

実家じまい チェックリスト

片付け／残す・売る・解体の判断／手続きの順番

登録不要・無料・2026年版

実家じまいでつまづく原因の多くは、作業の順番です。片付けから始めてしまうと、売却で価値になるはずのものを処分したり、家族の合意がないまま話が進んで揉めたりします。このシートは「話し合い → 中身の判断 → 建物の判断 → 手続き」の順に並べています。上から順に、できたところに印を付けながら進めてください。

STEP 1 着手前に家族で決めておく

実家じまいは、片付けよりも先に「誰が決めるか」を決めた方が早く終わります。作業を始めてから方針が変わると、費用も時間も二重にかかります。

- ☐ 実家の名義人（登記上の所有者）が誰かを確認した
- ☐ 相続が発生している場合、相続人が誰かを確認した
- ☐ 「売る／貸す／解体する／持ち続ける」の希望を家族それぞれから聞いた
- ☐ 作業日程と、当日動ける人・動けない人を共有した
- ☐ 費用を誰がどう負担するかを口頭ではなく文字で共有した
- ☐ 親が健在の場合、本人の意向（残したいもの・住み続けたいか）を確認した

STEP 2 家の中を4つに分ける

捨てる前に「売れるもの」と「手続きに必要な書類」を先に抜き出します。書類を捨ててしまうと、後の相続手続きで再取得の手間が発生します。

- ☐ 重要書類を最優先で回収した（権利証・登記識別情報、固定資産税の納税通知書、保険証券、年金手帳・基礎年金番号のわかるもの）
- ☐ 通帳・印鑑・カード類の「ありか」を記録した（番号や暗証番号は書かない）
- ☐ 貴金属・骨董・切手・古い着物など、価値が付く可能性のあるものを別にした

- ☐ 家電・家具のうち、まだ使えるものと壊れているものを分けた
- ☐ 写真・手紙・アルバムなど「捨てられないもの」を別の箱にまとめた（判断は後回しでよい）
- ☐ リサイクル家電4品目（テレビ・エアコン・冷蔵庫・洗濯機）を数えた
- ☐ 自治体の粗大ごみで出せるもの／出せないものを確認した

STEP 3 建物と土地をどうするか判断する

建物の扱いは「売る・貸す・解体する・持ち続ける」の4択です。解体してから売の方が高く売れるとは限らないため、更地にする前に査定を取って比べてください。

売る（現況のまま）	解体費がかからない。買主が使い道を決められる	建物の状態によっては価格が下がる
売る（解体して更地）	土地として買い手が付きやすい	解体費が先に出る／固定資産税の住宅用地特例が外れる
貸す	手放さずに収入になる	修繕・管理・入居者対応が続く
持ち続ける	急いで決めなくてよい	固定資産税・管理費が続く／放置すると特定空家等のリスク

- ☐ 現況のままの査定額を確認した
- ☐ 解体費用の見積もりを2社以上から取った
- ☐ 解体する場合、自治体の解体・除却補助金の有無と申請期限を調べた
- ☐ 補助金は「着工前の申請」が条件になっていないかを確認した
- ☐ 更地にすると固定資産税の住宅用地特例が外れることを把握した
- ☐ 農地・借地・共有名義など、通常と違う条件がないか確認した

STEP 4 手続きを順番に片づける

手続きは「止める」「変える」「引き継ぐ」の3種類に分かれます。ライフラインは解体・引き渡しの直前まで残す必要があるものがあるため、止める順番に注意してください。

- ☐ 電気・ガス・水道の名義と支払い方法を確認した（解体や残置物撤去で使う場合は最後まで残す）
- ☐ 固定電話・インターネット・新聞・定期購入の解約先を一覧にした
- ☐ 郵便物の転送届を出した
- ☐ 火災保険・地震保険の契約内容と、解体・売却時の扱いを確認した
- ☐ 相続で取得した不動産は、相続登記の申請期限（3年以内）を把握した

☐ 売却する場合、譲渡所得の申告が必要になる可能性を把握した（計算は税理士へ）

☐ 近隣へのあいさつ・工事前の周知の要否を確認した

STEP 5 業者に頼むときに必ず聞く

見積書は総額だけを比べても意味がありません。同じ条件で出してもらい、追加費用が発生する条件を先に文字で確認するのが、金額差の原因を消す一番の方法です。

☐ 現地を見たうえでの見積もりか（電話・写真だけの概算ではないか）

☐ 荷物量と作業人数・作業日数が書かれているか

☐ 階段作業・駐車位置・搬出経路の条件が書かれているか

☐ 家電リサイクル料金・処分費が総額に含まれているか

☐ 追加料金が発生する条件とキャンセル規定が書面にあるか

☐ 一般廃棄物収集運搬の許可、または提携先が確認できるか

☐ 買取と処分を同じ業者に頼む場合、買取分の金額が明細で分かれているか

出典（公的機関）

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. 環境省：家電リサイクル関連

<https://www.env.go.jp/recycle/kaden/>

3. 消費者庁 特定商取引法ガイド：訪問購入

<https://www.no-trouble.caa.go.jp/what/doortodoorpurchases/>

発行：生前整理支援センター ふれあいの丘（株式会社Kogera） www.fureaino-oka.com

本チェックリストは一般的な情報提供です。制度・期限は改正されることがあるため、実際のお手続きの際は各出典の公式ページと、お住まいの市区町村の最新の案内をご確認ください。個別の相続・税務・登記・法律のご判断は、税理士・司法書士・弁護士など各分野の専門家にご相談ください。口座番号・暗証番号・パスワードは、紛失時の悪用を防ぐため本シートに書き込まないでください。

個人利用の範囲で自由に印刷・複製いただけます。© 生前整理支援センター ふれあいの丘