

空家にしないための
「わが家」の
終活ノート

～今から考える わが家のこと～

記入日 年 月 日

お名前

牛久市

はじめに

近年、全国的に空家が増加しているとの報道がされる機会が増えてきています。

国の調査によると、空家を取得した経緯の第1位は『**相続**』となっています。

ご自身が亡くなられた後のお住まいについて、ご家族が居住するのか、または誰も居住せず空家として管理していくかは、それぞれのご家庭の事情と思われるます。

しかし、もしものことが起きた場合、残されたご家族にご自身のお住まいについての思いを伝えることはできません。また、あらかじめ複雑な話にならないように、生前に確認したり、決めておくことは、残されたご家族への負担の軽減にもつながります。

「わが家」の終活ノートは、お元気なうちから人生を共にした思い出のあるお住まいに対するご自身の気持ちや、不動産などの情報を整理するとともに、もしものことが起こった際にご家族や残された方へご自身の想いを伝えるためのノートです。

お元気なうちから人生を共に過ごしたお住まいの終活を考えてみませんか？

目 次

第1章	空家の管理について	1
1	空家を放置すると	1
2	お金の面でのリスクもあります	1
第2章	空家にしない・空家で困らないためのポイント	2
第3章	「わが家」の終活ノートを作成してみましょう	4
1	自分自身のこと	4
2	私の家系図	5
3	あなたのお住まいについて	6
4	不動産(土地・建物)をどうしたいですか	10
第4章	終活の参考となる制度について	12
1	遺言	12
2	任意後見制度	12
3	不動産を家族・親族に信託する方法(民事信託)	13
4	生前贈与	13
5	死後事務委託契約	13
	各種相談窓口	裏表紙

おねがい

この「わが家」の終活ノートは、ご自身の意思を伝えるものとしてご活用ください。本書に記載した内容は、遺言のような法律上の効果はありませんのでご注意ください。財産などの大切な情報を記入した後は、保管場所等の管理には十分に留意願います。

第1章 空家の管理について

1 空家を放置すると…

空家を所有すること自体は問題ではありません。空家が問題になるのは、所有者や管理者が適切な管理をせず、放置されて管理不全な状態になった場合です。空家を放置すると次のような問題が発生します。

NG

生活環境に影響します

不審者の侵入被害、不審火などへの不安が高まるなど、防犯・防災面、衛生面、景観面などで地域の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがあります。

NG

お金がかかります

放置した住宅は早く傷みます。住宅の劣化が進むと改修・修繕、雑草除去、害虫駆除などで多額の費用が掛かってしまうおそれがあります。

NG

ご近所に迷惑をかけます

雑草の繁茂、樹木の枝の越境、害獣の棲みつき、害虫の発生源、ごみの不法投棄などで、ご近所の方とトラブルになるおそれがあります。

NG

危険です(ハイリスク)

屋根材の落下や塀・建物の倒壊などにより、周辺に危険を及ぼすおそれがあります。また近隣の人や建物などに被害を及ぼした場合、損害賠償責任を問われるおそれがあります。

2 お金の面でのリスクもあります

空家を所有していると「固定資産税・都市計画税」、「管理費(除草、庭木の伐採など)」、「空家までの交通費、宿泊費(遠方の場合)」などの費用がかかります。

また、管理を怠った結果、周囲の人や建物などに被害を及ぼした場合、被害者から多額の損害賠償を求められる場合があります。

「空家等対策の推進に関する特別措置法」が一部改正

国の調査によると、居住目的のない空家がこの20年間で約1.9倍に増加しており、今後も増加する見込みとのことです。

それを受け国では、これ以上空家を増やさないため現在の空家対策をさらに推進すべく、平成27年5月に完全施行した「空家等対策の推進に関する特別措置法」の一部を改正しました。改正法では、「固定資産税等の住宅用地特例」(税金の優遇措置)の対象から除外される空家の対象範囲が拡大されるなど、空家所有者等の責務(空家の適切な管理・活用・除却等)がより強化されました。

第2章 空家にしない・空家で困らないためのポイント

ポイント1 ご家族で話し合しましょう

お住まいの将来について、「誰が相続するのか。」「誰が維持管理するのか。その費用分担はどうするのか。」「誰も住まなくなった場合どうするのか。」など、今の家をどうしたいか、あらかじめご家族で話し合しましょう。

