

誰も住まなくなった実家を守るために

相続した実家の 空き家チェックシート

月に1回の見回りの記録と、
「売る・貸す・持っておく」を考えるためのチェックを1冊に。

見回り記録 12か月分

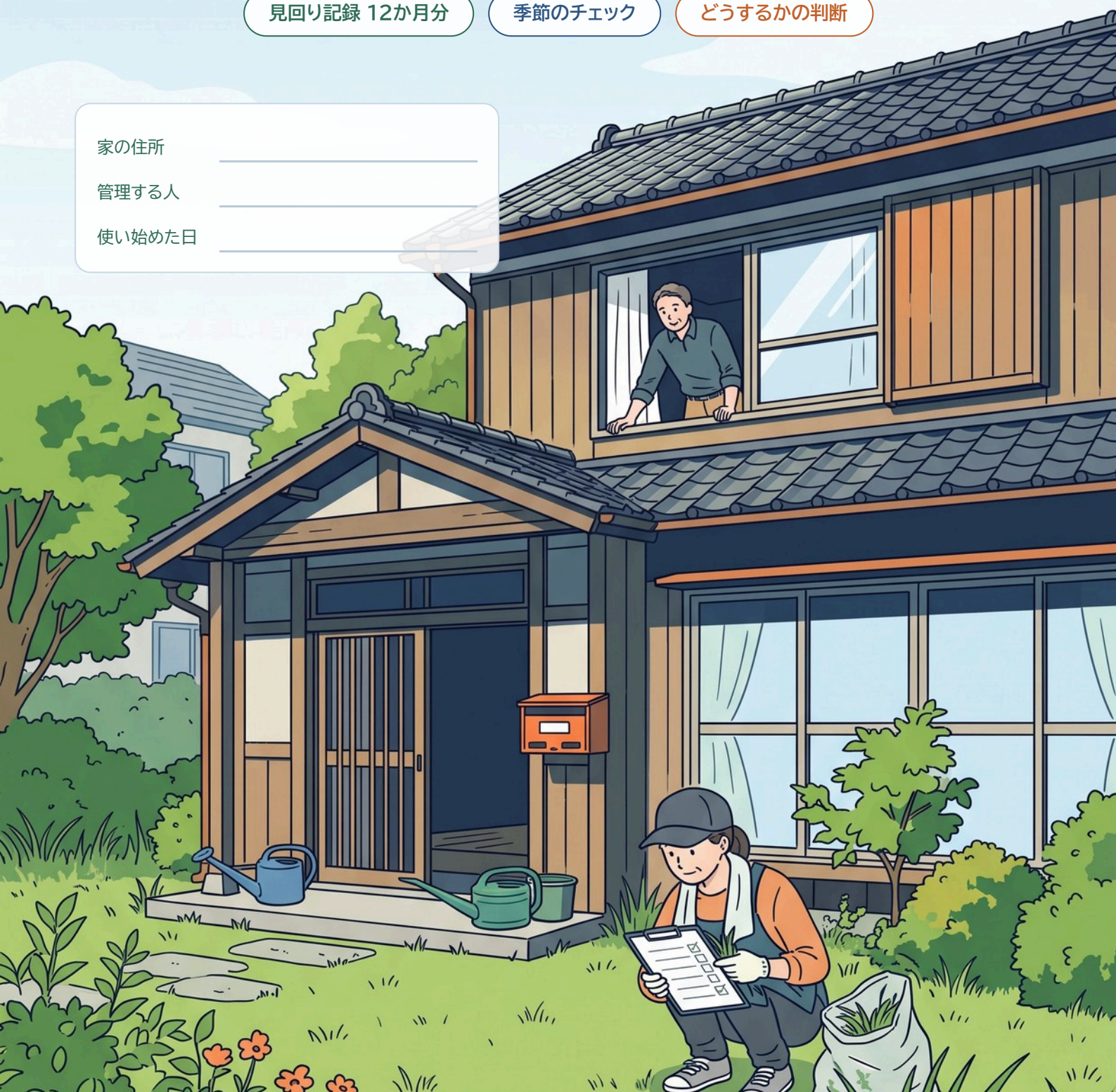
季節のチェック

どうするか判断

家の住所

管理する人

使い始めた日



はじめに

人が住まなくなった家は、思っている以上に早く傷みます。

窓を閉めきると湿気がこもり、水を流さないと排水管から臭いや虫が上がってきます。

庭木が伸びたり郵便物がたまったりすると、ご近所の迷惑や空き巣の心配も出てきます。

このシートは、相続した実家を「売るか貸すか、まだ決められない」間も、良い状態のまま守るためのものです。

月に1回の見回りで見るところと記録の表、そして「この家をどうするか」を考えるためのチェックをまとめました。

Webのセルフチェックと、このシートの使い分け

① まずWebでセルフチェック

10の質問に答えるだけで、今の実家が「管理不全空家」に近い状態かどうか、目安が分かります。



空き家管理セルフチェック
(m-840.com)



