

空き家にしない 「我が家」の終活ノート

～我が家を空き家にしない方法を考えよう～

記入日 年 月 日

お名前



※大事なノートです。なくさないようにしましょう。

はじめに

ニュースや新聞で取り上げられる機会も多くなっている空き家問題。全国で空き家が増えていることはご存知かと思います。誰も住まなくなり、管理が行き届かなくなった結果、ご近所に思わぬ損害を与えてしまう空き家も存在します。

思い出の詰まった住まいが、将来、誰のものか分からず放置され、周りに迷惑をかける状態になってしまうのは、とても悲しいことです。

大切な住まいを、相続して住まうのか、何らかの形で活用するのか、あるいは誰も住まうことなく空き家となるのか、それは各々のご家庭の事情があると思います。

このノートを利用して、大切な住まいのこれからについて考えてみませんか？

書き方

- まずは好きなページから気軽に書きはじめましょう。
- 必要だと思うページを選んで書いても良いでしょう。
- 何度書き直しても大丈夫です。その際は、更新日を記入しましょう。
- 定期的に振り返り、状況に応じて修正しましょう。
- 家族と相談しながら書いても良いでしょう。
- ノートの存在を誰かに伝え、保管場所を明らかにしておきましょう。

もくじ

第1章 住まいの未来について考えてみましょう

1. 我が家の未来はどうなる!?
2. 放置されている空き家が地域に及ぼす影響
3. 我が家を空き家にしないために家族と一緒に考えよう

第2章 「我が家」の終活ノートを作成してみましょう

1. 自分自身のこと
2. 大切な人の連絡先
3. 私の家系図
4. あなたのお住まいについて(記入表)
5. お住まい以外の財産について(記入表)

第3章 終活のための豆知識





第1章

住まいの未来について考えてみましょう

我が家の未来はどうなる!?

家族の変化とともに変わる我が家のカタチ

「家族のカタチ」は時の流れとともに変化し、それと同時に「暮らしやすい我が家のカタチ」も変わります。

例えば、家族が増えるとより広い家に住み替わたりしますが、逆に子どもが独立すると、今まで住んでいた家は広すぎて維持管理が負担になることもあります。また、夫婦二人から一人になり、その一人が施設に入所したり、亡くなったりすると、住む人はいなくなり、空き家となります。

独立した子ども世代にはそれぞれの暮らしがあります。きょうだい間の押し付け合いやいざこざが起こり、我が家を「放置する」という状態に陥るケースも少なくありません。



memo

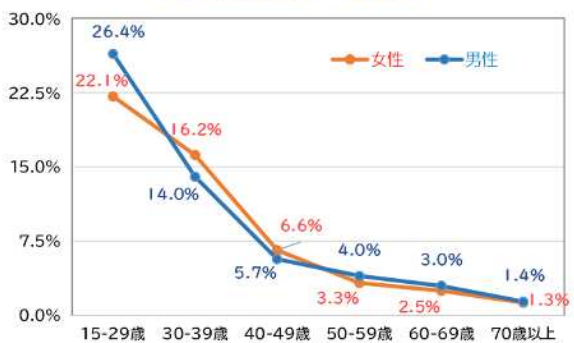
空き家リスク①

親が思っているほど子どもは戻ってこない!?

我が家は子どもが継いでくれるから大丈夫と安心していませんか？

実は、県外からのUターン者は、高齢になるほど少なくなる傾向にあります。そのため、相続したはいいものの、住む人はいなくなり、売却等うまくいかなければ、県外にある空き家の維持管理が子どもの負担になるケースがあります。

男女別、年齢別Uターン者に占める
過去5年以内のUターン者割合



「2016年社会保障・人口問題基本調査 第8回人口移動調査」
(国立社会保障・人口問題研究所)





放置されている空き家が 地域に及ぼす影響

お隣さんへの影響も

住む人がいなくなった空き家が長期間放置されると、建物の劣化が進み、部材の落下、飛散、倒壊の危険、防災面、防犯面、衛生面など様々な問題を生じさせることがあります。生前お付き合いのあったご近所の方へ迷惑をかける可能性もあります。

