

相続したご実家 進行計画

まず5つの出口の全体像をお示しし、それぞれの出口を選んだ場合に必要になるタスクを、2ページ目以降で1つずつくわしく説明します。現地状況レポート（納品物 1 / 2）と併せてご覧ください。

これはサンプルです（実在の事例ではありません／日付はすべて仮）

対象となるご実家の前提（現地状況レポートより要約）

物件

地方都市郊外の木造2階建て戸建（築40年・延床95㎡・土地130㎡）。最寄り駅からバス15分の住宅地。再建築可・ただし接道要確認

現況

空室。室内に残置物あり（家具・仏壇・故人の私物）。2階天井に雨漏り跡、外壁・屋根に経年劣化。庭木が隣地側へ越境気味。境界標が一部確認できず

✓ 相続登記は完了済み（本計画の対象外）

／ 相続開始 **2025年11月15日**（仮）

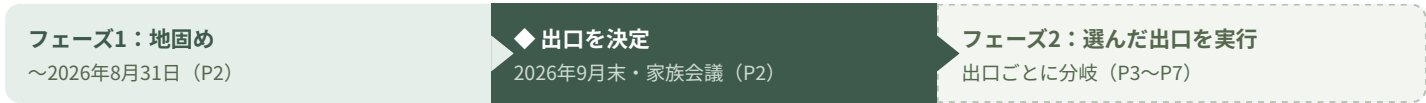
計画作成 **2026年7月20日**（仮）

売却なら特別控除の適用は2028年12月31日まで

この計画の考え方（出口から逆算します）

相続したご実家は、**どの出口を選ぶかで、やること・順番・期限が変わります**。そこでこの計画は、まず出口を決めるための「地固め」（フェーズ1）を先に片づけ、ご家族で出口を決める区切り（マイルストーン）を置き、その後に**選んだ出口ごとの実行タスク（フェーズ2）**へ分岐する構成にしています。

出口そのものを選ぶのはご本人とご家族です。akihouseは各出口の性質と段取り・期限を並べてお示しし、現地の実務を代わりに進めます。各タスクには「進め方」と「akihouseが実際に動く中身」を記載しました。



5つの出口の全体像

地固め（フェーズ1）を終えたあと、ご家族で下の**5つのうち1つ**を選びます。それぞれの性質と、選んだ場合の詳細ページをまとめました。**どれが最適な決定は、ご本人とご家族に委ねられます。**

① 売る

所有権を手放し、現金化する。現況のまま、または解体して更地で売る方法がある

主なステップ

7

期間の目安

3～6ヶ月+

関わる専門家

宅建業者・司法書士

詳細 → P3

② 貸す

所有を続けながら、入居者に貸して賃料を得る状態にする

主なステップ

6

期間の目安

2～4ヶ月+

関わる専門家

宅建業者・管理会社

詳細 → P4

③ 解体

建物を除却して更地にする。跡地は売る・活用・保有を改めて選ぶ

主なステップ

8

期間の目安

1～3ヶ月

関わる専門家

解体業者・司法書士

詳細 → P5

④ 保有

当面はもち続け、維持管理をしながら将来の判断を残す

主なステップ

6

期間の目安

継続的

関わる専門家

（維持の委託先）

詳細 → P6

⑤ 活用

自分・ご親族が住む、事業に使うなど、新しい用途で使う

主なステップ

6

期間の目安

用途による

関わる専門家

改修業者ほか

詳細 → P7

共通：地固め

上のどの出口を選んでも、先に必要になる現地確認と保全。フェーズ1で片づける

主なタスク

4

期間の目安

約1ヶ月

関わる専門家

土地家屋調査士ほか

詳細 → P2

※ 期間・ステップ数はサンプル上の一般的な目安で、物件の状況やご事情により変わります。売却額・税額の試算は含みません（税務は税理士、売買は宅地建物取引業者の業務です）。