話し合いがまとまったら相続時の無用なトラブルを避けるため、遺言書を作成することも有効です。遺言書は遺言者自ら書く「自筆証書遺言」と、公証人が作成する「公正証書遺言」などがあります。有効な遺言とするためには、守らなければならないルールや手続きがありますので、専門家に相談しましょう。

ポイント2 お住まいの情報を集めましょう

現在、お住まいの土地・建物はどなたが所有者でしょうか。親や配偶者等から相続していても、登記上の所有者を変更していないと、次の相続が発生した際に多くの時間や費用がかかるおそれがあります。

現在の登記を確認し、登記を最新の状態にしましょう。また、相続人が困らないように不動産に係わる書類を整理しましょう。

ポイント3 必要に応じ、専門家に相談しましょう

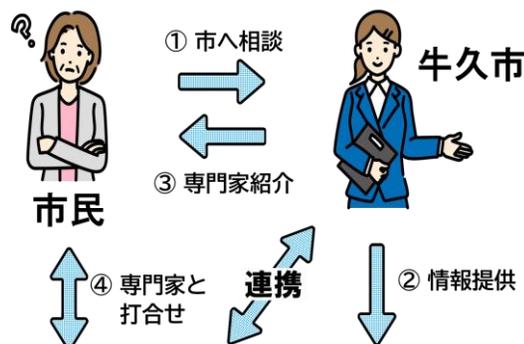
相続や登記は、法律や税金などと切り離して考えることはできません。相続人同士の権利問題の整理や名義変更手続きなどが必要となります。問題に応じて弁護士、司法書士、税理士、宅地建物取引士、土地家屋調査士などの専門家に相談しましょう。

専門家の紹介

市では、所有者等の問題解決の支援を目的に、法律や建築の各種専門家団体と協定を締結し、専門家を紹介することができます。

お気軽に空家対策課(※連絡先は裏表紙)までご相談ください。

専門団体との連携フロー図



連携協定団体

茨城県弁護士会
茨城司法書士会
(一社)茨城県建築士会

決めておきたいこと

何をしたいかによって、相談先は様々です。

どのようなことをしなければならないかを次のとおりご案内しますので、相談にあたり参考にしてください。

生前に売却等をする場合に整理しておきたいこと

	やること	主な相談先
売却したい場合	登記簿の確認	法務局・司法書士・行政書士
	隣地境界の確認	土地家屋調査士
	不動産売買の取引	不動産事業者
	家財の整理	家財処分業者
贈与したい場合	贈与の手続き	税理士・弁護士・司法書士 ・行政書士
賃貸したい場合	管理する人を決める	不動産事業者
	任意後見契約(含む財産管理委任契約)の締結	司法書士・行政書士

相続をスムーズに進めるために準備しておきたいこと

	やること	主な相談先
建物が未登記 登記が現在の所有者になっていない	相続登記	司法書士・弁護士 【未登記の場合】 土地家屋調査士
相続財産が未分割であることが分かった場合	遺産分割協議	弁護士・司法書士
死後、家族などに相続させる(遺贈する)	遺言書の作成	
自分の死亡後の住まいのことは遺産分割などにより家族の相談に任せるが、当面の管理者を指定しておく場合	信託契約や死亡事務委託契約の締結	弁護士・司法書士・行政書士・ ファイナンシャルプランナー
隣地境界が確定していない	隣地境界の確認	土地家屋調査士

わが家のことを家族で話すタイミング

家族で話をするきっかけは、それぞれの家族によって様々なため、自分に合ったタイミングで話すことが一番です。一気に話すことが難しい場合は、日々の日常会話から少しずつ話してみましょう。

ただし、所有者の判断能力のある時に話すことがポイントです。

※一般的に子どもの方から、相続の話を切り出すことは困難です。あなたから話をするきっかけを作りましょう。

主なタイミングの例

- ・子どもが就職や進学で家を出て夫婦二人になるとき
- ・子どもが結婚し、同居か別居を考えるとき
- ・両親が高齢になったとき
- ・両親のどちらかが施設等に入所したとき
- ・両親のどちらかが亡くなったとき

第3章 「わが家」の終活ノートを作成してみよう

① 自分自身のこと

フリガナ	
名前	
生年月日	(明治・大正・昭和・平成・令和・西暦) 年 月 日
住所	〒 -
本籍	〒 -
電話番号	
携帯電話番号	(契約会社名:)
メールアドレス	@



