

「我が家」を「空き家」にしないために

住まいの 住み継ぎノート



立科町

この『住まいの住み継ぎノート』は、皆さまの大切な住まいの終活などの目的で、これからの生活を前向きに検討していただきたい、という思いで作成しました。

現在、立科町では、空き家の増加が大きな課題となっています。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が大切です。

是非とも、住まいや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。

第1部 住み継ぎノートを作成してみよう

ご自身について	3
もしもの時のご連絡先	4
ご家族の系図	5
お住まいについて	6
お住まいの間取り	7
思い出のエピソード	9
おうちの中の大切なもの	10
所有している不動産について	11
その他伝えておきたい事項	15
遺言の作成の有無について	16
「いえ」の将来像について考えてみよう	17
法律の改正について	19
空き家になった場合	20

第2部 参考となる制度について

住み継ぎや家じまいの参考となる制度	21
相続された方へ	23
困った時のお問い合わせ先	25

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 住み継ぎノートを作成してみよう

I ご自身について

フリガナ

名 前

旧 姓

生年月日

年

月

日

血液型

型

住 所

本籍地

連絡先 (自宅)

(携帯)

(メールアドレス)

その他

もしもの時のご連絡先

フリガナ
名 前

あなたとの関係

住 所

連絡先

フリガナ
名 前

あなたとの関係

住 所

連絡先

フリガナ
名 前

あなたとの関係

住 所

連絡先

フリガナ
名 前

あなたとの関係

住 所

連絡先

フリガナ
名 前

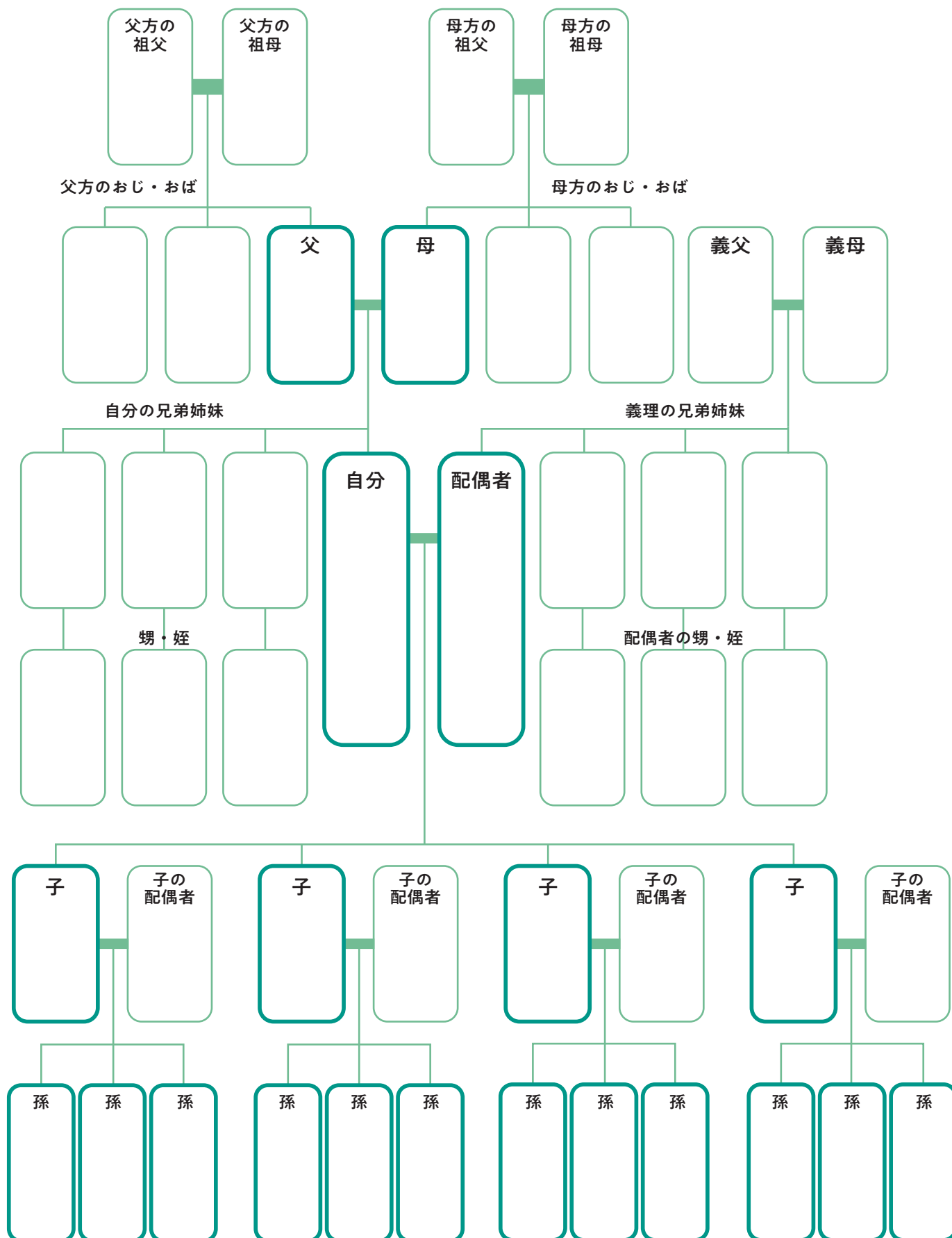
あなたとの関係

住 所

連絡先

ご家族の系図

以下の図に書ける範囲で良いので、家系図を書いてみましょう。



■ お住まいについて

家の所有者

所有者との関係

今の家に住み始めたのは

歳頃 / 年頃 から。

住み始めたきっかけ

その時の家族構成

今現在の家族構成

家にまつわる思い出、エピソード、お気に入りの場所など自由に書いてみましょう。

■ お住まいの間取り

おおよその間取りで大丈夫です。図面などがあればコピーも一緒に保管しておきましょう。

A large grid of graph paper with the text '1F' in the top left corner. The grid consists of 20 columns and 20 rows of squares. The text '1F' is located in the top-left corner, spanning the first two columns and the first two rows. The grid is otherwise empty.

