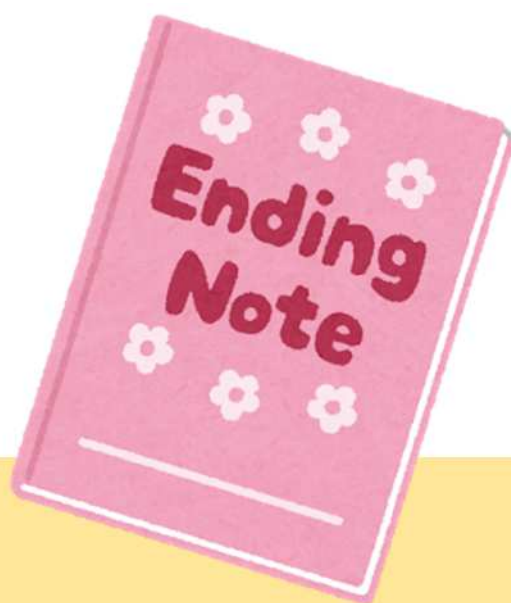


空き家にしない！

「もしも」にそなえる
住まいの終活ノート



越谷市

はじめに

近年、全国的に空き家が増えており、空き家になる要因の約6割が相続にあると言われています。

ご自身が亡くなられた後、ご家族がその家に住み続けるのか、それとも売買等により別の誰かに引き継ぐか、相続の準備等をあらかじめ進めておかないと、管理がされず、ご家族や近所の方に迷惑をかけてしまう空き家になる可能性があります。

「住まいの終活ノート」とは、居住中のうちから、ご自身の気持ちや、終の棲家について整理するとともに、もしものことが起こったときに、ご家族や残された方へ自身の想いを伝えるためのノートです。

将来、ご家族への負担を減らすためにも、このノートを活用して、今後について話し合ってみてください。

お願い

このノートに記入したことは、法的効力をもつものではありません。ご自身の意思を伝えるものとして活用してください。

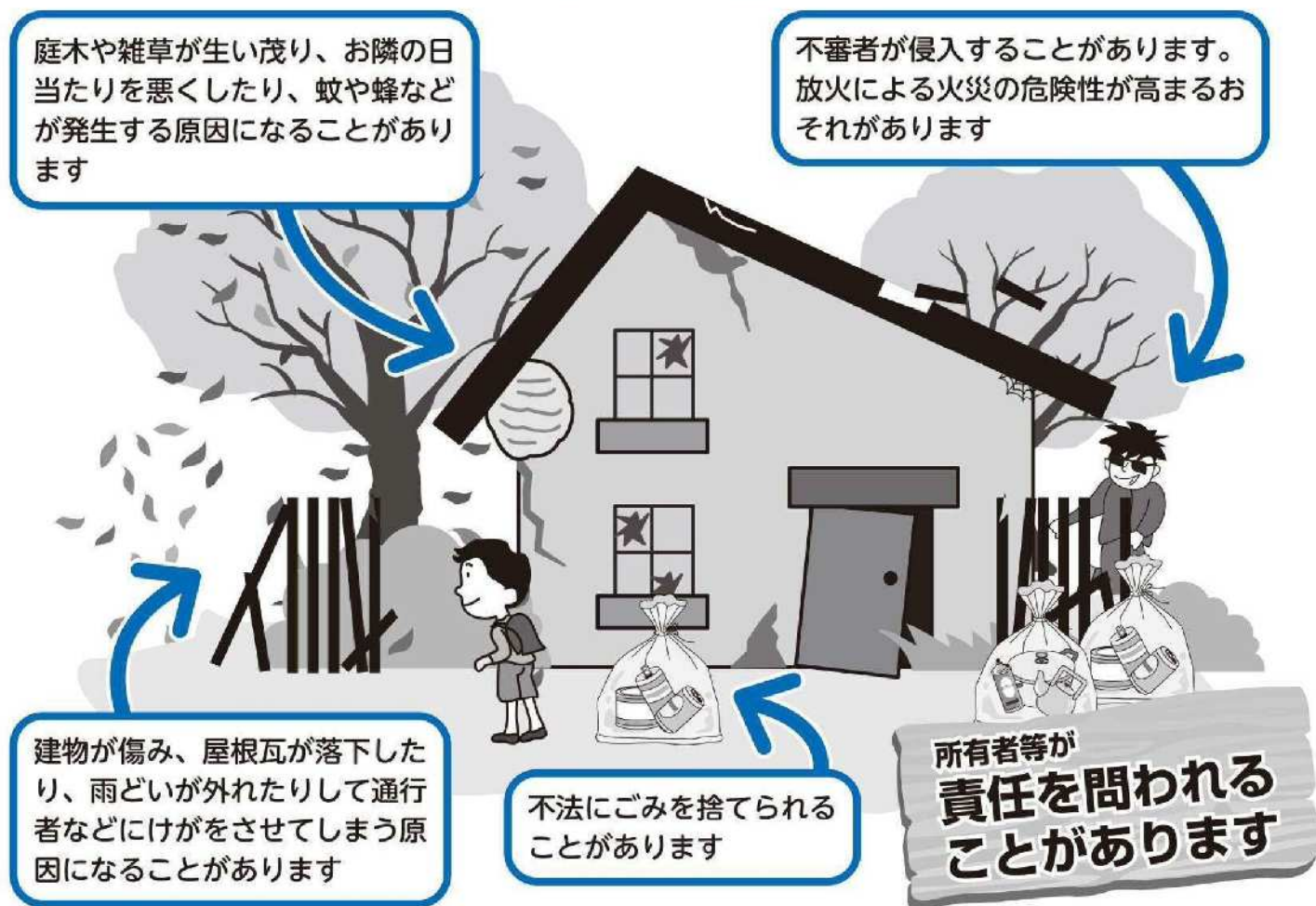
また、財産等の大切な情報を記入した後は、保管場所等の管理には十分気を付けてください。