～このノートを読んでほしい人などを書きましょう～

名前とあなたとの関係	住所・電話番号
(フリガナ) 名前 あなたとの関係()	〒 -

2 私の家系図

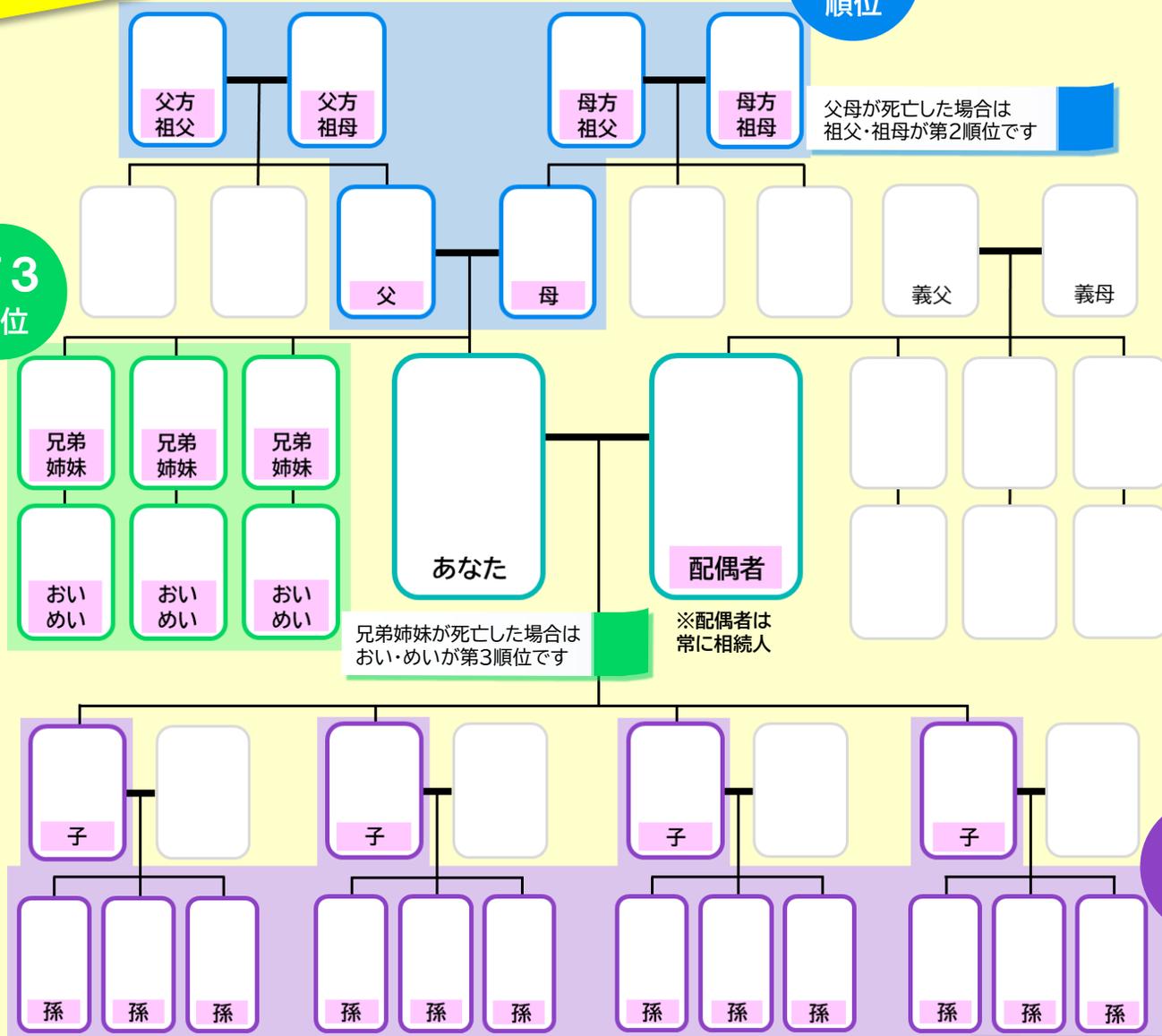
お住まいの将来を決めていく上で重要な「関係する人」を確認しておきましょう。詳しく調べる場合は、自分の出生から現在までの戸籍を用意しておくといでしょう。

