



空き家で困らない

「わが家」の 終活ノート

～今から考える わが家のこと～

お名前



春日井市
kasugai City

今、思いついたときに

全国で空き家が増加してきており、適正に管理されない空き家が周囲に非常に迷惑をかけるなどの問題がおこっています。

国の調査では、空き家を所有した理由の第1位は相続となっています。あなたが亡くなられた後、お住まいが空き家になる可能性はありませんか。

しかし、もしものことが起きた後では、ご自身の思いを告げることができません。

また、相続した方にとっても、生前に聞いておけば親族がもめることもなかったのと思うことがあるかもしれません。

お住まいの今後のことを考えるのは、現在の所有者の責任です。あなたとあなたの相続人のみんなが幸せとなるよう、今から「わが家」のことを考えてみませんか。

もくじ

1	今、思いついたときに	1
2	空き家になると	2
3	空き家で困らないためのポイント	3
4	終活ノートを作成してみましょう	5
	(1) 家系図などの作成	5
	(2) 不動産など目録の作成	6
5	終活のための豆知識	10
6	相続された方へ	11

※このノートに記載した内容は、遺言書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。
法律上の効果が必要な場合は、遺言書の作成が必要です。

空き家になると

維持管理費用がかかります

- ・ 固定資産税・都市計画税
- ・ 整備費(除草、庭木の伐採など)、修繕費
- ・ 空き家に通う交通費、宿泊費(遠方にある場合のみ)
- ・ 管理委託費(通水、通風、清掃など)(管理委託利用時のみ)
- ・ 電気、水道、ガスの基本料金(開栓時のみ)

管理を怠ると 多額の損害賠償費用がかかる場合があります

- ・ 周辺の建物や車などにキズをつける、人にケガをさせる
- ・ 放置していることで、火災保険金が支払われなかった判例もある

⚠️ 対策

売却、賃貸

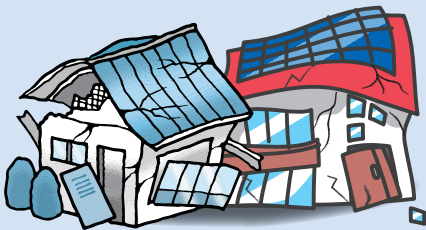
解体

適正管理

相談

公益財団法人
Memo ~日本住宅総合センターによる損害賠償額の試算の例~

倒壊により、
隣家家屋が全壊、
死亡事故が起こった場合
損害賠償額：約 2 億円
※夫婦、子供の計 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
※子供 1 人が死亡



空き家で困らないためのポイント

【第1ポイント】 今すぐ家族で実家のことを話し合しましょう！

◆1. 将来誰が引き継ぐのか？

- 所有権は誰に？
- 維持管理は誰がするのか？
- 相続することに問題はないか？
- その費用は誰が払うのか？

◆2. 誰も住まなくなったらどうするのか？

- 売却する 賃貸する
- そのままにしておく(いつまで?)
- 解体する(そして?)



◆3. 認知症になったらどうするのか？

認知症になると、自宅の売却や賃貸、解体や大規模リフォームなどの契約ができません。家族で「成年後見人制度」や民事信託(家族信託)制度について、調べてみましょう。(p10 参照)

◆4. その他、伝えておきたいことはありますか？

- 近所の人と申し合わせ事項がある
- 専用道路の権利関係が複雑
- 接道の関係で建て替えができない
- その他

【第2ポイント】 おうちの情報を集めましょう！

◆1. 土地、建物の名義は誰になっていますか？

- 自分
- 自分以外⇒相続登記などで正しい内容に変更しましょう(p4 参照)
未登記の場合は、適切に登記しましょう(p4 参照)

◆2. 隣地との境界はわかりますか？

- はい
- いいえ⇒売却予定の場合は、境界を確定しましょう(p4 参照)
境界でもめている場合は、ご自身の代で解決しましょう



Memo

～我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、家族の関係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ときに話すことがポイントです。

※一般的に子どもの方から、相続の話を持ち出すことは、困難です。あなたから話を始めるきっかけを作りましょう。

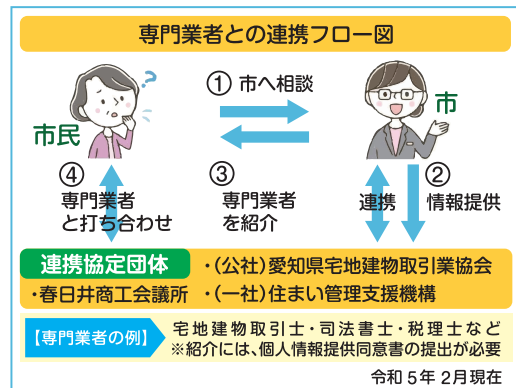
主なタイミングの例

- ・子どもが就職や進学で家をで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に入所したとき
- ・両親のどちらかが亡くなったとき