もくじ

1 建物の管理について	 P.1
2 住まいの終活ノートの活用イメージ	 P.4
3 住まいの終活ノートを書いていきましょう	
(1) 基本情報	 P.5
(2) 家系図	 P.7
(3) 不動産	 P.9
(4) 将来のご希望について	
① 生きている間	 P.11
② 亡くなった後	 P.13
4 ほかにもある「住まいの終活」	 P.15
5 各種相談先	 P.17
6 フリースペース	 P.18

1 建物の管理について

使用しなくなり、そのまま放置していると・・・



さらに空き家の状態が悪くなり、法に基づく
「管理不全空家等」「特定空家等」に認定されると・・・

○市から、適切な管理のために必要な措置を講ずるよう、指導や勧告等を受けることとなります。

○勧告の対象となった管理不全空家等や特定空家等の土地について、固定資産税等の住宅用地の特例措置の対象から除外され、税金が上がる可能性があります。



法律の改正について ～空家法～

管理不全空家等の規定の新設（令和5年12月13日施行）

近隣の方に悪影響を及ぼす前に、空家の適切な管理を確保するため、空家の法律が改正されました。

法改正によって「特定空家等」だけではなく、放置すれば特定空家等になるおそれのある、「管理不全空家等」に認定された場合でも、市から適切な管理のために必要な措置を行うよう、指導を受けることとなります。

必要な措置を行わず、市から**勧告**を受けた場合、住宅用地の特例措置が解除され、課税標準額が最大で固定資産税は6倍、都市計画税は3倍になる可能性があります。

<空き家等の状態>

空き家の状態の悪化がこれまでより早い段階で指導・勧告の対象となります。

良



空家等の発生

新設



管理不全空家等

窓や壁が破損しているなど、
管理が不十分な状態



特定空家等

そのまま放置すると
倒壊等の恐れがある状態

悪

固定資産税等の軽減措置の対象外

法律の改正について ～民法～

相続登記の申請の義務化（令和6年4月1日施行）

令和6年4月1日から、相続登記の申請が義務化されました。相続によって不動産を取得した方は、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いけません。