akihouse | 相続したご実家 進行計画（サンプル） 1 / 8

共通 / M1 フェーズ1：地固め		ゴール：どの出口でも選べる状態にする（～8/31）	
タスク（何を・なぜ・進め方・akihouseの動き）	担当	期限（仮）	必要な情報・もの
1. 建物の傷みを止める 2階天井の雨漏り跡を放置すると木部・天井材の劣化が進み、どの出口でも修繕費が膨らむため最優先。 進め方：① 現地で浸入箇所を写真・動画で記録 → ② 修繕業者に応急処置の要否と概算を確認 → ③ 応急処置をするか本人が判断 ◆ akihouseの動き：現地に赴き浸入箇所を確認・記録／修繕業者へ見積りを依頼し結果を整理してお渡し	◆ ■ ●	8月10日	現地の鍵の受け渡し方法／過去の修繕記録があれば
2. 維持にかかる費用を把握する 固定資産税の年額と、火災保険が空室の建物に有効かを確認。保有・活用の検討材料になり、名義や通知の要否も判明する。 進め方：① 納税通知書で固定資産税の年額を確認 → ② 火災保険の証券で補償内容と空室時の適用を確認 → ③ 名義変更・通知の要否を洗い出す ◆ akihouseの動き：確認項目を一覧化／書類のどこを見るかをご案内し、不明点を整理	● ◆	8月15日	固定資産税の納税通知書／火災保険の証券
3. 残置物の量を把握し、仏壇の供養を段取る 残置物はどの出口でも撤去が必要。仏壇・位牌は搬出前に閉眼供養（魂を抜く儀式）の段取りが要り、菩提寺との調整に時間がかかるため早めに着手。 進め方：① 室内の残置物を種類・量で記録 → ② 宗派・菩提寺を確認し供養先を相談 → ③ 形見に残す品を選定 → ④ 回収業者の候補を整理 ◆ akihouseの動き：残置物の分量を写真つきで記録／供養に対応する寺院・回収業者の候補を整理し見積りを依頼	◆ ●	8月20日	残したい品の希望／菩提寺の連絡先（不明なら宗派）
4. 土地の「売れる・貸せる条件」を確認する 境界標の現況・越境庭木・接道と再建築可否は、売却・賃貸の可否と手間に直結する。確定測量が要る場合は土地家屋調査士へ。 進め方：① 境界標の有無を現地で確認 → ② 越境庭木の状況を記録 → ③ 接道と再建築可否を資料・役所で確認 → ④ 確定測量の要否を調査士に相談 ◆ akihouseの動き：現地確認と記録／役所での事実確認／土地家屋調査士への相談を段取り	◆ ▲	8月25日	権利証／登記識別情報／公図・測量図があれば

M2 ご家族で出口を決定する		ゴール：5つの出口から1つを選ぶ（9月末・家族会議）	
タスク（何を・なぜ・進め方）	担当	期限（仮）	必要な情報・もの
1. 家族会議用の資料を1つにまとめる 地固めで揃った現況・費用・条件を、弟様と同じ情報で見られる1式に整理し、話し合いの出発点にする。 ◆ akihouseの動き：M1の各結果を1つの資料に統合し、5つの出口の比較材料として整える	◆	9月20日	地固めの各結果（自動で反映）
2. 弟様と出口を話し合い、1つに決める 5つのどれに進むかを決める。ここでの決定が、次ページ以降のどの詳細計画を動かすかを確定させる。 進め方：① 費用・手間・時間の優先順位を家族で確認 → ② 各出口の性質と資料を突き合わせ → ③ 出口を1つに決定	●	9月30日	ご家族の希望・優先順位（費用／手間／時間）

担当（PIC）の凡例： ◆ **akihouse**（現地の実務・段取り・進行） ● **ご本人・ご家族**（意思決定）
▲ **提携専門家**（税理士・司法書士・土地家屋調査士） ■ **業者**（工事・撤去等／契約はご本人と直接）