A full-page sheet of graph paper featuring a light gray grid on a white background. In the top-left corner, the letters "2F" are printed in a large, bold, black font.

■ 思い出エピソード

家にまつわる思い出エピソードを書いてみましょう。

■ おうちの中の大切なもの

大切なものをしまっている場所を書いておきましょう。いざという時に役に立つかもしれません。

思い出の残し方

① 写真や動画を残しましょう

旅行の写真や記念写真はあるものの、普段のお家の写真は案外撮っていないもの。毎日過ごした場所だから、何気ない日々の写真ほど見返すと思い出が蘇ります。見栄え良くきれいにしなくても大丈夫、普段の家の様子を撮っておきましょう。

② 家財などのリメイク

使わなくなった家財などは、DIYなどで生まれ変わらせることもできます。有料で家具をリメイクしている事業者もあります。



③ アルバムの整理

アルバムは電子データにして保存する方法もあります。携帯の無料アプリを使ったり、写真屋さんに頼んだりする方法があります。

■ 所有している不動産について

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。

- ・ まず、法務局が発行する登記事項証明書(登記簿謄本)や町から通知される固定資産税の納税通知書に添付されている課税明細書を確認しましょう。万が一未登記の場合は、速やかに登記手続を行いましょう。
- ・ 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	長野地方法務局 佐久支局 【住所】 〒385-0011 佐久市猿久保890番地4
地番・家屋番号・面積を知りたい	・ 登記識別情報通知書 ・ 登記済証(権利証)	【連絡先】 0267-67-2272
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に添付されている課税明細書 ・ 固定資産課税台帳、名寄帳	立科町 総務課税務係 【連絡先】 0267-88-8402

お住まい以外に所有している不動産について

お住まい以外に所有している不動産(土地、建物)があれば記載してください。

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
(記載例) 長野県北佐久郡 立科町大字〇〇	〇〇番	立科 権平	自分が管理 している	長男に管理 して欲しい