正当な理由がなく義務に違反した場合は、10万円以下の過料の適用対象となります。

また、令和6年4月1日以前の相続でも、相続登記がされていないものは、申請義務が発生します。



空き家管理チェックリスト

空き家には適切な管理が不可欠です。
定期的に管理を行いましょう。

☒ CHECK



☐ 建物全体が傾いていませんか。

管理方法 柱や梁の補修や防腐処理等を依頼しましょう。

☐ ブロック塀やフェンスが劣化していませんか。

管理方法 補修や防錆処理等を依頼しましょう。

☐ 屋根や外装材等が劣化していませんか。

管理方法 劣化した部材は補修や撤去等を依頼しましょう。

☐ 敷地内にごみが散乱していませんか。

管理方法 清掃等を行いましょう。

☐ 排水設備が破損していませんか。

管理方法 破損部分の補修を依頼しましょう。

☐ 悪臭や動物の住みつきはありませんか。

管理方法 駆除等を依頼しましょう。

☐ 草木が敷地を越境していませんか。

管理方法 草木の伐採、枝の剪定等を行いましょう。

☐ ポストに郵便物等が溜まっていませんか。

管理方法 整理や転送手続きを行いましょう。

2 住まいの終活ノートの活用イメージ

お持ちの不動産が整理されていない状態で相続等になると、整理にかかる時間やコストが増加し、ご家族の負担となる可能性があります。

「住まいの終活ノート」を活用して、スムーズに引き継ぐことができるよう備えましょう。



このノートを活用して頂きたい方

- ・ お子様が遠方に暮らしている方
- ・ ご夫婦やお一人で暮らしている方
- ・ 両親の所有している建物等を将来相続する可能性がある方

3 住まいの終活ノートを書いています

書きやすいところや書いておきたいと思うところから、少しずつ書いてみましょう。

(1) 基本情報

「住まいの終活ノート」を記入される方、ご自身の情報をご記入ください。

フリガナ

名前

生年月日

年

月

日

住所

本籍

連絡先（自宅）

—

—

（携帯）

—

—

○もしものときの連絡先

「住まいの終活ノート」を読んでほしい人等を記入しましょう。
(親族、友人、かかりつけ医等)