② このシートで毎月の見回り

見るところを決めて、毎月同じように記録します。
記録が残ると、傷みの進み具合に気づきやすく、家族の間で状況を共有するのにも役立ちます。

このシートの使い方

- ☐ はじめに P.3 の「この家の基本情報」を書いておきます。
鍵のありか、電気・水道の契約、ご近所の連絡先など。家族の誰が見回りに行っても困らないようにします。
- ☐ 月に1回、P.4 のポイントを見ながら回り、P.5～7 に記録します。
印刷して見回りに持っていく、その場で○△×をつけるのがおすすめです。
- ☐ 季節の変わり目と年に1回は、P.8 のチェックもします。
- ☐ 半年～1年たったら、P.9～10 で「この家をどうするか」を考えてみましょう。

もくじ

1	この家の基本情報	P.3
2	見回りのポイント	P.4
3	見回りの記録(12か月分)	P.5
4	季節ごと・年に1回のチェック	P.8
5	この家を、これからどうするか	P.9
6	お金と期限のチェック	P.10
7	ご相談窓口	P.11

1 この家の基本情報

家族の誰が見回りに行っても困らないように、まとめておきましょう。

住所	
名義人(登記)	亡くなった方の名義のままなら、相続登記が必要です(P.10)。
鍵のありか・ 合いかぎを持っている人	
電気の契約・ブレーカー	☐ 契約中 ☐ 止めている (会社・お客様番号のありか:)
水道の契約・元栓の場所	☐ 契約中 ☐ 止めている (元栓の場所:)
ガスの契約	☐ 契約中 ☐ 止めている (会社:)
火災保険	保険会社・満期日。空き家になったことを保険会社に伝えたか ☐ 伝えた
固定資産税(年額)	毎年5月ごろに届く納税通知書で確認できます。 円

ご近所・連絡先

お隣・向かいの方	名前・電話番号。「何かあったら連絡をください」とお願いしておくで安心です。
自治会・町内会	
庭木・修理を頼む業者	

見回りの分担

見回りに行く人・頻度	
費用(交通費・修理代)の 分け方	相続人どうして決めておくと、あとで揉めにくくなります。

家の中・家財のメモ 仏壇・家具・大事な書類が残っている場所、片づけの予定 など

2

見回りのポイント

1回の見回りは、慣れれば1時間ほどです。次の4つのまとまりで見っていきます。

外 外回り

- ・ 屋根・外壁・雨どいに、はがれや割れがないか
- ・ 窓ガラス・雨戸・シャッターが壊れていないか
- ・ 塀・門・フェンスが傾いていないか
- ・ 庭木や雑草が、隣や道路にはみ出していないか
- ・ ゴミを投げ込まれていないか、動物や虫の跡がないか

中 家の中

- ・ 窓と押し入れを開けて、30分ほど風を通す
- ・ 天井や壁に、雨漏りのしみやカビがないか
- ・ 床が沈む、戸が閉まりにくいなどの変化がないか
- ・ 嫌な臭い、虫やネズミの跡がないか

水 水回り・設備

- ・ すべての蛇口から1分ほど水を出し、トイレを流す
- ・ 排水口に水をためて、臭いや虫が上がらないようにする
- ・ 水漏れ・メーターが動いていないか
- ・ 帰るときに、ガス栓・ブレーカー・元栓を確認

防 郵便・防犯・ご近所

- ・ ポストの郵便物とチラシを回収する
- ・ 勝手口・窓のかぎ、物置のかぎを確認
- ・ 人が入った跡がないか
- ・ お隣にひと声かけ、気になることがないか聞く

持っていくと便利なもの

- | | |
|-------------------------------------|--|
| ☐ このシートと筆記用具 | ☐ スマートフォン(写真を撮って記録) |
| ☐ ゴミ袋・軍手・ほうき | ☐ 懐中電灯(押し入れ・天井裏用) |
| ☐ ぞうきん・タオル | ☐ 防虫剤・除湿剤の替え |

