

住まい版 エンディングノート

～空き家にしないために～



中標津町

ダウンロード版

はじめに

少子高齢化や過疎化の進行によって全国規模で空き家問題が深刻化しており、本町におきましても、空家等の件数は年々増加傾向にあります。

空き家になる要因は様々ですが、相続の問題が6割と言われており、ご自身が亡くなられた後のお住まいについて、ご家族が引き続き住み続けるのか、空き家となってしまうのか、相続などの準備をあらかじめ整理しておかなければ、適切に管理が行われていない空き家となり、家族や近所の方に迷惑をかけてしまう可能性があります。

この『住まい版エンディングノート』は、令和4年度策定しました、中標津町空家等対策計画に基づき、「方針1 空家等の発生抑制」、空き家化の予防に向けた意識啓発を目的に作成しました。

お住まいのうちに、自宅やその他の不動産について整理するとともに、ご自身の思いを告げるノートです。

将来、ご家族への負担を減らすためにもこのノートを活用して、お住まいや、その他所有する不動産等の今後について話し合うきっかけとしてください。

お願い

このノートに記載した内容は、遺言のような法律上の効力をもつものではありません。

ご自身の意思を伝えるものとして活用いただき、具体的な手続きは専門家にご相談ください。



も く じ

1	住まいの管理について	P1
2	住まいのエンディングノート活用のイメージ	P2
3	住まいのエンディングノートを作成してみましょう	
	(1) 自分のこと(基本情報)	P3
	(2) 家族のこと(家系図)	P4
	(3) 住まいのこと(不動産情報)	P5
	(4) 将来のこと(①所有者が活着ている間)	P6
	(②所有者が亡くなった後)	P7
4	住まいの「終活」	P8
5	相続された方の手続き(相続登記)	P9
6	各種相談先	P10



1 住まいの管理について

お住まいを、使用せず「空き家」となり、そのまま放置していると・・・

空家等の適切な管理は、空家等対策の推進に関する特別措置法第3条において所有者等の責務として定められています。また、民法では空家等に起因する他人への損害については、占有者や所有者がその責任を負うこととされているため、所有者等の責任において適切に管理しなければなりません。