フリガナ

名前

住所

連絡先

—

—

あなたとの関係

フリガナ

名前

住所

連絡先

—

—

あなたとの関係

フリガナ

名前

住所

連絡先

—

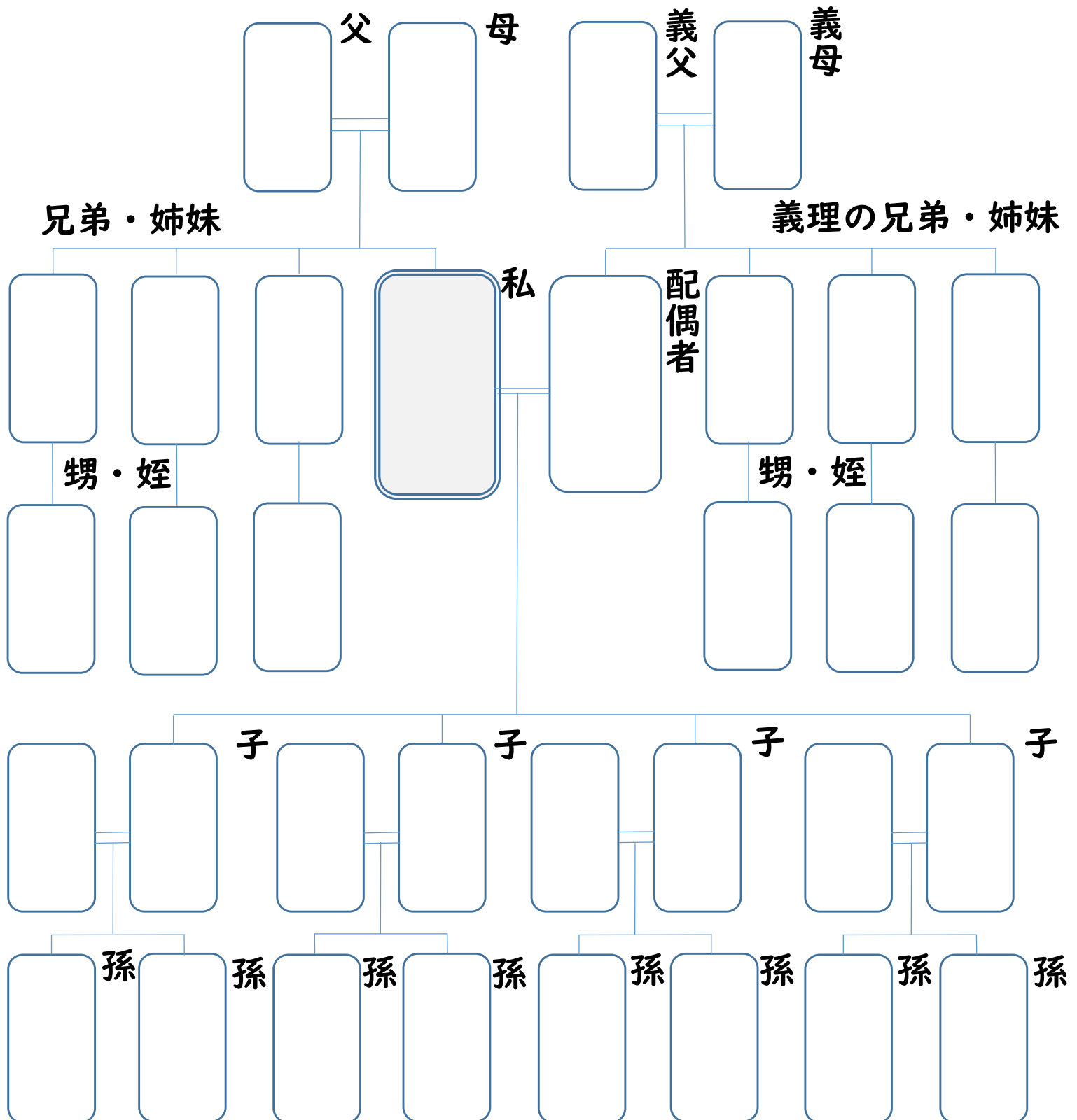
—

あなたとの関係

(2) 家系図

相続人にあたる方を整理するため、ご自身の家系図を
わかる範囲で書いてみましょう。

詳しく調べる場合は、ご自身の戸籍をご用意ください。
(下の家系図に該当しないご親族がいらっしゃる場合は、
P18～21のフリースペースをご利用ください。)