分かる範囲で書いてみましょう

第2
順位

第3
順位

第1
順位



※図中の「 」は法定相続人

第1順位: 配偶者と子

第2順位: 配偶者と直系尊属

第3順位: 配偶者と兄弟姉妹

法定相続

法定相続の基本的な順位は、民法第900条により規定されています。

法定相続人の順位により法定相続分は異なり、同順位に複数の相続人がある場合はその数で均等に分けます。被相続人が生前に遺言を残している場合はその内容が優先されます。また、法定相続分は、相続人間で遺産分割の合意ができなかったときの遺産の取り分であり、必ずこの相続分で遺産を分割しなければならないわけではありません。

③ あなたのお住まいについて

(1) どのような不動産(土地・建物)を所有しているか調べてみましょう

不動産(土地・建物)については、法務局が発行する登記事項証明書(登記簿謄本)や市区町村から通知される固定資産税の納税通知書を確認し、複数人で所有(共有)している場合は、自分の持分(所有割合)や誰と共有しているかについても把握しておきましょう。

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、登記の有無等を確認しましょう。

また、近所の方との申し合わせ事項などがあれば、P10に記入しておきましょう。

資料の確認(一例)

知りたいこと	答えが書いてある書類 ※自宅に無い場合の取寄せ先	専門家に お願いする場合
土地・建物の名義人	○登記事項証明書 ○公図、地積測量図 ※お近くの法務局 ○権利証(登記識別情報通知書、登記済証) ○境界確定図(土地) ※登記事項証明書は、お近くの法務局で 全国各地の証明書が取得できます。	司法書士 土地家屋調査士
地番		
面積		
自分が所有している すべての建物・土地	固定資産税の納税通知書 ※不動産のある自治体の固定資産税担当課 参考 牛久市の場合: 税務課資産税グループ	/
	固定資産課税台帳、名寄帳 ※不動産のある自治体の固定資産税担当課 参考 牛久市の場合: 税務課資産税グループ	

※税務課資産税グループの連絡先は裏表紙

相続登記の義務化 ※2024年(令和6年)4月より

所有者不明土地が日本各地で増加しており、その面積を合わせると九州よりも広く、国土の約22%(平成29年度国土交通省調べ)にも及んでいます。

このような土地がこれ以上増えないように、国では「民法等の一部を改正する法律」を施行し、2024年(令和6年)4月より**相続登記が義務化**となります。これに伴い、定められた期間内に手続きを行わないと**過料が科せられる可能性があります**。また、過去の相続や氏名・住所変更登記なども義務化されます。施行日が異なるものもありますので、**詳しくは法務省ホームページや法務局(※連絡先は裏表紙)等でご確認ください。**

土地 登記事項証明書の例

東京都特別区南都町1丁目101 全部事項証明書 (土地)

表題部 (土地の表示)	調製 [金百]	不動産番号 0000000000000
地図番号 [金百]	境界特定 [金百]	
所在地 特別区南都町一丁目		
① 地番 101番	② 地目 宅地	③ 地積 300.00
原因及びその日付〔登記の日付〕 不詳 (平成20年10月14日)		
所有者 特別区南都町一丁目1番1号 甲野太郎		

権利部 (甲区) (所有権に関する事項)			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	所有権保存	平成20年10月15日 第637号	所有者 特別区南都町一丁目1番1号 甲野太郎
2	所有権移転	令和1年5月7日 第806号	原因 令和1年5月7日売買 所有権者 特別区南都町一丁目5番5号 法務五郎

権利部 (乙区) (所有権以外の権利に関する事項)			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	抵当権設定	令和1年5月7日 第807号	原因 令和1年5月7日金銭消費貸借同日設定 債権額 金4,000万円 利息 年2.60% (年365日割計算) 損害金 年14.5% (年365日割計算) 債務者 特別区南都町一丁目5番5号 法務五郎 抵当権者 特別区北都町三丁目3番3号 株式会社南北銀行 (取扱店 南都支店) 共同担保 目録(第)2340号

共同担保目録			
記号及び番号	(第)2340号	調製	令和1年5月7日
番号	担保の目的である権利の表示	順位番号	予備
1	特別区南都町一丁目101番の土地	1	[金百]
2	特別区南都町一丁目101番地 家屋番号 101番の建物	1	[金百]