また、そのような空き家が増えた地域では、まち自体の魅力が損なわれて地域の資産価値の低下や防災性等の低下など「負の連鎖」を生む可能性があるのです。

住む人がいなくなった空き家が長期間放置されると、わたしたちの暮らしとまち並みを変えてしまうかもしれないのです。



memo

空き家リスク② 損害賠償を請求される場合があります

空き家は所有者や管理者の責務において、適切に管理していくものです。空き家の倒壊により、通行人がけがをした場合、所有者や管理者は損害賠償などの管理責任を問われることがあります。

倒壊や火災で、隣接家屋が全壊・
死亡事故が起こった場合

損害賠償額：約 2 億円

※夫婦、子ども計 3 人が死亡



外壁材等の落下により、道路歩行者の死亡事故が起こった場合

損害賠償額：約 6 千万円

※子ども 1 人が死亡



【参考】日本住宅総合センターによる損害賠償額の試算の例





我が家を空き家にしないために 家族と一緒に考えよう

我が家の未来を考えよう

大切なことは、「我が家」が家族や地域の人々を悩ませるような「負」動産にならないよう、「まだ先のこと」とは思わず、早いうちから家族で我が家の未来について話し合っておくことです。

家の管理や相続のことなどは、家族とは話しにくいテーマかもしれませんが、早いうちから未来のことを考えることによって、どんな準備をしておけばよいかが見えてきます。そうすることで、将来的な不安は軽減できますし、メンテナンスやリフォームをすることによって家の資産価値を保つことができ、売却や賃貸の選択肢も広がります。家族の変化によって思い出あふれる我が家だけが取り残されることがないように、「今できること」から少しずつはじめてみましょう。

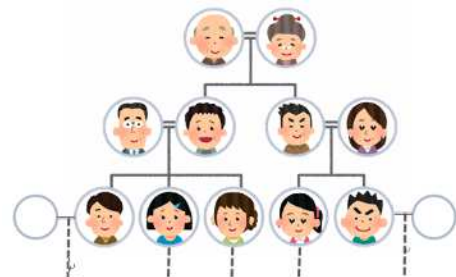


memo

空き家リスク③ 気づいたら「相続人」が数百人に膨らんでいた

将来的に家を誰に譲るかを明確にしておかないと、時間が経つほど権利が複雑化します。売却や名義変更には共有者全員の同意が必要になり、手続きに長期間を要することになります。

祖父の相続で自宅の土地が相続人に分割されず、名義の書き換えも行われなかったために、代替わりを経て土地の法定相続の権利者が数百人にまで膨らんでしまったという事例もあります。