法定相続人とは？

遺産を受け継ぐことができる法定相続人は、法律で定められています。亡くなった方（被相続人）の配偶者に加え、子、父母等、兄弟姉妹の順で相続人を決定します。

○配偶者：常に相続人

配偶者は以下の相続人とともに常に相続人になります。

①子：第1順位

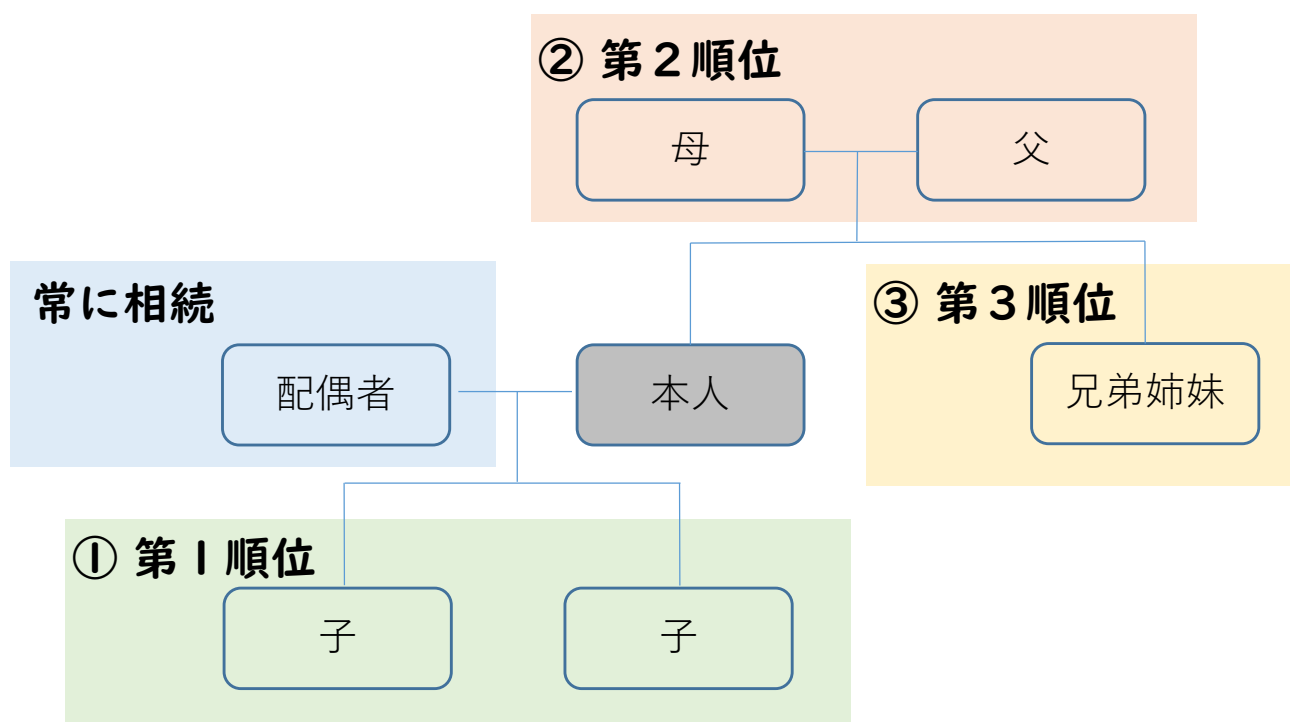
被相続人に子がいる場合は、子と配偶者が相続人となります。配偶者がいない場合は、子がすべてを相続します。

②父母等：第2順位

被相続人に子がない場合は、父母等と配偶者が相続人となります。配偶者がいない場合は、父母等がすべてを相続します。

③兄弟姉妹：第3順位

被相続人に子も父母等もない場合は、兄弟姉妹と配偶者が相続人となります。配偶者がいない場合は、兄弟姉妹がすべてを相続します。



※代襲相続により、孫や甥・姪等が法定相続人となる場合があります。

(3) 不動産

適切な登記がされていないと、相続等の手続きに多くの時間やコストがかかってしまうことがあります。所有している不動産を改めて整理するとともに、登記情報について確認しましょう。

○お住まいの不動産について 土地について

所在地 (地番)	所有者 (共有の場合は持ち分も)	備考 (地目や面積等)

建物について

所在地 (地番)	所有者 (共有の場合は持ち分も)	備考 (家屋番号や床面積等)

○お住まい以外に所有している不動産について

所在地 (地番)	所有者 (共有の場合は持ち分も)	備考

相続登記の手続きがお済みでない方や未登記の不動産をお持ちの方は、司法書士に相談をしましょう。

所有している不動産を調べる方法

所有している土地や建物の所在地（地番）や面積等を調べる方法は？

ご自宅

固定資産税の納税通知書を確認

市役所や区役所へ

なよせちょう
名寄帳を取得

法務局へ

登記事項証明書を取得

土地の登記事項証明書の例

土地の所在地

土地の所有者

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	不動産番号
地図番号	余白	余白	00000000000000
所 在 特別区南都町一丁目		余白	余白
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			

建物の登記事項証明書の例

建物の所在地

建物の所有者

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	不動産番号
所在図番号	余白	余白	00000000000000
所 在 特別区南都町一丁目 101番地		余白	余白
家屋番号	101番	余白	余白
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	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 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】 〔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			

