

住まいの エンディングノート

このノートは (氏名) _____ が
_____ 年 _____ 月に書きました。



住まいをお持ちの皆さまへ。いま、地域や家族に迷惑をかけてしまう放置
空き家の存在が、社会問題になっています。

放置空き家にしないため、「仕舞う（除却）」「活かす（活用）」の行動
を、ご家族いっしょに今から考えてみませんか？



はじめに



この『住まいのエンディングノート』は、お読みいただいている皆さまの終活などの目的で、これからの人生を明るく前向きに過ごしていただくため、一助となればという思いで作成したものです。

現在、わが国では、空き家の増加が大きな社会問題となっています。空き家の問題は他人事ではありません。現在は空き家でなくても、皆さまが高齢者施設などへ転居したり、相続した子どもが居住しなかったりなどの理由で、住まいが空き家となってしまいます。空き家は、適切に管理せずに放置してしまうと、状態が悪化して資産価値が下がるほか、近隣の方の暮らしにも悪影響が及んでしまいます。



ご自身や相続したご家族などがこんな空き家の問題で困らないよう、元気なうちから、住まいの将来についてご家族で話し合ってみませんか？

「将来この家をどうしたい？」「この家も一人暮らしには広すぎるかな」「私たちは住む家があるから。後のことは任せて」など、その家をご家族の負担にさせない、使いたい誰かに活かしてもらえよう、住まいの将来をどうするか話し合うことがとても大切です。

将来の我が家の「活かし方」「しまい方」を考えたり、家財を整理したり、財産やご自身の将来をご家族や大切な方に伝えたり、先延ばしにせず、あらかじめ行動しておくことも大切です。

そこで、国土交通省・日本司法書士会連合会・全国空き家対策推進協議会では、この「住まいのエンディングノート」を作成しました。是非とも住まいやご自身の将来のことを考えるきっかけづくりとしてご活用ください。





目次

第1部 住まいのエンディングノートを作成してみよう

わたし自身のこと	1
わたしの住まい・財産について	4

第2部 住まいの将来を考える際に知っておきたいこと

住まいなどを売る	9
住まいなどを貸す	9
住まいを所有し続ける	17
放置空き家の問題	17
「もしも」の後への備え（遺言書など）	19
生前での備え（成年後見制度・民事信託）	19
相続の仕組み	29
相続登記（相続による所有権の移転の登記）が義務化されました	29

どこに相談したらいいの？

34

第1部は、将来、ご家族が住まいについて様々な判断や手続を進める際に必要な情報を記入するページです。親と子が一緒に住まいの将来を考えるきっかけづくりにご活用ください。

第2部では、住まいの将来を考える際の参考となる情報をご紹介します。

なお、住まい以外のことも含め「エンディングノート～あなたに届け 私の思い～」(法務省・日本司法書士会連合会)が公表されています。本資料と併せてご活用ください。

このノートは、取扱いには十分注意し、大切な人にだけ保管場所を伝えておきましょう。



詳細はこちら



第1部 住まいのエンディングノートを作成してみよう



わたし自身のこと（わかるところまで結構です）

フリガナ 名 前					
生年月日	年	月	日	血液型	型
住 所	〒	—			
本 籍					
電話番号	(自宅)	—	—		
	(携帯)	—	—		
メールアドレス					
その他					



このページの内容は法務省版のエンディングノートに書いておきました。



もしもの時の連絡先

(いざというときに連絡したい人、親類や友人、かかりつけ医など)

名 前

関 係

連絡先

名 前

関 係

連絡先

名 前

関 係

連絡先

名 前

関 係

連絡先

名 前

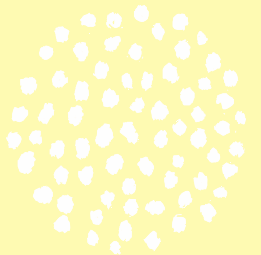
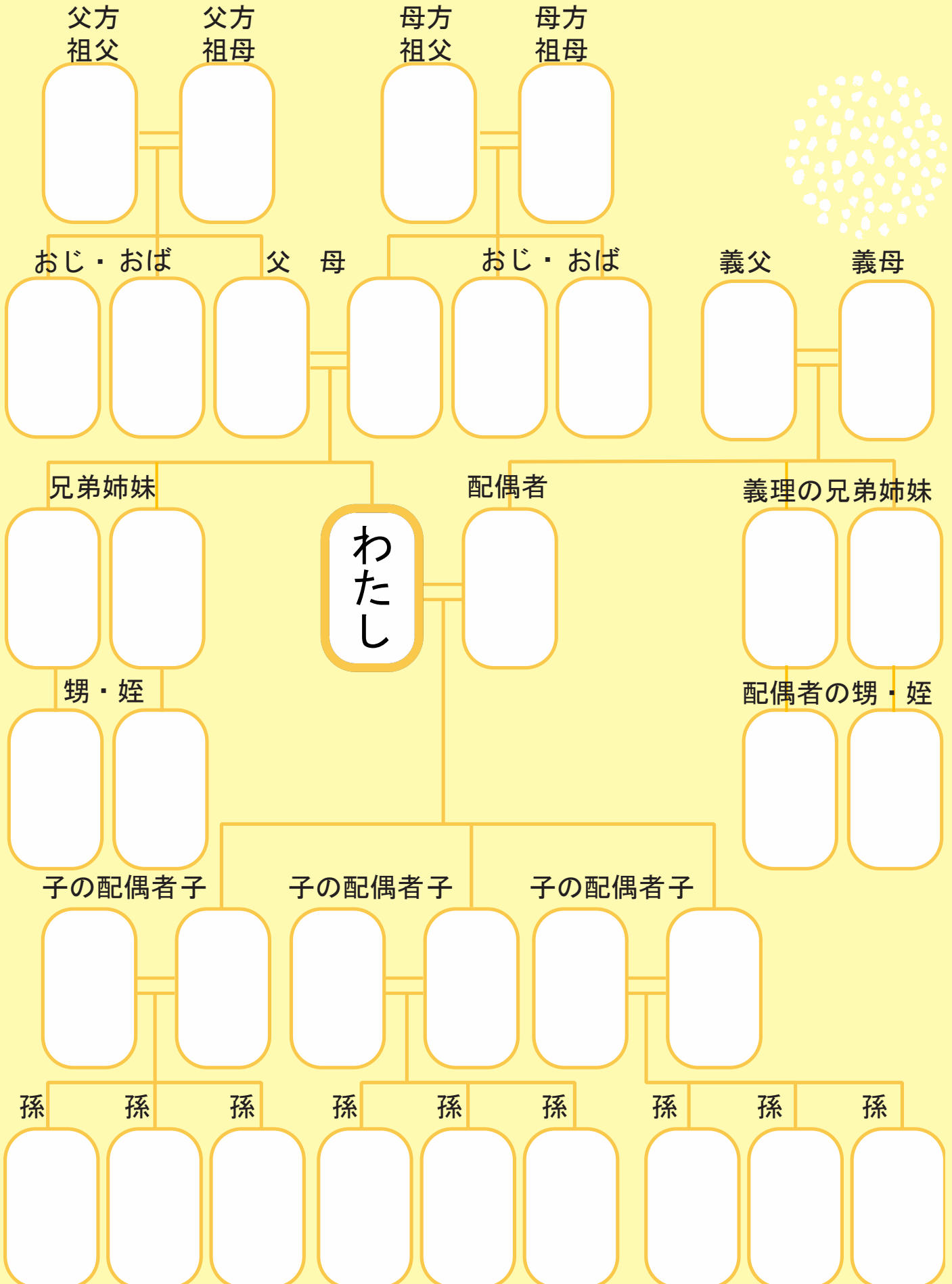
関 係

連絡先





家系図 (思い出せる範囲で書いてみましょう)



どのような不動産を所有しているか調べてみましょう

自分がどのような不動産を所有しているかを調べて、書き出してみましよう（P.5以降）。

まず、法務局が発行する登記事項証明書（登記簿謄本）や都・市町村から通知される固定資産税の納税通知書を確認しましょう。未登記の場合は、速やかに登記手続を行いましよう（P.12）。

複数人で共有している場合は、自分の持分や誰と共有しているのかについても把握しておきましょう。

また、土地や建物を貸している場合や借りている場合は、契約書の有無などについても確認しましょう。

資料の確認（一例）

目的	必要な書類	問合せ先
土地・住まいの名義を知りたい	・ 登記事項証明書（登記簿謄本） ・ 地図、地積測量図 ・ 登記識別情報通知書 ・ 登記済証（権利証）	お近くの法務局
地番・家屋番号・面積を知りたい		
自分が所有している土地・住まいを全て知りたい	固定資産税の納税通知書 固定資産課税台帳、名寄帳	都・市町村の固定資産税担当課



所有している不動産（土地・住まい）などを記載しましょう

今後、所有している不動産をどうしたいか、ご家族と相談しながら記載してみましょう。
資料から書き写すのが面倒な場合は、取り寄せた資料をこのノートと一緒に保管しておくだけでも、あとからこのノートを利用して判断や手続をする人の助けになるでしょう。

(1) 所有している土地

	所在地	共有者氏名・連絡先		借主の氏名 連絡先		諸条件 など	どう処理したいか
		自身の持分		契約期間 契約書の保管場所			
①						<input checked="" type="checkbox"/> 1 <input checked="" type="checkbox"/> 2 <input checked="" type="checkbox"/> 3 <input checked="" type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 売却など自由にしてよい <input type="checkbox"/> 貸すのは構わない <input type="checkbox"/> その他 ()
②						<input checked="" type="checkbox"/> 1 <input checked="" type="checkbox"/> 2 <input checked="" type="checkbox"/> 3 <input checked="" type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 売却など自由にしてよい <input type="checkbox"/> 貸すのは構わない <input type="checkbox"/> その他 ()
③						<input checked="" type="checkbox"/> 1 <input checked="" type="checkbox"/> 2 <input checked="" type="checkbox"/> 3 <input checked="" type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 売却など自由にしてよい <input type="checkbox"/> 貸すのは構わない <input type="checkbox"/> その他 ()