第2章 「我が家」の終活ノートを作成してみましょう

1. 自分自身のこと

あなたの基本情報を記入しましょう。

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)
メールアドレス	@

2. 大切な人の連絡先

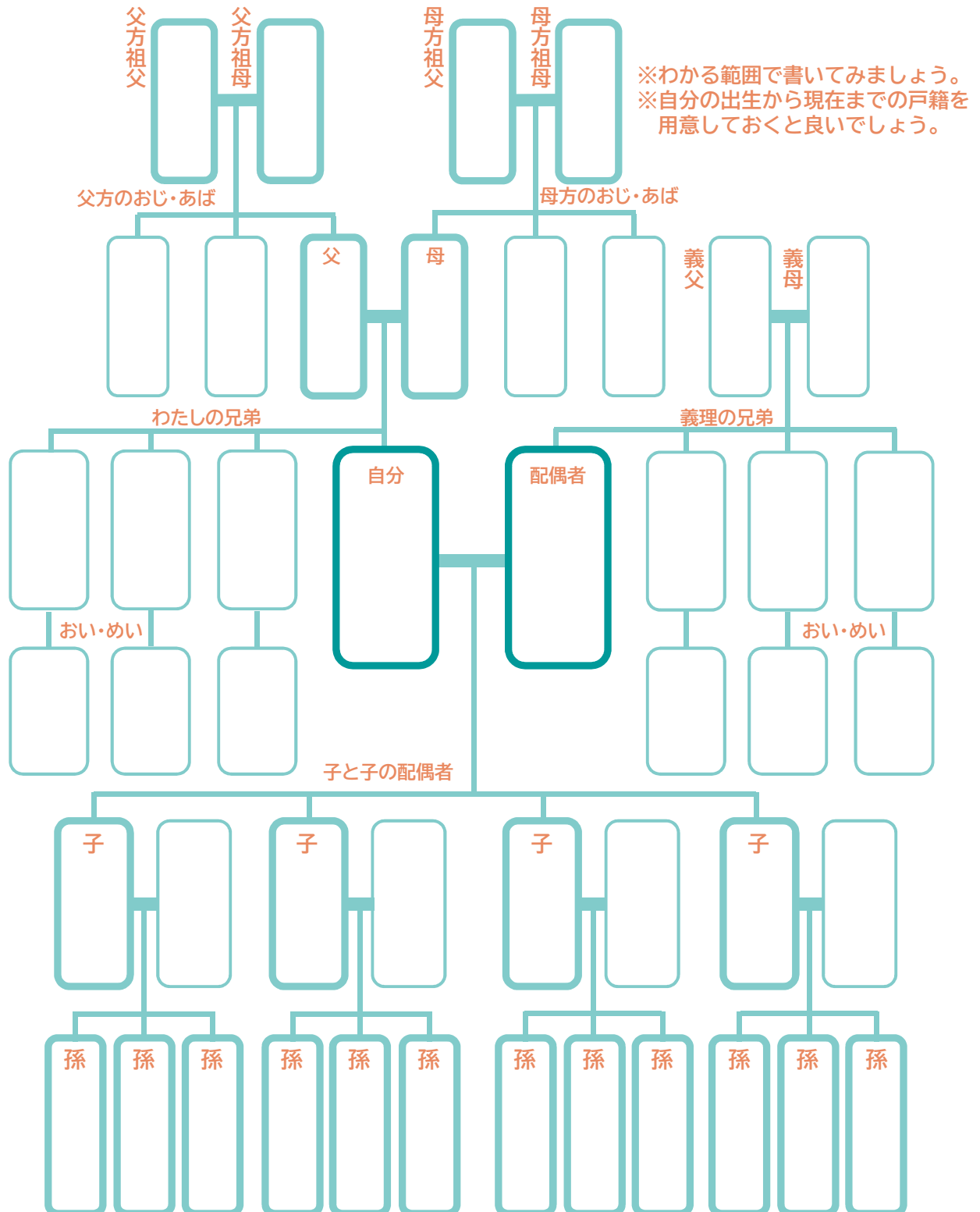
このノートを共有しておきたい方の連絡先を記入しておきましょう。

大切な人の名前	あなたとの関係	住所・電話番号
(フリガナ) 名 前		〒 - TEL - -
(フリガナ) 名 前		〒 - TEL - -
(フリガナ) 名 前		〒 - TEL - -
(フリガナ) 名 前		〒 - TEL - -
(フリガナ) 名 前		〒 - TEL - -



3. 私の家系図

家系図を以下の図にあてはめていきましょう。





4. あなたのお住まいについて(記入表)

(1) お住まいの基本情報

あなたが暮らしているお住まいについての基本情報を記入しましょう。
現在の名義人は、登記事項証明書等により確認することができます。

◆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	備考
(記載例) 北九州市小倉北区〇〇町 1番1号	101番	北九 太郎	

◆土地について

所在地	地番(※)	名義人(所有者) 共有なら持分も	備考
(記載例) 北九州市小倉北区〇〇町	1番1号	北九 太郎	

※地番は住所と違う場合がありますので書類で確認しましょう。不明な場合は役所または法務局で確認しましょう。

？ 不動産(土地・建物)の基本情報の調べ方

■ 法務局で調べる

土地と建物の所在地と地番は、固定資産税納税通知書や、法務局で発行している登記事項証明書(登記簿)で調べることができます。複数人で所有(共有)している場合は、持分(所有割合)も書きましょう。誰と共有しているかも把握しておきましょう。

土地を借りている場合は、契約書などがあるか、登記の有無等の確認をしましょう。

※登記の情報が現状と異なる場合や未登記の場合は、適切に登記をしましょう。

建物の登記事項証明書の例

※土地の登記事項証明書も調べましょう。

所在地		構造・階数		名義人・持分	
東京都特別区南都町一丁目101 全部事項証明書 (建物)					
表題部 (主である建物の表示)		構築	不動産番号	000000000000	
所在地 特別区南都町一丁目 101番地					
家屋番号 101番					
①種類	②構造	③床面積	㎡	原因及びその日付(登記の日付)	
戸建	木造かわらぶき2階建	1階	80.00	令和1年5月1日新築	
		2階	70.00	[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	㎡	原因及びその日付(登記の日付)
1	物置	木造かわらぶき平家建	30.00	[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805号	所有者 特別区南都町一丁目5番5号 法務五郎		



