

実家じまいの「やること」リスト

監修：久保 慶介氏（司法書士/行政書士/土地家屋調査士）
作成：株式会社すむたす

このリストは、「実家じまい」に向けて準備しておけると良いことや、相続発生後の手続きの大枠を把握することを目的としています。各項目の詳細は、専門機関へご確認ください。
当社すむたすでも、関連情報をWebメディア「Sumutasu MAGAGINE」にて発信しています。

親が元気なうちに準備できると良いこと

今後の住まいについて、親の希望を確認する

今の家に生涯暮らし続けたいのか、将来的な移住・転居を考えているのか、移住・転居をする場合、具体的な時期や場所の希望があるかを確認する。合わせて、介護等が必要になった場合の対応についても確認しておく。

親が家を離れる場合の維持・売却方針を決める

子どもや親族が住む、売却する、賃貸に出すなど方針を決める。
売却する場合はそもそも売却が可能か、売却価格や必要経費・期間等の目安を確認しておく。
賃貸に出す場合は賃貸需要があるかの確認に加え、維持費用の計算と、それを誰がどう負担するかも話しあっておけると良い。(固定資産税、都市計画税、水道・電気料金、火災保険料、マンションなら管理費・修繕積立金等)
また、建物の老朽化、庭の荒廃による近隣への影響や、不法侵入や放火などの防犯上のリスクも把握しておくと安心。

家の所有者（名義）を確認する

代々住み継いでいる家の場合など、祖父母名義のままなどのケースもある。その場合、まず祖父母→親への相続が必要なため、名義を確認する。法務局で取得可能な「登記簿謄本」で確認できる。

家を相続する人と、遺産の分割方法を決める

法律上の相続人確認は、親自身へ確認する以外に、戸籍謄本を取得し確認する方法もある。※本人（親）以外取得できない場合もあるため、最寄りの役所に相談を。

家の処分に関して、誰が主導するかを決める

親の生前に処分する場合は、親の判断能力が十分な場合とそうでない場合で分けて考える。相続後に処分する場合は家の相続人が主導、複数名で相続する場合は意思決定をリードする役割の人を決めておくとスムーズ。

住宅ローン残債の有無を確認する

残債がある場合は返済予定表・残高証明書を以下の「家に関する書類」とまとめて保管する。

家に関する書類を揃える／置き場を確認する

必要書類

- ・権利証（登記済権利証・登記識別情報）
生前に家を売却する場合に必要。ない場合、司法書士・弁護士などの有資格者に「本人確認情報」を作成してもらう必要があり、5~10万円の費用がかかる。
- ・購入時の売買契約書と重要事項説明書
紛失しても家の売却はできるが、売却に関する税金はこの売買契約書に基づき計算されるため、場合によっては支払額が高くなる可能性がある

売却の際にあるとより良い書類。あれば一緒にまとめておく

- ・マンション管理規約・使用細則
- ・固定資産税・都市計画税納税通知書や固定資産税評価証明書
- ・購入時のパンフレット、購入時の販売図面（間取り図）
- ・建物状況調査書（インスペクション報告書）
- ・既存住宅売買瑕疵保険の証明書
- ・リフォーム履歴の確認資料
- ・耐震診断報告書・アスベスト使用調査報告書
- ・建築設計図書・工事記録書

重要なものの置き場を確認する

代表例

- ・通帳やキャッシュカード（用途、引き落とし内容等も確認できると良い）
- ・有価証券・生命保険や医療保険等の証書・印鑑
- ・現金・印鑑証明・マイナンバーカード・新聞、生協などの契約書

デジタル資産

- ・スマートフォンやPCのロック解除方法
- ・ネットバンクや証券口座のID/パスワード
- ・WebサイトやSNSのアカウント情報
- ・サブスクリプションサービス（動画配信など）の契約一覧

相談先の目星をつける

不動産会社、税理士、司法書士などで懇意にしている先、力になってくれそうな相手がいれば確認する。

遺言書の作成有無を確認する

作成しているか、する予定があるか確認。作成している場合は保管場所も確認する。※遺言書を作成しておくと、相続後の手続きはスムーズになる。

部屋の片付けをする

思い入れが少ないものから処分する、判断できないものは一時保管とするなど、できるところから進めておく。子どもが「まず自分のものから片付ける」ことで、話し合うきっかけになるケースもある。



相続発生後の手続き

家族によって詳細が異なるため、不動産会社、司法書士、税理士など、適切な相手へ相談しながら進めましょう。家を売却もしくは賃貸に出すことを考えている場合、まず不動産会社に相談するのがおすすめです。不動産会社は司法書士や税理士と連携して事業を行っているため、紹介を受けられることが多いです。

遺産分割協議

遺言書の確認、財産の確認と評価を行った上で、家を含む相続財産の分割方法、負債の扱いなどを相続人全員で協議する。合意が得られたら、内容の記録として「遺産分割協議書」を作成する。