ポイント 見回りのたびに、**同じ場所から同じ向きで写真を撮っておくと、傷みの進み具合がよく分かります。**家族へのLINEでの報告にも使えます。

空き家の管理をしている不動産会社から

空き家でいちばん傷みが早いのは、水回りと、閉めきった部屋の湿気です。
月に1回でも、窓を開けて水を流すだけで、家の持ちはずいぶん変わります。
遠方で通えない月が続くときは、見回りを代わりに行う空き家管理サービスもご検討ください(P.11)。

この家で見回りで気をつけること 水が出にくい蛇口、開けにくい窓、駐車する場所 など

3

見回りの記録 1～4回目

○ 問題なし △ 気になる・様子を見る × 直す・業者に相談 当てはまる記号に丸をつけます

見るところ	月 日	月 日	月 日	月 日
外回り				
屋根・外壁・雨どい	○ △ ×	○ △ ×	○ △ ×	○ △ ×
窓・雨戸・シャッター	○ △ ×	○ △ ×	○ △ ×	○ △ ×
塀・門・フェンス	○ △ ×	○ △ ×	○ △ ×	○ △ ×
庭木・雑草のはみ出し	○ △ ×	○ △ ×	○ △ ×	○ △ ×
ゴミ・動物や虫の跡	○ △ ×	○ △ ×	○ △ ×	○ △ ×
家の中				
換気(窓・押し入れ)	○ △ ×	○ △ ×	○ △ ×	○ △ ×
雨漏り・しみ・カビ	○ △ ×	○ △ ×	○ △ ×	○ △ ×
床・建具のゆがみ	○ △ ×	○ △ ×	○ △ ×	○ △ ×
臭い・虫・ネズミ	○ △ ×	○ △ ×	○ △ ×	○ △ ×
水回り・設備				
蛇口・トイレの通水	○ △ ×	○ △ ×	○ △ ×	○ △ ×
排水口の臭い・水漏れ	○ △ ×	○ △ ×	○ △ ×	○ △ ×
ガス栓・ブレーカー・元栓	○ △ ×	○ △ ×	○ △ ×	○ △ ×
郵便・防犯・ご近所				
郵便物・チラシの回収	○ △ ×	○ △ ×	○ △ ×	○ △ ×
かぎ・人が入った跡	○ △ ×	○ △ ×	○ △ ×	○ △ ×
ご近所へのあいさつ	○ △ ×	○ △ ×	○ △ ×	○ △ ×
気づいたこと・直したこと				
見回った人				

3

見回りの記録 5～8回目

○ 問題なし △ 気になる・様子を見る × 直す・業者に相談 当てはまる記号に丸をつけます

見るところ	月 日	月 日	月 日	月 日
外回り				
屋根・外壁・雨どい	○ △ ×	○ △ ×	○ △ ×	○ △ ×
窓・雨戸・シャッター	○ △ ×	○ △ ×	○ △ ×	○ △ ×
塀・門・フェンス	○ △ ×	○ △ ×	○ △ ×	○ △ ×
庭木・雑草のはみ出し	○ △ ×	○ △ ×	○ △ ×	○ △ ×
ゴミ・動物や虫の跡	○ △ ×	○ △ ×	○ △ ×	○ △ ×
家の中				
換気(窓・押し入れ)	○ △ ×	○ △ ×	○ △ ×	○ △ ×
雨漏り・しみ・カビ	○ △ ×	○ △ ×	○ △ ×	○ △ ×
床・建具のゆがみ	○ △ ×	○ △ ×	○ △ ×	○ △ ×
臭い・虫・ネズミ	○ △ ×	○ △ ×	○ △ ×	○ △ ×
水回り・設備				
蛇口・トイレの通水	○ △ ×	○ △ ×	○ △ ×	○ △ ×
排水口の臭い・水漏れ	○ △ ×	○ △ ×	○ △ ×	○ △ ×
ガス栓・ブレーカー・元栓	○ △ ×	○ △ ×	○ △ ×	○ △ ×
郵便・防犯・ご近所				
郵便物・チラシの回収	○ △ ×	○ △ ×	○ △ ×	○ △ ×
かぎ・人が入った跡	○ △ ×	○ △ ×	○ △ ×	○ △ ×
ご近所へのあいさつ	○ △ ×	○ △ ×	○ △ ×	○ △ ×
気づいたこと・直したこと				
見回った人				