【第3ポイント】 必要に応じ、専門家に相談しましょう！

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。

※春日井市では、右のフロー図のとおり、所有者の
問題解決に最適な専門家を紹介することが
できます。
また、市や国の支援制度等もありますので、
お気軽に春日井市までご相談ください。
(住宅政策課 0568-85-6572)



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
	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(P10参照)	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	①②相続登記 ③遺産分割協議	司法書士・行政書士・ 不動産事業者 【未登記の場合】 土地家屋調査士 【未分割の場合】 ファイナンシャルプランナー
死後、家族などに 相続させる(遺贈する)	遺言書の作成 (P10参照)	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(P10参照)	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 (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

4

終活ノートを作成してみましょう

(1) 家系図などの作成

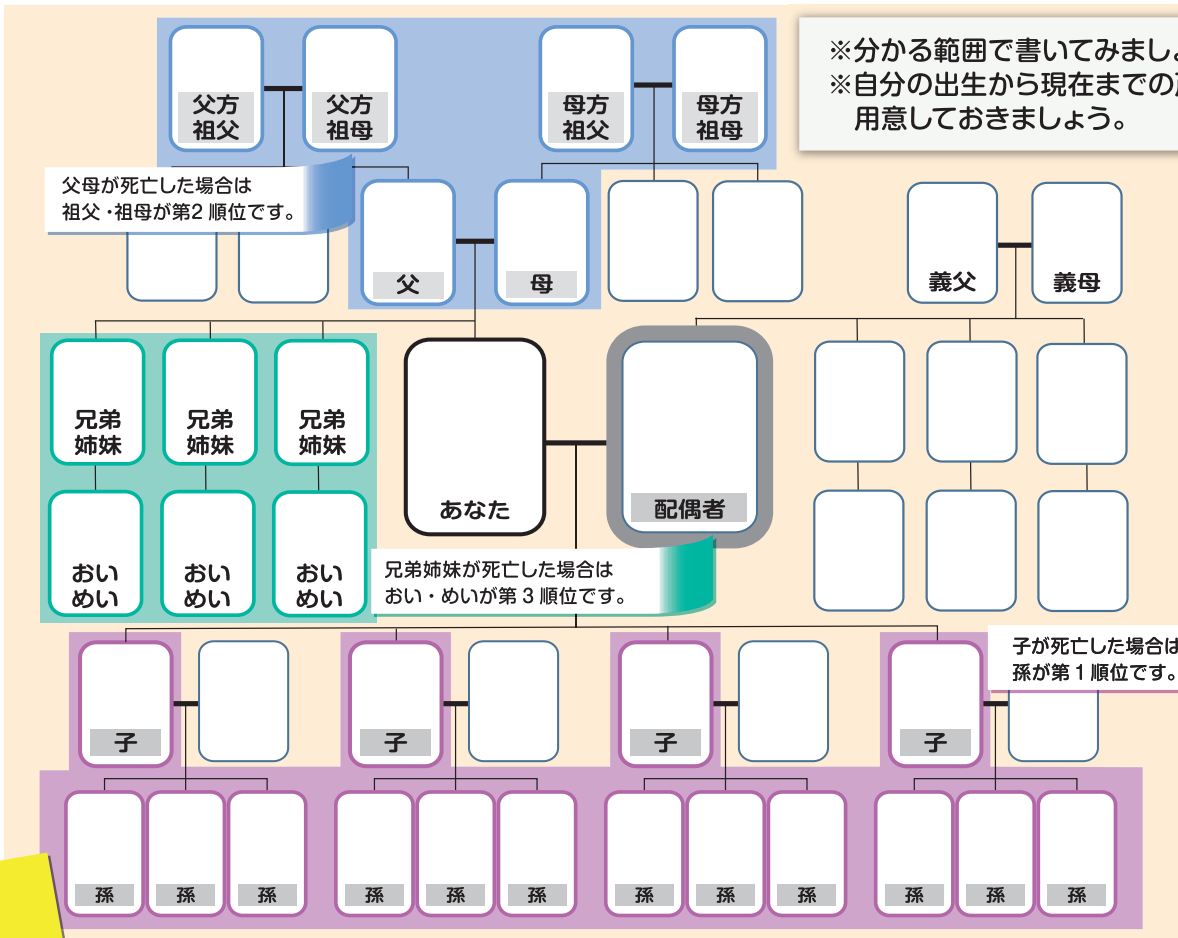
おうちの将来を決めていく上で重要な「関係する人」を把握しましょう

法定相続人 ※配偶者は常に相続人です

第1順位 子(卑属)・代襲相続人(孫・曾孫)