相続登記（所有権移転登記）

家の名義変更を行う。相続人全員の合意の上、必要書類を揃え、不動産の所在地ごとに決まっている管轄の法務局へ提出する。不動産を相続したことを知った日から3年以内の登記が必要。

必要な書類

- ・相続人全員の印鑑証明
- ・被相続人（親）の住民票の写し
- ・被相続人（親）の出生～死亡までの全ての戸籍謄本
- ・相続人全員の戸籍謄本・遺産分割協議書（法律通りに分ける場合は不要）
- ・（ある場合）遺言書

相続税の申告

相続開始から10ヶ月以内に申告・納税を行う必要がある。遺産総額が基礎控除額を超えた場合に発生する。申告書を作成し、税務署へ提出する。

管理組合へ連絡する※マンションのみ

管理費や修繕積立金の支払い義務等が相続人に引き継がれる。



認知症を発症している場合や、将来の発症可能性に備えて利用できる制度

発症前に利用できる	発症後に利用できる	
任意後見制度	家族信託	法定後見制度
<p>意思能力が十分でない方の代わりに、指定された方が契約を結ぶなど法律行為を行う「成年後見人制度」の一つ。本人が意思能力を有する間に、将来自分の意思能力が十分でなくなった場合に備えて後見人を選んでおく制度。不動産の売却については、こちらの制度で対応可能。</p>	<p>信頼できる家族に、自宅など自身の所有財産の管理や運用を任せる制度。親の認知症が発症・進行した場合でも柔軟に保有資産を動かせる。後見人が資産運用を行うなど、より複雑な対応が必要な場合に利用することが多い。</p>	<p>本人の代わりに家庭裁判所が後見人を選ぶ制度。親族や司法書士、弁護士、社会福祉士など、職業や経歴、本人との利害関係などをもとに裁判所によって選ばれる。既に意思能力が不十分な場合、本人以外が不動産を売却できる唯一の方法。</p>

私たち「株式会社すむたす」ができること

株式会社すむたすは「住まいの理想的な選択ができる社会」の実現を目指し創業した、不動産の買取・仲介を手掛ける会社です。「実家じまい」をされるお客様のサポート実績も多数ございます。現在は首都圏・関西・東海のマンションのみの取り扱いとなります、お役に立てることがあればぜひ、お気軽にご連絡ください。

いつでもお手伝いできること



無料査定

入力は1分。最短1時間で、オンライン上で売却価格がわかります。

「売却した場合どの程度の価格になるのか知りたい」という方にもご利用いただけます。

ご売却の意思決定後、お手伝いできること



司法書士や税理士などの専門家と連携した、法的な手続きのサポート



当社による直接買取

- ✓ 内見対応不要、最短2日で現金化
- ✓ 査定～決済までオンライン完結も可能
- ✓ 契約後の決済・引き渡し時期は柔軟に調整
- ✓ 不要品はそのままOK、無料で処分
- ✓ 仲介手数料不要



仲介でのご売却サポート

- ✓個人ではなく経験豊富なチームでのサポート
- ✓データに基づく販売戦略
- ✓広告制限なし、ポータル等を活用し広く集客
- ✓当社の直接買取保証を付けることも可能

査定・ご相談はこちら
すむたす売却
<https://sumutasu.jp/>



不動産売却や相続に関するお役立ち記事を公開中
Sumutasu MAGAZINE
<https://sumutasu.jp/mag/>



大事な物の保管場所 だけでも事前確認を

T様（50代・女性）

ご実家 : 埼玉県内のマンション
ご自身のお住まい : 埼玉県
ご実家の相続人 : ご自身、妹の2名
実家じまい検討開始理由 : 母の逝去、父の認知症発症
検討開始～完了までの期間 : 約6ヶ月



検討開始～処分完了の過程 | 両親が急逝。手続きに多忙な中での実家じまい

——「実家じまい」の検討を始めた経緯と、検討開始後どのように動いたか教えてください

母が亡くなつて間もなく父が認知症を発症し、介護施設に入居することになりました。両親のマンションには元々妹も同居していましたが、転居の意向があったため売却することに。検討を始めた最中に父が急逝し、マンションは姉妹で相続することになりました。

売却の依頼先を決めようと不動産会社をネット検索し、見つけた会社の一つがすむたすでした。室内状態があまり良くなかったので元々価格は期待していなかったのですが、想定以上の査定金額を提示いただき、対応の印象も良かつたため、依頼を決めました。

仲介での売却も可能とのことでしたが、仕事に加え相続関連の手続きで忙しく、内見対応等の手間を避けたかったこと、売却のスケジュールを明確にしたかったことから、買取で依頼しました。妹の転居先を探す時間も必要だったので、買取の契約後、決済・引き渡しまで2ヶ月ほど待っていました。

すむたすからは司法書士の先生も紹介していただきました。マンションに加えて、両親が所有していた北海道と千葉の土地についても相続手続きのサポートをしてもらい、助かりました。

