

ふじがおか実家カルテ

カルテNo. K-SAMPLE-B

作成日 2026年7月18日

売却前カルテ（机上調査） | 60項目超のチェックリストから、その家に関係あるものだけを載せています。

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	静岡県袋井市山名字〇〇 5678番3（住居表示：袋井市山名〇丁目〇番〇号）※サンプルデータ
土地	宅地 165.20㎡（5678番3）
建物	木造瓦葺2階建 居宅 延床98.45㎡（昭和53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）	東側 市道（幅員約5.2m）
調査資料	登記事項証明書（土地1筆・建物1棟）、公図、袋井市都市計画情報、道路台帳、袋井市ハザードマップ、県GIS（2026年7月時点）
調査実費	登記事項証明書（土地1筆・建物1棟）（¥662）＋公図（¥361）＝合計 ¥1,023（診断料・作成料は無料）

総合所見

× 宅建士からの所見

相続登記と抵当権抹消の2点が最優先です。相続人3名の同意と境界確認も並行して進められます。

解消の順番

- 相続人3名の遺産分割協議・相続登記を進める / 相談先：提携司法書士
- 抵当権の抹消を準備する / 相談先：〇〇銀行／提携司法書士
- 境界の現地確認・測量の要否を判断する / 相談先：提携土地家屋調査士
- 数次相続になっていないか確認する / 相談先：提携司法書士
- 残置物（家財）の整理方針を決める / 相談先：遺品整理業者

判定の見方： ◎ 支障なし ○ 軽微・確認のみ △ 要対応（売却前に解消推奨）

× 重大（解消しないと売却困難）

必ず調べる14項目

全物件共通で調査する項目です。2026年7月18日時点の机上調査（書類・公開情報）に基づきます。

No	項目	判定	所見
S01	相続登記の状況	×	登記名義が亡 大石太郎様（お父様）のままです。相続人は3名（依頼者様含む兄弟）で、うち1名は県外在住のため連絡調整中です。 解消手順：相続人3名の戸籍収集と遺産分割協議書の作成、司法書士による登記申請を行います。目安1〜2ヶ月。／相談先：提携司法書士
S02	共有名義・相続人の同意	△	相続人が3名のため、売却には全員の同意（実印・印鑑証明）が必要です。まだ遺産分割協議は成立していません。 解消手順：3名での話し合いの進め方・資料の整理を、家族会議用資料としてご提供できます。／相談先：提携司法書士
S03	抵当権・差押え等の担保・処分登記	×	平成2年設定の抵当権（〇〇銀行）が抹消未了です。完済済みとのことですが、登記が残ったままの場合は決済までに抹消登記が必要です。 解消手順：金融機関に完済の確認と抹消書類の発行を依頼し、司法書士が抹消登記を行います。／相談先：〇〇銀行／提携司法書士
S04	境界確定・地積測量図の有無	△	法務局に地積測量図が備わっていません。境界標の有無も現地で未確認のため、売却条件（公簿売買か実測売買か）の検討が必要です。 解消手順：現地確認レポートで境界標の有無を確認し、必要に応じて確定測量の見積りを取ります。／相談先：提携土地家屋調査士
S05	越境の疑い（庭木・塀等）	○	空き家期間が3年程度と長く、航空写真上で北側隣地との境界付近に庭木の越境の疑いを検出しました。確定には現地確認が必要です。越境は航空写真・現地写真からの「疑いの検出」までです。確定には現地確認・測量が必要です。
S06	接道・再建築の可否	◎	東側市道に約9mで接道しており、再建築に関する大きな支障は見込まれません。
S07	私道負担・セットバック	◎	前面道路は幅員約5.2mの市道で、私道負担・セットバックの支障は見込まれません。
S08	市街化区域／調整区域・用途地域	◎	市街化区域内・第一種住居地域（建ぺい率60％・容積率200％）であり、都市計画上の大きな支障は確認していません。
S09	地目・農地法の関係	◎	登記地目は宅地のみで、農地法の対象となる土地はありません。
S10	災害リスク（洪水・土砂・津波・液状化）	○	市ハザードマップ上、大きな浸水想定はありません。参考情報として留意ください。
S11	建物状態 ※一般論のみ	○	建物の状態（雨漏り・傾き・シロアリ等）は、現地を拝見しないと判断できません。本カルテでは建築年からわかる一般的な注意点のみ記載しています。現地での確認をご希望の場合は「現地確認レポート」（33,000円・税込〜）で対応します。
S12	新耐震／旧耐震の別	△	昭和53年新築のため旧耐震基準（昭和56年5月以前）に該当します。融資・買主層への影響に留意が必要です。 解消手順：買主の住宅ローン利用を想定し、耐震診断の要否や告知事項としての説明方法を事前に整理します。／相談先：富士ヶ丘サービス（売却仲介）
S13	残置物（荷物）の扱い	△	家財・荷物の残置が多く、思い出の品と処分品の仕分けに時間がかかる見込みです。売却活動前の整理をおすすめします。 解消手順：遺品整理業者と一般廃棄物・不用品回収ルートを案内し、家族会議用の整理スケジュールを作成します。／相談先：遺品整理業者
S14	解体費用の概算レンジ	○	延床98.45㎡から、解体費用は概算180万〜220万円程度のレンジです（見積りではありません）。