第2順位 親(尊属)

第3順位 兄弟姉妹・代襲相続人(一代に限り)



もしもの時の
連絡先

~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)	〒 -
あなたとの関係()	☎ - -
(フリガナ)	〒 -
あなたとの関係()	☎ - -
(フリガナ)	〒 -
あなたとの関係()	☎ - -

(2) 不動産など目録の作成

① ご自身のご希望を記入しましょう

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。

自分が生きている間の希望

- 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、
P4 をご参照ください。

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(P10 参照)
- 誰が相続するかは、相続人で話し合って決めてほしい
→ 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、P4 をご参照ください
- その他

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載してください。

- 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)

記入日 : 年 月 日

② 基本情報を調べましょう



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、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。

土地 登記事項証明書の例

表題部 (土地の表示)		調製 [余白]	不動産番号 000000000000
地図番号 [余白]	筆界特定 [余白]		
所在地 特別区南都町一丁目			
① 地番	② 地目	③ 地積 m ²	原因及びその日付【登記の日付】
101番	宅地	300.00	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	当座預設定	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2.6% (年3.65日割計算) 損害金 年1.4% (年3.65日割計算) 債務者 特別区南都町一丁目5番5号 法務五郎

所在地

名義人・持分

建物 登記事項証明書の例

表題部 (主である建物の表示)		調製 [余白]	不動産番号 000000000000
所在図番号 [余白]			
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 m ²	原因及びその日付【登記の日付】
居宅	木造かわらぶき2階建	1階 80.00 2階 70.00	平成20年11月1日新築 【平成20年11月12日】
表題部 (附属建物の表示)			
符号	①種類	②構造	③床面積 m ²
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】 【平成20年11月12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	所有権移転	平成20年11月12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)			

所在地

構造・階数

名義人・持分

③ 目録にまとめましょう

※お住まい以外に所有している不動産があれば記載しましょう。
 また、あなたの希望なども記載しましょう。
 貸している・借りている不動産があれば記載しましょう。

◆土地

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
(記載例) 春日井市〇〇町 1丁目	500番	春日井 仙人掌 持分 ○分の● 春日井 道風 持分 ○分の△	自分が管理 している	長男に管理 して欲しい	境界で〇〇氏とも めている。 △△氏から借りて いる。(契約書あり) など
お住まいの家の 土地					
お住まいの家以 外の土地					

◇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

例：登記簿謄本、固定資産税納税通知書、契約書など

※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
 わからない場合はお住まいの役所または法務局に置いてある地図で確認しましょう。

記入日： 年 月 日

◆建物

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
(記載例) 春日井市〇〇町 1丁目	500番	春日井 仙人掌 持分 ○分の● 春日井 道風 持分 ○分の△	自分が管理 している	長男に管理 して欲しい	境界の塀を共有し ている。 △△氏に貸してい る。(契約書なし) など
お住まいの家					

◇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

例：登記簿謄本、固定資産税納税通知書、契約書など

記入日： 年 月 日



Memo

～不動産の調査方法～

知りたいこと	答えが書いてある書類 ※自宅にない場合の取寄せ先	専門家に お願いする場合
土地・建物が誰の名義か 知りたい	<ul style="list-style-type: none"> ・登記事項証明書、登記簿謄本 ・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) <p>※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。</p> <p>参考 名古屋法務局春日井支局:電話 0568-81-3210</p>	司法書士 土地家屋調査士
地番を知りたい		
面積を知りたい		
他に所有している土地建 物があるか知りたい	固定資産税の納税通知書、名寄帳 ※市区町村の固定資産税担当課 ※固定資産税の納税通知書、名寄帳は不動産のある 自治体にご確認ください。 参考 春日井市資産税課：電話 0568-85-6102	



