

# もしもにそなえる 「住まい」の終活ノート



弘前市建設部建築指導課空き家対策係

## 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割が相続に原因があるといわれています。

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のか、相続等の準備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掛けてしまう空き家となる可能性があります。

住まいの終活ノートとは、ご自宅に居住されている内に、ご自身の気持ちや、住宅や土地などについて整理するとともに、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。

将来、ご家族への負担を減らすためにも、このノートをご活用して、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ので、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お気をつけください。

## もくじ

1.建物の管理について	…P 4
2.住まいの終活ノートの活用について	…P 5
3.ノートの記入について	
(1) 基本情報	…P 6
(2) 家系図	…P 8
(3) 不動産	…P10
(4) 将来のご希望	
①生きている間	…P12
②お亡くなりになった後	…P13
4.終活の準備について	…P15
5.それぞれの相談先	…P16

# 1.建物の管理について

建物を使用しなくなり、そのまま放置していると…

- ①建物が傷み、屋根のトタンが落下したり、雨樋が外れたりして付近を通行している方などにけがをさせてしまう原因となることがあります。
- ②不審者が侵入することがあります。放火による火災の危険性が高まるおそれがあります。
- ③不法にごみを捨てられることがあります。
- ④庭木や雑草が生い茂り、隣家に越境したり、蜂などが発生する原因になることがあります。



**いずれも、所有者等が責任を問われることがあります。**

さらに空き家の状態が悪くなり、法に基づく「管理不全空家や特定空家等」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じるよう指導や勧告等を受けることとなります。

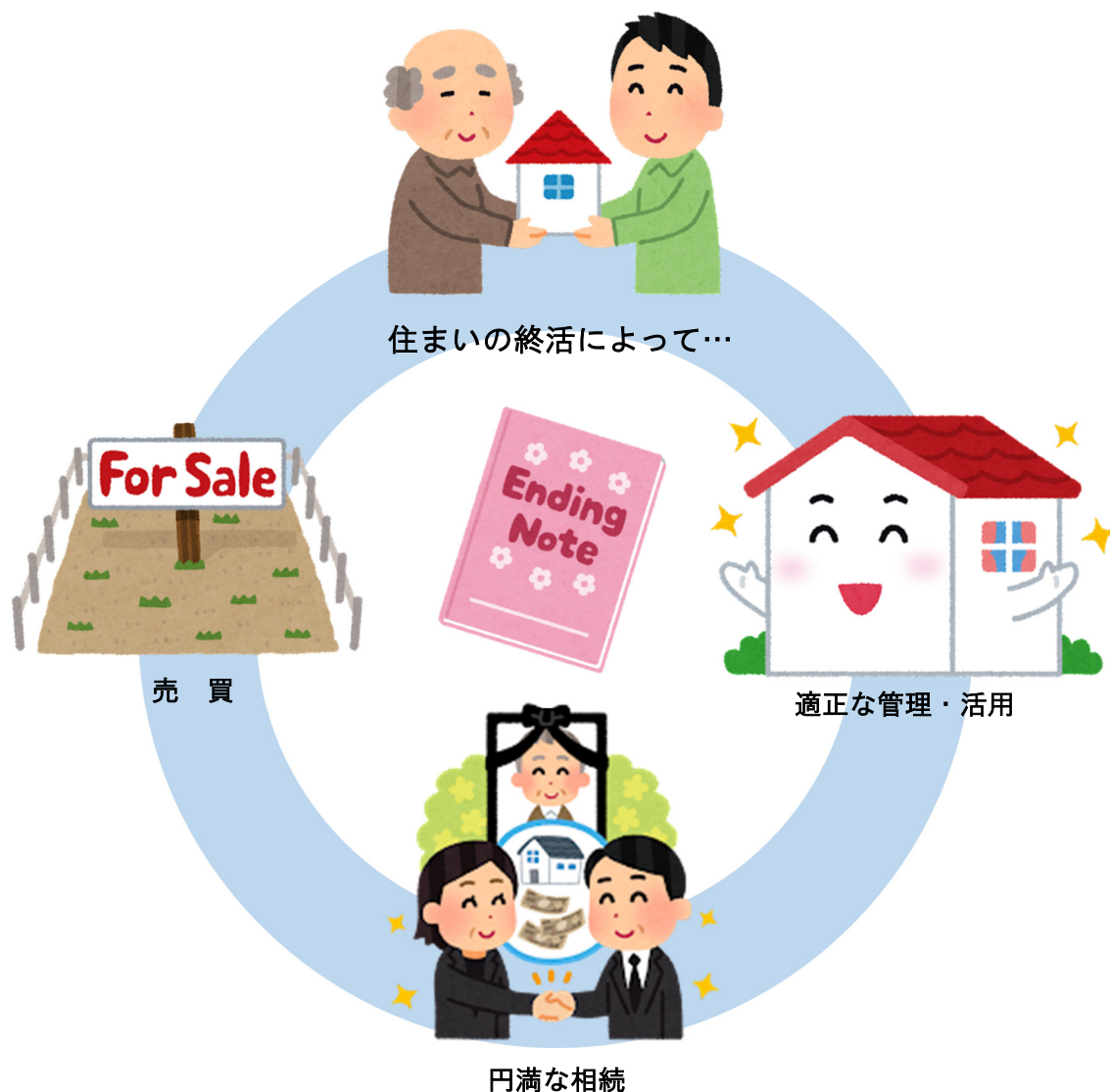
勧告を受けた場合は固定資産税の住宅用地特例の対象から除外され、税金が上がる可能性があります。