所在地

名義人・持分

見

建物 登記事項証明書の例

東京都特別区南都町1丁目101 全部事項証明書 (建物)

表題部 (主である建物の表示)	調製 [金百]	不動産番号 0000000000000
所在地 特別区南都町一丁目101番地		
家屋番号 101番		
① 種類 居宅	② 構造 木造かわらぶき2階建	③ 床面積 1階 80.00 2階 70.00
原因及びその日付〔登記の日付〕 令和1年5月1日新築 (令和1年5月7日)		

表題部 (附属建物の表示)			
符号	①種類	②構造	③床面積
1	物置	木造かわらぶき平家建	30.00
原因及びその日付〔登記の日付〕 [令和1年5月7日]			
所有者 特別区南都町一丁目5番5号 法務五郎			

権利部 (甲区) (所有権に関する事項)			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	所有権保存	令和1年5月7日 第806号	所有者 特別区南都町一丁目5番5号 法務五郎

権利部 (乙区) (所有権以外の権利に関する事項)			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	抵当権設定	令和1年5月7日 第807号	原因 令和1年5月7日金銭消費貸借同日設定 債権額 金4,000万円 利息 年2.60% (年365日割計算) 損害金 年14.5% (年365日割計算) 債務者 特別区南都町一丁目5番5号 法務五郎 抵当権者 特別区北都町三丁目3番3号 株式会社南北銀行 (取扱店 南都支店) 共同担保 目録(第)2340号

共同担保目録			
記号及び番号	(第)2340号	調製	令和1年5月7日
番号	担保の目的である権利の表示	順位番号	予備
1	特別区南都町一丁目101番の土地	1	[金百]
2	特別区南都町一丁目101番地 家屋番号 101番の建物	1	[金百]

所在地

家屋番号

構造・階数

名義人・持分

見

本

(2)所有している不動産(土地・建物)の基本情報

◆土地について

所在地	地番	名義人(所有者) 共有なら持分も	どのように管理しているか	どうしたいか	備考
【記入例】 牛久市中央〇丁目	〇△□	牛久 太郎 持分1/2 牛久 花子 持分1/2	自分で管理している	長男に管理してほしい	隣人と土地の境界で取り決めがある

◇お手元にあった書類や取り寄せた書類を記載しましょう

◆建物について

所在地	家屋番号	名義人(所有者) 共有なら持分も	どのように管理しているか	どうしたいか	備考
【記入例】 牛久市中央〇丁目〇△□	◇	牛久 太郎 持分1/2 牛久 花子 持分1/2	自分で管理している	長男に管理してほしい	境界の塀を共有している

◇お手元にあった書類や取り寄せた書類を記載しましょう

(3)貸している不動産(土地・建物)はありますか

	所在地	地番・種別(土地建物)	契約期間	契約書の有無	備考
	借りている相手	借主の住所	連絡先		
記載例	牛久市栄町〇丁目 牛久 太郎	〇△□・土地建物 牛久市中央〇-△-□	20××年12月31日まで 029-873-2111	有	契約満了時に返却してもらっている
1					
2					
3					
4					
5					

◇お手元にあった書類や取り寄せた書類を記載しましょう

(4)借りている不動産(土地・建物)はありますか

	所在地	地番・種別(土地建物)	契約期間	契約書の有無	備考
	貸している相手	貸主の住所	連絡先		
記載例	牛久市栄町〇丁目 牛久 太郎	〇△□・土地 牛久市中央〇-△-□	20××年12月31日まで 029-873-2111	有	家庭菜園で使用
1					
2					
3					
4					
5					

◇お手元にあった書類や取り寄せた書類を記載しましょう

4 不動産(土地・建物)をどうしたいですか

あなたがお持ちの不動産(土地・建物)を今後どうしたいか、ご自身の希望を記入してみましょう。

注意

ここに記載したことにより、遺言のような法律上の効果は発生しませんのでご注意ください。

自分が生きている間の希望

- このまま住み(所有し)続けたい
- 売りたい
- 貸したい
- その他

()

自分が死んだ後の希望

- 特定の家族などに相続してほしい → 『遺言書』を作成しましょう
- 誰が相続するかは、相続人間で話し合っ決めてほしい
→ 相続をスムーズに進めるために準備しておきたいことはP3をご覧ください
- その他

()

その他、伝えておきたい事項

その他、お持ちの不動産(土地・建物)についてお伝えしたいことがあれば記載しましょう。

- 近所の人との申し合わせ事項がある(隣地境界など)
- その他(例:接道の関係で建て替えができない、道路の権利関係が複雑など)

()

他に話し合ったこと、備忘録

A large, empty rectangular box with a thin green border, occupying most of the page. It is intended for the user to write down notes about other discussions or matters related to the final arrangements.

