

不動産の整理・売却・活用・承継準備

持つ、使う、引き継ぐ、 手放す。その前に。

不動産の整理・売却・活用・承継準備のご案内

不動産の判断は、価格だけでは決められません。名義、借入、担保、賃貸
借、税金、相続、事業——関わる要素を一枚に並べてから考えます。

決める前に、確かめる。

よくあるお悩み

不動産をめぐって、起きやすいこと

使っていない不動産がある

空き家、遊休地、使わなくなった事業用の建物。
維持費だけがかかり続けている。

名義が共有になっている

相続を経て複数人の名義になり、単独では動かせない。

売るか残すか決められない

判断材料が揃っておらず、先送りになっている。

賃貸物件の収支が見えない

家賃収入はあるが、修繕・税金・返済を引いた実態が把握できていない。

事業用不動産と会社の関係が複雑

個人所有か法人所有か、借入と担保がどう絡んでいるか整理されていない。

相続・承継に向けて準備したい

次の世代へどう引き継ぐか、まだ話し合っていない。

後回しで生じ得ること

維持費・固定資産税・修繕費の負担が続く。共有者が増えて意思決定がさらに難しくなる。建物の劣化が進み、売却時の条件が変わる。管理不全が近隣とのトラブルにつながる。——いずれも、時間が解決してくれる種類の問題ではありません。

整理する

判断の前に、並べておくこと

不動産の判断が難しいのは、情報が別々の場所にあるからです。まず一枚に並べます。

確認する項目	見るもの	なぜ必要か
所有者・名義	登記事項証明書	誰が単独で決められるのか、共有ならどう合意するのか
借入・担保	金銭消費貸借契約、登記の担保設定	売却・活用の可否と手順に直接影響する
賃貸借	賃貸借契約書、入居状況	契約の残存期間・条件が、売却や用途変更を制約する
収支	家賃、管理費、修繕費、固定資産税、返済	「持ち続ける」ことの実質的な負担を数字で見る
建物の状態	修繕履歴、耐用年数、設備の状況	近い将来に必要な支出を見込む
税金	固定資産税、譲渡・相続・贈与に関する税	判断の前提が変わることがあるため専門家に確認する
用途・法令	都市計画、用途地域、接道	活用できる方法の範囲が決まる

価格の「参考整理」と、正式な評価の違い

CO-LINKが行うのは、公開情報や取引事例をもとにした**検討の出発点としての参考整理**です。正式な査定は不動産会社が、鑑定評価は不動産鑑定士が、それぞれの責任において行います。参考整理の数値を、売買や税務申告の根拠として用いることはできません。

選択肢

考えられる方向

持ち続ける

管理を整える

管理会社の見直し、修繕計画、収支の可視化。
負担を減らして持ち続ける。

使う

活用する

用途変更、賃貸化、事業での利用。法令上の制
約を先に確認する。

引き継ぐ

承継の準備をする

名義、共有関係、税負担、関係者の意向を早め
に整理する。

手放す

売却を検討する

条件、時期、手取り、税金を並べたうえで比較す
る。

CO-LINKが担うこと、専門家が担うこと

CO-LINKが担うこと

- ご相談の受付と、状況・論点の整理
- 資料・数字・関係者の洗い出しと可視化
- 確認すべき事項と、進め方の設計
- 必要な専門家への接続と、関係者間の調整
- 実務の代行・仕組み化・AI/DX導入の実装
- 進行管理(PM)と、決定事項の記録

有資格者・専門家が担うこと

- 不動産の正式な査定(不動産会社)・鑑定評
価(不動産鑑定士)
- 売買契約・重要事項説明(宅地建物取引業
者)
- 登記の申請(司法書士)
- 譲渡・相続・贈与に関する税務判断と申告(税
理士)
- 共有者間の紛争・交渉に関する法的助言(弁
護士)



権利関係と数字を確認したうえで、はじめて比較ができます。

進め方

ご相談から、進み方

1 現状をうかがう

物件、名義、借入、賃貸の状況を、分かる範囲でお聞かせください。

2 資料を集めて一覧にする

登記、契約、収支の資料をもとに、判断材料を一枚にまとめます。

3 選択肢を比較する

持ち続ける／活用する／引き継ぐ／手放す、それぞれの見込みと制約を並べます。

4 専門家へおつなぎする

査定、登記、税務、法的整理が必要な場合に、必要な範囲でのみ。

5 実行を支える

関係者調整、資料準備、進行管理を担当します。

本資料でお伝えしていること	本資料でお伝えしていないこと
不動産の判断前に確認すべき項目の一般的な整理	お客様の物件をいくらで売れるかという見込み
選択肢の種類と、それぞれに影響する要素	売却・保有のどちらが有利かという結論
どの専門家が何を担当するかの一般的な区分	税額・手取り額の計算

ご相談から支援開始までの流れ

1 ご相談(無料・オンライン可)

いま起きていること、困っていることをそのままお話しください。整理されていなくて構いません。

2 状況と論点の整理

確認すべき事項、関係する制度、必要な資料、想定される期限を一覧にしてお返しします。

3 進め方のご提案

CO-LINKが担う範囲、専門家に依頼する範囲、費用と期間の目安をお示しします。

4 着手・進行管理

実務の実行と関係者調整を進め、決定事項と次の一手を記録して共有します。

本資料の位置づけと注意事項

- 本資料は一般的なご案内であり、個別の法的・税務的・財務的な最終判断を示すものではありません。
- CO-LINKは宅地建物取引業者ではありません。売買の媒介・代理は行わず、必要に応じて宅地建物取引業者へおつながします。
- 本資料に基づく価格の参考整理は、正式な査定・鑑定評価に代わるものではありません。
- 売却の成立・価格・時期を保証するものではありません。
- 制度・法令・要件は改正されることがあります。ご検討の際は必ず最新の公式情報をご確認ください。
- 採択・受給・融資・採用・成約・売却・節税などの成果を保証するものではありません。
- 資格が必要な業務(法律・税務・登記・労務・許認可・鑑定評価等)は、有資格者がそれぞれの責任において行います。

※これは一般情報です。最終判断前に必ず該当分野の専門家へ確認してください。

株式会社CO-LINK

〒225-0015 神奈川県横浜市青葉区荏田北1-2-1
Platform412
TEL 050-3155-1904 / info@co-link1618.com
法人番号 3020003026938

お問い合わせ

Web:co-linkweb.com
お問い合わせフォーム:co-linkweb.com/contact
無料診断:co-linkweb.com/diagnosis