共有の場合のみ

貸している場合のみ

「諸条件など」の凡例

1. 隣地境界・越境物など、近所の人と申合せ事項がある
2. 建て替えについて制約がある
3. 道路の権利関係が複雑
4. 地下に埋まっているものがある（他人の上下水道・ガス管など）

(2) 借りている土地

	所在地	貸主の氏名・連絡先		貸主の住所		備考
		契約期間		契約書の保管場所		
①						
②						

(3) 所有している建物

	所在地	共有者氏名・連絡先	借主の氏名・連絡先	建物の建設・修繕・管理に関わった事業者名	どう処理したいか
		自身の持ち分	契約期間・契約書の保管場所		
①					<input checked="" type="checkbox"/> 除却、売却など自由にしてよい <input checked="" type="checkbox"/> 貸すのは構わない <input checked="" type="checkbox"/> その他 ()
②					<input checked="" type="checkbox"/> 除却、売却など自由にしてよい <input checked="" type="checkbox"/> 貸すのは構わない <input checked="" type="checkbox"/> その他 ()
③					<input checked="" type="checkbox"/> 除却、売却など自由にしてよい <input checked="" type="checkbox"/> 貸すのは構わない <input checked="" type="checkbox"/> その他 ()

共有の場合のみ

貸している場合のみ

(4) 借りている建物

	所在地	貸主の氏名・連絡先	貸主の住所	備考
		契約期間	契約書の保管場所	
①				
②				

その他、今後住まいを引き継ぎたい方へ伝えたいこと（住まいの歴史、使われ方等）



住宅ローンなどの借入金について記載しておきましょう。

	借入先	金額（残債額）	担保の土地・建物の所在地
①		()	<input type="checkbox"/> 土地 <input type="checkbox"/> 建物
②		()	<input type="checkbox"/> 土地 <input type="checkbox"/> 建物
③		()	<input type="checkbox"/> 土地 <input type="checkbox"/> 建物



住まいに関するデジタルデータを保管していますか？

	保管媒体	内容	ID	パスワード	備考
①	<input type="checkbox"/> パソコン <input type="checkbox"/> スマートフォン <input type="checkbox"/> その他 ()				
②	<input type="checkbox"/> パソコン <input type="checkbox"/> スマートフォン <input type="checkbox"/> その他 ()				
③	<input type="checkbox"/> パソコン <input type="checkbox"/> スマートフォン <input type="checkbox"/> その他 ()				



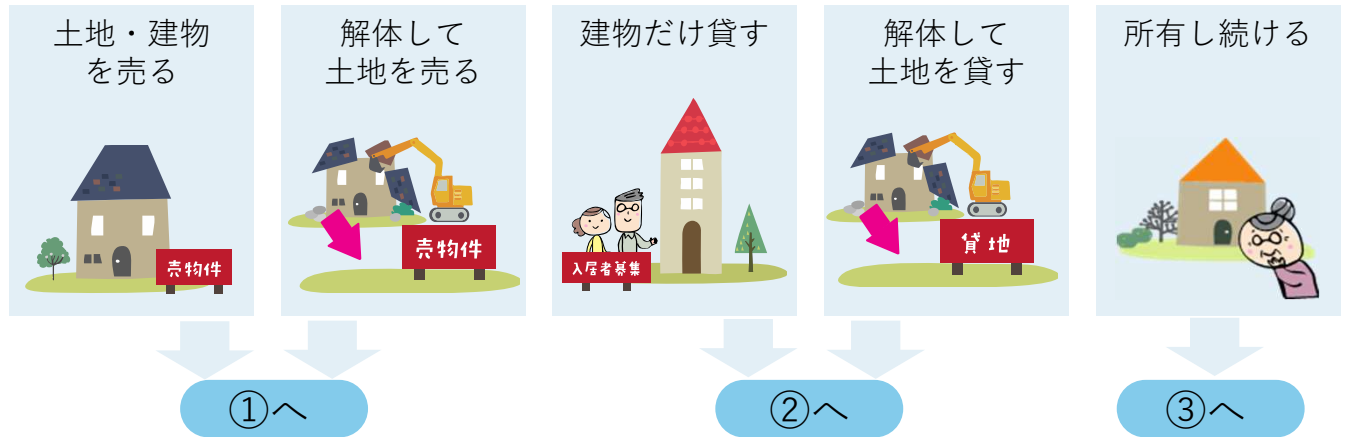
住まいに貴重な家財はありますか？

	貴重なもの	貴重である理由	保管場所	備考
①				
②				
③				



第2部 住まいの将来を考える際に知っておきたいこと

住まいが必要でなくなった際には、次のような住まいの「活かし方」「しまい方」を検討しましょう。特に、住まいが老朽化している場合は、「売る」「貸す」が難しいことも多いため、住まいの解体も検討しましょう。



① 住まいなどを売る

住まいを売却するには、不動産事業者などの専門家に相談することが考えられます。

以下のように、様々な制度などを活用することもできます。

【譲渡所得の3,000万円特別控除】

空き家を相続した方が、一定の要件を満たしたうえで早期に空き家やその敷地を譲渡した場合には、譲渡所得から最大3,000万円を特別控除できる特例措置があります。

【空き家バンク】

空き家を売却・賃貸したい場合、自治体が運営する専用のサイト「空き家バンク」を活用することも考えられます。

【インスペクション】

専門家による建物現況調査のことです。このレポートがあると、引渡し後のトラブル回避や、安心して購入してもらえる利点があります。

【リースバック・リバースモーゲージ】

今の家に住み続けながら住まいを先に売却（リースバック）したり、死亡時の譲渡を約束（リバースモーゲージ）する方法です。

② 住まいなどを貸す

住まいを貸す際には、不動産事業者などの専門家に相談することが考えられます。

以下のように、様々な制度などを活用することもできます。

【セーフティネット住宅制度】

住宅の確保に配慮が必要な方（高齢者、障害者、子育て世帯など）の入居を拒まない住宅（セーフティネット住宅）として登録し賃貸することも考えられます。

【サブリース】

自ら使う人でなく、転貸（サブリース）をする事業者に賃貸することも考えられます。専門機関が賃料収入の保証等を行いつつサブリースを行う「マイホーム借上げ制度」の活用も考えられます。

相続した空き家を早期に譲渡した場合は、譲渡所得の特別控除が受けられます

親など（被相続人）が一人で居住していた家屋と敷地等を相続した場合には、相続人が早期に（相続開始から3年を経過した日の属する年の12月31日までに）一定要件を満たしたうえで当該家屋又は敷地等を譲渡すれば、その譲渡所得から最大3,000万円が控除されます。

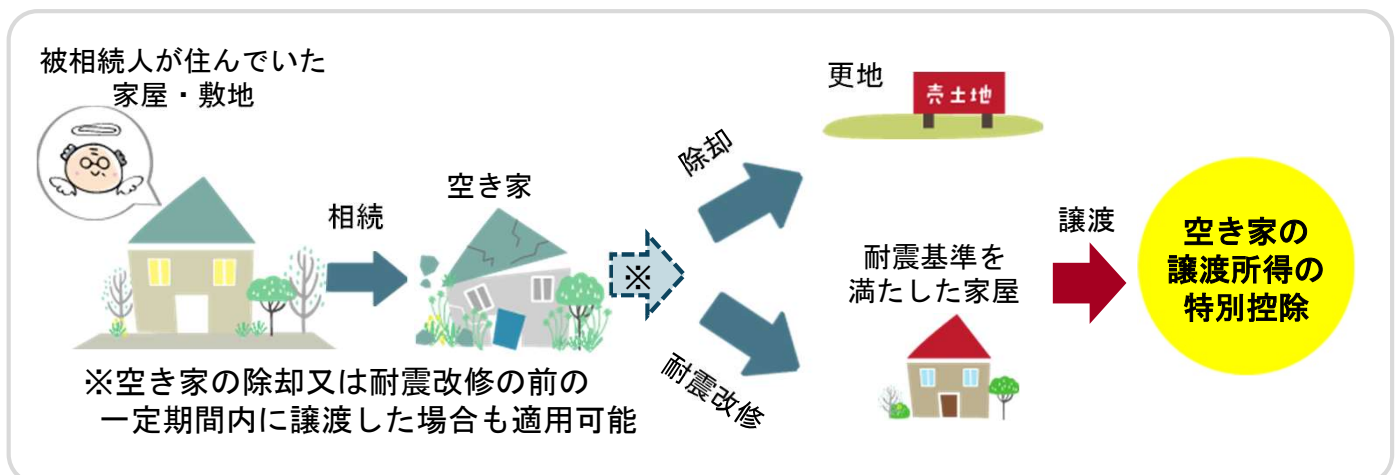
適用期間は2027年12月31日までとなります。適用を受けるためには一定の要件を満たす必要がありますので、国土交通省のウェブサイトをご確認ください。



詳細はこちら

【主な要件】

- ・ 昭和56年5月31日以前に建築された家屋であること
- ・ 相続開始の直前に被相続人が居住に用いており、他の居住者がいないこと
 - ※ 被相続人が相続開始の直前に老人ホーム等に入居していた場合も、一定の要件を満たす場合は適用可
- ・ 家屋と土地の両方を相続・遺贈により取得すること
- ・ 相続開始から3年を経過する年の12月31日までに譲渡すること
- ・ 譲渡の代金が1億円以下であること