(2) お住まいの今後について

あなたが暮らしているお住まいを今後どうしたいか、ご自身の希望を記入しましょう。

※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。

今の住まい方の希望

- このまま住み続けたい
- 別の場所に住み替えたい
 - 土地・建物を売りたい
 - 建物を解体して、土地を売りたい
 - 貸したい
- 生前贈与したい
- その他

生前に売却等をする場合に整理しておきたいことは、p8をご参照ください。

今後我が家を手放す場合の希望

- 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（参考p15）
- 誰が相続するかは、相続人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、p8をご覧ください。
- その他（例：相続人に住んで欲しい、活用して欲しい、売却して欲しい等

(3) その他、お住まいについて伝えておきたいこと

その他、お住まいについて伝えておきたいことがあれば記入しましょう。

- 近所の人との申し合わせ事項がある(隣地境界等)
- 道路について ➡ 敷地は（公道・私道）に接している
- 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等）



？ 住まいの今後を決めるにあたって整理しておきたいこと

何をしたいかによって、どのようなことをしなければならないかを次のとおり案内します。相談にあたり参考にしてください。

(主な相談先の連絡先は、裏表紙「各種ご相談窓口」を参照)

①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	登記情報(登記簿)の確認	法務局 行政書士 司法書士
	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 不動産鑑定士協会
	家財の整理	家財処分業者
贈与したい場合	贈与の手続	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

②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
①建物が未登記 ②登記が現在の所有者になっていない ③相続財産が未分割であることが分かった場合	①建物表題登記 ②相続登記 ③遺産分割協議	法務局(①②) 司法書士 行政書士 不動産事業者 土地家屋調査士(未登記の場合) ファイナンシャルプランナー (未分割の場合)
死後、家族などに相続させる (遺贈する)	遺言書の作成 ※P15参照	司法書士 行政書士 ファイナンシャルプランナー
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	信託契約や死後事務委任契約の締結	
隣地境界が確定していない	隣地境界の確認 (境界でもめている場合は、ご自身の代で解決させておく)	土地家屋調査士



5. お住まい以外の財産について(記入表)

(1) お住まい以外に所有している不動産(建物・土地)について

お住まい以外で所有している不動産や借りている不動産があれば記載してください。お住まいの時と同じように記載しましょう。

◆お住まい以外の不動産(建物・土地)について

所在地	分類	名義人(所有者) 共有なら持分も	今の 管理者	備考
(記載例) 北九州市小倉北区〇〇町 2丁目2番2号	<input type="checkbox"/> 土地と建物 <input checked="" type="checkbox"/> 建物のみ <input type="checkbox"/> 土地のみ	<input checked="" type="checkbox"/> 所有 <input type="checkbox"/> 賃貸	(建物)北九 太郎	自分
(記載例) 北九州市小倉北区〇〇町 2丁目2番3号	<input type="checkbox"/> 土地と建物 <input type="checkbox"/> 建物のみ <input checked="" type="checkbox"/> 土地のみ	<input type="checkbox"/> 所有 <input checked="" type="checkbox"/> 賃貸	(土地)東京 花子	自分 ・土地は東京次郎からの借地 賃料 50,000円 連絡先090-0000-□□□□ ・土地は私道に接している
	<input type="checkbox"/> 土地と建物 <input type="checkbox"/> 建物のみ <input type="checkbox"/> 土地のみ	<input type="checkbox"/> 所有 <input type="checkbox"/> 賃貸		
	<input type="checkbox"/> 土地と建物 <input type="checkbox"/> 建物のみ <input type="checkbox"/> 土地のみ	<input type="checkbox"/> 所有 <input type="checkbox"/> 賃貸		
	<input type="checkbox"/> 土地と建物 <input type="checkbox"/> 建物のみ <input type="checkbox"/> 土地のみ	<input type="checkbox"/> 所有 <input type="checkbox"/> 賃貸		
	<input type="checkbox"/> 土地と建物 <input type="checkbox"/> 建物のみ <input type="checkbox"/> 土地のみ	<input type="checkbox"/> 所有 <input type="checkbox"/> 賃貸		

