見本①　判断シート（判断相談のあとにお渡しするもの）

新潟県長岡市内の実家（架空）／木造2階建て・築46年（昭和54年築）・延べ約30坪・3LDK／相続人はきょうだい3人（Aさん：東京在住、Bさん：新潟市在住、Cさん：埼玉在住）／相続開始：2025年4月

1. 選べる道（同じ項目で並べます）

	確かめること
売る	名義の整理（相続登記）／売り出す前の片付け／査定を複数社で
貸す	修繕の費用と、借り手が見込めるか
持つ	毎年かかる税金・草刈り・雪・保険のお金
手放す	建物を壊したあとの土地を、国に引き渡す制度があるか

2. 期限のある制度（一般的な説明）

- **相続登記**：不動産の取得を知った日から3年以内。正当な理由なく怠ると10万円以下の過料の対象 [1]。すぐに全員分の登記が難しいときの「相続人申告登記」もある [2]
- **空き家の3,000万円特別控除**：売る期限は、相続開始から3年を経過する日の属する年の12月31日と、令和9年12月31日の早いほう。昭和56年5月31日以前に建てた家などの要件がある [3]
- **相続土地国庫帰属制度**：建物が残る土地は申請できない。審査手数料は土地1筆14,000円 [4]

あなたの場合に当てはまるか、いつまでか、税額はいくらかの判定は、していません。専門家か所管の窓口に確認してください。

3. 専門家に聞くことのリスト

- **司法書士**：相続登記の進め方と、必要な書類。相続人申告登記で足りるか
- **税理士・税務署**：3,000万円控除が使えるか。売ったときの申告
- **不動産会社（複数社）**：査定の根拠、売り出し方、媒介契約の種類
- **解体業者・片付け業者（複数社）**：見積もりの内訳、追加料金の条件、許可の有無

特定の専門家の名指しの紹介はしません。紹介料も受け取りません。

[1] 法務省「相続登記の申請義務化について」 https://www.moj.go.jp/MINJI/minji05_00599.html
[2] 法務省「相続人申告登記について」 https://www.moj.go.jp/MINJI/minji05_00602.html
[3] 国税庁 タックスアンサー No.3306「被相続人の居住用財産（空き家）を売ったときの特例」 https://www.nta.go.jp/taxes/shiraberu/taxanswer/joto/3306.htm
[4] 法務省「相続土地国庫帰属制度の概要」 https://www.moj.go.jp/MINJI/minji05_00457.html

見本②　判断レポート「まず決める」　表紙と結論

実家の判断レポート（見本）

長岡市内の実家（架空）について

作成：新潟 実家じまいナビ（株式会社Kogera）　資料：ご家族が撮った写真・動画、登記事項証明書、固定資産税の通知書（架空）

結論（先に）

- いまの時点で、**先に決めることは3つ**です：①相続登記をいつ・誰が進めるか ②この家を「売る」「持つ」のどちらで考えるか ③片付けの見積もりをいつ取るか
- 期限があるのは、相続登記（取得を知った日から3年以内[1]）と、売る場合の3,000万円控除（この家では2027年12月31日が目安[3]）です
- 金額は、見積もりを取るまで確定しません。下のページの「目安」は、公開されている数字の幅です

家の状況（ご提供の資料から）

- 木造2階建て・築46年（昭和54年築）、延べ約30坪、3LDK
- 荷物：全部屋に家財が残っている（写真から）
- 雨どいの傷み、物置の屋根の一部にさび（写真から）
- 名義：亡くなった方のまま（登記事項証明書から）
- 確認できていないこと：境界、前の道路の幅、土地の用途地域

[1] 法務省「相続登記の申請義務化について」 https://www.moj.go.jp/MINJI/minji05_00599.html
[3] 国税庁 タックスアンサー No.3306「被相続人の居住用財産（空き家）を売ったときの特例」 https://www.nta.go.jp/taxes/shiraberu/taxanswer/joto/3306.htm

