

実家カルテ

カルテNo. K-2026-0001

作成日 2026年7月12日

売却前カルテ（机上調査） | 売るときに支障になることを、先に洗い出しました。

作成 富士ヶ丘サービス株式会社

宅地建物取引士 大石 浩之（静岡県知事 第027186号）

本カルテの診断・作成は無料です（登記情報等の取得実費のみ頂戴します）。内容に関するご質問は何度でも無料です。価格（査定額）は記載していません。

物件の基本情報

所在	静岡県磐田市見付字〇〇 1234番5、1234番6（住居表示：磐田市見付〇丁目〇番〇号）
土地	宅地 198.34㎡（1234番5）／畑 45.12㎡（1234番6） 合計243.46㎡（登記地積）
建物	木造瓦葺2階建 居宅 延床112.61㎡（昭和58年新築・登記あり）
都市計画・用途地域	市街化区域／第一種住居地域（建ぺい率60％・容積率200％）
接道（台帳上）	南側 市道（幅員約3.6m・建築基準法42条2項道路の可能性）
調査資料	登記事項証明書（土地2筆・建物1棟）、公図、磐田市都市計画情報、道路台帳（2026年7月時点）
調査実費	登記事項証明書3点（¥993）＋公図1点（¥361）＝合計 ¥1,354（診断料・作成料は無料）

総合所見

宅建士からの所見

本物件は市街化区域内の宅地が中心であり、立地条件の面では売却可能性のある物件です。一方で、①登記名義が亡くなったお父様のままであること（相続登記未了）、②昭和期の抵当権が抹消されずに残っていること、③一部の地目が畑であり農地法の手続きが必要なこと、の3点が、このままでは売却手続きに進めない「要対応」の支障です。いずれも解消できる支障であり、着手の順番を含め本カルテ3枚目に整理しました。

判定の見方： ● 要対応（このままでは売却手続きに進めません）

- ▲ 要確認（現地・資料での確認が必要です）
- 支障なし（机上調査の範囲では問題を確認していません）
- － 未確認（机上調査では判断できません）

所見一覧（13項目）

	項目	判定	所見
Ⅰ 権利			
1	所有者名義（相続登記の要否）	● 要対応	登記名義が亡 大石太郎様（お父様）のままです。売却（所有権移転）の前提として相続登記が必要です。相続人の確定（戸籍収集）と遺産分割協議を経て、司法書士による登記申請を行います。
2	共有名義の有無	○ 支障なし	単独名義であり、共有に関する支障は確認していません。
3	抵当権・（根）抵当権の有無	● 要対応	昭和61年設定（〇〇信用金庫）の抵当権が残っています。完済済みでも登記が残ったままの場合、売却（決済）までに抹消登記が必要です。金融機関への確認と司法書士の手配を行います。
4	借地・底地・地上権等	○ 支障なし	借地・地上権等の権利は登記上確認されません。所有権の土地・建物です。
Ⅱ 境界・土地			
5	地積測量図の有無	▲ 要確認	法務局に地積測量図が備わっていません。登記地積と実測面積が異なる可能性があり、売却条件（公簿売買か実測売買か）の検討が必要です。
6	境界確定の見込み	▲ 要確認	境界標の有無・隣地との境界確認の状況は机上では確認できません。境界が不明確な場合、土地家屋調査士による境界確認・測量が必要になることがあります。
7	越境の可能性	－ 未確認	庭木・塀・屋根等の越境の有無は、現地でなければ確認できません。長期間空き家の場合、庭木の越境が生じやすいため、現地確認をおすすめします。
Ⅲ 法規			
8	用途地域・都市計画区分	○ 支障なし	市街化区域（第一種住居地域）内であり、都市計画上の大きな支障は確認していません。
9	接道状況・再建築の可否見込み	▲ 要確認	前面道路は42条2項道路の可能性がありますが。幅員・後退の要否を含め、現地および建築指導課での確認が必要です。
10	地目（農地法の要否）	● 要対応	地目に畑（1234番6・45.12㎡）が含まれます。売却（所有権移転）には農地法の許可または届出が必要です。農業委員会への確認と手続きを行います。
11	セットバックの要否見込み	▲ 要確認	前面道路の幅員が4m未満の場合、建替え時に敷地の後退（セットバック）が必要になります。幅員の実測確認が必要です。
12	私道負担の有無	○ 支障なし	前面道路は公道であり、私道負担は確認されません。
Ⅳ 建物			
13	建物登記の有無・未登記建物	○ 支障なし	建物登記が備わっており、登記に関する支障は確認していません。