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

建物

所在地	家屋番号	名義人(所有者) 共有なら持分も	用途・備考
(記載例) 長野県北佐久郡 立科町大字〇〇	〇〇番	立科 権平	土地は〇〇さんの所有

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

●ほかに借りている土地や建物はありますか？

	所在地	地番・種別（土地建物）	契約期間	契約書の有無
	借りている相手	住 所	連絡先	
記載例	長野県北佐久郡 立科町大字〇〇	3番1・土地	2025年12月31日まで	あり
	長野 太郎	立科町大字▲▲▲	☎026-799-9999	
1				
2				
3				
4				

●他に資産はありますか？

預貯金	金融機関名	支 店	金 額	備 考
借入金、 ローン	借入先	金 額	返済方法	備 考
生命保険等	保険会社	種類、内容	受取人	備 考
その他	名 称	内 容	保管場所	備 考

●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				

■ その他伝えておきたい事項

☐ 近所の人との申し合わせ事項がある（隣地境界等）

☐ 接道の関係で建て替えができない

☐ 専用道路の権利関係が複雑

☐ その他

■ 遺言書の作成の有無について

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。

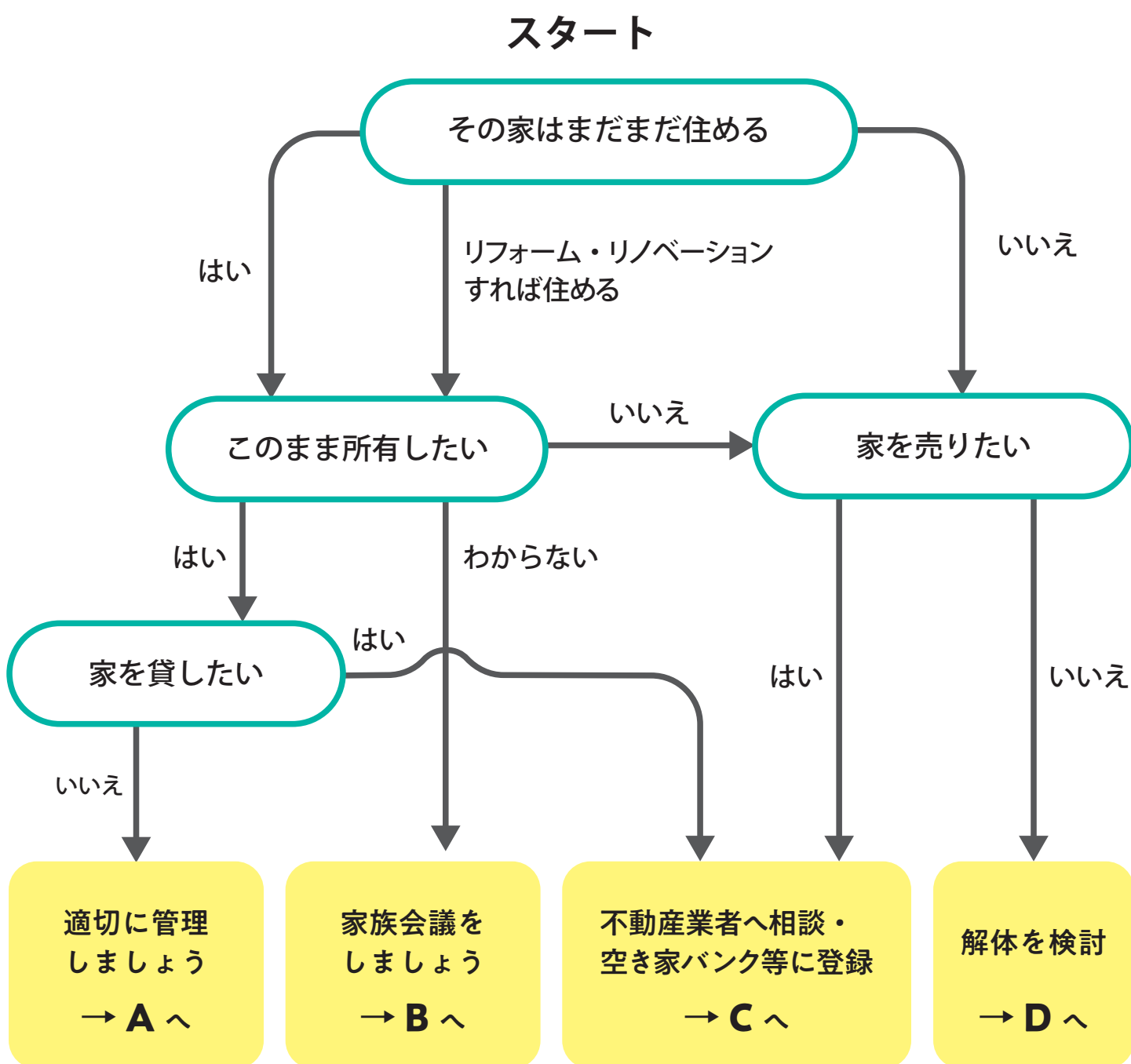
大切な家族や友人、お世話になった人へ、伝えたい言葉や感謝の気持ちなど、自由にメッセージを書いてみましょう。