次ページからは、上のM2で選んだ出口の詳細です。実際に動くのは、選んだ1つの出口のページだけです。

出口① 売る

開始の目安：2026年10月～ 主なステップ：7 期間の目安：3～6ヶ月+

ゴール：所有権を買主に引き渡し、売買を完了する。 **この出口の性質：**維持の手間を手放し現金化したい場合の選択肢。特別控除の適用期限（後述）が関わる。

実行タスク（順番・進め方・akihouseの動き）	担当	期限（仮）	必要な情報・もの
1. 境界を確定する（必要な場合） 境界標が一部不明。売買では買主・宅建業者から境界の明示を求められることが多い。 進め方： ① 現況の境界標を現地で確認・記録 → ② 不明箇所の確定測量を土地家屋調査士に相談 → ③ 隣地所有者の立会い日程を調整 → ④ 確定測量図を受け取る ◆ akihouseの動き： 境界標の現地確認と記録／調査士への相談と見積り取得を段取り／隣地への連絡・日程調整を代行	▲ ◆	10月中	公図・測量図／権利証／隣地所有者の連絡先
2. 残置物を撤去する 内見に向けて室内を空にする。供養を済ませてから搬出する順序。 進め方： ① 閉眼供養の完了を確認 → ② 回収業者に相見積りを依頼 → ③ 搬出日に立会い → ④ 撤去後の室内を記録 ◆ akihouseの動き： 回収業者への相見積りと比較表の作成／搬出当日の現地立会い／撤去後の状態を撮影して報告	■ ◆	10月下旬	残す品の最終確定／搬出日の候補
3. 現況のまま売るか、解体して売るかを決める 建物の劣化状況と解体費を並べ、期間や手間の面でどちらが見合うかを家族で判断する材料を揃える。 進め方： ① 地固めの劣化記録を確認 → ② 解体費の概算見積りを取得 → ③ 現況・更地それぞれの想定を宅建業者にヒアリング → ④ 本人・弟が判断 ◆ akihouseの動き： 解体業者の概算見積りを取得／現況渡しと更地渡しの条件を並べた比較材料を整理（金額の断定はしません）	● ◆	11月上旬	地固めの劣化記録／解体業者の概算見積り
4. 宅地建物取引業者を選び、媒介を依頼する 売却価格の査定と販売活動は宅地建物取引業者の業務。複数社を比較して依頼先を決める。 進め方： ① 複数の宅建業者に相談 → ② 査定額・販売方針・手数料を比較 → ③ 媒介契約の種類を確認して依頼 ◆ akihouseの動き： 複数社への相談の段取りと比較表の作成／各社への確認事項の取りまとめ（査定額はakihouseが算出しません）	■ ◆	11月中	登記識別情報／境界確定の資料／建物の記録
5. 販売活動を進める（遠方の窓口を代行） 遠方のため、内見対応や現地確認をその都度行うのが難しい。現地側の窓口が要る。 進め方： ① 内見・現地確認の受入体制を整える → ② 現地対応をakihouseが窓口として代行 → ③ 進捗を本人に報告 ◆ akihouseの動き： 内見時の現地立会い・鍵の管理／宅建業者との連絡窓口／進捗をまとめて定期報告	◆ ■	活動中	現地対応の委任範囲／連絡方法の希望
6. 売買契約を結ぶ 買主が決まったら、条件を確認して契約する。重要事項説明は宅建業者が行う。 進め方： ① 買主の条件を確認 → ② 重要事項説明を受ける → ③ 売買契約を締結し手付を受領	● ■	2028年前半目安	本人確認書類／印鑑証明書
7. 引き渡し・所有権移転登記 残代金の受領と同時に引き渡し、所有権移転の登記を行う。 進め方： ① 残代金を受領 → ② 鍵・書類を引き渡し → ③ 司法書士が所有権移転登記を申請 ◆ akihouseの動き： 引き渡し時の現地立会い／司法書士との日程調整を代行	▲ ◆	契約後1～2ヶ月	登記に必要な書類一式（司法書士が案内）

出口② 貸す

開始の目安：2026年10月～ 主なステップ：6 期間の目安：2～4ヶ月+

ゴール：入居者を迎え、賃料収入を得る状態にする。 **この出口の性質：**資産として持ち続けながら収益化したい場合の選択肢。貸せる状態にする修繕の範囲が費用を左右する。