倒壊の危険

空家等が放置されると、倒壊事故や屋根材等の飛散事故が発生する危険性があります。

草木の繁茂

敷地内の草木の繁茂により、隣地や道路へ草木が越境し環境が悪化します。

防災・防犯の危険

放火や不審者の侵入、不法滞在等空家等が犯罪の温床となるおそれがあります。

ねずみ・害虫など環境・衛生の悪化
ねずみ・害虫の発生や野生動物などのすみかになると、環境面、衛生面が悪化します。

悪臭の発生・景観の悪化
不法にごみが捨てられることがあります。

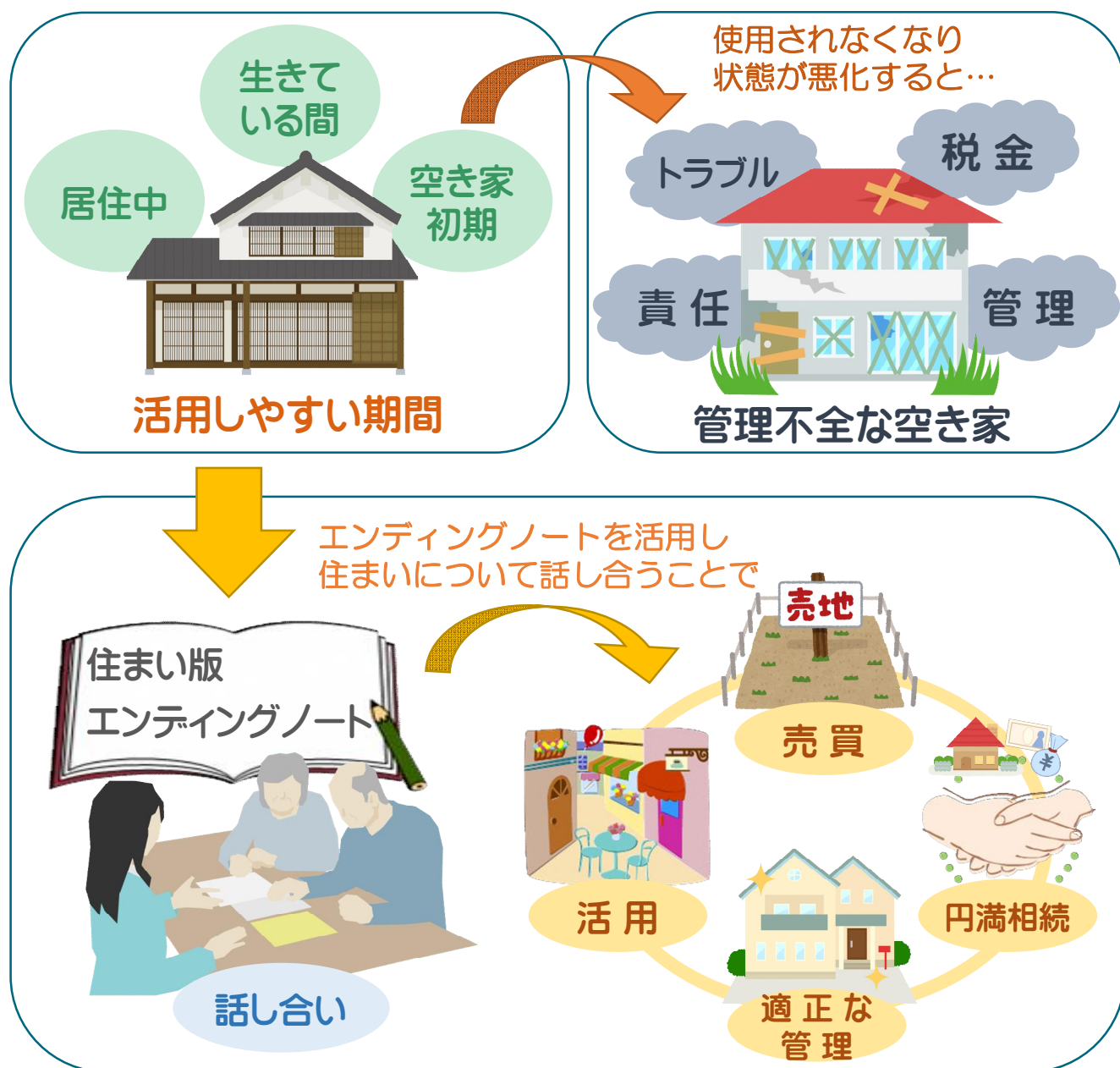
空き家の管理状態が悪く、法に基づく「特定空家等」に認定されると・・・

- ✓ 町から、適切な管理のために必要な措置を講ずるよう、指導や勧告を受けることとなります。
- ✓ 勧告の対象となった特定空家等の土地について、固定資産税等の住宅用地の特例措置の対象から除外され、税負担が重くなる可能性があります。

2 住まいのエンディングノート活用のイメージ

お住まい（不動産）が整理されていない状態で相続等になると、整理に時間やコストが増加し、ご家族の負担も増加する可能性があります。

『住まい版エンディングノート』を活用して、今後についてご家族と話し合い、スムーズに引継ぐことが出来るよう、早いうちから備えましょう。



このノートを活用していただきたい方！

- ✓ お住まいをお持ちの方で、お子様が遠方にいらっしゃる方
- ✓ ご夫婦やお一人で暮らしている方
- ✓ 両親が所有しているお住まいを、将来相続する可能性がある方

3 住まいのエンディングノートを作成してみよう

(1) 自分のこと(基本情報)

