改正後は大規模リフォームが困難になる可能性があるため、活用を検討する場合は早めに専門家に相談することを推奨	再建築不可物件の活用アイデア(駐車場・資材置き場) https://at-parking.jp/business/column/land_utilization_ideas/