実行タスク（順番・進め方・akihouseの動き）	担当	期限（仮）	必要な情報・もの
1. 残置物を撤去する 貸すには室内を空にする必要がある。供養を済ませてから搬出。 進め方： ① 閉眼供養の完了を確認 → ② 回収業者に相見積り → ③ 搬出日に立会い ◆ akihouseの動き： 回収業者への相見積りと比較表／搬出当日の立会い	■ ◆	10月下旬	残す品の最終確定
2. 貸せる状態にする修繕・清掃の範囲を決める 雨漏りの補修は必須。設備の更新は、想定する賃料に対して費用が見合うかで範囲を決める。 進め方： ① 地固めの劣化記録を確認 → ② 必須の補修と任意の更新を仕分け → ③ 修繕業者に相見積り → ④ 範囲を決定 ◆ akihouseの動き： 補修必須箇所と任意箇所の仕分けを整理／修繕業者への相見積りと比較表の作成	● ■ ◆	11月中	地固めの劣化記録／ 想定する賃料帯
3. 修繕・清掃を実施する 決めた範囲で工事・ハウスクリーニングを行い、入居できる状態にする。 進め方： ① 業者に発注 → ② 工事・清掃を実施 → ③ 完了を現地で確認 ◆ akihouseの動き： 工事の進捗管理／完了時の現地立会いと記録	■ ◆	11月下旬	発注内容の確認
4. 入居募集を宅地建物取引業者に依頼する 募集・賃貸借契約は宅地建物取引業者の業務。募集条件を整理して依頼する。 進め方： ① 賃料・期間・条件を整理 → ② 複数社に相談 → ③ 募集を依頼 ◆ akihouseの動き： 募集条件の整理／修繕後の写真と設備一覧の作成／複数社の比較を段取り	■ ◆	12月上旬	修繕後の写真／設備 の一覧
5. 管理会社を選ぶ（自主管理か委託か） 遠方のため、入居後の集金・清掃・修繕対応を誰が担うかを決める。 進め方： ① 委託したい範囲を決める → ② 管理会社の候補を比較 → ③ 委託先を決定 ◆ akihouseの動き： 委託範囲の整理／管理会社の候補比較の段取り	● ◆	12月中	委託範囲の希望（集 金・清掃・修繕対 応）
6. 入居・賃貸借契約 入居希望者が決まったら、審査を経て賃貸借契約を結ぶ。 進め方： ① 入居審査 → ② 賃貸借契約を締結 → ③ 引き渡し・入居	● ■	入居者決定後	契約に必要な本人書 類

出口③ 解体

開始の目安：2026年10月～ 主なステップ：8 期間の目安：1～3ヶ月

ゴール：建物を除却し、更地にする。 **この出口の性質：**建物の活用が難しい場合や、更地での売却・活用を考える場合の選択肢。実施時期が固定資産税の扱いに影響する（後述）。

実行タスク（順番・進め方・akihouseの動き）	担当	期限（仮）	必要な情報・もの
1. 残置物を撤去する 解体前に室内を空にする。供養を済ませてから搬出。 進め方：① 閉眼供養の完了を確認 → ② 回収業者に相見積り → ③ 搬出日に立会い ◆ akihouseの動き：回収業者への相見積りと比較表／搬出当日の立会い	■ ◆	10月下旬	残す品の最終確定
2. 解体業者へ相見積りを取る 解体費は建物の構造・面積・前面道路の条件で変わる。複数社を同一条件で比較する。 進め方：① 建物の構造・面積を整理 → ② 複数社に現地見積りを依頼 → ③ 項目を揃えた比較表で検討 ◆ akihouseの動き：複数の解体業者への現地見積りを段取り／項目を揃えた比較表を作成	■ ◆	11月上旬	建物の構造・面積／ 前面道路の状況
3. 解体の実施時期を決める 建物を解体すると土地は住宅用地特例の対象から外れる。固定資産税は1月1日時点の状況で課税されるため、時期が翌年の扱いに影響する（後述）。 進め方：① 特例の扱いを税理士に確認 → ② 年内・年明けの選択肢を整理 → ③ 実施時期を決定 ◆ akihouseの動き：年内・年明けそれぞれの工程スケジュールを整理（税額の試算は税理士）	● ▲	11月中	固定資産税の納税通知書
4. 解体前の届出・手続きを整える 一定規模の解体は法律に基づく事前の届出が必要。工程に遅れが出ないよう先に段取る。 進め方：① 業者と必要な届出を確認 → ② 届出の準備 → ③ 期日までに提出 ◆ akihouseの動き：業者と連携し必要書類を整理・スケジュール管理（届出は業者・施主の役割に沿って進行）	■ ◆	着工前	解体業者の情報／建物の詳細
5. 近隣挨拶・ライフライン停止を段取る 解体は騒音・振動を伴う。近隣への事前挨拶と、電気・ガス・水道の停止手続きを行う。 進め方：① 挨拶の範囲を決める → ② 挨拶を実施 → ③ 各ライフラインの停止を手続き ◆ akihouseの動き：近隣挨拶の段取りと同行／ライフライン停止の手続きを整理	◆	実施2週間前	近隣の範囲／各契約の情報
6. 解体・整地を実施する 建物を除却し、更地に整える。工事中の進捗を確認する。 進め方：① 解体工事 → ② 廃材の分別・搬出 → ③ 整地 → ④ 完了確認 ◆ akihouseの動き：工事の進捗管理／節目での現地立会いと写真記録	■ ◆	着工～数週間	工程表の共有
7. 建物滅失登記を行う 建物を取り壊したら、1ヶ月以内に建物滅失登記を申請する必要がある。 進め方：① 解体完了の証明を受領 → ② 土地家屋調査士・司法書士に依頼 → ③ 滅失登記を申請 ◆ akihouseの動き：証明書類の受け取りと専門家への引き継ぎを段取り	▲ ◆	実施後1ヶ月内	解体完了の証明書類
8. 跡地の出口を改めて選ぶ 更地になったら、売る・活用する・保有するを改めて検討する。 進め方：① 更地の条件を整理 → ② 売る・活用・保有を再検討 → ③ 次の計画へ	●	解体後	跡地の条件（この計画に戻って再検討）

