

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？



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。





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？

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 私の思い～」(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。

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。



詳細はこちら



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

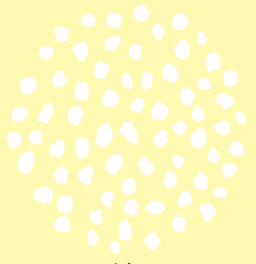
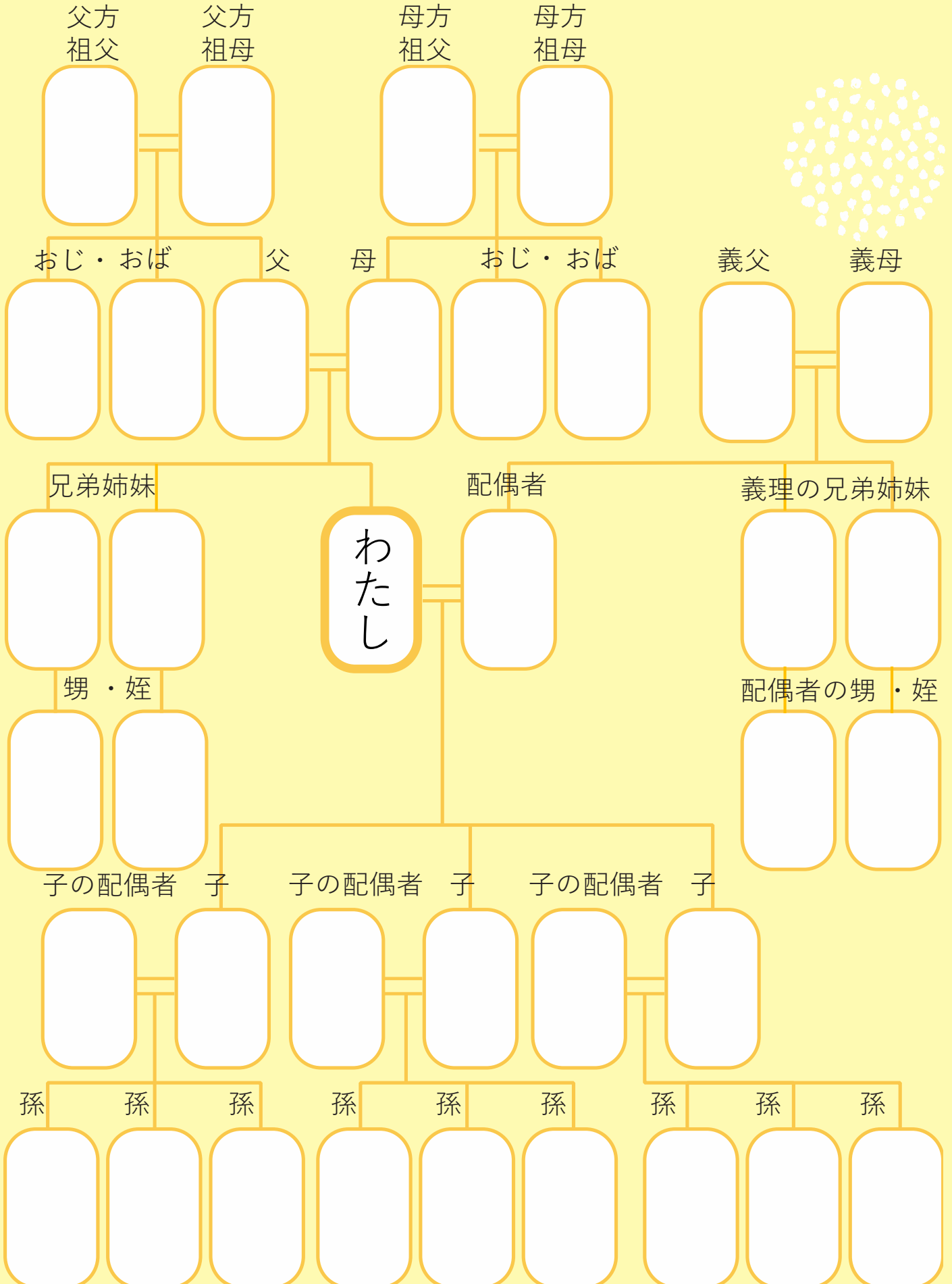
関 係

連絡先





家系図 (思い出せる範囲で書いてみましょう)



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、書き出してみましよう（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よう（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よう。

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よう。

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 固定資産課税台帳、名寄帳	都・市町村の固定資産税担当課



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



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。

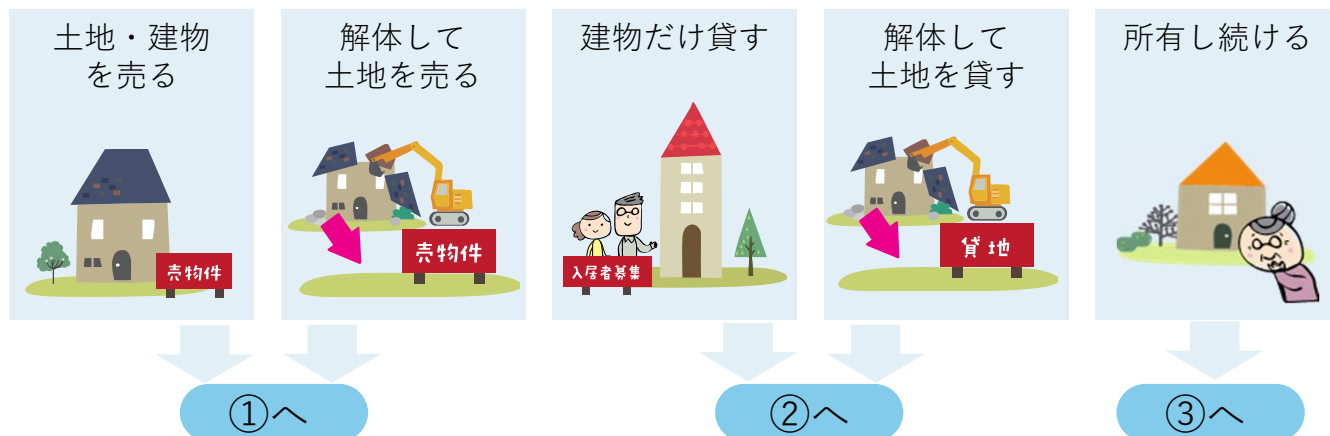


このページの内容は法務省版のエンディングノートに書いておきました。



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）をする事業者へ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。