

01 判断のための要約

親が施設に入り、売るか残すか迷っている家

所在地・面積・金額・確認結果はすべて説明用の架空例です。地域相場や実在物件の査定ではありません。

机上の価格目安

約980万～1,260万円

例示の前提：磐田市内の住宅、土地約160㎡・木造住宅。現地・建物状態・権利や境界は未確認。

対象と算定条件

対象：土地1筆・建物1棟。所有者本人が存命で、家族から相談。

価格の根拠：実際のレポートでは参照資料・比較条件・算定日を記載します。この見本に実在の取引データは使っていません。

いま分かることと、まだ分からないこと

資料で確認した例

土地・建物の登記概要と、公図上の敷地の形。実物件では資料名と確認日を示します。

追加確認が必要な例

本人の意向、建物の状態、境界標、道路の法的扱い。未確認を欠陥とは決めつけません。

売る・残すの判断

売る場合

本人の意思と現地の状態を確認し、価格が変わる条件を整理。片付け・修繕は見積りを見て判断。

残す場合

管理する人、費用、利用予定を家族で確認。売却した場合と比較できる材料を揃えます。

02 課題ごとの確認表

事実・未確認・次の確認先を分けて記載

旧版の所見一覧を引き継いだ構成例です。下記はすべて架空の状態で、確認済み欄は実際の資料確認を意味しません。

確認項目	見本の状態	見本の所見	次の確認先
名義・権利	資料で確認	登記上の所有者は本人。売却の意向・判断能力は未確認。	本人・家族
抵当権	追加確認	登記の詳細欄を確認し、設定があれば抹消の要否を整理。	登記資料
土地・面積	資料で確認	登記面積は把握。現況面積と同じかは確認していない。	現地・資料
境界	現地未確認	公図はあるが、境界標や隣地との認識は見えていない。	現地・隣地
道路	個別照会	公図上の接続だけでは、法上の道路種別は断定できない。	行政窓口
建物の状態	現地未確認	築年数だけで修繕費や解体の要否は決めない。	現地・見積
家財・管理	家族に確認	残る荷物、施錠・通風、毎月の管理負担を聞く。	本人・家族
法令・災害	資料で確認	公開資料の概要を確認。個別適用や現況は別途照会。	公開資料・行政
価格への影響	条件付き	境界・道路・建物状態の結果に応じ、価格目安を見直す。	担当者

実際のカルテでは、参照資料名・確認日・確認できた範囲を記載します。法令、税、登記、測量などの個別判断は必要に応じて専門家へ確認します。

03 対応の順序と無料範囲

何から始めるかを、家族で共有できる形に

1

本人の意向と家族の方針

売る・残すを今すぐ決めず、本人の希望、使う予定、判断時期を確認します。

確認する人：本人・家族

2

価格に影響する条件

境界、道路、建物状態など、机上価格が変わり得る点を優先して確認します。

確認する人：担当者＋必要な確認先

3

売却と保有の比較

売る場合の現地査定、残す場合の管理・費用を並べ、必要な支出は見積りで確認します。

確認する人：本人・家族・担当者

無料でお届けする標準内容

机上の価格目安と算定条件、確認した事実と未確認事項、課題への対応順序、標準的な資料取得は継続して無料です。

資料や条件が足りず価格を出せない場合は、その理由と次に必要な確認をお伝えします。

追加の業務について

現地調査・測量・登記・専門家業務などを希望する場合は、内容と費用を事前に案内します。標準カルテへの申込みだけで有料業務は始まりません。回答時期は受付後、調査内容に応じてご案内します。