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。

「いえ」の将来像を考えてみましょう

思い出の詰まった実家や愛着のある我が家。すべて大切な『いえ』ですが、住む『ひと』がいなくなると、空き家になります。自分達にとって財産であった「いえ」も、空き家として放置されれば、子や孫にとっては所有しているだけで負担となる**負**動産となる可能性があります。空き家は所有しているだけで費用がかかるだけでなく、放置すれば管理不全となり周囲に様々な悪影響を及ぼします。

「いえ」の将来診断



診断結果

A 適切に管理しましょう

家を残したい場合には、建物が傷まないように適切に管理しましょう。ご自身で管理するのが難しい場合には、民間の空き家管理業者等に依頼しましょう。適切な管理がされずに、管理不全空家となると、自治体が「空家等対策の推進に関する特別措置法」に則り、指導や勧告、命令などをしていく中で、空き家所有者に対して“ペナルティ”を課すことがあります。「勧告」のタイミングで、空き家の建つ土地の「住宅用地特例」から除外される場合があります（住宅用地特例とは、固定資産税を軽減する効果のある特例です）。

B 家族会議をしましょう

今住んでいる「いえ」の将来のこと、所有している空き家のことを、ご家族で話し合いをされていますか？親世代と子世代、兄弟姉妹間でも思いが違うことがあります。空き家のことで悩まないためにも、ご家族でしっかり話をされることをお勧めします。

C 不動産業者へ相談・空き家バンク等に登録

空き家を貸したい、売りたい場合は、不動産業者に相談するか、立科町の空き家バンク等に登録しましょう。

立科町空き家バンク

検索



D 解体を検討

大規模な修繕をしないと住めない場合や、立地や接道などを理由に不動産業者に取り扱いを断られたり、空き家バンク等に登録が難しい場合には、早めに解体を検討しましょう。

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、町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、町から勧告を受けた場合、住宅用地の特例措置が解除され、固定資産税の課税標準額が最大で**6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。



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。

空き家になった場合

家は人が住まなくなると早くて1年で劣化してしまいます。

もしご実家が空き家になってしまった場合は、適切な管理を行い、劣化を最小限に抑えましょう。

使用しなくなり、そのまま放置していると・・・



点検

建物の劣化を早期に発見するため、大雨や台風などの自然災害の後はもちろん、月に1回程度定期的な点検をすることをおすすめします。

点検のポイント

- | | |
|-------|---|
| 庭 | ☐ 木が腐ったり、草木が敷地外にはみ出したりしていませんか。
☐ 動物が棲みつくなど、悪臭は発生していませんか。 |
| <hr/> | |
| 外観 | ☐ 建物がゆがんだり傾いたりしていませんか。
☐ 壁が剥がれたりひび割れたりしていませんか。窓の破損はありませんか。
☐ 雨樋や排水溝は詰まっていませんか。 |
| <hr/> | |
| 玄関 | ☐ 郵便物は整理していますか。
☐ 建て付けや鍵穴に異常はありませんか。
☐ ガラスが割れていたり、戸が破れていたりしていませんか。 |
| <hr/> | |
| 内部 | ☐ 水を流した時、水漏れや排水に異常はありませんか。
☐ 天井やふすまに、動物や虫が侵入していたり、カビや雨漏りが発生していませんか。 |

