

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



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

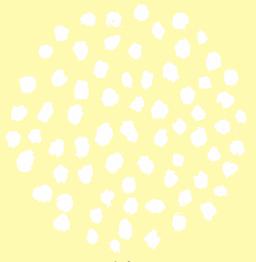
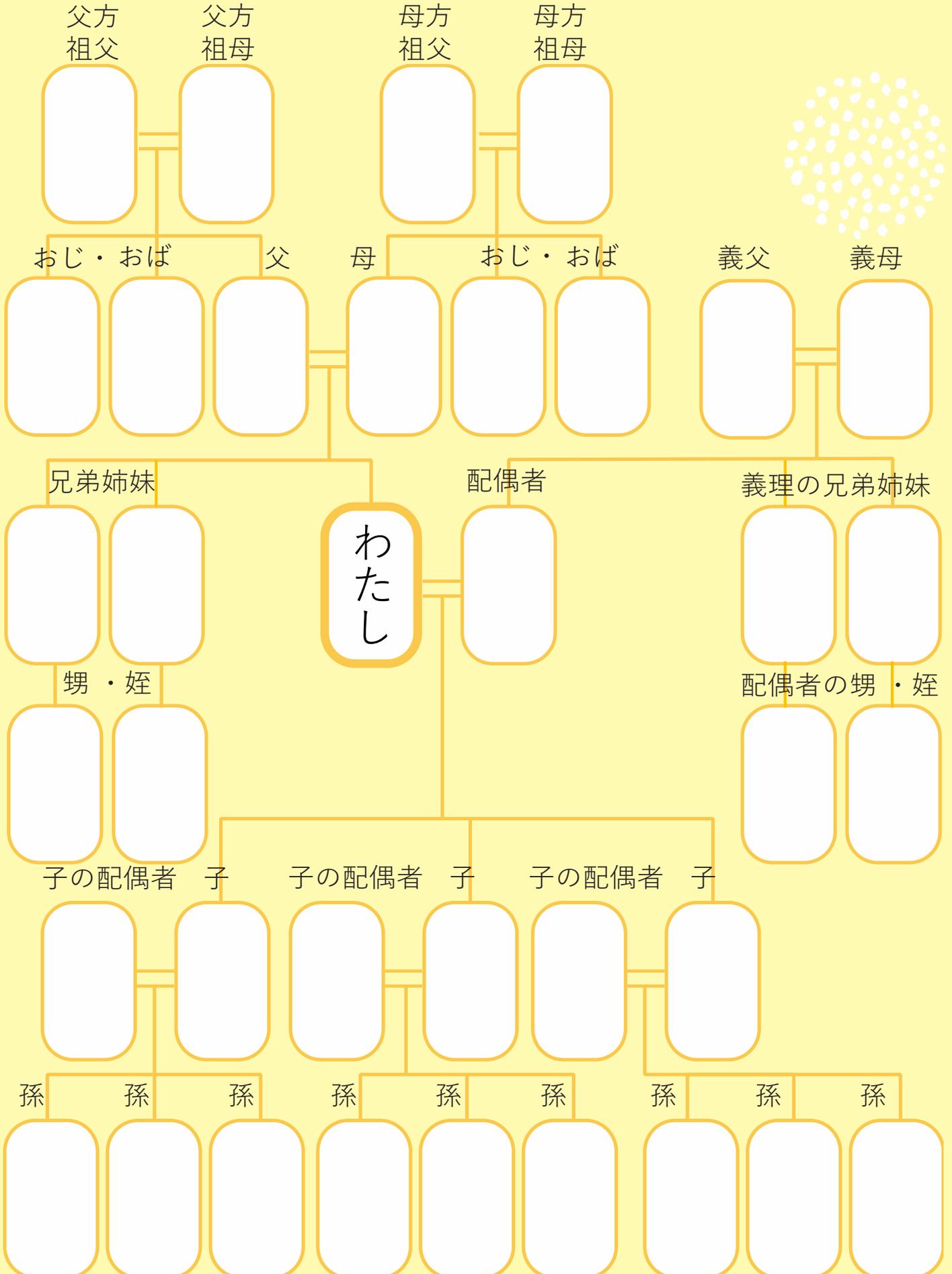
関 係

連絡先





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きましょう（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 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。