※最大で固定資産税は6倍、都市計画税は3倍になります！

## 2.住まいの終活ノートの活用について

所有されている不動産が整理されていない状態で相続等になると、整理に係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てください。



このノートを活用して頂きたい方

- ・ お子様が遠方に暮らされている方
- ・ 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. ノートの記入について

書きやすいところや書き残したいと思うところから。少しずつでも書いてみてください。

#### (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。

ふりがな  
名 前

---

生年月日

年 月 日

---

住 所

---

本 籍

---

連絡先

---

## □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などを記入してみてください。

ふりがな

名 前

---

住 所

---

連絡先

---

あなたとの関係

---

ふりがな

名 前

---

住 所

---

連絡先

---

あなたとの関係

---

ふりがな

名 前

---

住 所

---

連絡先

---

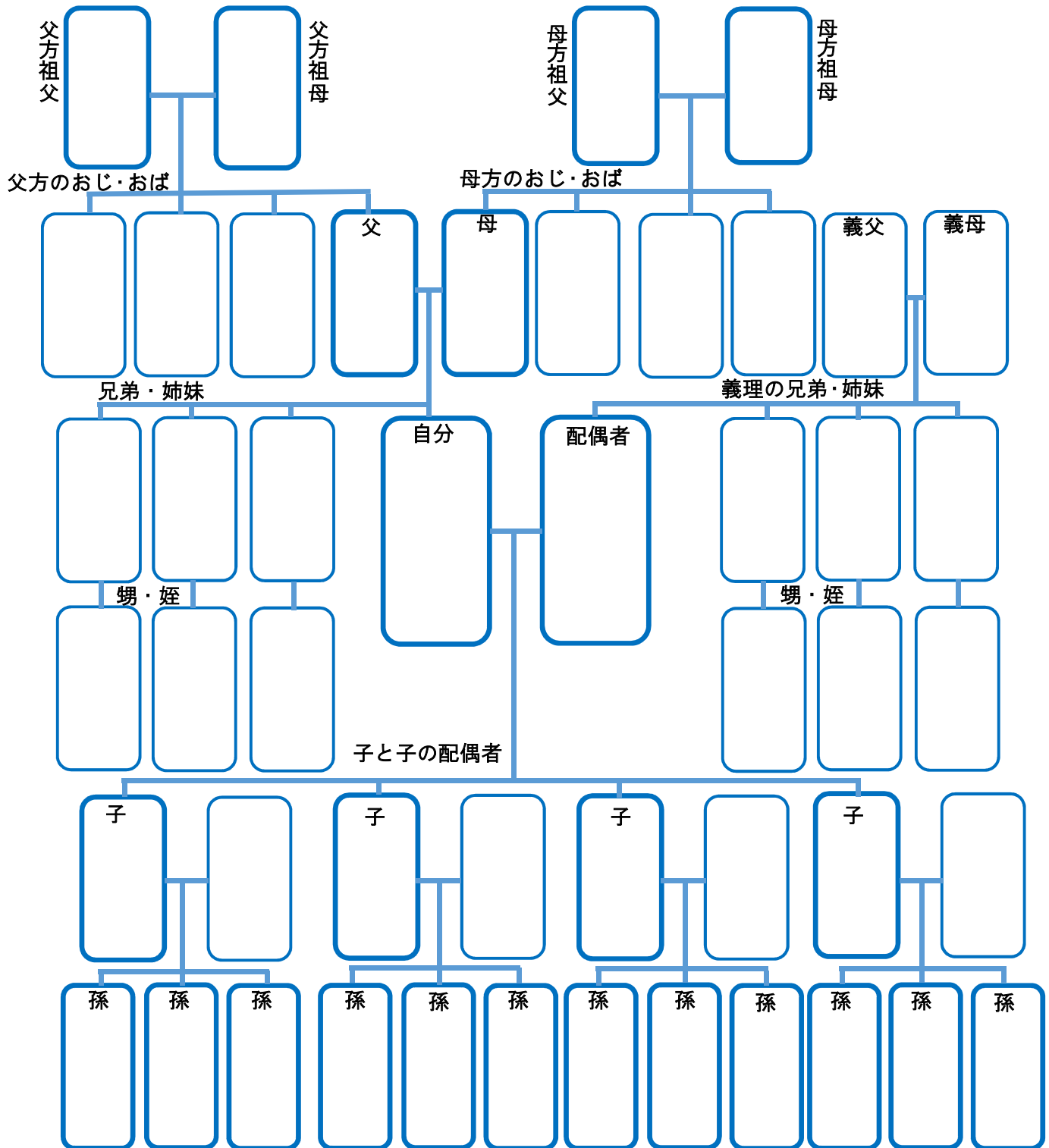
あなたとの関係

---

## (2) 家系図

相続人とな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てください。

詳しく調べるには、ご自身の戸籍をご用意ください。





## 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。お亡くなりになった方（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となります。

①子：第1順位

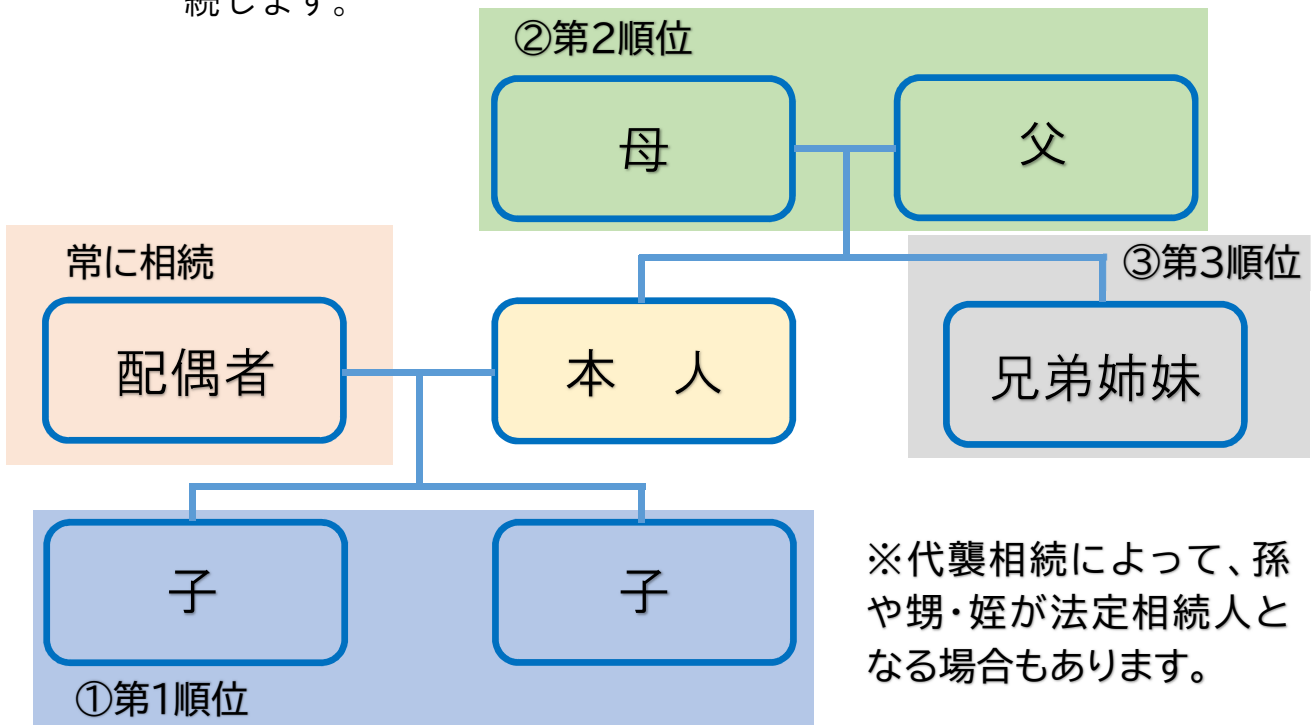
被相続人に子がいる場合は、子と配偶者が相続人となります。配偶者がいない場合は、子がすべてを相続します。

