

第40回では、実家じまいのために知っておきたい「相続登記」「家財の整理・処分」「境界確定」「解体」の4つを取り上げ、概要と費用感をお伝えしました。今回は視点を変えて、その進め方を整理します。全体の流れをつかむと、実家じまいの段取りを理解しやすくなるでしょう。

●相続登記を済ませる

相続登記が未了でも、必要書類が揃うなどでスムーズに申請できる見通しが立っていれば、実家の売り出し開始を検討できます。ただし、売買契約を締結するまでに、相続登記を完了させるようにします。

※建物の解体を前提とする場合、建物については相続登記を挟まず、解体後に滅失登記(後述)をすることがあります。

注意したいのは、不動産の売買では購入の申込みが入ってから契約までが1週間程度のケースが珍しくないことです。売り出し開始後にのんびりしていると、契約までに相続登記を終えられないおそれがあるだけでなく、買主がローンを利用する場合は、登記未了だと金融機関の手続きに影響が出ることも考えられます。

下図は、「売り出し→売買契約→決済(引き渡し)」の流れと、それぞれのスケジュールを例示したものです。ここでは相続登記の期間を、必要書類の準備から申請、完了まで含めて2カ月程度とイメージしていますが、

実際には書類の整い方から管轄法務局の混雑状況などで前後します。

●家財の整理と処分を行う

売り出し開始までに、少なくとも現金・通帳・印鑑・貴金属などの貴重品類、写真・作品などの思い出の品は、より分けて持ち帰りましょう。実家が遠方でも、こればかりは人任せにせず、自分で出向くことをおすすめします。

建物の解体が前提であれば、購入検討者が室内に立ち入ることはありません。ただし、残った家財(残置物)の処分を専門業者に依頼するならば、見積もりのために室内確認が必要です。貴重品類をより分けておけば、見積もりの手配もスムーズです。

なお下図のとおり、残置物の処分は、遅くても解体工事に入る前までに終わらせるようにします。

●境界を確定する

土地や戸建ての売却では、境界を明確にすることを求められるのが一般的です。境界確定は目安として3カ月程度を見込むことが多く、遅くても決済までに完了する必要があります。

下図は、売り出し後から決済までを境界確定の期間として例示していますが、隣地の立会いが先延ばしになったり、境界の位置について認識の違いが出たりして、想定より長引くこともあります。不安要素がある

ときは、売り出し開始の前に境界確定を完了させることもあります。

●建物を解体撤去する

売主側で建物を解体する場合は、決済までに建物と庭木・庭石・塀などについて、撤去の範囲を確認したうえで解体撤去し、建物滅失登記まで完了させます。建物滅失登記とは、建物が取り壊されてなくなったことを申請し、登記記録に反映させる手続きです。

解体で厄介なのが、売主も把握していない地中の埋設物が見つかることです。コンクリート片などの建築廃材(ガラ)が出て、撤去費用として追加で50万円ほどかかったケースもあります。想定外に備えて、予備費を見込み、日程にも余裕をもたせると安心です。

以上、スケジュールの考え方を整理しました。実際の進め方は状況に応じて変わります。不動産会社の担当者とはとつずつ確認をしながら進めると、無理のないスケジュールを組みやすくなります。

最後に、費用の支払い時期についてです。不動産の売却でお金が入るのは、契約時と決済時の2回。契約時は売買価格の5~10%程度の手付金を、決済時に残代金を受け取ります。一方、費用は作業の進行にあわせて発生します。手元資金や手付金での資金繰りを、あらかじめ考えておくことが大切です。

【実家じまいのスケジュール例】