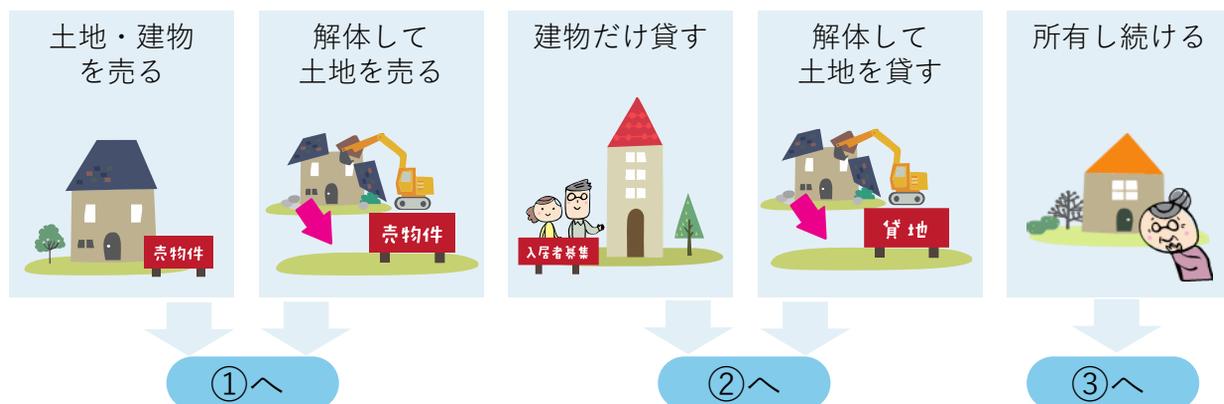
 **大切な家族や友人、お世話になった人へ、伝えたい言葉や感謝の気持ちなど、自由にメッセージを書いてみましょう。**

 **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。**



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。

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るとき、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。

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。**

相続順位	法定相続人と法定相続分	
第1順位 子がいる場合	配偶者 $\frac{1}{2}$ 	子※人数で分割 $\frac{1}{2}$ 
第2順位 子がなく親がいる場合	配偶者 $\frac{2}{3}$ 	親※人数で分割 $\frac{1}{3}$ 
第3順位 子も、親もない場合	配偶者 $\frac{3}{4}$ 	兄弟姉妹 ※人数で分割 $\frac{1}{4}$ 

■ 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。



【コラム】生駒市に寄せられる空き家の苦情

近年、少子高齢化や人口減少の影響を受け、全国的には空き家が増加傾向にあります。取り組みの成果もあり、本市では平成28（2016）年に1,444棟あった空き家が、令和5（2023）年に1,306棟となりました。

一方で、空き家に関する苦情や相談は減っていません。

特に多いのは、

「草木が伸び放題で景観を損ねている」

「隣家に枝が越境している」

といった景観に関するものです。

また、

「害虫や害獣が住みついている」

「屋根瓦が落ちそうで危険」

「誰かが出入りしているようで防犯面で不安」

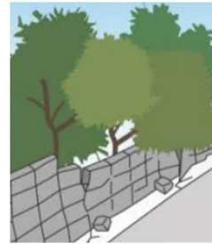
といった衛生や安全、防犯に関する相談もあります。

市では、通報を受けると現地の状況を確認し、所有者や管理者に対して適切な管理をお願いしています。

しかし、所有者が遠方に住んでいたり、相続手続きが進んでいなかったりする場合には、対応が難航することも少なくありません。

空き家は長期間放置すると劣化が進み、近隣にも影響を及ぼすことがあります。また、近くに空き家があるだけで周辺にお住まいの方が不安になるかもしれません。

未然に問題を防ぐためにも、早期に家族で話し合い、管理や活用の方法を考えておくことが重要です。



◆今すぐできる対策◆

【定期点検】年1回程度浮き、ひび割れ、傾きなどを目視や打診でチェック

【管理委託】NPO法人やシルバー人材センターなどへ管理委託（遠方でも可）

【連絡体制の整備】近隣の方や自治会に連絡先を伝えておく

【管理看板の設置】所有者や委託業者の連絡先などを明示する

次のページでは、具体例とその対策について記載しています。
家族で話し合う際の参考にしてください。



【コラム】生駒市に寄せられる空き家の苦情

①屋根や外装材の破損・落下

危険性

- ・ 強風・地震による落下事故：瓦、トタン、外装材などが飛散し、通行人や隣家を傷つける恐れ
- ・ 雨漏りや腐食：屋内が劣化し、再利用できなくなる
- ・ 所有者責任の発生：民法上、管理を怠ったことで損害を与えた場合は損害賠償義務が発生

対策

- ・ 応急補修や部分交換の実施：軽微な破損も早めに対応
- ・ 劣化が進行している場合は解体も検討：補修よりも安全確保を優先
→解体補助制度を活用（P. 15 参照）
- ・ 火災保険・施設賠償責任保険の加入：予期せぬ事故に備える



②草木の繁茂（雑草や樹木の放置）

危険性

- ・ 害虫・害獣の発生：タヌキ、ネズミ、ハチ、ヘビなどが住みつきやすくなる
- ・ 越境トラブル：枝や根が隣地にはみ出し、苦情や損害賠償問題に発展することがある
- ・ 火災リスク：枯草や落ち葉などが放火や延焼の原因になる
- ・ 景観の悪化：近隣の美観を損ね、地域の印象が悪くなる