3

見回りの記録 9～12回目

○ 問題なし △ 気になる・様子を見る × 直す・業者に相談 当てはまる記号に丸をつけます

見るところ	月 日	月 日	月 日	月 日
外回り				
屋根・外壁・雨どい	○ △ ×	○ △ ×	○ △ ×	○ △ ×
窓・雨戸・シャッター	○ △ ×	○ △ ×	○ △ ×	○ △ ×
塀・門・フェンス	○ △ ×	○ △ ×	○ △ ×	○ △ ×
庭木・雑草のはみ出し	○ △ ×	○ △ ×	○ △ ×	○ △ ×
ゴミ・動物や虫の跡	○ △ ×	○ △ ×	○ △ ×	○ △ ×
家の中				
換気(窓・押し入れ)	○ △ ×	○ △ ×	○ △ ×	○ △ ×
雨漏り・しみ・カビ	○ △ ×	○ △ ×	○ △ ×	○ △ ×
床・建具のゆがみ	○ △ ×	○ △ ×	○ △ ×	○ △ ×
臭い・虫・ネズミ	○ △ ×	○ △ ×	○ △ ×	○ △ ×
水回り・設備				
蛇口・トイレの通水	○ △ ×	○ △ ×	○ △ ×	○ △ ×
排水口の臭い・水漏れ	○ △ ×	○ △ ×	○ △ ×	○ △ ×
ガス栓・ブレーカー・元栓	○ △ ×	○ △ ×	○ △ ×	○ △ ×
郵便・防犯・ご近所				
郵便物・チラシの回収	○ △ ×	○ △ ×	○ △ ×	○ △ ×
かぎ・人が入った跡	○ △ ×	○ △ ×	○ △ ×	○ △ ×
ご近所へのあいさつ	○ △ ×	○ △ ×	○ △ ×	○ △ ×
気づいたこと・直したこと				
見回った人				

4 季節ごと・年に1回のチェック

時期	やっておくこと	やった日
春(3～5月)	雑草が伸び始める前に草取り・防草シート／5月ごろ届く固定資産税の通知を確認	
梅雨(6～7月)	換気の回数を増やす／押し入れ・畳のカビ、雨漏りを確認／除湿剤を交換	
夏(7～9月)	庭木の枝がお隣や道路にはみ出していないか／ハチの巣がないか	
台風の後	屋根・雨どい・アンテナ・塀を確認／飛ばされそうな物を片づける	
冬(12～2月)	水道管の凍結に注意(長く行けないときは水抜き)／落ち葉で雨どいが詰まっているか	

年に1回

☐ 火災保険の契約内容と満期日を確認する

空き家になると、住宅用の保険のままでは補償の対象外になることがあります。保険会社に「誰も住んでいない」ことを伝えておきましょう。

☐ 庭木の剪定(せんてい)をする

はみ出した枝は、ご近所とのトラブルのもとになります。

☐ 家族で集まって、この家をどうするか話す

P.9 のチェックを、家族それぞれがつけてみると話しやすくなります。

☐ 家の中の物を少しずつ片づける

売るときも貸すときも、家の中が片づいていると話が早く進みます。仏壇や思い出の品は、家族で行き先を決めておきましょう。

☐ Webのセルフチェックをもう一度やる

去年と比べて、状態が悪くなっていないか確かめます。

修理・手入れの記録 いつ・どこを・誰に頼んで・いくらかったか

5 この家を、これからどうするか

当てはまるものに印をつけて、いちばん多かった列を目安にしてください。

家族それぞれがつけてみて、くらべてみるのもおすすめです。

売る	貸す	持っておく
☐ この家に住む予定の家族がいない ☐ 遠方に住んでいて、通うのが大変 ☐ 建物が古く(1981年5月以前の建築など)、修理にお金がかかりそう ☐ 相続人どうして、お金で分けたい ☐ 税金の特例(P.10)が使える期限のうちに売りたい ☐ 見回りや維持費の負担を早く終わらせたい	☐ 少し手を入れれば、すぐに住める状態だ ☐ 駅やお店、学校が近い ☐ 家賃で固定資産税や修理代をまかないたい ☐ 将来、家族が使うかもしれないので手放したくない ☐ 入居者の対応や管理を任せられる先がある ☐ 家の中の荷物を片づけられる	☐ 数年のうちに、家族の誰かが住む予定がある ☐ 仏壇やお墓のことなど、すぐには決められない事情がある ☐ 区画整理などの進み具合を見てから決めたい ☐ 月に1回は見回りに行ける(または頼める) ☐ 維持費を払い続けられる(P.10) ☐ 相続人の話し合いがまだまとまっていない
印の数 _____	印の数 _____	印の数 _____