MEMO

「空き家バンク」って何？

利用予定がなく、空き家になってしまう住まいを売却・賃貸したい場合には、自治体が運営する専用サイトである「空き家バンク」を活用することも考えられます。「空き家バンク」に登録すると、利用希望者に向けて、物件情報が広く公開されます。

ひたちなか市で登録する物件情報の詳細については、下記の専用サイトで公開しています（二次元コードからもご確認いただけます。）。



詳細はこちら



詳細はこちら

MEMO

売却・賃貸の前には調査を

利用予定がなく、空き家になってしまう住まいを売却・賃貸したい場合には、空き家の利用上どのような制約があるのかを把握することで、より具体的に検討することができます。**建物の状態、土地・建物の権利関係、法的規制、敷地の埋設物等**について確認しましょう。

1981年の建築基準法改正以前に建てられた住まいである場合には、現在の耐震基準を満たさない可能性があります。専門家による耐震診断により耐震性能を確認しましょう。

また、売買の際に、契約時に想定していなかった雨漏りがあった場合などは、買主から修補や損害賠償などを求められるおそれもあります。そのためにも、専門家による建物状況調査（インスペクション）で建物の状態を確認することも検討しましょう。不具合等をしっかり告知・説明しておくことで、引渡し後のトラブルを避けることができ、安心して購入してもらえます。また、修繕やリフォーム工事の必要性を検討する際の参考にもなります。

<インスペクションの様子>

【木造戸建て住宅の場合】



「土台・床組、基礎」調査の様子

【共同住宅の場合】



「外部（バルコニー）」調査の様子

【検査機器（例）】



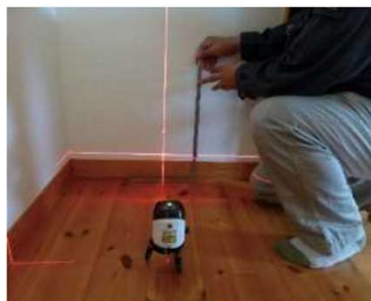
「基礎配筋」の調査機器



「小屋組・梁」調査の様子



「外部（外壁）」調査の様子



「床の傾きを計測する」調査機器

詳しくは、
国土交通省「建物状況調査を活用しませんか（売主用）」
でご確認ください。



詳細はこちら

住みながら生前などに売却する仕組み（リースバック・リバースモーゲージ）

残されたご家族があなたの住まいを必要としない場合には、今のうちに住まいを売却することも考えられます。次のように、その家に住み続けながら、住まいの売却を（予定）する仕組みがあります。

- 「リースバック」は、住まいを売却して現金を得て、賃料を支払いながら、自宅に住み続けることができる仕組みです。国土交通省から、サービスの特徴、利用例、トラブル例などのポイントを記載したガイドブックを公表しています。



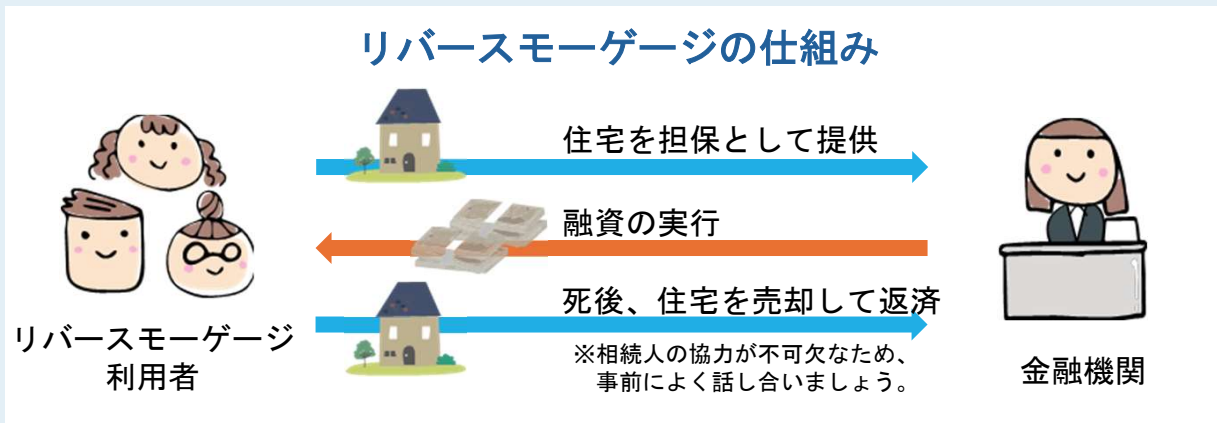
詳細はこちら

リースバックの仕組み



- 「リバースモーゲージ」（ノンリコース型）は、住まいを担保にして、金融機関から融資を受けられる仕組みです。死亡時に住まいを売却して融資の一括返済を行うことで、住み続けながら自宅を処分できます。「ノンリコース型」とは、住まいの売却価格に関わらず相続人に債務が残らない仕組みです。

リバースモーゲージの仕組み



これらの仕組みの利用条件や制約については、サービスを提供している金融機関等により異なります。事前に問い合わせて、十分に内容を確認しましょう。

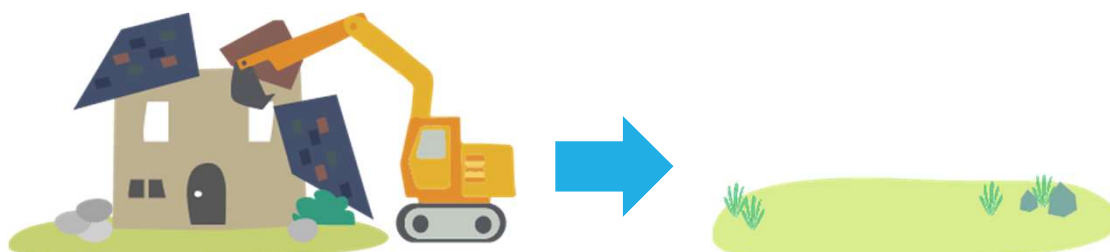
住まいを解体するときは

住まいの老朽化が進んでいる場合には、売却・賃貸が難しくなることが想定されるほか、所有を続けても、空き家になり管理が十分にできないときは、周辺に迷惑をかけてしまうかもしれません。このような場合は、解体を行うことを検討しましょう。

解体工事を事業者依頼する際には、建設業法の許可事業者又は建設リサイクル法の登録事業者が発注しましょう。また、複数の者への見積りや、書面での契約書の取り交わしをお勧めします。

登記してある建物を解体した場合は、解体完了後1か月以内に法務局で建物滅失登記を行う義務があり、未登記の場合にも家屋滅失に関する届出が必要となります。詳細は法務局などにお問い合わせください。

解体を行い更地にした場合には、固定資産税の住宅用地特例が解除され税額が上がりますが、住まいを空き家にして放置し、「空家法」に基づく勧告を受けた場合などにも、同様に住宅用地特例が解除され税額は上がります。利用予定のない住まいは残しておかず、解体を検討しましょう。



MEMO

住宅セーフティネット制度とは？

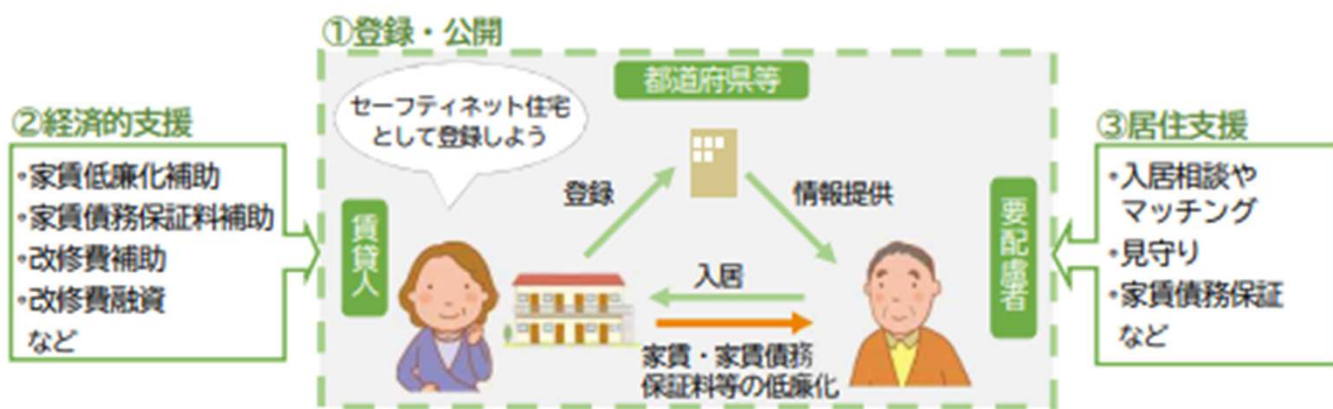
高齢者、障害者、子育て世帯など住宅の確保に配慮が必要な方（住宅確保要配慮者）の入居を拒まない賃貸住宅（セーフティネット住宅）として住まいを登録する制度です。改修・入居への経済的支援等の仕組みも盛り込まれています。

セーフティネット住宅として自治体に登録すると、専用WEBサイト「セーフティネット住宅情報提供システム」を通して住宅の情報が広く周知されます。



情報提供システムはこちら

また、改修費の補助や入居者の負担軽減につながる補助を活用できますので、入居希望者の増加や、空き家・空き室の解消が期待できます。なお、入居者を住宅確保要配慮者に限定する「専用住宅」として登録することにより、より手厚い補助を受けることができます。



