# ふじがおか 実家カルテ

## 01 判断のための要約

詳しい構成見本 / 架空の物件・金額・確認結果

**親が施設へ入った家。売るか残すか迷っている場合の構成例。**

所在地・面積・金額・確認結果はすべて説明用の架空例です。地域の相場や実在物件の査定ではありません。実際の内容とページ数は物件によって変わります。

### 価格の目安

# 約980万〜1,260万円

架空の数値。例示の前提：磐田市内の住宅、土地約160㎡・木造住宅。現地・建物状態・権利や境界は未確認。

## 対象と価格の根拠

対象は土地1筆・建物1棟。所有者本人が存命で、家族から相談した架空例です。実際のカルテでは、参照資料・比較条件・算定日を記載します。この見本に実在の取引データは使っていません。

## 分かったこと / これから確認すること

資料で土地・建物の登記概要と公図上の敷地の形を確認した例です。本人の意向、建物状態、境界標、道路の扱いは追加確認が必要な例として分けます。未確認を欠陥とは決めつけません。

## 売る場合 / 残す場合

売る場合は本人の意思と家の状態、価格が変わる条件を確認。残す場合は管理する人・費用・利用予定を比較します。片付けや修繕は見積もりを確認して判断します。

# ふじがおか 実家カルテ

## 02 確認点を分けて記載する

詳しい構成見本 / 架空の物件・金額・確認結果

下記はすべて架空の状態です。「資料で確認」は、実際の物件を確認済みという意味ではありません。

| 確認項目 | 見本の状態 | 見本の所見 | 次の確認先 |
| --- | --- | --- | --- |
| 名義・権利 | 資料で確認 | 登記に記載された所有者は本人。売却の意向は未確認。 | 本人・家族 |
| 抵当権 | 追加確認 | 詳細欄を確認し、設定があれば抹消の要否を整理。 | 登記資料 |
| 土地・面積 | 資料で確認 | 登記面積は把握。現況面積と同じかは確認していない。 | 現地・資料 |
| 境界 | 現地未確認 | 公図はあるが、境界標や隣地との認識は未確認。 | 現地・隣地 |
| 道路 | 個別照会 | 公図上の接続だけで、法上の道路種別は断定しない。 | 行政窓口 |
| 建物の状態 | 現地未確認 | 築年数だけで修繕費や解体の要否を決めない。 | 現地・見積 |
| 家財・管理 | 家族に確認 | 残る荷物、施錠・通風、毎月の管理負担を確認。 | 本人・家族 |
| 法令・災害 | 資料で確認 | 公開資料の概要を確認。個別適用や現況は別途確認。 | 資料・行政 |
| 価格への影響 | 条件付き | 境界・道路・建物状態に応じ、価格の目安を見直す。 | 担当者 |

実際のカルテでは参照資料名・確認日・確認できた範囲を記載します。法律・税・登記・測量・建物検査の個別判断は、必要に応じて専門家へ確認します。

# ふじがおか 実家カルテ

## 03 次の対応と、費用・受取方法

詳しい構成見本 / 架空の物件・金額・確認結果

## 1 本人の意向と家族の方針

売る・残すを今すぐ決めず、本人の希望・利用予定・判断時期を確認します。

## 2 価格に影響する条件

境界・道路・建物状態など、価格が変わり得る点を優先して確認します。

## 3 売却と保有の比較

売る場合の査定、残す場合の管理・費用を並べ、必要な支出は見積もりで確認します。

## 当社で行う確認・整理は無料

価格の目安、確認点と次の対応、必要な資料の取得実費は無料。必要な現地確認・訪問査定・役所確認も無料です。金額を出せない場合は理由と次の確認を記載します。

## 専門家の実務費は、見積もりを確認

当社が専門家を紹介し、見積もりを取得します。測量・表題登記・接道等の専門家業務は、内容と見積もりを確認してから依頼し、各専門家がお客様へ請求します。

## PDFのお渡し

必要な情報と送付先がそろった日の翌々日までに、PDFをメールまたはLINEでお送りします。土日も数えます。情報不足や送付先が不明な場合は、そろってから作成・お渡しします。

初回連絡は原則2営業日以内。受付日の翌営業日から数え、水曜・日曜・臨時休業日を除きます。PDF送付の2日は土日も数える別の期限です。

カルテに関する質問・修正・再発行・家族への同送は無料で、回数制限はありません。