(2) その他、お住まい以外に所有している不動産について伝えておきたいこと

その他、お住まい以外に所有している不動産や借りている不動産について伝えておきたいことがあれば記載してください。お住まいの時と同じように記載しましょう。

近所の人との申し合わせ事項がある(隣地境界等)

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等)



(3) 預貯金一覧

金融機関	名義人 預貯金の種類 口座番号	通帳・ キャッシュ カードの 有無	印	備考
支店	普通・当座			
TEL				
支店	普通・当座			
TEL				
支店	普通・当座			
TEL				
支店	普通・当座			
TEL				

(4) 有価証券一覧

(備考欄に株式、投資信託、国債などの種類や銘柄を記入しておきましょう)

証券会社または 金融機関	口座の名義 口座番号	担当者名	備考
支店			
TEL			
支店			
TEL			
支店			
TEL			

(5) その他の金融資産

(FXやゴルフ会員権、純金積立などの資産を記入しておきましょう)

種類・名称・内容	取扱会社	連絡先	備考



(6) 公的年金について

基礎年金番号			
年金証書番号		証書保管場所	
加入したことの ある年金	<input type="checkbox"/> 国民年金 <input type="checkbox"/> 厚生年金 <input type="checkbox"/> 共済年金 <input type="checkbox"/> その他:		
支給開始(予定)	年	月	日
支給日		毎月の支給額	
振込先	金融機関・支店名		
	口座番号		
備考			

(7) 私的年金などについて

名称	連絡先	備考

? 遺族年金は誰がどんな時に受給できる?

■ 国民年金加入者（自営・自由業など）が亡くなった場合

国民年金の被保険者である、または受給資格期間を満たしていた人が亡くなったとき、その人に生計を維持されていて子ども(※)がいる配偶者または子は、遺族基礎年金が受給できます。

■ 厚生年金保険加入者（会社員・公務員）が亡くなった場合

厚生年金保険の被保険者である、または被保険者であった人が亡くなったとき、その人に生計を維持されていた遺族（妻、夫、子ども、父母、孫、祖父母）は遺族厚生年金が受給できます。妻以外は年齢条件があります。

子ども(※)がいる配偶者または子は、遺族基礎年金も併せて受給できます。

遺族厚生年金の受給は、最寄りの年金事務所や年金相談センターにある「年金請求書」に必要事項を記入し、年金手帳や戸籍謄本などを添えて申し込みます。

※子どもとは、18歳到達年度の年度末を超過していない者または20歳未満で障害年金の障害等級1・2級の障害者。



(8) 生命保険について

保険の種類	<input type="checkbox"/> 定期保険 <input type="checkbox"/> 養老保険 <input type="checkbox"/> 終身保険 <input type="checkbox"/> その他：		
保険会社名	担当者		
	連絡先		
証券番号	証券保管場所		
契約者	被保険者		
	死亡保険金 受取人		
その他 特記事項			

保険の種類	<input type="checkbox"/> 定期保険 <input type="checkbox"/> 養老保険 <input type="checkbox"/> 終身保険 <input type="checkbox"/> その他：		
保険会社名	担当者		
	連絡先		
証券番号	証券保管場所		
契約者	被保険者		
	死亡保険金 受取人		
その他 特記事項			

保険の種類	<input type="checkbox"/> 定期保険 <input type="checkbox"/> 養老保険 <input type="checkbox"/> 終身保険 <input type="checkbox"/> その他：		
保険会社名	担当者		
	連絡先		
証券番号	証券保管場所		
契約者	被保険者		
	死亡保険金 受取人		
その他 特記事項			



(9) その他の保険について

保険の種類	<input type="checkbox"/> 火災保険 <input type="checkbox"/> 自動車保険 <input type="checkbox"/> その他：		
保険会社名		担当者	
		連絡先	
契約者		被保険者	
		受取人	
保険期間		保険料	
補償内容 など			

保険の種類	<input type="checkbox"/> 火災保険 <input type="checkbox"/> 自動車保険 <input type="checkbox"/> その他：		
保険会社名		担当者	
		連絡先	
契約者		被保険者	
		受取人	
保険期間		保険料	
補償内容 など			

(10) 墓地・菩提寺について

お墓の有無	<input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ない		
お墓の場所			
維持・管理費	金額：	円	支払時期： 支払先：
その他 特記事項			