資料：国土交通省パンフレット「民間住宅を活用した新たな住宅セーフティネット制度をご活用ください」

詳しくは、国土交通省ウェブサイトでご確認ください。



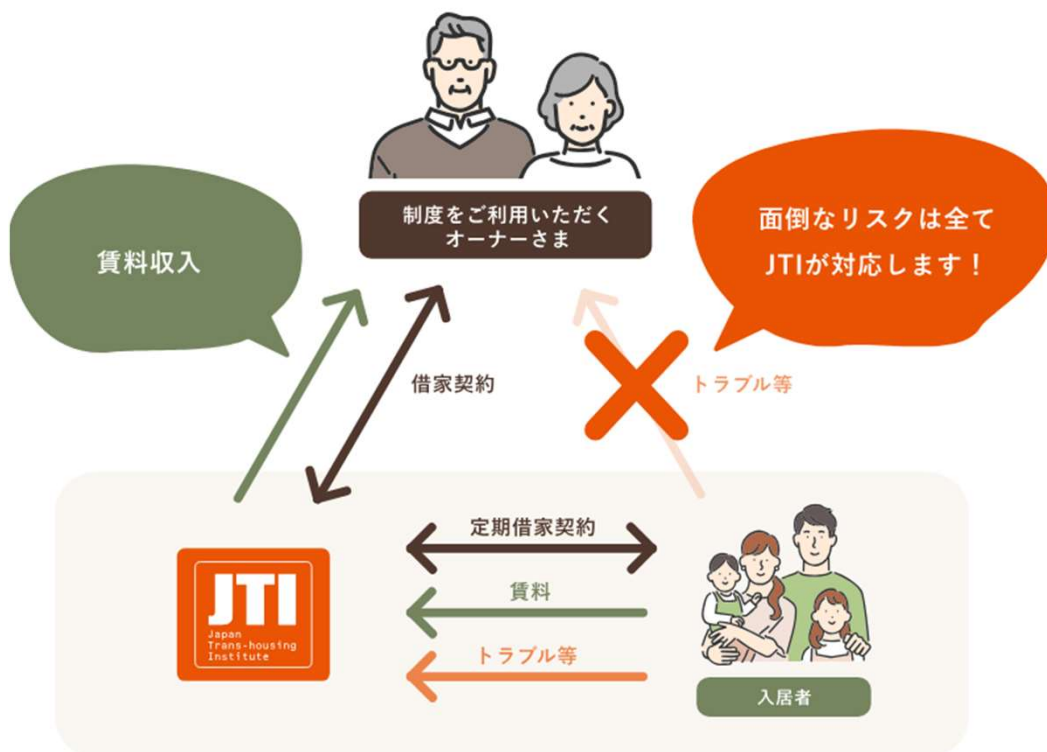
補助金などの詳細はこちら

生前などに住まいを賃貸する仕組み（マイホーム借上げ制度）

現在の住まいが「広すぎる」「不便な立地」などの場合には、賃貸住宅等へ住み替えて、今から自宅を他の方に賃貸することも考えられます。この場合、「**マイホーム借上げ制度**」を活用することが考えられます。

この制度では、JTI（（一社）移住・住みかえ支援機構）が、所有者から住まいを借上げて転貸を行います。住宅が賃貸可能な状態である限りは、終身にわたり住まいを借上げてもらうことができます。

また、1人目の入居者の決定時以降は、空室でも賃料収入が保証されるうえ、所有者が、家賃の未払いなど入居者とのトラブルに直接関わることはありません。もし自宅に戻ることも想定しているときは、契約期間を適切に設定することにより、契約終了時に、入居者へ立ち退き料を支払うことなく自宅に戻ることもできます。



資料：（一社）移住・住みかえ支援機構ウェブサイト

制度の利用に当たっては、一定の条件がありますので、詳細は（一社）移住・住みかえ支援機構ウェブサイトにてご確認ください。



詳細はこちら

③ 住まいを所有し続ける

住まいを売却・賃貸せず、所有し続ける（相続する）ことも選択肢の一つです。

ただし、使用せずに空き家にしておくと、不具合の発生が発見されにくく、傷みが早く進行する傾向があります。

使用しない場合は、住まいを適切に管理することが重要です。例えば、建物の外部・内部の点検や、通気や換気、通水、清掃などを定期的に行うことが必要です。

国土交通省では、適切な管理のための指針を示しています。指針の内容をわかりやすくまとめたリーフレットがあります。



詳細はこちら

放置空き家の問題

空き家をしっかり管理せずに放置してしまうと、家屋の状態が悪化し、近隣の方の暮らしにも悪影響が及んでしまいます。

最も生じやすい問題が、樹木の繁茂や越境です。隣地の日照を害する、道路標識を隠す、隣家の屋根や躯体を破壊するなど、周辺に悪影響を及ぼします。

さらに放置した場合には、建物・塀・樹木等が倒壊する、害虫等の発生により周辺の住民の健康被害を招くなど、周辺にさらに重大な悪影響を及ぼします。

もしこんな事態が発生してしまったら、損害賠償や空家法による行政処分の対象になってしまいます。

○ 空家法とは

空家法では、防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしている空き家は、「特定空家等」として市区町村から助言・指導、勧告、命令、代執行の措置が講じられる場合があります。

2023年12月13日より施行された改正空家法では、放置すれば特定空家等になるおそれがある空き家は、「管理不全空家等」として市区町村から指導、勧告が講じられるようになりました。特定空家等だけでなく、勧告を受けた管理不全空家等の敷地も固定資産税の住宅用地特例が解除されます。

所有する空き家は適切に管理を

住まいを売却・賃貸せず、所有し続けることも選択肢の一つです。ただし、長期間住まいを使用せず空き家にしておいたときは、不具合の発生が発見されにくいために、傷みが早く進行する傾向があります。

所有し続ける場合は、住まいを適切に管理することが重要です。例えば、建物の外部・内部の点検や、通気や換気、通水、清掃などの作業は定期的に行う必要があります。

国土交通省では、「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」において、所有者による空き家の適切な管理について指針となるべき事項を示しています。指針の内容の詳細は、二次元コードからご確認ください。



詳細はこちら

建物の維持管理は所有者自らが対応することが基本ですが、ご自身の対応が難しい場合は、専門業者などに依頼することも検討しましょう。

空き家の所有者・管理者のみなさまへ 国土交通省

「自分は大丈夫!」と思っていないですか?
空き家には適切な管理が不可欠です。

管理・修繕業者もうまく活用!!

空き家は全国で年々増加し、使用目的のない空き家は約350万戸に。空き家対策は、社会全体での取り組みが必要な重要課題です。適切な管理が行われていないと倒壊、健康被害の誘発、景観悪化などの様々な問題を引き起こし、周辺環境に大きな影響を及ぼしてしまいます。我が家を管理不全空家^{※1}や特定空家^{※2}にしてしまわないよう、みんなで考えましょう。

※1: 空家が継続しているなど、管理が不十分な状態。 ※2: そのまま放置すると倒壊等の恐れがある状態。

画面のチェックリストで確認を!▶▶▶

今すぐ確認! **空き家管理チェックリスト**

- 定期的に以下の管理を行っていますか。
【管理方法】 通気や換気/排水設備の通水/敷地内の清掃/庭木の枝の剪定/郵便物等の確認・整理
 【冬期の場合】給水管の元栓の開栓/積雪の状況に応じた雪下ろし
 【雑草がある場合】水抜き穴の清掃
- 【外観】**
- 建築物全体が傾いていませんか。屋根が全体的に変形していませんか。
【管理方法】 柱、はりの補修や防蟻処理などを依頼しましょう。
- 外装材などにはがれ、破損や汚損はありませんか。不法侵入につながるような窓の破損はありませんか。
【管理方法】 はがれた部材などは撤去、補修などを依頼しましょう。
- 屋根材のはがれや破損はありませんか。軒の脱落、傾きなどは生じていませんか。
【管理方法】 はがれた部材などは撤去、補修や防蟻処理などを依頼しましょう。
- 【屋内など】**
- 柱、はりなどが破損、腐朽していませんか。雨漏りの跡がありませんか。
【管理方法】 柱、はりの補修や防蟻処理などを依頼しましょう。
- アスベストが露出していませんか。
【管理方法】 アスベストの除去などを専門業者に相談しましょう。
- 浄化槽の破損や排水設備の封水切れにより悪臭や不衛生な状態が生じていませんか。
【管理方法】 破損部分は補修を依頼し、封水の注入を行います。
- 【敷地内】**
- 敷地内にこみが散乱して景観を損なっていませんか。腐敗して悪臭や不衛生な状態が生じていませんか。
【管理方法】 清掃などを行います。
- 門、塀や屋外階段に傾きや破損はありませんか。塀壁にひび割れ等はありませんか。
【管理方法】 補修や防蟻処理などを依頼しましょう。
- 立木の幹が腐ったり、大枝が折れたりしていませんか。枝がはみ出して、通行障害などになっていませんか。
【管理方法】 立木の伐採、枝の剪定などを行います。
- 動物が糞みつき不衛生な状態や悪臭、騒音が生じていませんか。隣家等への侵入は見られませんか。
【管理方法】 駆除などを依頼しましょう。

空き家の管理は、定期的な換気、清掃、点検がとても重要です。点検や補修に自信がない、遠隔地にお住まいなどでご自身による管理が難しい場合は、空き家管理業者や修繕業者などの利用を検討しましょう!