※「建物状態」「越境の疑い」の注記は、該当行の所見欄に記載しています（現地未確認のため）。

該当するときだけ載せる項目

60項目超のチェックリストのうち、本物件に関係すると判定された項目のみを掲載しています。

No	項目	判定	所見
A. 登記・権利			
A08	数次相続の疑い（名義人の死亡年が古い）	△	登記名義人（お父様）の死亡から相当年数が経過しており、相続人の一部がさらに亡くなっている数次相続の可能性があります。 解消手順：戸籍を遡って相続人の範囲を確定します。数次相続の場合は相続人がさらに増える可能性があります。／相談先：提携司法書士
F. 建物			
F04	相続空き家3,000万円特別控除の形式要件判定	○	建築年・区分所有の別（戸建て）から、相続空き家3,000万円特別控除に該当し得ます（形式要件の一つに過ぎず、他要件・税額計算は税理士確認が必要です）。
H. 航空写真・現地写真			
H04	外観からみた管理状態（草木繁茂等）	△	空き家期間が3年程度あり、外観から庭木の繁茂が確認できます。管理不全が進むと特定空家指定のリスクが高まります。 解消手順：定期的な巡回・草木の剪定を行う空き家管理サービスの利用をご検討ください。／相談先：空き家管理サービス（自社：月額5,500円税込〜）
I. 税・維持費			
I02	特定空家指定による住宅用地特例喪失リスク（最大6倍）	△	現状では特定空家指定のリスクは低いものの、管理不全が進むと住宅用地特例の喪失（固定資産税最大6倍）につながります（参考情報）。 解消手順：空き家管理サービスの利用や早期の売却活動開始により、管理不全化を防ぎます。／相談先：富士ヶ丘サービス

処方——支障を解消する順番

1 相続人3名の遺産分割協議・相続登記を進める

相続人3名の戸籍収集と遺産分割協議書の作成、司法書士による登記申請を行います。目安1～2ヶ月。

相談先：提携司法書士

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、司法書士が抹消登記を行います。

相談先：〇〇銀行／提携司法書士

3 境界の現地確認・測量の要否を判断する

現地確認レポートで境界標の有無を確認し、必要に応じて確定測量の見積りを取ります。

相談先：提携土地家屋調査士

4 数次相続になっていないか確認する

戸籍を遡って相続人の範囲を確定します。数次相続の場合は相続人がさらに増える可能性があります。

相談先：提携司法書士

5 残置物（家財）の整理方針を決める

遺品整理業者と一般廃棄物・不用品回収ルートを案内し、家族会議用の整理スケジュールを作成します。

相談先：遺品整理業者

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。ステップごとのご依頼も承ります。



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△・×・確認事項を現地で確認します）	33,000円（税込）～
家族会議用資料作成／相続空き家整理バック	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-SAMPLE-B-R 2026年7月18日

鈴木 一郎 様

但し、売却前カルテ（K-SAMPLE-B）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（土地1筆・建物1棟）¥662／公図 ¥361（診断料・作成料は無料）

¥ 1,023 —

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・ハザードマップ等の公開情報）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。机上調査のため、現地でしか確認できない事項（建物の状態、境界標の現存、室内の状況など）は対象外です。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