※ 本一覧は2026年7月12日時点の机上調査（書類・公開情報）に基づきます。「▲要確認」「－未確認」の項目は、現地確認・資料確認により判定が変わることがあります。

処方 ―― 支障を解消する順番

1 相続登記を完了させる

戸籍の収集、遺産分割協議書の作成、登記申請を行います。完了までの目安は1〜2ヶ月です。

当社ができること：当社提携の司法書士をご紹介します、手配・日程調整は当社が窓口になります（紹介無料）。

2 抵当権の抹消を準備する

金融機関に完済の確認と抹消書類の発行を依頼します。売却の決済と同時に抹消することも一般的です。

当社ができること：金融機関への確認の進め方をご案内し、司法書士の手配まで当社が段取りします。

3 農地部分の手続きを確認する

農業委員会に許可・届出のどちらが必要かを確認します。市街化区域内であれば届出で足りることが一般的です。

当社ができること：農業委員会への確認と届出手続きの段取りを当社が行います。

4 ▲・-の項目を現地で確認する

越境・道路幅員・建物現況など、机上で確認できなかった項目を現地で確かめます。

当社ができること：現地確認レポート（33,000円税込〜）として、写真付きで整理してお渡しします。

5 売却活動へ

支障の解消と並行して、売り方（現況渡し・更地渡し等）と価格の方針を決め、売却活動に入ります。

当社ができること：媒介契約をいただければ、上記の手配すべてと売却活動・契約・決済まで当社がワンストップで進めます。

まとめて進めることもできます（ワンストップ）

当社に売却仲介をご依頼いただいた場合、**司法書士・土地家屋調査士等の手配から売却活動・契約・決済まで、当社が窓口となってまとめて進めます。**個別に手配する手間はかかりません。ステップごとの個別のご依頼も承ります。

写真

大石 浩之

富士ヶ丘サービス株式会社 代表取締役 | 宅地建物取引士（静岡県知事 第027186号）

介護事業と不動産業の両方を営む会社として、親の家の問題に家族の問題として向き合っています。このカルテについてのご質問は、何度でも無料です。

現地確認レポート（カルテの▲・-を現地で確認します）	33,000円（税込）〜
家族会議用資料作成／相続空き家整理パック	55,000円（税込）〜
空き家管理	月額5,500円（税込）〜
売却仲介（支障解消の手配込み・ワンストップ）	宅建業法に基づく仲介手数料

カルテの支障、どれから解消するか。30分の無料相談で一緒に決めませんか。

このメールに返信／LINE（@531nwfsc）／電話 0538-31-3308（9:00〜17:00・定休日なし）

領 収 書

No. K-2026-0001-R 2026年7月12日

大石 花子 様

但し、売却前カルテ（K-2026-0001）に係る登記情報等の取得実費として正に領収いたしました。

内訳：登記事項証明書 ¥331×3／公図 ¥361×1（診断料・作成料は無料）

¥ 1,354 -

富士ヶ丘サービス株式会社 登録番号
T4080401017994

【本カルテについて】本カルテは机上調査（登記情報・公図・都市計画情報・道路台帳等）に基づく売却可能性の整理資料であり、価格査定書ではありません。境界確定・測量・法的判断・税務判断・建物状況調査の代わりにはなりません。記載内容は作成日時時点のものです。発行は1物件につき1回です（状況が変わった場合の再発行、ご家族への同送は承ります）。本カルテのお渡し時に、登記事項証明書・公図等の取得実費のみ頂戴します（診断料・作成料は無料です）。

富士ヶ丘サービス株式会社／静岡県磐田市見付5789番地1／TEL:0538-31-3308／静岡県知事(2) 第14083号／<http://www.fujigaoka-service.co.jp/>／公益社団法人 全日本不動産協会／公益社団法人 不動産保証協会／公正取引協議会加盟事業者