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。



### (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てみてください。

※相続登記の手続きがされていない、未登記の不動産をお持ちの方は、司法書士に相談してみてください。

#### 住宅の不動産について

##### ・ 土地について

所在地の地名地番	所有者 (共有の場合は持分)	地目・面積等

##### ・ 建物について

所在地の地名地番	所有者 (共有の場合は持分)	床面積・家屋番号等

#### 住宅以外に所有する不動産について

所在地の地名地番	所有者 (共有の場合は持分)	備考

# 所有する不動産を調べる方法

- ご自宅…固定資産税の納税通知書
- 市役所…名寄帳を取得（財務部資産税課）
- 法務局…登記事項証明書を取得

## ○土地の登記事項証明書の例

※出典：法務省ウェブサイト

土地の所在地 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	余白	不動産番号	00000000000000
地図番号	余白	筆界特定	余白		
所 在		特別区南都町一丁目 余白			
① 地 番	② 地 目	③ 地 積	m <sup>2</sup>	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			

土地の所有者

## ○建物の登記事項証明書の例

※出典：法務省ウェブサイト

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	余白	不動産番号	00000000000000
所在図番号	余白	建物の所有者			
所 在		特別区南都町一丁目 101番地 余白			
家屋番号	101番	余白			
① 種 類	② 構 造	③ 床 面 積	m <sup>2</sup>	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	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)		見 本			
符号	①種 類	② 構 造	③ 床 面 積	m <sup>2</sup>	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			

## (4) 将来のご希望

### ① 生きている間

まず、ご自身が生きている間、現在所有している住宅をこれからどうしたいかを考えてみましょう。

<input type="checkbox"/> 所有し続ける _____ _____	<input type="checkbox"/> 手放す _____ _____	<input type="checkbox"/> わからない 考えられない _____	
<input type="checkbox"/> 住む _____ _____	<input type="checkbox"/> 賃貸 _____ _____	<input type="checkbox"/> 売却 _____ _____	<input type="checkbox"/> 備える _____ _____
①	②	③	④

No	やるべきこと	相談先
①	いざというときに備え、家財や財産等の整理をするともにご家族と話し合っておきましょう。 遺言書の作成や任意後見制度、家族信託などで備える方法もあります。	・ 弁護士 ・ 司法書士
②	ご自身が賃貸住宅の大家さんになることもできますが、賃貸するための管理人を決める必要があります。 賃貸住宅に対する市場ニーズ確認のためにも不動産会社等に相談してみましょう。	・ 公益社団法人全日本不動産協会青森県本部
③	現在住んでいる住宅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。 一方で、不動産を売却して資産を現金化しておくこと相続の分配がしやすくなります。	・ 公益社団法人青森県宅地建物取引業協会
④	相続対策の必要性を理解していても、お亡くなりになった後のことを決めるのは難しいと思います。しかし、何も対策をせずにいると残された家族が困ってしまいます。 ご自身のため、ご家族のため、相続や老後について一度ご家族で話し合ってください。	建築指導課 空き家対策係

## ②お亡くなりになった後

現在の住宅を所有し続けたままでご自身が亡くなった後、住宅をどうしたいか考えてみましょう。

住宅を解体し、売却したい

住宅をそのまま売却したい

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（ ）

No	やるべきこと	相談先
①	適切な管理がされていないと、相続人がとても苦労します。ご自分の代で登記情報を管理しましょう。	弁護士 司法書士
②	誰にどの財産を引き継いでもらいたいかなど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となります。	
④	書類だけでは意思が伝わらず、トラブルとなる原因にもなりかねないため、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。	

## 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あります。

この制度は、遺言書の紛失等を防ぐことができ、遺言の形式要件のチェックがしてもらえたり、遺言書が保管されていることが相続人に通知される等のメリットがあります。詳細については、法務局にお問い合わせください。



