西条市版

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

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？

「全国空き家対策推進協議会」とは、空き家対策を検討するため、1,000以上の自治体が集まった組織です。

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るよう、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。

これからの人生をより明るく前向きに過ごすために

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 …… 10

放置空き家の問題 …… 10

「もしも」の後への備え（遺言書など）…… 11

生前での備え（成年後見制度・民事信託）…… 11

相続の仕組み …… 12

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…… 12

どこに相談したらいいの？ …… 14

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ています。

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　私の想い～」（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。

詳細はこちら

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。

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

☑ 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。

家系図（思い出せる範囲で書いてみましょう）

父方祖父　父方祖母　母方祖父　母方祖母

おじ・おば　父　母　おじ・おば　義父　義母

兄弟姉妹　わたし　配偶者　義理の兄弟姉妹

甥・姪　配偶者の甥・姪

子の配偶者　子　子の配偶者　子　子の配偶者　子

孫　孫　孫　孫　孫　孫　孫　孫　孫

☑ 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。

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、書き出してみましょう（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ょう（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	都・市町村の固定資産税担当課
	固定資産課税台帳、名寄帳	

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 自身の持分	借主の氏名 連絡先 契約期間 契約書の保管場所	諸条件など	どう処理したいか
①				☐ 1 ☐ 2 ☐ 3 ☐ 4	☐ 売却など自由にしてよい ☐ 貸すのは構わない ☐ その他 （　　）
②				☐ 1 ☐ 2 ☐ 3 ☐ 4	☐ 売却など自由にしてよい ☐ 貸すのは構わない ☐ その他 （　　）
③				☐ 1 ☐ 2 ☐ 3 ☐ 4	☐ 売却など自由にしてよい ☐ 貸すのは構わない ☐ 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 契約期間	貸主の住所 契約書の保管場所	備考
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					☐ 除却、売却など自由にしてよい ☐ 貸すのは構わない ☐ その他 （　　）
②					☐ 除却、売却など自由にしてよい ☐ 貸すのは構わない ☐ その他 （　　）
③					☐ 除却、売却など自由にしてよい ☐ 貸すのは構わない ☐ 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		（　　）	☐ 土地　☐ 建物
②		（　　）	☐ 土地　☐ 建物
③		（　　）	☐ 土地　☐ 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	☐パソコン ☐スマートフォン ☐その他（　　）				
②	☐パソコン ☐スマートフォン ☐その他（　　）				
③	☐パソコン ☐スマートフォン ☐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				

遺言書の作成の有無について記載しておきましょう。

①遺言書を作成していますか

☐ 作成している　　☐ 作成していない

②作成している場合、どこに保管していますか

☐ 自宅　☐ 公証役場　☐ 法務局　☐ その他（　　）

ご相談は、お近くの司法書士へご相談ください。　（連絡先はP. 14）

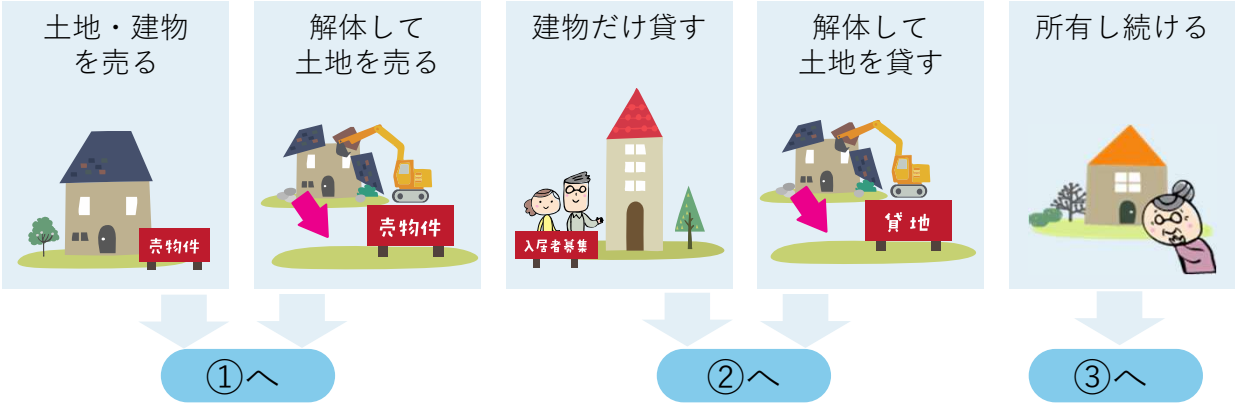
大切な家族や友人、お世話になった人へ、伝えたい言葉や感謝の気持ちなど、自由にメッセージを書いてみましょう。