第4章 終活の参考となる制度について

ここからは相続や住宅などの不動産に関連する制度をご案内します。
具体的に利用したい場合などは専門家にご相談ください。

1 遺言

- ① 遺言とは、自分が死亡したときに財産をどのように分配するかについて、最終の意思表示をするものです。遺言には主に、遺言者自ら書く『自筆証書遺言』と、公証人が作成する『公正証書遺言』があります。
- ② 遺言がある場合、原則として、遺言者の意思に従った遺産の分配ができます。有効な遺言とするためには、守らなければならないルールや手続きがありますので、専門家に相談しましょう。
- ③ 遺言の内容を実現するためには原則として遺言執行者が必要です。

自筆証書遺言書保管制度

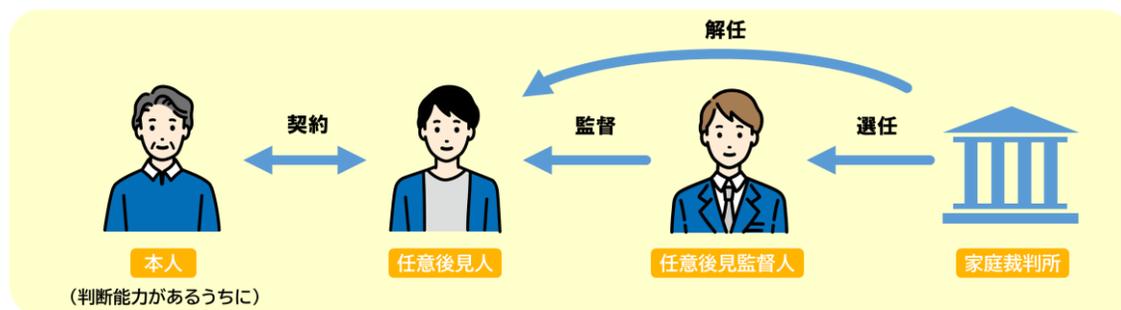
令和2年7月より、自筆証書遺言書を全国の法務局で保管する制度、『自筆証書遺言書保管制度』が始まりました。本制度の詳しい内容や手続きなどについては法務省ホームページや法務局(※連絡先は裏表紙)等でご確認ください。

×
リ
ット

- ◎家庭裁判所での検認が不要
- ◎遺言書の紛失や改ざんなどのおそれがない
- ◎遺言者の死後、相続人等に遺言書が保管されていることを法務局から通知

2 任意後見制度

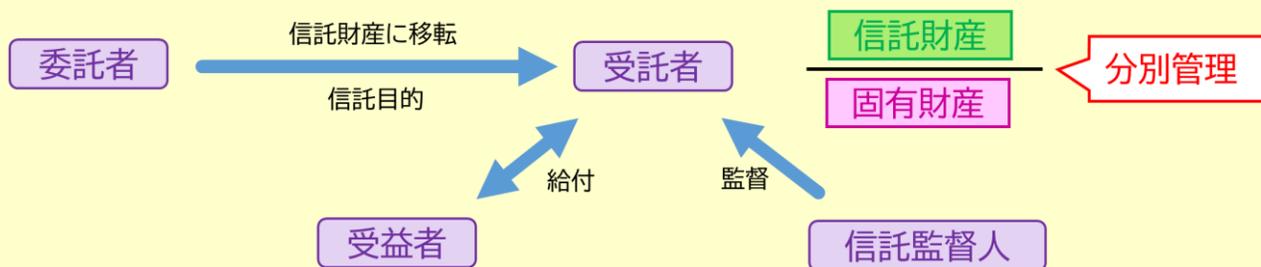
- ① 任意後見制度とは、本人に十分な判断能力があるうちに、将来、判断能力が低下した場合に備える制度です。
- ② あらかじめ自分が選んだ代理人(任意後見人)に、将来自分の判断能力が低下したときから自分の生活、療養介護や財産管理に関する事務についての代理権を与える契約(任意後見契約)を公証人の作成する公正証書で結んでおきます。
- ③ 判断能力が低下した後に、家族らが家庭裁判所に任意後見監督人の選任を申し立て、親族以外の第三者に依頼することも可能ですので、身寄りのない方が利用することも可能です。