空き家対策に関する情報はホームページをご覧ください。
<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/akiya-taisaku/index.html>

2次元バーコードから簡単アクセス

資料：国土交通省「リーフレット 「自分は大丈夫!」と思っていないですか? 空き家には適切な管理が不可欠です。」

将来に備えた行動を

「もしも」の後への備え（遺言書など）

住まいを誰にどのように残したいかなど、「もしも」の後に関する自分の意思や想いを確実にご家族に託すために、「遺言書」の作成をお勧めします。確実に遺言書を残すには、自筆の遺言を法務局に預けたり、公正証書として作成したりといった方法があります。

このほか、特に身寄りがない方には、ご自身の死後の手続（葬儀・埋葬の実施や諸費用の支払い、遺品整理などの対応）を他の人に任せることができる「死後事務委任契約」もあります。



生前での備え（成年後見制度・民事信託）

生きているうちでも、認知症などでご自身の判断能力が十分でなくなるとき、周りのご家族は、住まいなど財産の扱いに困ってしまうことが起こり得ます。このようなときに備えるためには、成年後見制度や民事信託の仕組みがあります。



成年後見制度は、認知症の方など、判断能力が不十分な方々を支援する制度です。家庭裁判所に選ばれた成年後見人などは、ご本人の代わりに住まいに関する契約、銀行との取引、各種費用の支払い、年金の受給など、様々な財産管理や手続などのサポートを行います。

すでに判断能力が
不十分な場合に

法定後見制度

ご家族などが申立てをして、家庭裁判所が成年後見人などを選ぶ制度

元気なうちに、ご自身で将来に備えるために

任意後見制度

誰にどんなことを支援してもらうのかあらかじめ自分で決めておく制度

民事信託

信頼できる人に、自宅などの財産を信じて託す（信託する）制度

ご相談は、お近くの司法書士にご連絡ください。（連絡先はP.●）。

空き家の放置により生じる問題とは？

空き家をしっかり管理せずに放置してしまうと、家屋の状態が悪化し、近隣の方の暮らしにも悪影響が及んでしまいます。

最も生じやすい問題が、樹木の繁茂や越境です。隣地の日照を害する、電線と接触する、道路標識を隠すことや、成長した枝が塀や隣家を圧迫し、塀が道路側に倒壊する、隣家の屋根や躯体を破壊することなど、近隣に悪影響を及ぼします。

さらに放置した場合には、建物や門、塀、樹木等が倒壊したり、建物の一部が落下、飛散したり、汚水の流出や害虫等の発生により周辺の住民の健康被害を招いたり、ごみの放置等によって周辺の景観を損なったりするおそれがあります。

もしこんな事態が発生してしまったら、賠償責任が生じたり、空家法による行政処分の対象となる可能性があります。このような状態の我が家を想像することが、空き家への対処の「はじめの一步」です。



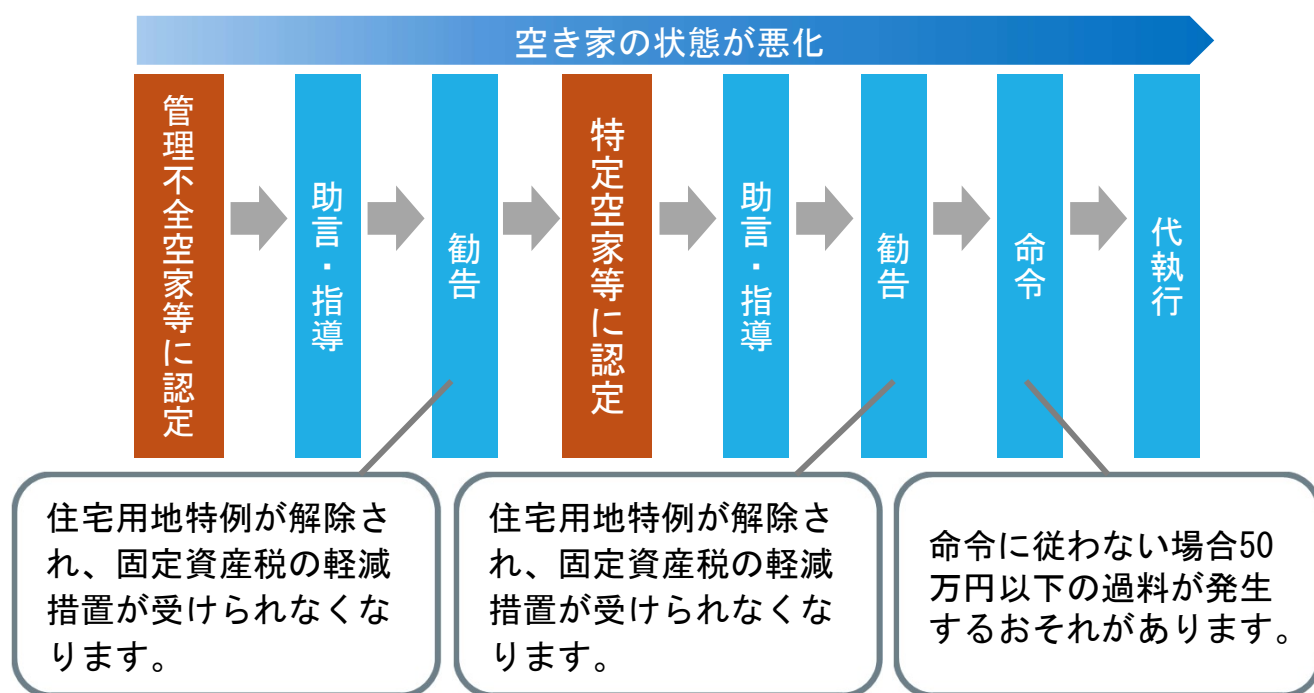
MEMO

「空家法」と「2023改正空家法」

防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしている空き家については、空家法に基づき「特定空家等」として、市町村から助言・指導、勧告、命令、代執行の措置を講じられる場合があります。指導に従わず勧告を受けた場合は、固定資産税の住宅用地特例が解除されるほか、命令に従わない場合は、50万円以下の過料が課されるおそれもあります。これが2015年に施行された「空家法」の内容です。

また、2023年12月13日より施行された「改正空家法」では、市町村は、放置すれば特定空家等になるおそれがある空家等を「管理不全空家等」として、指導、勧告することができるようになりました。

特定空家等だけでなく、勧告を受けた管理不全空家等の敷地も固定資産税の住宅用地特例が解除されます。



MEMO

遺言書～きちんと伝えたい、大切な人へのメッセージ～

我が家を誰にどのように残したいかなど、「もしも」の後に関する自分の意思や想いを確実にご家族に託すためには、「遺言書」の作成をお勧めします。法律に則って作成された遺言書の記載は、法定相続のルールにも優先します。遺言書の紛失や改ざんを防ぐには、法務局に預けたり、公正証書として作成したりといった方法があります。



どちらにする？～自筆証書遺言と公正証書遺言～

遺言書には、自筆証書遺言、公正証書遺言、秘密証書遺言などいくつかの形式があります。このうち、自筆証書遺言と公正証書遺言について、その違いを表に示しました。

	自筆証書遺言	公正証書遺言
作成方法	遺言者本人が全文・日付・氏名を自書及び捺印する ただし、相続財産目録等の記載は自書でなくてもよい	遺言者が公証人に遺言の趣旨を口授し、公証人が書面にする
保管方法	遺言者本人の判断により、自宅で保管または法務局に預ける	原本は公証役場において厳重に保管される
家庭裁判所の検認	必要 (法務局に預けた場合、検認は不要)	不要
特徴	<ul style="list-style-type: none">・ 作成費用がかからない・ 作成に手間がかからない・ 内容に不備があると無効になる可能性がある・ 自宅保管の場合、紛失や改ざんのおそれがある・ 自宅保管の場合、相続人に発見されないことがある	<ul style="list-style-type: none">・ 無効な遺言書になりにくい・ 紛失や改ざんのおそれがない・ 公証人が出張して作成することが可能・ 長期間適正に保管し、紛失などのおそれがなくなる

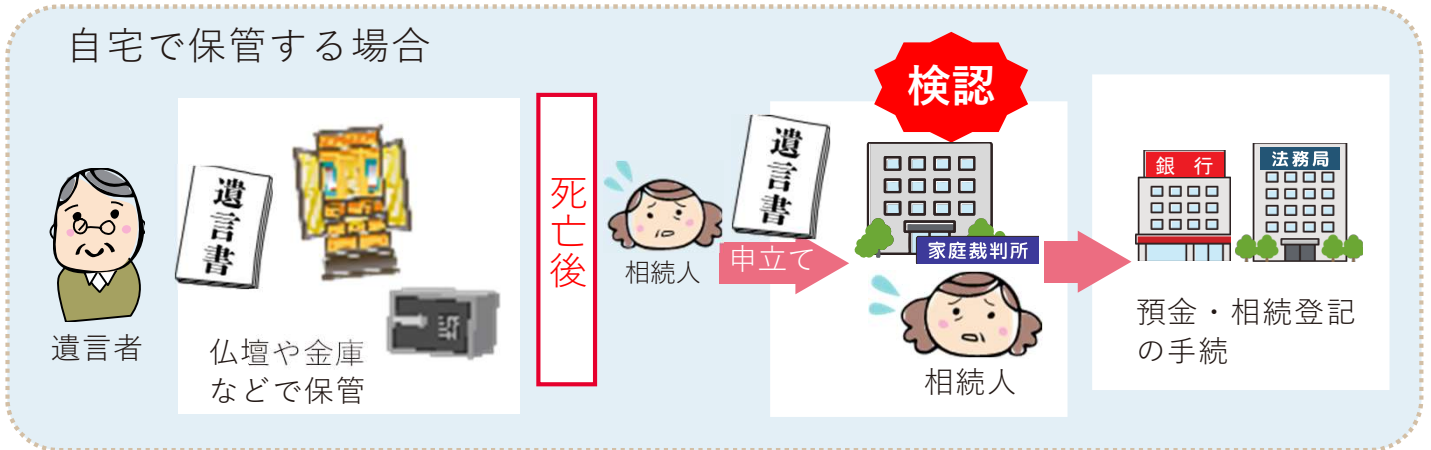
遺言のほかにも、ご自身の死後の手続（葬儀・埋葬の実施、諸費用の支払い、遺品整理など）を他の人に任せられることができる「死後事務委任契約」があります。特に、身寄り・相続人がいない方や、親族に頼ることが難しい方は、この契約により、生前から「もしも」の時に備えることができます。