注意

貸したり、家族が住んだりすると、相続した空き家を売るときの**3,000万円の特別控除**が使えなくなることがあります。迷ったら、貸す前にご相談ください。

不動産の実務13年の行政書士から

「持っておく」を選ぶのは悪いことではありません。

ただ、決めないまま何年も過ぎると、建物の傷みが進み、売るにも貸すにも費用がかかるようになります。

「いつまでに決めるか」だけでも家族で決めておくと、話が前に進みやすくなります。

家の価値の目安が分かると判断しやすいので、査定だけのご相談もお気軽にどうぞ。

家族で話したこと・いつまでに決めるか

6 お金と期限のチェック

持っておくと、1年でいくらかかるか

項目	年額
固定資産税・都市計画税	円
火災保険	円
電気・水道の基本料金	円
庭木の手入れ・草取り	円
修理・点検	円
見回りの交通費(または管理サービスの費用)	円
合計(1年)	円

相続した空き家を売るときの「3,000万円の特別控除」

亡くなった方が1人で住んでいた家を相続して売ると、売って得た利益から最大3,000万円を差し引ける特例があります(相続人が3人以上のときは1人2,000万円まで)。

- ☐ 1981年5月31日以前に建てられた家(マンションは対象外)
- ☐ 売る前に耐震リフォームが取り壊しをする(買った人が翌年2月15日までに行う場合も可)
- ☐ 売る金額が1億円以下で、相続してから人に貸したり住んだりしていない

売る期限を計算してみましょう

亡くなった日 _____ 年 _____ 月 _____ 日 → その3年後の年の 12月31日 まで：
 _____ 年12月31日

例: 2026年5月に亡くなった場合は 2029年12月31日まで。特例は2027年12月31日までに売ることが対象です(延長されることもあります)。くわしい条件は税務署・税理士にご確認ください。

放っておくと起こること

- ☐ 「管理不全空家」として市から指導・勧告を受けることがあります
 勧告を受けると、土地の固定資産税を軽くしている特例(住宅用地の特例)が外れ、税金が数倍に上がることがあります。
- ☐ 相続登記は、相続を知った日から3年以内に申請する義務があります
 2024年4月より前の相続でも、2027年3月31日までに申請が必要です。名義が亡くなった方のままだと、売ることも貸すこともできません。

見回りに行けない月が続くとき、どうするか家族で決められないとき、まずはお気軽にご相談ください。
空き家の管理から、売る・貸す、相続の手続きまで、同じ窓口でお手伝いします。

空き家管理

月1回の見回り・換気・通水・郵便物の
確認、写真つきの報告
月額5,000円(税別)
八潮市・草加市の物件

査定・売却・買取

家の価値の目安を知りたい、早く手
放したいなど。査定だけでも構いませ
ん

相続の手続き

名義変更(相続登記)の段取り、相続
人の調査、遺産分割協議書の作成

初回相談無料

現地調査も無料

土日祝もOK

平日は夜20時まで(予約制)
水曜定休

遠方の方も

電話・オンラインで相談でき
鍵のお預かりも可

三共コスモス株式会社

空き家管理・査定・売却・買取・賃貸

〒340-0815 埼玉県八潮市八潮2-1-30
TEL 048-998-6331
<https://www.sankyo-cosmos.com/>
宅地建物取引業 埼玉県知事(8)第015608号



家の価値を知りたい方は
こちら(査定のご依頼)

南出行政書士事務所

相続の手続き・空き家管理のご案内

〒340-0815 埼玉県八潮市八潮2-1-30
TEL 080-6202-7672
<https://m-840.com/>
登記の申請は提携の司法書士が行います



空き家管理サポートの
くわしい内容はこちら

市の空き家の相談窓口

八潮市	都市整備部 住宅・建築課 048-996-3658 空き家を売りたい・貸したい方と使いたい方を結ぶ「八潮市空家バンク」もあります
草加市	住宅政策課 048-922-1798

このシートの内容は、2026年10月時点の制度にもとづいています。部署名・電話番号も2026年10月時点のものです。個別の状況によって扱いが異なるため、実際の手続きの前に、各窓口や専門家にご確認ください。