見本③　判断レポート　選べる道の比較と、費用・期限の目安

選べる道	かかるお金の目安	期限・制度	確かめること
そのまま売る	片付け：3LDKの公開料金の中央値は180,000円～（最小158,000円～、最大230,000円～。県内の公開料金の集計）[6]／売却価格・仲介手数料：〇〇万円～（査定で確定）	相続登記が先 [1]。3,000万円控除は2027年12月31日までに売ることが目安 [3]	名義の整理、査定を複数社で、売り方3種（耐震／取り壊し／買主が工事）の選択 [3]
壊して土地で売る	解体：〇〇万円～（物件・立地で変動。見積もりで確定）／補助金：長岡市は個人向けを確認できず [7]	壊したら、1か月以内に建物の滅失登記 [8]	見積もりの内訳（家財・アスベストの扱い）、許可の有無
持ち続ける	毎年：固定資産税（通知書の金額）＋草刈り・除雪・保険・水道の基本料などで年間〇〇万円～	相続登記は持つ場合も必要 [1]	雪の季節の見回り、屋根・雨どいの傷みの進み方
国に引き渡す	審査手数料14,000円（土地1筆）＋負担金は基本20万円 [4][5]（建物を壊した後の土地）＋解体費	建物が残る土地は申請できない [4]	法務局の事前相談。山林・農地・市街地で負担金の額が変わる [5]

期限と目安のスケジュール（この家の場合・架空） 2025年4月 相続開始 → **2025～26年** 相続登記の準備と片付けの見積もり → **2027年12月31日** 売る場合の3,000万円控除の目安 [3] → **2028年4月** 相続登記の期限（知った日から3年。相続開始を知った日が2025年4月の場合）[1]

[1] 法務省「相続登記の申請義務化について」 https://www.moj.go.jp/MINJI/minji05_00599.html
[3] 国税庁 タックスアンサー No.3306「被相続人の居住用財産（空き家）を売ったときの特例」 https://www.nta.go.jp/taxes/shiraberu/taxanswer/joto/3306.htm
[4] 法務省「相続土地国庫帰属制度の概要」 https://www.moj.go.jp/MINJI/minji05_00457.html　[5] 法務省「負担金の算定」 https://www.moj.go.jp/MINJI/minji05_00471.html
[6] みんなの遺品整理「新潟県の遺品整理業者・料金相場」（県内27社の公開料金。新潟ナビが2026年9月28日～10月1日に集計） https://m-ihinseiri.jp/partners/pref-15/
[7] 長岡市「空き家対策総合支援事業補助金」 https://www.city.nagaoka.niigata.jp/kurashi/life03/akiya-jyokyo.html（2026年10月31日確認：個人の所有者向けの解体補助は確認できず）
[8] e-Gov法令検索「不動産登記法」第57条（建物の滅失登記は、滅失の日から1か月以内） https://laws.e-gov.go.jp/law/416AC0000000123

見本④　家族の話し合いの材料づくり　1枚目（オンライン90分）

話し合う項目（議題）

1. この家について、いま分かっている事実（写真・登記・固定資産税の通知書）
2. 選べる道ごとの、費用と期限の整理（見本③の表）
3. 期限のある手続きを、誰が窓口になって進めるか（相続登記など）
4. 見積もりを取る相手と、時期
5. 次に確認すること（各自）

当日は、資料の共有と、発言順・時間の管理、記録をします。誰が何を相続するか、誰がいくら負担するかの提案や調整、説得は、しません。もめている場合は、弁護士の相談窓口をご案内します。

当日の記録（見本）／次の一手

確認する事項	誰が	いつまでに
司法書士に、相続登記と相続人申告登記の違いを聞く	Aさん	○月○日
片付け業者3社に、同じ条件で見積もりを頼む	Bさん	○月○日
不動産会社2～3社に、査定を頼む	Cさん	○月○日
固定資産税の通知書を全員で共有する	Aさん	○月○日

記録するのは、共有した資料、作業の日程、各自が次に確認する事項です。官公署への提出や、権利義務の証明のための議事録・確認書は作成しません。

※人名・日付・金額は架空の見本です。実際の記録は、ご家族の資料と日程に合わせて作ります。