Q. 生前贈与って、よく聞きますが、どのようなものなのでしょうか？



A 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。

生前贈与が得する場合とは、節税効果が見込める場合です。一方、デメリットは、高い贈与税を支払う可能性があること、贈与税以外にも税金がかかるケースが多いという点にあります。

認知症になる前に備えましょう

Q. 任意後見制度について教えてください。



A 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、判断能力が不十分状態になった場合に備える制度です。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衰え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（任意後見制度）を公証人の作成する公正証書で結んでおきます。任意後見人を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。

Q. 遺言書の作り方を知りたいのですが？

A 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。

Q. 家族信託という制度があると聞いたのですが、どのようなものなのでしょうか？



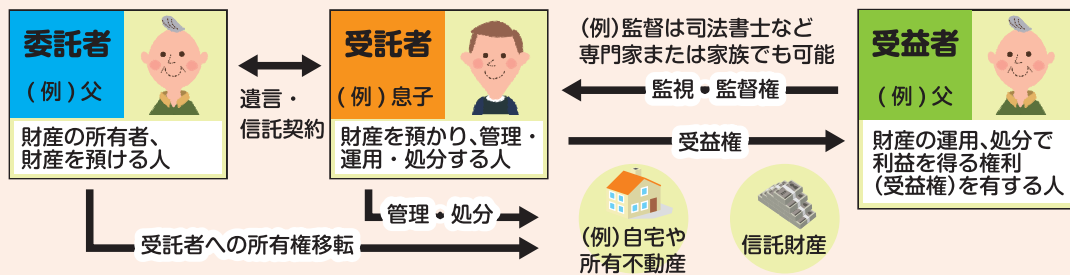
A 家族信託とは、自分の財産（不動産など）を信頼できる人に託して、自分が定めた目的にしたがって、管理・運用や売却などの処分をしてもらう仕組みです。

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。

Memo

～家族信託のしくみ～



相続の方法について

- 相続には、全ての財産を承継する「単純承認」、プラスの財産の範囲内でのみ相続する「限定承認」、全ての財産を放棄する「相続放棄」の3種類があります。
- 「限定承認」は、相続人全員が共同して相続開始を知った日から3か月以内に手続きする必要があります。不動産などの資産は譲渡したものとみなされ、みなし譲渡所得税が課せられることがあります。
- 「相続放棄」は、相続開始を知った日から3か月以内に手続きを行う必要があります。1人でも単独で手続きをすることができます。
- 例えば、預金口座からお金を引き出して使うなど、相続財産は一部でも使ってしまうと「単純承認」したものとみなされてしまいます。ただし、被相続人のための費用（葬儀や入院費の清算など）については、相続財産から支払っても「単純承認」したことにはなりません。
- 相続が発生すると、様々な手続きを行う必要があります。期限のあるものも多いため、注意が必要です。分からないところは、専門家に相談しましょう。

土地・建物の相続登記について

① 相続登記の必要性について

- 土地や建物の不動産を所有していた方が亡くなられた場合には、「相続による所有権移転」の登記を、その不動産を管轄する法務局に申請することが必要です。また、亡くなられた方が、お住まいになっていた不動産の他にも別に不動産を所有している場合は、その不動産も相続登記を行う必要があります。

相続登記をしないで放っておくと…

- ・不動産をすぐに売却できない
- ・相続時の手続き費用が高額になる場合がある
- ・相続登記をしないうちにまた相続が開始すると会ったことのない相続人（遠縁の親戚）が現れ、相続関係が複雑になる
- ・誰が不動産の管理をするのか相続人の間でもめる



② 法定相続情報証明

- 平成29年5月29日から全国の登記所（法務局）で、各種手続きに利用することができる「法定相続情報証明制度」が始まりました。
- この制度を利用することにより、相続登記や預金の払い戻し、相続税の申告などの各種相続手続きでその都度、戸籍書類一式を提出する手間を省略することができます。
- 法務局に戸籍書類一式を提出し、併せて相続関係を一覧に表した図（法定相続情報一覧図）を出せば、その一覧図に認証文を付した写しを、必要な通数を無料で交付してもらえます。

Memo

～相続登記等が義務化～

令和3年4月、所有者不明土地に関する法改正がありました。これにより相続登記や所有権の（変更）登記が義務づけられ、正当な理由なく申請しない場合は、過料を支払うことになります。

令和 5年2月発行

発行：春日井市まちづくり推進部住宅政策課

電話：0568-85-6572 FAX：0568-85-0991 メール：jutaku@city.kasugai.lg.jp

※お困りごとがあれば、お気軽にご相談ください。