特に苦労したこと | 売却に必要な書類が見つからない…

——「実家じまい」の過程で、特に大変だったことがあれば教えてください

両親の生前に相続の話をできておらず、まず苦労したのは「必要な書類を探し出すこと」です。特に売却に必要な不動産の権利証がなかなか見つからず…。見つけた！と思ったら過去に住んでいた別のマンションの権利証だった、なんてこともあります。

また、部屋の片付けもやはり大変でした。不要品の処分はすむたすにお任せできたので助かりましたが、「いる・いない」の判断は自分たちでする必要があります。アルバムを見だしてしまって進まなかつたり、結局整理するのに4ヶ月ほどかかってしまいました。自宅から実家が近かったので、何度も通って少しづつ進めることができましたが、これが遠方だったらもっと大変だったなと思います。

「実家じまい」をされる方へのアドバイス | 大事な物の保管場所は事前確認を

——これから「実家じまい」をされる方へのアドバイスがあれば教えてください

両親の生前に話すのはなかなか難しいテーマですが、重要な書類や通帳など、大事な物の保管場所だけでも確認しておけると良いと思います。

加えて、不要な物の処分をお願いすることも大事かもしれません。私の両親はなんでも取っておくタイプだったので、過去のマンションの権利証のように、「不要な物が多くて必要な物が見つけられない」ことが多々ありました。元気なうちに少しづつでも進められると、後の苦労が減るのではないかでしょうか。

エンディングノート の必要性を痛感

M様（60代・男性）

ご実家	：東京都内のマンション
ご自身のお住まい	：東京都
ご実家の相続人	：ご自身、兄の2名
実家じまい検討開始理由	：父の逝去
検討開始～完了までの期間	：約4ヶ月



検討開始～処分完了の過程 | 夫婦双方の親が同時期に逝去、急遽の実家じまい

——「実家じまい」の検討を始めた経緯と、検討開始後どのように動いたかを教えてください

父の死をきっかけに、実家の処分について検討を始めました。父は直前まで元気に暮らしており、突然亡くなつたため、相続や家の処分についてしっかりと話したことはありませんでした。遺産分割については兄と2人で話し合い、父のマンションは私が相続することに。賃貸に出すことも考えたのですが、同時期に妻の父も亡くなつておらず、かなり慌ただしい日々を過ごしていたため、賃貸に出すためのリフォームや税金まわりの複雑な手続きなどをやっていく精神的な余裕がないと判断し、売却することにしました。

すむたすのことを知ったのは、親族からの紹介です。父のマンションはやや特殊な物件だったのですが、父と同じマンションに暮らすこの親族の部屋も過去にすむたすが扱っていました。扱いに慣れている会社が良いと思い、すむたすに買取を依頼することにしました。

特に苦労したこと | 終わらない遺品整理。体力的な厳しさも

——「実家じまい」の過程で、特に大変だったことがあれば教えてください

やはり親の遺品整理ですね。基本的にはすむたすで処分してくれると伺ったものの、アルバムの写真や病院の領収書、確定申告の書類といった個人的なものは自分たちで処分しておきたい思いがありました。個人宅でシュレッダーもないで、ハサミで切ったり手でちぎったりしてダンボール何箱分にもなりましたね。3ヶ月ほどかけて処分しましたが、やはり量が膨大で、かつ妻の実家側の作業もあり、体力的に厳しく途中体調を崩してしまった時期もありました。できるところまでやって、最後はすむたすに任せようと判断しました。全部を自分たちで処分できなくても大丈夫、というのは安心材料になりましたね。

必要な書類や大切なものが見つからなくて困ったこともあります。たとえば家を取得した際の価格がわかる資料は結局最後まで見つからず。売却は問題なくできたものの、この後の税金の支払いが心配です。生命保険の証書やクレジットカード等もやはりなかなか見つからず、手続きに苦労しました。

「実家じまい」をされる方へのアドバイス | エンディングノートは必要

——これから「実家じまい」をされる方へのアドバイスがあれば教えてください

最近は終活という言葉もよく聞きますが、いわゆる「エンディングノート」をまとめておいた方が良い、というのは今回本当に痛感しました。電気やガス、水道の他にも生協の宅配や月々で契約していた細かいサービスなど、本人以外把握しておらず、解約の手続きに苦労したことありました。

私たちの世代だとサブスクの契約が複数あるご家庭も多いと思いますので、より複雑になりそうです。どんなものを契約しているのか、何がどこにあるのか、記録を残しておく重要性を感じました。

物の片付けも、実家に帰った時に少しずつでも進められるとだいぶ違うのではないかと思います。実際妻は今回の経験を踏まえて、一人暮らしの母の家の片付けを少しずつ始めているようです。幸い私たちは実家から近い場所に暮らしていますが、遠方にお住まいだとかなり大変になると感じました。