対策

- ・ 定期的な除草・剪定の実施：最低でも年1～2回、成長期（春～秋）に行うのが理想
- ・ 防草シートや砂利敷きの活用：成長を抑える省力的な方法



③ブロック塀の傾斜・劣化

危険性

- ・ 倒壊事故：地震や大雨で倒れ、通行人・隣家への被害につながる
- ・ 亀裂・傾斜の放置による劣化進行：時間とともに危険度が増す

対策

- ・ 補強または撤去・フェンス化：危険と判断された場合は速やかに改善
→除却補助制度を活用（P. 15 参照）





生駒市の補助制度 (令和8年度時点)

◆既存住宅耐震改修補助金

市内にある住宅の所有者が、地震に対する安全性の向上を図るために
行なう耐震改修工事に要する費用に対し、その費用の一部を補助する
制度です。

- 対象 平成12年以前に建築された住宅（要診断）
- 補助金額 補助対象経費に23%を乗じて得た額
（限度額50万円）



詳細はこちら

◆既存住宅解体工事補助金

市内の住宅の耐震化を図り、また将来空き家となる可能性が高い住宅の
増加を防ぐため、その所有者等が行う既存住宅の解体工事費用に対し、
その費用の一部を補助する制度です。

- 対象 平成12年以前に建築された住宅（要診断など）
- 補助金額 補助対象経費に23%を乗じて得た額
（限度額50万円）



詳細はこちら

◆ブロック塀等撤去工事費用補助金

道路等に面する高さが80cm以上で地震時に倒壊のおそれのあるブロック塀
等のすべてを撤去する工事

- 対象 道路等に面するブロック塀等の除却
- 補助金額 工事費用の1/2
（限度額15万円）



詳細はこちら

お問い合わせ：生駒市都市整備部建築課

電話：0743-74-1111 内線（建築指導係：3460・3461）



どこに相談したらいいの？

生駒市空き家相談窓口（空き家になる前でも相談可能）

- 相談日 毎月第2水曜日
- 相談時間 各40分間
- 場所 市役所内会議室またはオンライン
- 費用 無料
- 予約締切 各相談日の5日前まで（申し込み順）



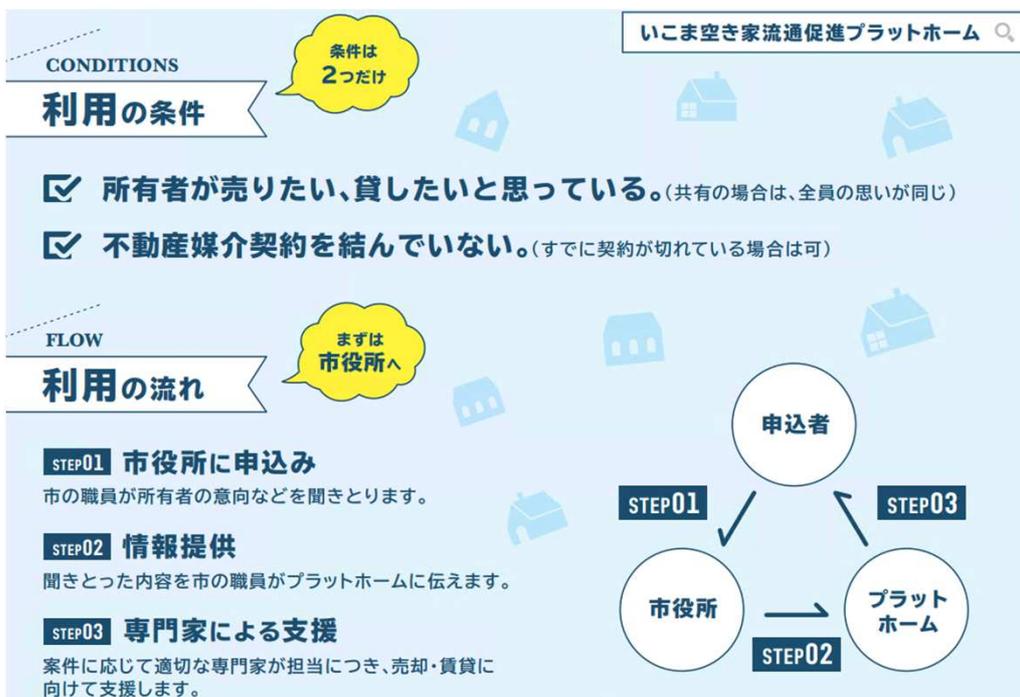
詳細はこちら

いこま空き家流通促進プラットフォーム

「どこに相談すべきかわからない」

「相談したけど受け付けてもらえなかった」

といった悩みを持つ所有者に寄り添い、売却・賃貸を支援する仕組みです。不動産や建築など不動産流通に関わる専門家が参画しています。



詳細はこちら

お問い合わせ：生駒市都市整備部住宅課

電話：0743-74-1111 内線（住宅政策係：3361）



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、お近くの司法書士にご連絡ください！



奈良県司法書士会 電話：0742-22-6677



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。