※令和6年4月1日から相続登記の申請が義務化されました。

正当な理由がなく義務に違反した場合、10万円以下の過料が科されることがあります。

※出典：法務省ウェブサイト

(4) 将来のご希望について

① 生きている間

まず、自分が生きている間、現在のお住まいをこれからどうしたいかを考えてみましょう。

☐ にチェック

今の考えを書いてみましょう。
(例) 慣れ親しんだ家に住み続けたい。

☐ 所有し続ける

☐ 住む

☐ 賃貸

☐ 手放す

☐ 売却

☐ 分からない

☐ 備える



今からできることは？

各相談先
(P.17へ)

いざというときに備え、家財や財産等を整理するとともに、ご家族と話し合っておきましょう。遺言書の作成、任意後見制度、家族信託等で備える方法があります。(P.14参照)

②, ③

賃貸するための管理人を決める必要があります。自身が賃貸の大家さんになることもできます。賃貸ニーズ等を確認するために不動産事業者等に相談してみましょう。

④

現在住んでいる家の代わりに、他に住む場所を確保しておく必要がありますが、不動産を売却し資産を現金化することで、相続の分配がしやすくなります。

④

相続対策について、必要性を理解していても切り出しにくさがあると思います。ただ、何も対策をしないしていると、残されたご家族が困ってしまいます。

ご自身のため、ご家族のために相続や老後について一度ご家族で話し合ってみましょう。

①

② 亡くなった後

記入日 年 月 日

お住まいを所有し続けたままでご自身が亡くなった後、
今のお住まいをどうしたいか考えてみましょう。

☐ お住まいを取り壊し、あるいは取り壊さずに売却してほしい

☐ 特定の個人に引き継いでほしい

➡ ☐ 引き継いでもらいたい人 ()

☐ その他 ()

1. 適切な登記がされていないと、相続人がとても苦勞します。ご自分の代で登記情報を整理しましょう。
2. 誰にどの財産を引き継いでもらいたいかな等の意思を残す方法として、遺言書の作成があります。
3. 相続人以外の第三者に引き継いでもらいたいときは、遺贈を検討することになります。
4. 書類だけでは真意が伝わらず、トラブルとなる原因にもなりかねないので、あらかじめ家族や受遺者と話し合うことをお勧めします。
(遺言書は法律に従った方式で書く必要があります。)

弁護士や司法書士
への相談
(P.17 ②, ③)



自筆証書遺言書保管制度

遺言者が自筆で作る遺言書を法務局に預けることができる制度が
令和2年7月10日から始まりました。

制度を利用すると…

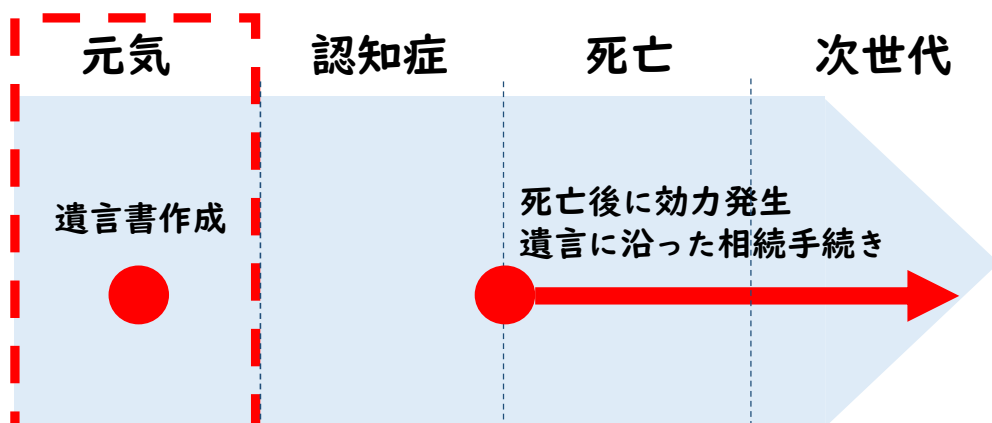
- ・遺言書の紛失・廃棄・改ざんを防ぐことができる
- ・遺言の形式要件を満たしているかチェックしてもらえる
- ・相続開始後の家庭裁判所における検認が不要
- ・遺言書が保管されている旨が相続人に通知される