自分のエピソードや、懐かしい思い出、忘れられない記憶など、心に残っていることを書いてみましょう。

☐ 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。

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。

【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。

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。

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ったとき、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

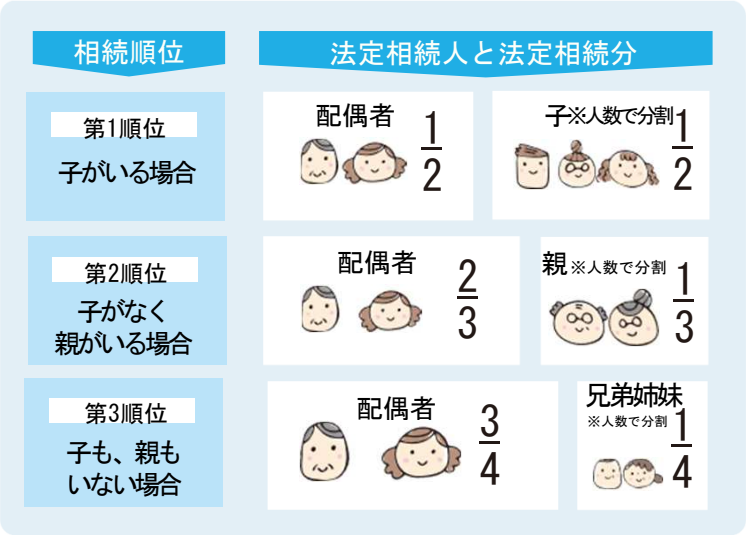
ご相談は、お近くの司法書士にご連絡ください。（連絡先はP. 13）

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。**



■ 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. 13）

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！

愛媛県司法書士会　電話：089-941-8065

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。

どこに相談したらいいの？

西条市の空き家対策に協力する専門家団体

団体名称	対応できる相談内容	連絡先
松山地方法務局　西条支局	土地、建物の登記に関すること	0897-56-0188（代表） ガイダンス2番
愛媛弁護士会	財産の価値・規模・種類を問わず、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	089-941-6279
愛媛県司法書士会	相続登記、後見、財産管理や相続放棄等の裁判書類作成に関すること	089-941-8065
愛媛県土地家屋調査士会	建物敷地の境界、建物の登記（増築、未登記、取壊し等）に関すること	089-943-6769
愛媛県行政書士会	終活（相続・遺言）、成年後見、農地転用に関すること	089-946-1444
四国税理士会愛媛県支部連合会	空き家に関する一般的な税務相談	089-945-5761
（公社）愛媛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	089-943-2184
西条宅建協会	住まいの売買や賃貸に関すること	0897-55-0988 （月・火・金 9：00～16：00）
周桑宅建協会	住まいの売買や賃貸に関すること	0898-64-7229
（公社）全日本不動産協会　愛媛県本部	住まいの売買や賃貸に関すること	089-933-9789
（特非）愛媛県不動産コンサルティング協会	土地、建物の利活用、売買や賃貸に関すること 相続その他不明なことについてのお困りごと	089-915-2213
（公社）西条市シルバー人材センター	空き家等管理代行サービスに関すること	0898-76-3670

※ご相談費用負担については専門団体にお問い合わせください。

空き家を活用・解体する際に利用できる当市の補助金制度

西条市移住者住宅改修支援事業費補助金

西条市空き家バンクやえひめ空き家バンク等を通じて購入した一戸建ての住宅改修について

問い合わせ：西条市市民生活部　移住推進課
電話：0897 - 52 - 1476
Ｅメール：ijyusuishin@saijo-city.jp

西条市老朽危険空家除却事業補助金

西条市内にある1年以上使用されておらず、倒壊したら道路や隣地に悪影響を及ぼす老朽住宅の解体について

問い合わせ先：西条市建設部　都市計画課
電話：0897 - 52 - 1521
Ｅメール：toshi@saijo-city.jp