出口④ 保有

開始の目安：2026年10月～ 主なステップ：6 期間の目安：継続的

ゴール：資産価値と安全を保ちながら維持し、将来の判断を残す。 **この出口の性質：**今は決めきれない、将来の利用可能性を残したい場合の選択肢。維持の手間と費用が継続する。

実行タスク（順番・進め方・akihouseの動き）	担当	期限（仮）	必要な情報・もの
1. 維持管理の計画を立てる 通風・庭木・見回りの頻度を決める。遠方のため委託を前提に、無理なく続く形にする。 進め方：① 必要な管理項目を洗い出す → ② 各項目の頻度を決める → ③ 委託と自己対応を仕分け ◆ akihouseの動き：維持タスク表を作成／各項目の委託先の候補を整理	◆ ●	10月中	許容できる管理費用の目安
2. 雨漏りなど最低限の補修をする 保有中の劣化進行を抑えるため、地固めで判明した箇所を処置しておく。 進め方：① 補修が必要な箇所を確定 → ② 修繕業者に相見積り → ③ 補修を実施 ◆ akihouseの動き：修繕業者への相見積りと比較表／工事の立会い	■ ◆	11月中	地固めの劣化記録
3. 火災保険を継続・見直す 空室の建物に有効な内容にする。名義がお父様のままなら変更手続きが必要な場合がある。 進め方：① 現在の契約内容を確認 → ② 空室に適した内容か点検 → ③ 必要なら変更・継続手続き ◆ akihouseの動き：確認項目を整理／手続きに必要な建物情報を準備	● ◆	11月中	火災保険の証券
4. 固定資産税の支払い体制を整える 毎年の納付を滞りなく行える体制にする。 進め方：① 納税通知書の送付先を確認 → ② 支払い方法を決める → ③ 納付を管理	●	通知到来時	固定資産税の納税通知書
5. 定期的な見回りを回す 空室は劣化や不法投棄が起きやすい。定期的に状態を確認し記録する。 進め方：① 見回りの頻度と担当を決める → ② 定期的に現地を確認 → ③ 状態を記録・共有 ◆ akihouseの動き：見回りの委託先を整理／記録のフォーマットを用意	◆ ■	継続	見回り頻度の希望
6. 区切りごとに出口を再検討する 状況の変化に応じて、他の出口（売る・貸す・解体・活用）を改めて見直す。 進め方：① 一定期間ごとに状態と費用を振り返る → ② 他の出口の条件を再確認 → ③ 必要なら方針を見直す	●	定期	その時点の状態記録

出口⑤ 活用

開始の目安：2026年10月～ 主なステップ：6 期間の目安：用途による

ゴール：自分・ご親族の居住や事業利用など、新しい用途で使い始める。 **この出口の性質：**立地や建物を活かした使い道がある場合の選択肢。用途に応じた改修の範囲で費用が変わる。