(11) その他 伝えておきたいことなど



第3章 終活のための豆知識

家の終活を考えると、避けて通れないのが相続や不動産にまつわるあれこれ。素朴な質問、ひとまず知っておきたい基本的な情報・制度についてご案内します。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。

相続

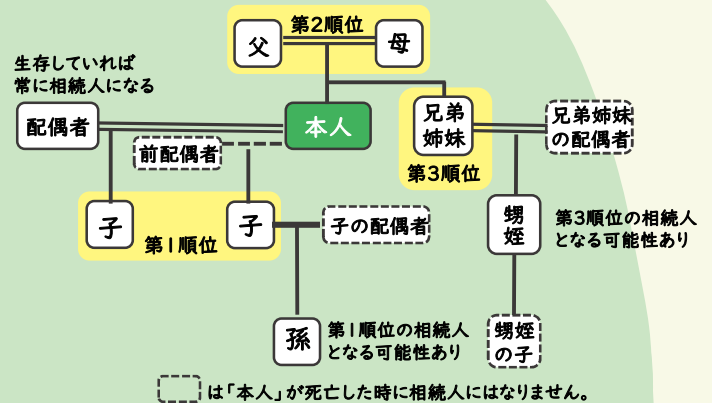
誰が相続人になるかの確認を

相続とは、被相続人（本人）の死亡により、相続人が相続開始の時から被相続人の財産に属した一切の権利・義務を承継することをいいます。

遺言書がない場合は、「法定相続人」が土地や建物などの財産を相続します。相続人全員の合意があれば遺産分割の方法は自由なので、土地や建物だけでなく預貯金などの遺産も含めて、法定相続人の話し合いで誰が何を相続するかを決めます。

財産が土地や建物だけの場合、相続人の共有名義とする方法のほか、一人が単独で相続して、他の相続人に金銭で精算するという方法があります。

また、土地や建物を売却してその売却金を分けるという方法もあります。



(表) 法定相続分と遺留分の割合

	法定相続人		遺留分	
配偶者と子	配偶者	1/2	配偶者	1/4
	子	1/2	子	1/4
配偶者と直徑尊属	配偶者	2/3	配偶者	1/3
	直徑尊属	1/3	直徑尊属	1/6
配偶者と兄弟姉妹	配偶者	3/4	配偶者	1/2
	兄弟姉妹	1/4	兄弟姉妹	なし

※遺留分とは、一定の相続人に確定されている相続分です

贈与

生前贈与は手軽に利用できますが、デメリットもしっかり把握しておきましょう

生前贈与とは、その名のとおり自分の財産を「生きている間に財産を誰かに贈与する」法律行為で、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。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。

ただし、かえって税金が高くなったり生活が困窮したりといったデメリットもあるため気を付けましょう。





信託

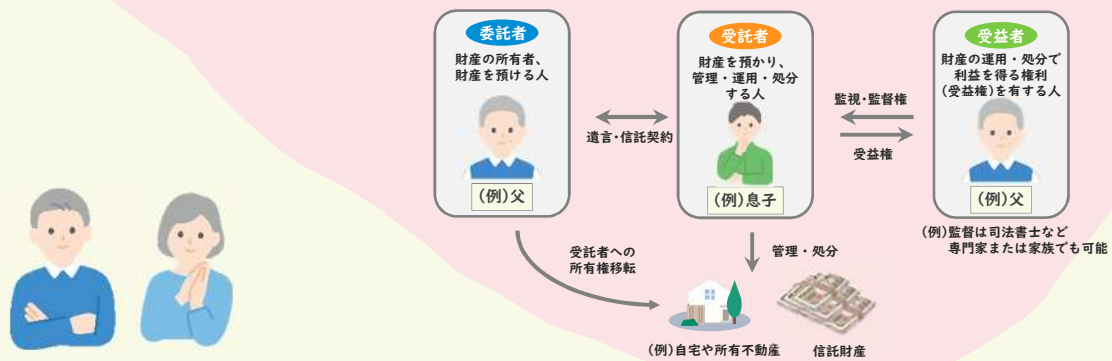
家族信託は柔軟に使える制度。
特徴を理解して賢く利用しましょう。

家族信託とは、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。

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。

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。

【家族信託のしくみ】



相続

確実な遺言書を作成して円滑に相続しましょう。

遺言とは、自分が死亡した時に財産をどのように分配するかについて、最終の意思を明らかにするものです。遺言には主に、自筆証書遺言と公正証書遺言があります。

遺言がある場合は、原則として遺言者の意思に従った遺言の分配ができます。しかし、遺言書は適切に作成しないと、無効になったり、かえって相続トラブルの種になったりすることがあります。