ご相談は、お近くの司法書士にご連絡ください（連絡先はP. ●）。

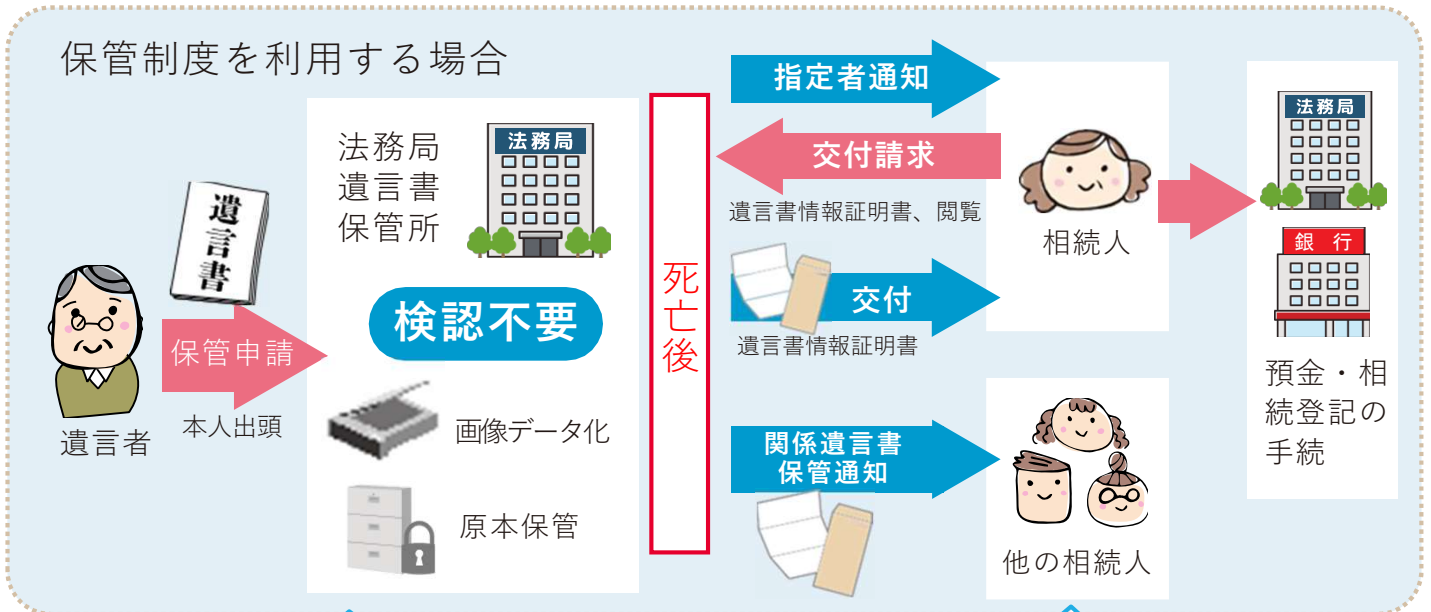
法務局に預けて安心！自筆証書遺言書保管制度とは！

2020年7月から、自筆証書遺言書を全国の法務局（本局・支局）で保管する制度、「自筆証書遺言書保管制度」が始まりました。

自宅で保管する場合



保管制度を利用する場合



メリットは？

- ①家庭裁判所での検認が不要です。
- ②遺言書が紛失・亡失するおそれなくなります。
- ③遺言者の死後、相続人などに遺言書が保管されていることを法務局から通知します。

相続開始後は？

- ①相続人などは遺言書の証明書の請求や、遺言書の閲覧などができます。
- ②相続人などが遺言書の証明書の交付を受けたり、閲覧をしたりすると、遺言書を保管していることを法務局から他の相続人に通知します。

あなたの最後の意思表示が確実に伝わります！ 相続トラブルを防ぎ、相続手続が円滑に進みます！

● 手数料一覧 ●

申請・請求の種別	申請・請求者	手数料
遺言書の保管の申請	遺言者	1通につき 3,900円
遺言書の閲覧の請求	(モニター)	1回につき 1,400円
	(原本)	1回につき 1,700円
遺言書情報証明書の交付請求	関係相続人など	1通につき 1,400円

自筆証書遺言書保管制度の詳細は法務省HPの二次元コードからご覧ください。



自筆で遺言を書いてみよう！



自筆で遺言を書くときのルールは4つだけ

①本文の内容

②作成日付

③作成者氏名

④作成者の印鑑を自分で押す

これらを全部自筆で書く！

※相続財産目録等は、自書によらずパソコン等での作成が認められています。



一番簡単な遺言書の例

全ての財産を妻にのこす遺言書の例

遺言書

全ての財産は、妻〇〇〇〇に相続させる。

令和〇年〇月〇日

〇〇県〇〇市〇〇町〇番〇号

司法太郎^印

【注意】

- ①西暦または和暦で、日にちまで必ず書くこと（×吉日）
- ②なるべく戸籍に記載されている氏名を書くこと
- ③印鑑は認印でも実印でも可（×スタンプ印）
- ④ボールペンやサインペン等の消えにくい筆記具で書くこと



自筆で書いてみたら、法務局に預けてみよう！

「違う内容の遺言を書きたい」「法務局への預け方を相談したい」という場合は、お近くの司法書士にご連絡ください（連絡先はP.●）。

《法務局に預ける遺言書の用紙には、次のルールがあります。》

- ① 用紙は、**A4サイズ**で、文字の判読を妨げるような**地紋、彩色等のないもの**を使ってください。
- ② このページのような**余白を必ず確保**してください。
- ③ ページ数や変更・追加の記載を含めて、**余白部分には何も記載しない**でください。
- ④ 各ページに**ページ番号を記載**してください。
(1枚のときも1/1と記載してください。)
- ⑤ 片面のみを使用し、**裏面には何も記載しない**でください。
- ⑥ 数枚にわたるときであっても、**とじ合わせない**でください。

法務局への預け方の詳細は、次のページをご覧ください。

遺言者が遺言書を預ける ～保管申請の流れ～

1 自筆証書遺言に係る遺言書を作成する



2 保管の申請をする遺言書保管所を決める

保管の申請ができる遺言書保管所

- 遺言者の住所地 ● 遺言者の本籍地
- 遺言者が所有する不動産の所在地



のいずれかを管轄する法務局・地方法務局内にある遺言書保管所

3 申請書を作成する

申請書に必要事項を記入してください
申請書の様式は、法務省HP
(https://www.moj.go.jp/MINJI/minji03_00051.html)
からダウンロードできます。

遺言書 申請書 | 🔍

また法務局（遺言書保管所）窓口にも
備え付けられています。

4 保管の申請の予約をする

予約の方法は3種類



ウェブサイト



電話



窓口

5 保管の申請をする

ア 遺言書

イ 申請書

ウ 添付書類（本籍地及び筆頭者の記載がある住民票の写しなど）

エ 本人確認書類（官公署から発行された顔写真付きの公的証明書）

マイナンバーカード 運転免許証 運転経歴証明書 旅券 乗員手帳
在留カード特別永住者証明書 ※有効期限のある証明書は期限内のもの

オ 手数料1通につき3,900円

※一度保管した遺言書は、保管の申請の撤回をしない限り返却されません。

ア～オ を持参して予約した日時に遺言者本人が、遺言書保管所にお越しください。



6 保管証を受け取る

手続終了後、保管証をお渡しします。

遺言書の閲覧、保管の申請の撤回、変更の届出、遺言書情報証明書の交付請求などをするときに保管番号があると便利です。大切に保管してください。



成年後見制度ってどんな制度？

成年後見制度は、判断能力が不十分なために、財産侵害を受けたり、人間としての尊厳が損なわれたりすることがないように、法律面や生活面で支援する身近な仕組みです。

成年後見制度

認知症や知的障害のある方など、判断能力が不十分な方々を支援する制度。介護・福祉サービスの契約、銀行との取引、各種費用の支払い、年金の受給など、様々な手続や財産管理などがサポートされます。

