

相続不動産 現地状況レポート

お住まいから離れた場所にあるご実家の、いまの状態を写真と観察でお届けします。

本レポートの位置づけ

本書は、現地に伺って確認した **事実(外観・室内・設備・敷地の状態)** を写真と観察で整理したものです。不動産の売却価格・査定額の算定、法務・税務の判断や助言、登記に関するご案内は **一切含みません**。価格や手続きのご相談は、提携する司法書士・税理士など各分野の専門家にお取次ぎいたします。弊社は現地確認・状況整理などの **事実確認の実務のみ** を行います。

物件の概要

ご依頼の経緯	相続登記のご相談に関連し、遠方にお住まいのご相続人さまに代わって現地を確認
所在(概略)	東京都世田谷区(詳細住所は本書では伏せて記載しています)
建物種別	木造2階建て 一戸建て
築年数の目安	昭和53年
現在の使用状況	居住者不在。家財はおおむね残されたままの状態
現地確認日	2026年7月吉日(晴／日中)
確認担当	RogerFilm合同会社 長尾 ダン

外観の様子



正面外観: 玄関側の全景。門扉・道路付けが分かるよう撮影します。



外壁と屋根: ひび・汚れ・屋根材のずれなど傷みが出やすい箇所を記録します。

外観の様子



敷地・庭: 草木の伸び具合、隣地との境目付近の様子を撮影します。



建物まわり: ブロック塀や物置など、付帯する工作物の状態を記録します。

室内の様子



玄関・廊下: 入ってすぐの状態と、家財の残り具合が分かるよう撮影します。



1階居室: 各部屋の残置物の量、床・壁・天井の様子を記録します。

室内の様子



水まわり: 台所・浴室・洗面の傷みやカビ、漏れの痕跡を確認します。



2階・上階: 雨漏りの痕やシミが出やすい上階の天井まわりを記録します。

気になった箇所(状態の目安)

- 早めに気にかけたい
- いずれ検討したい
- 目立った問題なし

● 2階 北側居室の天井 (写真: 2階・上階 参照) 天井に茶色いシミが広がっており、雨漏りの痕跡とみられます。手で触れた範囲では下地が湿っている感触がありました。 ※原因の特定・補修の要否は専門の施工業者による確認が必要です。ご希望があれば手配のお手伝いをします。 早めに気にかけたい
● 敷地南側 ブロック塀 (写真: 建物まわり 参照) 塀の一部にひび割れと傾きが見られます。道路側に面しているため、状態によっては第三者への配慮が必要になる可能性があります。 ※安全性の判断は専門業者の領域です。状態を写真で記録しています。 早めに気にかけたい
● 庭・敷地内の草木 (写真: 敷地・庭 参照) 庭木と雑草がかなり伸びており、一部が隣地側にはみ出ししかけているように見えます。落ち葉や枝の量も相応にあります。 ※草刈り・伐採は地元の許可業者で対応可能です。ご希望に応じて相見積もりを取ります。 いずれ検討したい
● 室内の家財(残置物) (写真: 玄関・廊下／居室 参照) 1階・2階ともに家具・生活用品が残されています。全体量は一般的な戸建て一軒分程度とみられます。 ※撤去のご希望があれば量に応じた片付け業者の見積りを手配します。形見分けの仕分けにも配慮します。 いずれ検討したい
● 建物の基礎まわり (写真: 正面 全景 参照) 見える範囲では、基礎に大きなひびや沈下の様子は確認されませんでした。 ※目視での確認です。構造の詳細な調査は専門家の領域となります。 目立った問題なし

これから考えるときの論点

ご家族で今後の方針を話し合われる際に、材料になりそうな点を整理しました。いずれも方向性を決めるものではなく、判断の入口としてご覧ください。

- 1. 雨漏りと塀は「時間が経つほど選択肢が狭まりやすい」箇所です。** 売る・貸す・残すのいずれを選ぶ場合でも、状態の把握を早めにしておくと、後の判断がしやすくなります。
- 2. 家財が残っている状態では、売却の相談や賃貸の検討に進みにくい** ことがあります。片付けを先に進めるかどうかは、方針を決める前でも検討できます。
- 3. 建物を残す・解体するの判断は、費用と敷地の使い方の両面から** 考えることになります。具体的な費用感が必要な場合は、業者の相見積もりを取ってご覧いただけます。
- 4. 登記・相続税・売却価格に関するご相談は、それぞれの専門家の領域です。** ご希望に応じて、提携する司法書士・税理士・宅地建物取引業者へお取次ぎします。

次にできること

本レポートは、現地の状態を知っていただくための**最初の一步**です。ここから先、**売却・解体・賃貸などの費用比較や、業者の相見積もりの取りまとめ、実行段階の立会い・進捗管理** まで、ご希望の範囲でお手伝いできます。

ご相談・お問い合わせ：RogerFilm合同会社(akihouse)／ TEL 042-454-2904 ／ dan.nagao@rogerfilm.com

報酬はお客さまからの定額のみです。業者からの紹介料・成功報酬は受け取りません。

本レポートは現地で確認した事実の記録であり、建物の精密検査(インスペクション)ではありません。記載の状態は確認日時点のもので、その後の変化を保証するものではありません。安全性・構造・法務・税務・価格に関する最終的な判断は、それぞれの有資格の専門家にご確認ください。弊社は宅地建物取引業者ではなく、売買・賃貸の媒介および代理は行いません。