遺言書保管の申請について、詳しくはお近くの法務局へお問い合わせください。

相続・認知症対策の一例

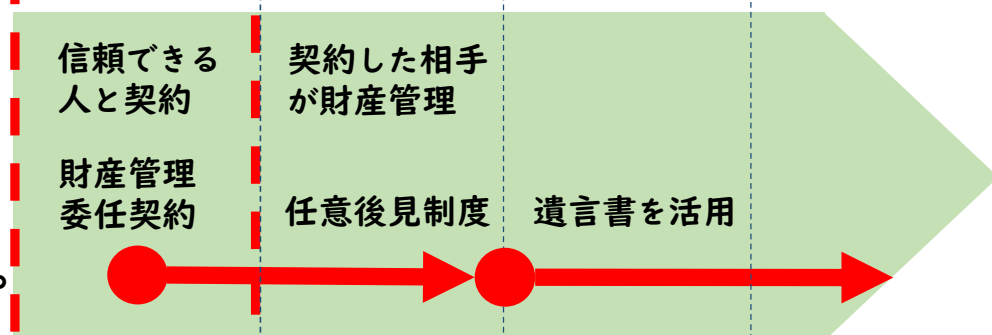
遺言書

ご自身が亡くなった後に財産をどのように処分するのかを指定する書面です。



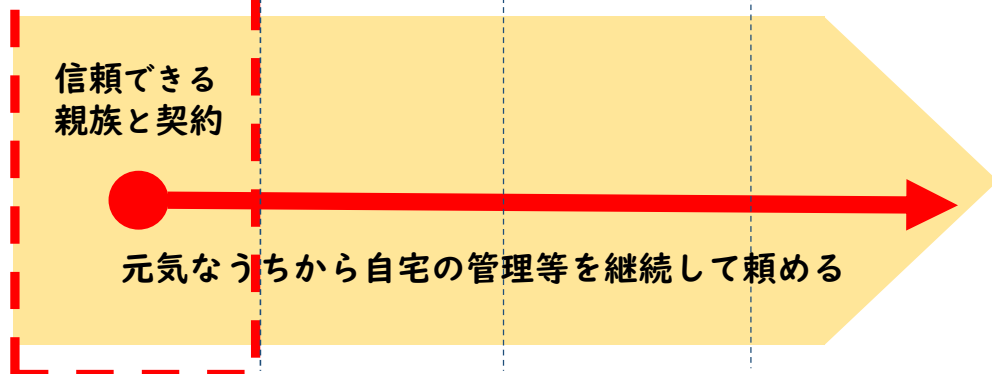
任意後見制度

将来認知症等で自分の判断能力が低下した場合に自分に代わって財産管理等をしてもらうことを委任する契約です。



家族への信託（民事信託）

資産を持つ方が不動産や預貯金等を信頼できる家族に託し管理・処分を任せる仕組みです。



遺言書のポイント

- ・専門家に相談し、有効な遺言書をつくる。
- ・亡くなった後、残された家族の負担を減らしたい方に向いています。

任意後見制度のポイント

- ・元気なうちに、財産管理等を依頼できます。
- ・身内がない方も財産を専門家に任せられます。

家族への信託のポイント

- ・元気なうちから亡くなった後についても、親族の方に財産を任せられます。

4 ほかにもある「住まいの終活」



(1) 家の撮影

長く住んでいた家にはたくさんの思い出があります。
家を離れても、思い出せるように、家の外観や、部屋の中、
思い出の傷等、なんでも写真に残しておきましょう。

(2) 家財の整理

遺族は、故人の思い入れのある家財はなかなか処分できない
ものです。自分が処分しておかなければ自分が亡くなった後、
遺族にさらなる負担をかけることになります。

家財を写真に残す等して、処分するための心の準備を行い、
元気なうちに自分の家財を整理しましょう。



(3) 書類の整理

住まいの終活を進めるにあたって、不動産の権利書や遺言書等
たくさんの書類を保管しておく必要があります。書類を分散して
保管してしまうと、ご家族が探すときにとっても不便です。