# 相続・認知症対策

## ①遺言書

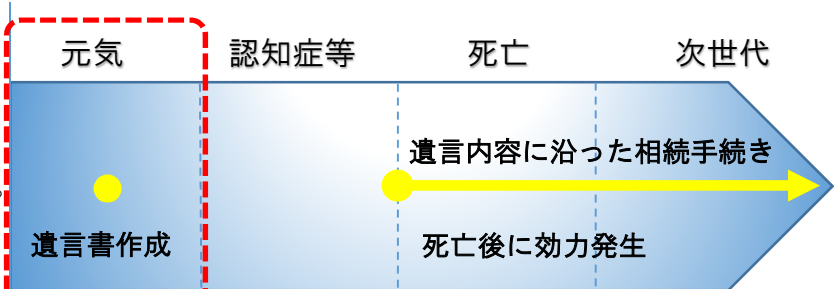
ご自身がなくなった後に財産をどのように処分するのかを指定するもの。



専門家に相談し、有効な遺言書を！



残された家族の負担を減らしたい方は是非！



## ②任意後見制度

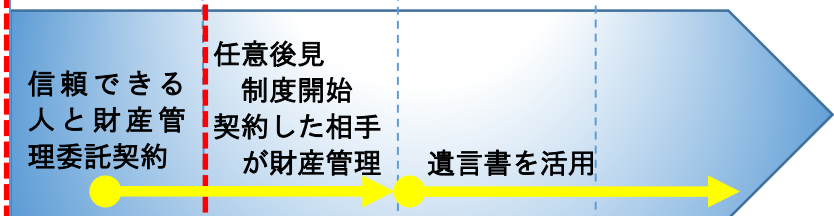
将来認知症等となりご自身で判断できない状態となった場合に代わって財産管理等をしてもらうことを委任する契約。



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管理を専門家に！

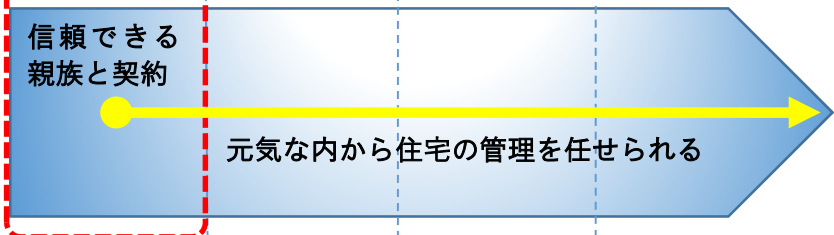


## ③家族信託

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て管理や処分を任せる仕組み。



元気なうちから財産管理を親族に！



## 4.終活の準備について

### (1) 家を撮影する

家全体の外観や部屋の中、柱の成長あとのキズ、何でも写真にしてみましょう！

家を離れたとき、家がなくなったときでも、その写真を見ることで家族の思い出などの記憶がよみがえることと思われま



### (2) 家財の整理をする

亡くなられた後では、故人への思い入れが強い遺族ほど、家財の整理を後回しにしがちです。遺族にとって、故人のものを処分することには戸惑いがあるものです。昨今では断捨離という言葉が用いられ、物への執着から離れて身軽になろうというのが目的のようですが、終活においても大切なことです。

元気なうちに自分の家財を整理してみてはいかがでしょうか。



### (3) 書類の整理をする

住まいの終活には、不動産の権利書、契約関係書類、遺言書等の多くの書類を整理保管しておく必要があります。

あらかじめご家族に保管場所を伝えておきましょう。

## 成年後見制度について

成年後見制度には、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。

成年後見制度は、任意後見制度と法定後見制度があります。

○任意後見制度…本人に判断能力があるときに後見人を選任し、ご自身が希望する人と契約するもの。

○法定後見制度…本人の判断能力が低下しており、ご自身では後見人を選定できる状態にないときに家庭裁判所に申し立てをするもの。

※成年後見制度の詳細については、弘前圏域権利擁護支援センター（TEL：0172-26-6557）へお問い合わせください。

## 5.それぞれの相談先

相談名	相談内容	相談先
空き家相談	空き家の利活用や予防対策	弘前市建設部建築指導課空き家対策係 平日 8:30～17:00 TEL0172-40-0522
弁護士による法律相談	日常生活の法律上のことや手続き等	市民生活センター TEL0172-33-5830 ・毎週火曜日 13:00～16:00 ・毎週土曜日 10:30～12:30 △問い合わせ・予約先 法テラス青森 要事前予約 TEL050-078387
司法書士による相談	相続時の不動産登記手続き、 成年後見開始申立書に関する相談	市民生活センター TEL0172-33-5830 毎月第2・第3木曜日 13:00～16:00 △全日本不動産協会青森県本部 △青森県宅地建物取引業協会つがる弘前支部
不動産相談	売買、賃貸借契約等 不動産に関する相談全般	市民生活センター TEL0172-33-5830 毎月第1水曜日 13:00～16:00 △青森県土地家屋調査士会弘前支部
土地家屋調査士相談	不動産表示登記、土地・建物の調査・ 測量に関すること	市民生活センター TEL0172-33-5830 毎月第1水曜日 13:00～16:00 △青森県土地家屋調査士会弘前支部
成年後見制度の相談	成年後見制度の利用	弘前圏域権利擁護支援センター TEL0172-26-6557



弘前市建設部建築指導課空き家対策係  
〒036-8551 青森県弘前市大字上白銀町 1-1  
TEL 0172-40-0522