1. 任意後見制度

自分で後見人と将来の契約を結ぶ



2. 法定後見制度

家庭裁判所が後見人などを選ぶ

1. 任意後見制度

任意後見制度とは…

判断能力が不十分となる前に、誰にどんなことを支援してもらうのかあらかじめ自分で決めておくことができる制度です。

2. 法定後見制度

法定後見制度とは…

すでに判断能力が不十分な場合に、家庭裁判所が成年後見人などを選ぶ制度です。後見人はご本人の代わりに法律行為などの支援を行います。

ご本人の判断能力に応じて次の3つの制度が用意されています。

判断能力が不十分な方

補助

支援を受けなければ、契約などの意味・内容を理解し、判断することが難しい場合がある。



判断能力が著しく不十分な方

保佐

支援を受けなければ、契約などの意味・内容を理解し、判断することができない。



ほとんど判断できない方

後見

支援を受けても、契約などの意味・内容を自ら理解し、判断することができない。



民事信託

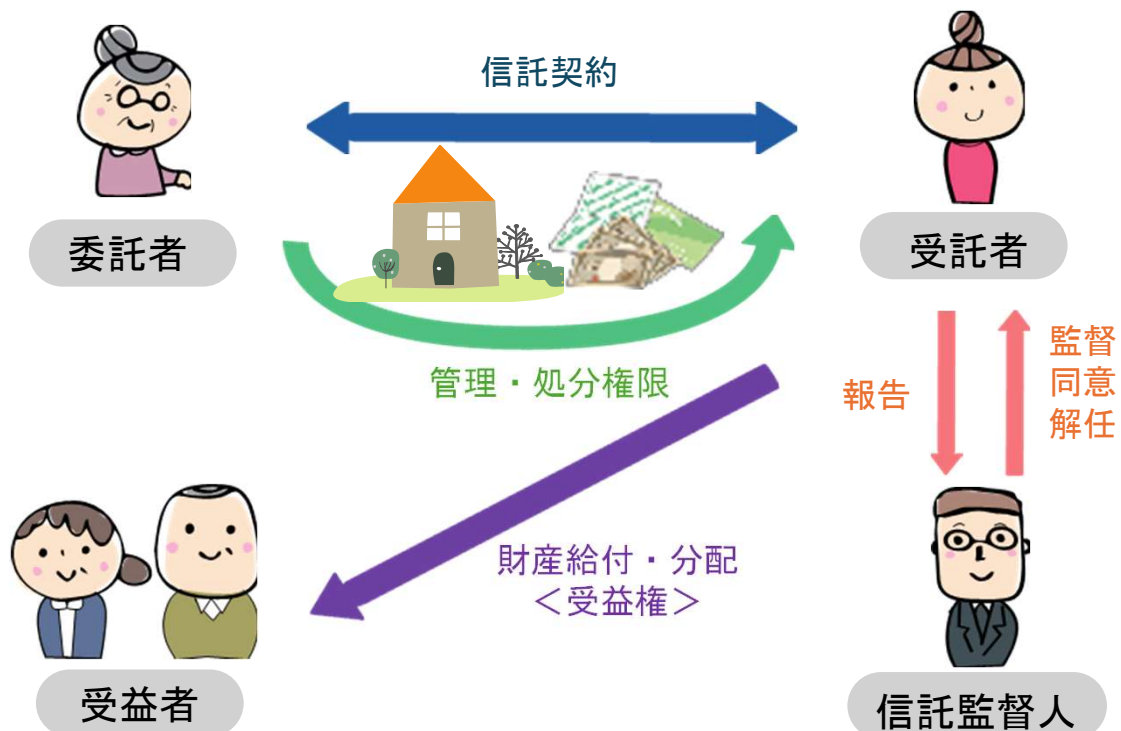
生きていうちでも、認知症などでご自身の判断能力が十分でなくなったとき、周りのご家族は、住まいなどの財産の扱いなどに困ってしまうことが起こりえます。このようなときに備えるためには、成年後見制度のほかに、民事信託の制度があります。

民事信託は、元気なうちに自宅などの財産を、「信頼できる人」に「信じて託す（信託する）」ことです。

委託者と受託者が自宅などの財産の管理・処分に関する事務について契約を結ぶことで、受託者は自宅を賃貸・売買することも可能です。

信託契約は、財産管理の期間を本人の死亡後も含めて設定できるなど内容の自由度が高い反面、受託者等の選定や契約条項につき専門的な判断を要します。

ご相談は、お近くの司法書士にご連絡ください（連絡先はP. ●）。









MEMO

相続の仕組みを知って、相続登記を

相続の仕組み

相続の際には、遺言書の内容、遺産分割協議による内容の順に優先され、いずれもない場合には、「法定相続」となるのがルールです。法定相続の基本的なルールは、図のとおりです。

法定相続では親族で住まいなどを共有することになります。遺言書がない場合は、できる限り、遺産分割協議により、相続人全員の話し合いで遺産をどのように分配するか決めましょう。

相続順位	法定相続人と法定相続分	
第1順位 子がいる場合	配偶者 $\frac{1}{2}$ 	子※人数で分割 $\frac{1}{2}$ 
第2順位 子がなく親がいる場合	配偶者 $\frac{2}{3}$ 	親※人数で分割 $\frac{1}{3}$ 
第3順位 子も、親もない場合	配偶者 $\frac{3}{4}$ 	兄弟姉妹 ※人数で分割 $\frac{1}{4}$ 

■ 知っておきたいキーワード ■

【配偶者居住権】 相続時に残された配偶者が住まいの所有権を持っていなくても、一定の要件の下で、終身または一定期間、その住まいに無償で居住することができる権利のことです。

【相続土地国庫帰属制度】 土地の所有権を取得した相続人が、一定の要件を満たした場合に、土地を手放して国庫に帰属させることができる制度です。

相続登記（相続による所有権の移転の登記）が義務化されました

わが国では、相続登記がなされずに所有者の分からない空き家や土地が、様々な場面で問題を生じさせています。また、登記は、住まいや土地の所有者であると主張し、大切な財産を守るためにも重要な仕組みです。このため、相続時には、住まいや土地の相続登記をすることが重要です。このような観点から、2024年4月1日より、相続登記が義務化されました。







また、相続時の様々な手続の際には、戸籍関係の書類の束を繰り返し提出する手間を省く「法定相続情報証明制度」が便利です。

ご相談は、お近くの司法書士にご連絡ください。（連絡先はP. ●）

いったい誰が相続人？～相続人と法定相続分～

相続の際には、遺言書の内容、遺産分割協議による内容の順に優先され、いずれもない（しない）場合には、「法定相続」となるのがルールです。法定相続の基本的なルールは、次の図のとおりです。

法定相続は、相続人の間で合意できなかったときの配分割合であり、親族で住まいなどを共有することになります。遺言書がない場合は、できる限り、遺産分割協議により、相続人全員の話し合いで遺産をどのように分配するか決めましょう。

相続順位	法定相続人と法定相続分	
第1順位 子がいる場合	配偶者  $\frac{1}{2}$	子 ※人数で分割  $\frac{1}{2}$
第2順位 子がなく 親がいる場合	配偶者  $\frac{2}{3}$	親 ※人数で分割  $\frac{1}{3}$
第3順位 子ども、親も いない場合	配偶者  $\frac{3}{4}$	兄弟姉妹 ※人数で分割  $\frac{1}{4}$

第1順位の人がない場合に相続人となります

第1順位・第2順位の人がない場合に相続人となります

- ※ 第1順位の場合、子が亡くなっているときは、その子（被相続人にとっての孫）が相続人となります。
- ※ 第2順位の場合、親が亡くなっているときは、その親（被相続人にとっての祖父母）が相続人となります。
- ※ 第3順位の場合、兄弟姉妹が亡くなっているときは、その子（被相続人にとっての甥・姪）が相続人となります。

また、財産を相続したくない場合には、家庭裁判所で手続を行うことで、全ての財産（空き家・負債などを含む）の相続を放棄する「相続放棄」をすることも認められています。

ただし、相続放棄をした後でも、現にその財産を占有しているときは、相続財産清算人に引き継がれるまで、引き続きその財産を管理しなければなりません。

そのため、近隣に迷惑がかからないよう、家庭裁判所に相続財産清算人の選任申立てを行うことも検討すべきです。

遺留分

遺留分とは、亡くなった方（被相続人）が遺言書によって無償で遺産を譲渡したときや、亡くなる前の一定の期間内に贈与をしていたときに、相続人が一定の割合の財産に相当する金銭の支払いを請求をすることができる権利のことです。

請求するかしないかは各相続人の自由であり、故人の意思を尊重して、請求しない人もいます。

しかし、争いの元になりかねないため、遺言書を作成するときや生前に贈与をするときには、この遺留分に配慮することをお勧めします。



相続土地国庫帰属制度

相続または遺贈により土地の所有権を取得した方が、一定の要件を満たせば、10年分の土地管理費に相当する額の負担金を国に納付した場合に、その所有権を国庫に帰属させることができます。



詳細はこちら

詳細は法務省のウェブサイトをご参照ください。

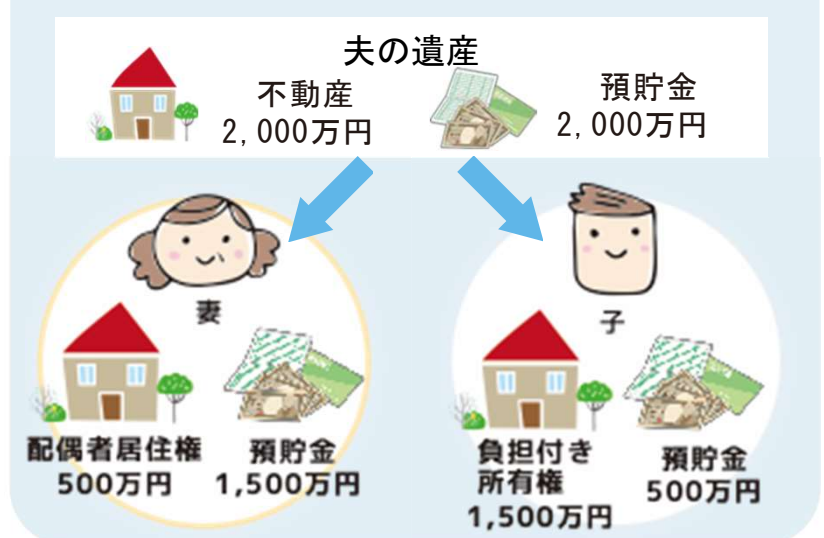
配偶者居住権ってどんな制度？

2020年4月の民法改正により、配偶者居住権が創設されました。

これによって、配偶者が相続開始時に被相続人所有の建物に居住していた場合に、遺産分割協議や遺言書の記載に基づき配偶者居住権を取得すれば、終身または一定期間、その建物に無償で居住することができるようになりました。