そのため、保管場所をメモしたりあらかじめご家族に伝えて
おく負担を軽減することにつながります。

成年後見制度について

成年後見制度とは、認知症等で判断能力が十分でなくなった場合に
財産の管理等を誰かに代わってもらうための制度です。

成年後見制度には、任意後見制度と法定後見制度の2つがあります。

任意後見制度：本人の判断能力があるときに後見人を選任し、自身が
希望する人と任意後見契約を結ぶことができる。

法定後見制度：本人の判断能力が低下しており、自身では後見人
を選定できるような状態でない場合に、家庭裁判所に
申立てをして後見人を決定してもらう。

成年後見制度について、詳しくは
成年後見センターこしがや（P.17 ⑤）へお問い合わせください。

コラム 色々な思い出の残し方（民間による取組み例）

- 「思い出のある家に、最後にありがとうを伝えたい」
- 「代々受け継がれた家を自分の代で手放すことは気が引ける…」

そんな時は、お世話になった建物に感謝と別れを伝える会を開きましょう。ご家族、ご親戚が集まるきっかけにもなります。

思い出を残す

庭木や古材をリメイクして
家の思い出を手元に残すことも可能です。



庭木を色鉛筆に



古材を家具に



古材を地域に寄付
活用してもらう

※古材等のリメイクには費用がかかります。詳しくはお問い合わせください。

むねおろしき 棟下式とは

お世話になった建物や土地に感謝を伝え、
みんなで見送る、お別れ会。



感謝と別れの儀式

感謝の気持ちを込めて



思い出の昇華

古いアルバムを見ながら
当時を振り返る



思い出の継承

写真や動画にして
思い出を残していく

※棟下式等を開催の際は費用がかかります。詳しくはお問い合わせください。

棟下式のご相談は

棟下式運営委員会 相談窓口へ

公益社団法人宅地建物取引業協会越谷支部所属
ポラスグループ 中央グリーン開発(株) 内
暮らしのコンシェルジュ・デスク

○電話によるお問い合わせ

TEL 048-990-8017

○お問合せフォーム

<https://bit.ly/2mb97D7>

*問い合わせ内容の欄に、
『越谷市「住まいの終活ノート」からの
問い合わせ』とご記入ください。



5 各種相談先

	相談名	相談内容	日程・問合せ先等
①	空き家相談	空き家の利用・活用 や予防対策	越谷市都市整備部建築住宅課 048-963-9205 平日8時30分から17時15分まで
②	弁護士に よる法律相談	日常生活の法律上の 諸問題、手続き等	毎週水曜日、毎月第1～4金曜日 13時20分～16時20分まで (第2金曜日は16時から19時まで) 第1日曜日9時～12時まで 相談日2週間前の月曜～日曜日に 電子申請、電話、窓口で予約受付 【問合せ先】 越谷市市民協働部くらし安心課 048-963-9156 平日8時30分から17時15分まで
③	司法書士 による相談	相続での不動産登記 手続き、成年後見 開始申立書の作成 に関する相談等	埼玉司法書士会越谷総合相談センター 048-838-7472 平日10時から16時まで
④	不動産相談	売買・賃貸契約等 不動産に関する相談 全般	公益社団法人 埼玉県宅地建物取引業協会 越谷支部 048-964-7611 平日9時から17時まで
⑤	成年後見相談	成年後見制度の利用	成年後見センターこしがや 048-966-2281 平日8時30分から17時まで

6 フリースペース

書ききれなかったご自身の情報や、大切な人へのメッセージにご利用してください。

記入日 年 月 日

記入日 年 月 日

記入日 年 月 日



越谷特別市民
ガーヤちゃん

発行

2022. 4 初版発行
2024.10 2版発行

越谷市 都市整備部 建築住宅課

〒343-8501 埼玉県越谷市越ヶ谷四丁目2番1号

TEL 048-963-9205