確実な遺言書を作成し、後悔しない相続を実現させたい方は、司法書士等の専門家に相談しましょう。

なお、自筆証書遺言書は法務局で保管することができますので、詳しくは法務局へお問い合わせください。





相続

所有者が不明な不動産の
「発生の予防」と「利用の円滑化」
等を目的に段階的な見直しが行われています。

相続に関する法律が段階的に見直されています。主な内容をご紹介します

1. 相続登記の申請の義務化について(令和6年4月1日施行)

- 相続(遺言も含みます。)によって不動産を取得した相続人は、**その所有権を取得したことを知った日から3年以内**に相続登記の申請をしなければならないこととなります。
- 遺産分割の話し合いがまとまった場合には、不動産を取得した相続人は、**遺産分割が成立した日から3年以内**に、その内容を踏まえた登記を申請しなければならないこととなります。
- 正当な理由がないのに義務に違反した場合、**10万円以下の過料の適用対象**となります。

2. 所有不動産記録証明制度について(令和8年4月までに施行)

- 登記官において、特定の被相続人(亡くなった親など)が登記簿上の所有者として記録されている不動産を一覧的にリスト化し、証明する制度が新たに設けられることとなります。
- ご自身や被相続人が登記名義人になっている不動産の一覧を証明書として取得できるようになります。**

3. 住所等の変更登記の申請の義務化について(令和8年4月までに施行)

- 登記簿上の所有者については、その**住所等を変更した日から2年以内**に住所等の変更登記の申請をしなければならないこととなります。
- 正当な理由がないのに義務に違反した場合、**5万円以下の過料の提供対象**となります。



4. 土地所有権を国庫に帰属させる制度について(令和5年4月27日施行)

- 相続又は遺贈により取得した土地を手放して、国庫に帰属させることを可能とする制度が創設されました。
- 法令で定められた**通常の管理又は処分をするに当たり過分の費用又は労力を要する土地は帰属の対象外**です。
- 土地の性質に応じた標準的な管理費用を考慮して算出した**10年分の土地管理費相当の負担金等**が必要です。

5. 共有物の利用の円滑化を図る仕組みの整備について(令和5年4月1日施行)

不明共有者がいる場合には、利用に関する共有者間の意思決定や、持ち分の集約が困難ですが・・・

- 裁判所の関与の下で、不明共有者等に公告等をした上で、残りの共有者の同意で、共有物の変更行為や管理行為を可能にする制度が創設されます。
- 不明共有者がいても、共有物の利用・処分を円滑に進めることが可能**になります。

自由メモ欄

各種ご相談窓口

登記に関すること

福岡法務局 北九州支局
☎ 093-561-3542 (代表)

相続人調査に関すること

福岡県行政書士会
☎ 092-641-2501

相続・登記に関すること

福岡県司法書士会 総合相談センター
☎ 0570-783-544
司法書士紹介 10時~16時
電話相談 18時~20時

法律相談に関すること

福岡県弁護士会 法律相談センター
☎ 0570-783-552

成年後見に関すること

北九州市成年後見支援センター
☎ 093-882-9123

土地の境界に関すること

福岡県土地家屋調査士会 北九州支部
☎ 093-581-0324

不動産取引に関すること

(公社)福岡県宅地建物取引業協会 北九州支部
☎ 093-583-8300

(公社)全日本不動産協会福岡県本部 北九州事務所
☎ 093-551-6605

不動産の価値等に関すること

(公社)福岡県不動産鑑定士協会 北九州支部
☎ 093-531-7216

解体に関すること

(一社)福岡県解体工事業協会北九州支部
☎ 093-884-9061

その他全般的なご相談について

建築都市局空き家活用推進課
☎ 093-582-2777

(一社)北九州空き家管理活用協議会
☎ 093-581-2050

福岡県空き家活用サポートセンター
☎ 092-726-6210

発行元・お問合せ先

北九州市建築都市局空き家活用推進課

〒803-8501 北九州市小倉北区内1番1号
Tel.093-582-2777