この権利を第三者に対抗（主張）するためには、登記が必要です。

夫の遺産を妻と子で分割する際のイメージ



相続登記の義務化が始まる！

相続登記は必要です

土地や建物を所有していた方が亡くなられて相続が発生した場合、「相続による所有権の移転の登記」を法務局に申請することになります。

相続登記が義務化される法律が 2024年4月1日に施行されました。この新しい法律では正当な理由なく登記を怠ると10万円以下の過料が科されることになっています。

なにより申請をせずに放っておくと新たな相続が発生し、相続登記の手続がますます難しくなってしまいます。

相続登記をしないと…

！ 手続がどんどん複雑になります



相続人がどんどん増えて、話し合いがうまく進まない。

書類収集の手間が増え、費用が高くなる。



相続人の中に面識がない人が現れ、協議に時間がかかる。

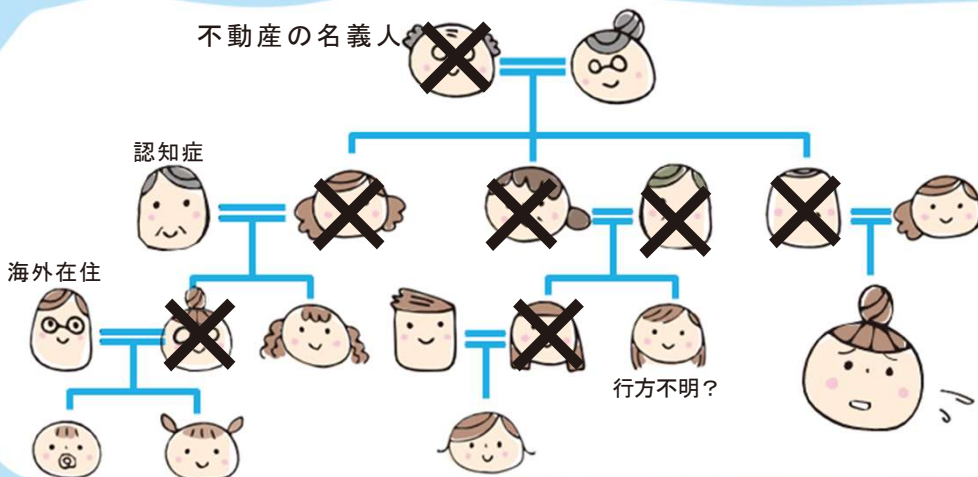


相続人の中に認知症になるなど判断能力が低下した人がいると、家庭裁判所に成年後見人等の選任申立てが、



所在不明の人がいると、

不在者財産管理人の選任申立てが必要になるケースが生じる。

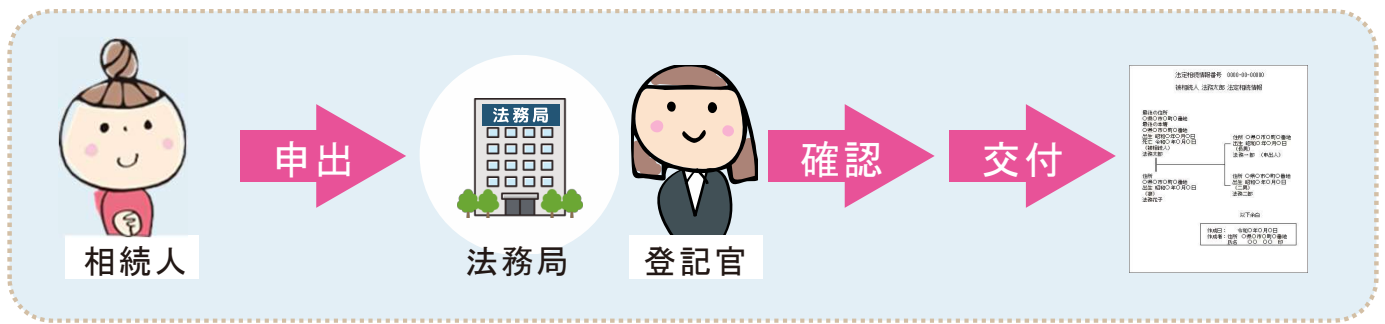


面識がない人、連絡の取れない人がいて話し合いができない。どうしよう…

時間がたつほど、相続人が増えて手続が難しく…！

相続が発生したら、早めに相続人で話し合い（遺産分割協議）を行って、話し合いの結果を相続登記に反映することが重要です。

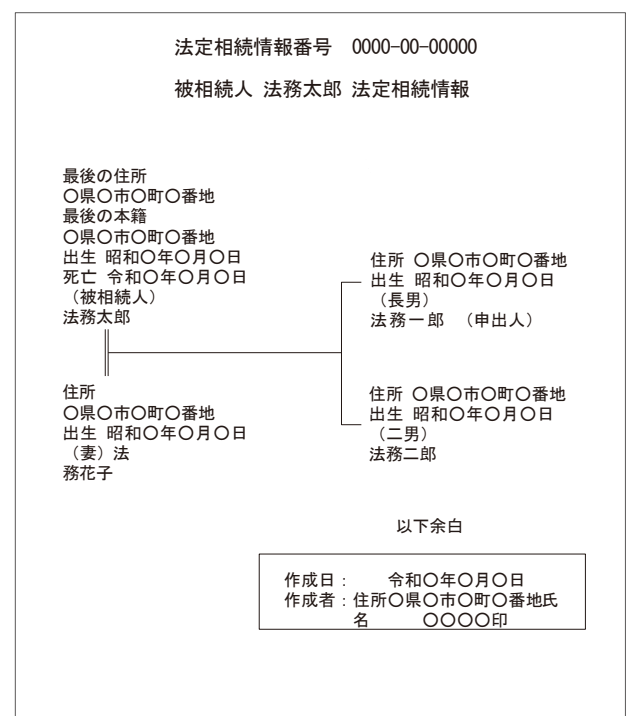
無料で利用できます！ 法定相続情報証明制度



相続人が法務局に、以下の必要書類（※ 1）を申出書に添付して申出します。登記官が内容を確認後、法定相続情報一覧図（法定相続人が誰であるのかを一覧にしたもの）に認証文を付した写しを無料で必要通数交付します。

法定相続情報一覧図の保管期間中（5年間）は、再交付を受けることができます。

法定相続情報一覧図（記載例）



必要書類取得先		
被相続人の	出生から亡くなるまでの戸除籍謄本 (戸除籍記録事項証明書)	被相続人の本籍地の市区町村 (※ 2)
	住民票の除票の写し	被相続人の最後の住所地の市区町村
相続人全員の	現在の戸籍謄抄本 (戸籍記録事項証明書)	被相続人の本籍地の市区町村 (※ 2)
申出人の	氏名・住所を確認することができる公的書類	—
	法定相続情報一覧図 (右図)	—

※ 1 別途必要書類がある場合があります。

※ 2 コンビニエンスストアまたは最寄りの市区町村で取得できるケースもあります。

ご相談は、お近くの司法書士にご連絡ください。



どこに相談したらいいの？

空き家に関するワンストップ相談窓口

【お問い合わせ先】

ひたちなか市 市民活動課 空家等対策推進室

電話：029-273-0111 FAX：029-271-0851

Eメール：akiyat@city.hitachinaka.lg.jp



ひたちなか市空き家活用推進キャラクター

おふる

ひたちなか市の空き家対策は
こちらのページでご確認ください



空き家対策に関する専門家団体

団体名称	対応できる相談内容	連絡先
茨城県建築士会	建物の状況に関する調査や建築に関すること	029-305-0329
ひたちなか市 建設業協同組合	建物の修理や解体に関すること	029-273-2096
茨城県 宅地建物取引業協会	住まいの売買や賃貸に関すること	029-225-5300
茨城司法書士会	相続、成年後見・財産管理、契約、紛争の解決に関すること	029-225-0111
水戸地方法務局	登記の手続きに関すること	029-227-9922
茨城県行政書士会	所有者と相続人の調査確認などに関すること	050-7524-1489
茨城県 不動産鑑定士協会	不動産の評価に関すること	029-246-1222
茨城県弁護士会	相続、成年後見・財産管理、契約、紛争の解決その他法律事務全般に関すること	029-221-3501





こんなときは司法書士に相談を

- 相続による土地や建物の名義変更手続
- 土地や建物の贈与
- 借金が多いので相続を放棄したい
- 会社役員が死亡したので登記手続が必要
- 相続登記をしたいが、相続人の一人が行方不明
- 遺産分割をしたいが、協力しない相続人がいて話がまとまらない
- 高齢の親が認知症になり、財産管理が必要
- 親が亡くなり、遺言が見つかった
- 相続に伴い、預金の解約手続が必要



まずは、お近くの司法書士会にご連絡ください！



茨城司法書士会 電話：029-225-0111



お近くの司法書士を探せます！

日本司法書士会連合会が運営する「しほサーチ」では、ご利用端末の位置情報や都道府県から、お近くの司法書士の所在地や連絡先を調べることができます。

→「しほサーチ」は
二次元コードより
アクセスしてください。