③ 不動産を家族・親類に信託する方法(民事信託)

- ① 信託とは、自分の財産(不動産など)を信頼できる人に託して、自分が定めた目的にしたがって管理・運用や売却などの処分をしてもらう仕組みです。
- ② 財産を信託設定する人を委託者、財産を定められた信託目的にしたがって管理・運用・処分をする人を『受託者』、信託された財産の運用・処分により給付を受ける人を『受益者』といいます。
- ③ 認知症になった場合でも成年後見人を選任せずに、受託者が自己の所有資産として自分(委託者)が定めた目的にしたがって不動産を管理、処分することができます。

(信託財産の所有名義が受託者に移転する)



※贈与税などの税金の扱いについては税理士や税務署にご相談ください。

④ 生前贈与

- ① 生前贈与とは、本人の生前に自分の財産(不動産など)を相続人となる方などに贈与することです。財産の管理・処分等の判断、実務をその方に確定的に委ねる手法です。
- ② 遺産分割に時間がかかることが多い中で、本人が生前に自分の財産の行き先を決めることができます。
- ③ 遺留分※に注意が必要です。また、贈与税が課税されるため、税控除の活用等を検討します。

※兄弟姉妹以外の相続人が生活保障を図るなどのため最低限の取り分を確保する制度

⑤ 死後事務委託契約

- ① 死後事務委託契約とは、自分の死後の事務(生前・死後の諸費用の支払い、借りている家などの明け渡しや葬式の施行など)を委任する契約です。
- ② 特に身寄りのない方や親族がいても頼ることが難しい方については前ページで紹介した遺言や任意後見契約と併せて行っておくと有効です。

各種相談窓口

空家の管理、空家・空地バンク、その他空家問題全般に関すること

建設部 空家対策課

029-873-2111 (代) 内線 2531,2532

FAX 029-872-2955 E-MAIL akiya@city.ushiku.ibaraki.jp



空家・空地バンクHP

固定資産税等の税金、未登記建物に関すること

総務部 税務課 資産税グループ 029-873-2111(代) 内線 1051~1054

※令和6年1月現在のお問合わせ先です。年度が変わると課名、内線等が変更する場合があります。

空家の相続、成年後見制度等権利関係の整理、
空家をめぐる紛争の解決等に関すること

茨城県弁護士会土浦支部

☎ 029-875-3349

月～金曜日(土日祝を除く)10:00～16:00※1

面談相談

【有料30分5,500円(税込)弁護士によるアドバイス】

面談は予約制、茨城県弁護士会ホームページから

WEB予約も可

<https://www.ibaben.or.jp/>

土地・建物の表示や相続の登記、
所有者の確認等に関すること

水戸地方法務局取手出張所

☎ 0297-83-0057

月～金曜日(土日祝を除く)9:00～16:00 ※1

相談は予約制

(無料、添付書類や所有者の確認方法説明)

土地・建物の登記、相続登記
成年後見制度等に関すること

茨城司法書士会

☎ 029-225-0111

月～金曜日(土日祝を除く)9:00～17:00 ※1

面談相談(無料、司法書士によるアドバイス)

・面談は予約制 予約専用電話 029-224-5155

・相談会場、相談日時は問合わせ

不動産(空家)の売買や賃貸等に関すること

公益社団法人茨城県宅地建物取引業協会

牛久・竜ヶ崎支部

☎ 029-830-7712

月・火・木・金曜日(水土日祝を除く)

9:00～17:00※1

空家・空地などの不動産の売買や賃貸等に関する相談

※お気軽にご相談ください

建物の表題・変更・滅失登記
境界の調査・確認等に関すること

茨城土地家屋調査士会

☎ 029-259-7400

月～金曜日(土日祝を除く)9:00～17:00 ※1

面談相談(無料、面談は予約制)

相談日は毎月第1水曜日 ※1月を除く

※1 12:00～13:00を除く