- 天気の良い日は、全ての窓、扉、ふすまを1時間ほど開けて換気をしましょう。
- 水道が通っていたら、水を1分くらい流して、異常がないか確認をしましょう。
- 水道が通ってない場合、水を持参し、各排水口に流しましょう。(防虫、防臭)

2. 不動産を家族・親族に信託する方法（民事信託）

- ・ 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。

3. 生前贈与

- ・ 本人が生前に自分の財産（不動産など）を相続人となる方などに贈与することで、これら財産の管理・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。
- ・ 遺留分(*)に注意が必要です。また、贈与税が課税されるため、税控除の活用等を検討します。

(*)…兄弟姉妹以外の相続人が生活保障を図るなどのため最低限の取り分を確保する制度です。

4. 任意後見制度

- ・ 本人に十分な判断能力があるうちに、判断能力が不十分な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、療養看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（任意後見契約）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。

5. 遺言

- ・ 遺言とは、自分が死亡したとき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、原則として、遺言者の意思に従った遺産の分配ができます。
- ・ 遺言の内容を実現するためには原則として遺言執行者が必要です。

6. 死後事務委任契約

- ・ 自分の死後の事務（生前・死後の諸費用の支払い、借りている家などの明け渡しや葬式の施行など）を委任する契約です。
- ・ 特に身寄りのない方や親族がいても頼ることが難しい方については上記でご紹介した遺言や任意後見契約と併せて行っておくと有効です。

相続された方へ

1. 亡くなられた場合の手続き

次のような手続きが必要になります。

- 戸籍・住民票関係の手続き
- 後期高齢者医療保険の手続き
- 介護保険の手続き
- 土地・建物の相続登記
- 国民健康保険の手続き
- 年金の手続き
- 税金関係(固定資産税等)の手続き

以上は一例ですので、詳しくは、役場にてお尋ねください。
手続によっては他の関係機関を案内させて頂く場合があります。

2. 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
 - ・誰が不動産の管理をするのか相続人の間でもめる
 - ・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
- 相続人又は相続人から依頼を受けた司法書士は、相続登記に必要な書類を作成又は取得し、法務局に提出することができます。

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せられることがあります。

※令和6年4月1日以前の相続でも、不動産(土地・建物)の相続登記がされていないものは、義務化の対象になります。

1. **基本的なルール** 相続(遺言も含む)によって不動産を取得した相続人は、その所有権を取得したことを知った日から3年以内(令和6年4月1日以前に知っていた場合は、令和6年4月1日から3年以内)に相続登記の申請をしなければならないことになりました。
2. **遺産分割が成立したときの追加的なルール** 遺産分割の話し合いがまとまった場合には、不動産を取得した相続人は、遺産分割が成立した日から3年以内に、その内容を踏まえた登記を申請しなければならないこととなりました。

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、各種相続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、無料で必要通数を交付してもらえます。

法定相続情報証明制度は**無料で利用できます！**



相続人が法務局に、以下の必要書類(※1)を申出書に添付して申出します。登記官が内容を確認後、法定相続情報一覧図(法定相続人が誰であるのかを一覧にしたもの)に認証文を付した写しを無料で必要通数交付します。法定相続情報一覧図の保管期間中(5年間)は、再交付を受けることができます。

被相続人の	必要書類	取得先
	出生から亡くなるまでの戸・除籍謄本(戸・除籍記録事項証明書)	被相続人の本籍地の市町村役場※2
	住民票の除票の写し	被相続人の最後の住所地の市町村役場
相続人の全員の	現在の戸籍謄抄本(戸籍記録事項証明書)	各相続人の本籍地の市町村役場※2
申出人の	氏名・住所を確認することができる公的書類	—
	法定相続情報一覧図(右図)	—

※1 別途必要書類がある場合があります。

※2 コンビニエンスストアまたは役場で取得できるケースもあります。

法定相続情報一覧図(記載例)