実行タスク（順番・進め方・akihouseの動き）	担当	期限（仮）	必要な情報・もの
1. 用途を決める ご親族の居住、事務所、貸倉庫など、何に使うかを具体化する。用途で必要な工事が変わる。 進め方： ① 使い方の候補を挙げる → ② 立地・建物との相性を確認 → ③ 用途を決定 ◆ akihouseの動き： 候補ごとに必要になる作業の見取り図を整理	● ◆	10月中	利用者・利用目的の希望
2. 用途に応じた改修の範囲を決める 雨漏り補修に加え、用途に必要な設備・間取りを検討する。 進め方： ① 用途の要件を整理 → ② 必須の補修と用途対応の工事を仕分け → ③ 範囲を決定 ◆ akihouseの動き： 用途の要件を整理／必須補修と用途対応工事の切り分けを整理	● ◆	11月上旬	地固めの劣化記録／用途の要件
3. 用途変更に関する確認をする（必要な場合） 住宅以外の用途では、必要な確認や届出の有無を先に調べておく。 進め方： ① 想定用途に必要な確認を洗い出す → ② 専門家に相談 → ③ 対応を整理 ◆ akihouseの動き： 確認事項を整理し、必要に応じて専門家への相談を段取り	◆ ▲	改修着手前	想定用途の詳細
4. 改修業者へ相見積りを取る 改修費は範囲で大きく変わる。範囲を揃えて複数社を比較する。 進め方： ① 改修範囲の仕様をまとめる → ② 複数社に見積り依頼 → ③ 比較して業者を選ぶ ◆ akihouseの動き： 仕様の整理／複数社への相見積りと比較表の作成	■ ◆	11月中	改修範囲の仕様
5. 改修を実施する 決めた範囲で改修工事を進め、進捗を確認する。 進め方： ① 業者に発注 → ② 工事を実施 → ③ 節目で進捗を確認 ◆ akihouseの動き： 工事の進捗管理／節目での現地立会いと記録	■ ◆	工事期間	工事の発注内容
6. 完了確認・利用開始 工事完了を確認し、新しい用途での利用を始める。 進め方： ① 完了検査 → ② 引き渡し → ③ 利用開始 ◆ akihouseの動き： 完了時の現地立会いと記録／引き渡しの確認	◆ ●	2027年前半目安	完了確認の項目

期限のアンカー（制度に基づく事実／金額の試算はしません）

売却を選ぶ場合の期限：2028年12月31日。被相続人の居住用財産（空き家）に係る譲渡所得の特別控除（国税庁の制度）は、相続開始から3年を経過する日の属する年の12月31日までの売却が要件のひとつです。この事例は相続開始が2025年11月15日（仮）のため、期限は2028年12月31日。測量・撤去・売却活動に数ヶ月かかることを見込むと、**2028年前半には売り出せるよう逆算した進行が要ります。**適用の可否・金額の試算は税理士の業務のため、akihouseは行いません。

解体を選ぶ場合の時期：住宅の建つ土地は固定資産税の住宅用地特例（課税標準を軽減する制度）の対象で、建物を解体すると外れます。固定資産税は毎年1月1日時点の状況で課税されるため、**解体を年内にするか年明けにするかで翌年の扱いが変わります。**税額への影響は税理士にご確認ください。

担当（PIC）の凡例： ◆ akihouse（現地の実務・段取り・進行） ● ご本人・ご家族（意思決定）

▲ 提携専門家（税理士・司法書士・土地家屋調査士） ■ 業者（工事・撤去等／契約はご本人と直接）

本計画の位置づけ：akihouseが行うのは、現地の事実の確認・記録と、選択肢および段取りの整理、業者への相見積り取次と進行管理までです。どの出口を選ぶかの決定は、ご本人とご家族に委ねられます。

専門家との連携：税務は税理士、登記・法務は司法書士等、境界の測量は土地家屋調査士の業務です。必要に応じて各専門家への相談をご案内し、相談に必要な物件資料を整えてお渡しします。

報酬について：業者からの紹介料・成功報酬は受け取りません。報酬をいただくのはお客様からだけです。工事・撤去等のご契約は、お客様と各業者との直接契約となります。

akihouse（運営：RogerFilm合同会社） | 042-454-2904 | dan.nagao@rogerfilm.com | akihouse.com