法定相続情報番号 0000-00-00000
被相続人 法務太郎 法定相続情報

最後の住所
○県○市○町○番地
最後の本籍
○県○市○町○番地
出生 昭和○年○月○日
死亡 昭和○年○月○日
(被相続人)法務太郎

住所 ○県○市○町○番地
出生 昭和○年○月○日
(長男)
法務一郎 (申出人)

住所 ○県○市○町○番地
出生 昭和○年○月○日
(二男)
法務二郎

住所 ○県○市○町○番地
出生 昭和○年○月○日
(妻)
法務花子

以下余白

作成日: 令和○年○月○日
作成者: 住所 ○県○市○町○番地
氏名 ○○ ○○ 印

- ・法定相続情報一覧図の記入様式はこちら。

法務局 法定相続一覧図

検索

詳しくは、長野地方法務局にご相談ください。

長野地方法務局 佐久支局

【住所】

〒385-0011 佐久市猿久保890番地4

【連絡先】

0267-67-2272

I 困った時のお問い合わせ先

家を売る時、貸す時、壊す時、知っておくと便利な制度

○相続した空き家を早期に譲渡した場合は譲渡所得の特別控除が受けられます

被相続人の住まいを相続した相続人が、その家屋又は除却後の土地の譲渡にあたり一定の要件を満たした場合、その譲渡にかかる譲渡所得の金額から3,000万円（相続した相続人の数が3人以上の場合は2,000万円）を特別控除します。
要件等制度の詳細は国土交通省HPをご覧ください。

国土交通省 空き家 特例措置

検索



○相続土地国庫帰属制度

相続または遺贈により土地の所有権を取得した方が、一定の要件を満たせば10年分の土地管理費に相当する額の負担金を国に納付した場合に、その所有権を国庫に帰属させることができます。
要件等制度の詳細は法務省HPをご覧ください。

法務省 相続土地国庫帰属制度

検索



○生前から住まいを賃貸するしくみ（マイホーム借り上げ制度）

この制度は、JTI(移住・住みかえ支援機構)が、所有者から賃貸可能な空き家を借り上げて転貸を行うものです。
制度の利用にあたっては、HPよりご確認ください。

移住・住みかえ支援機構

検索



○住みながら生前などに売却するしくみ（リースバック）

住まいを売却して現金を得て、賃料を支払いながら自宅に住み続けることができる仕組みです。国土交通省では、サービスの特徴、利用例、トラブル例などのポイントを記載したガイドブックを公表しています。

国土交通省 リースバック

検索



○立科町空き家バンク

自治体や自治体から委託を受けた団体が、地域住民から空き家の登録を募り、空き家の利用を希望する人に物件情報を提供する制度です。
詳細は立科町空き家バンクのHPをご覧ください。

立科町空き家バンク

検索



○各種補助制度

空き家の改修（リフォーム）や解体費用の一部を補助する制度を設置しています。
制度の利用条件については立科町建設環境課へお問い合わせください。

立科町建設環境課 建設係



○長野県空き家対策支援協議会

公益社団法人長野県建築士会事務局が設置している、家を所有されている方からの空き家に関する様々な相談に応じる窓口です。

相談予約・お問い合わせ

026 - 235 - 0561

月～金 9時～17時（土日祝、年末年始を除く）

長野県空き家対策支援協議会

検索



○長野県司法書士会 相続登記相談センター

長野県司法書士会では、相続登記の促進を目的とする相続登記相談センターを設置しています。相続の専門家である司法書士による相談窓口です。

相談予約・お問い合わせ

026 - 232 - 6110

月～金 12時～15時（土日祝、年末年始を除く）

長野県司法書士会

検索



○小諸北佐久シルバー人材センター

遠方のため頻繁に点検を行うことが難しいなど、定期的に管理することが難しい方のために、シルバー人材センターでも庭木の剪定や除草、清掃などの管理サービスを実施しています。

●建物の状態を確認 ●庭木や雑草の状況確認 ●敷地境界線を越えた枝の剪定など

小諸北佐久シルバー人材センター

検索



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。



住まいの住み継ぎノート

参考：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』（2024年）

発行 令和7年3月31日 初版

編集・発行 立科町

〒384-2305 長野県北佐久郡立科町大字芦田2532

電話番号：0267-56-2311