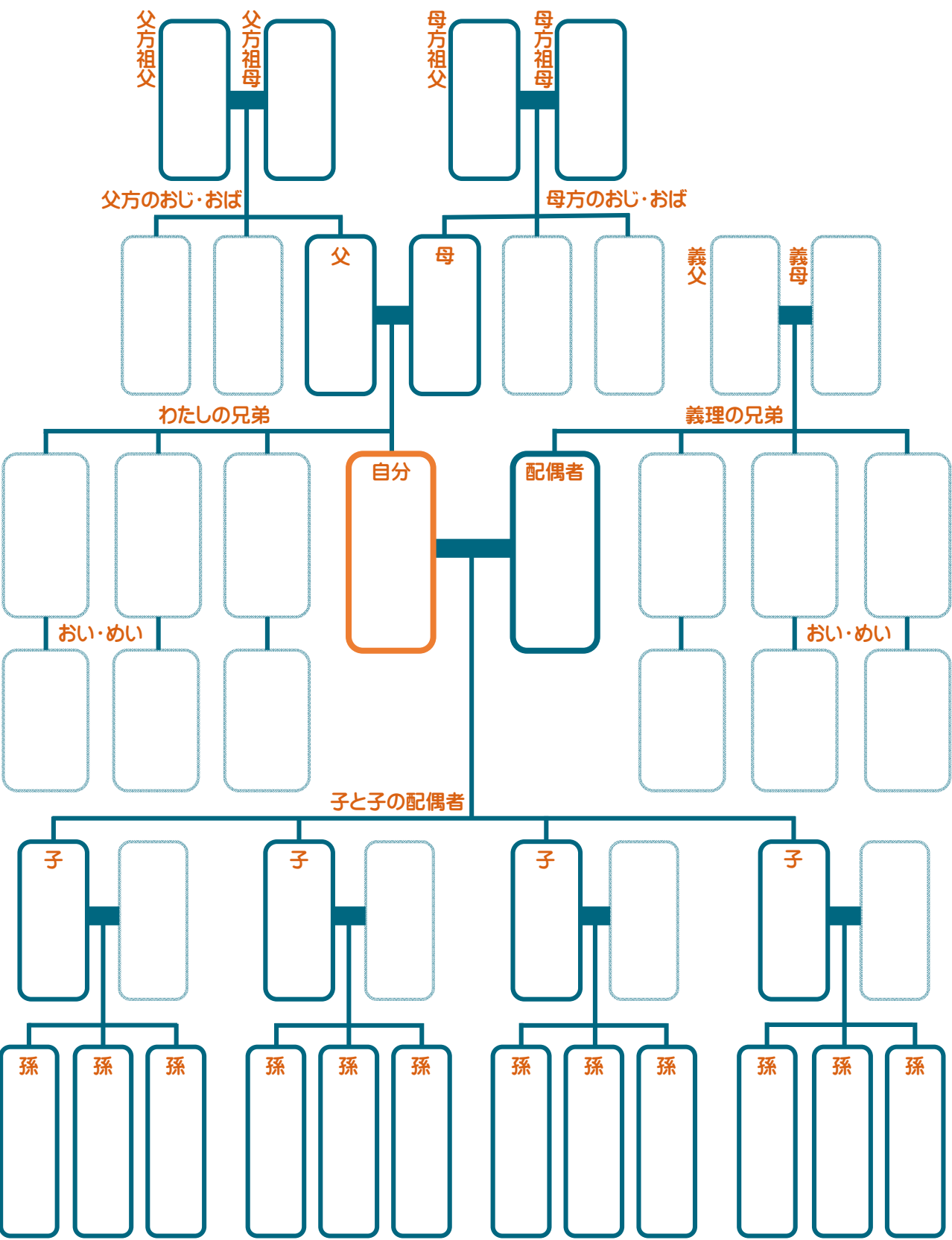
記入日	年	月	日
☆ ご自身の情報をご記入ください。			
フリガナ			
名 前			
生年月日	M・T S・H	年	月 日生まれ
住 所			
本 籍			
連絡先	-	-	

☆ もしもの時の緊急連絡先をご記入ください。

フリガナ			
名 前			
住 所			
連絡先	-	-	
あなたとの 関係			

(2) 家族のこと(家系図)

☆ わかる範囲で家系図を書いてみましょう



(3) 住まいのこと(不動産情報)

☆ 所有している土地・建物を整理しておきましょう

～ 土地 について ～

No.	所在地	名義人 (所有者)	面積	備考 (管理状態など)
例	中標津町 丸山12丁目3番地	山田 太郎	123㎡	・ 借地（地代：〇〇〇円） ・ 現在の居住土地 ・ 登記していない
1				
2				
3				

～ 建物 について ～

No.	所在地	名義人 (所有者)	建築年	建設 費用	備考 (管理状態など)
例	中標津町 丸山12丁目3番地	山田 太郎	1980年	3,500万円	・ 改築なし ・ 建替えができない ・ 登記あり
1					
2					
3					

(4) 将来のこと(①所有者が活着ている間)

☆ 活着ている間に土地・建物をどうしたいか記入してみましよう

～ 土地 について ～

No.	このまま所有しますか？	どのように活用したいですか？	活用例
1	☐ 所有し続ける 	☐ 住む ☐ 貸す ☐ その他()	* 住む * 居住用地 別荘地
	☐ 手放す 	☐ 売る ☐ 譲る ☐ その他()	
	☐ 返却する 	☐ 所有者()へ返却する	
	☐ わからない 	理由 []	
2	☐ 所有し続ける 	☐ 住む ☐ 貸す ☐ その他()	* 貸す * 宅地・店舗用地 ・月極駐車場
	☐ 手放す 	☐ 売る ☐ 譲る ☐ その他()	
	☐ 返却する 	☐ 所有者()へ返却する	
	☐ わからない 	理由 []	
3	☐ 所有し続ける 	☐ 住む ☐ 貸す ☐ その他()	* 売る * 新たな土地利用
	☐ 手放す 	☐ 売る ☐ 譲る ☐ その他()	
	☐ 返却する 	☐ 所有者()へ返却する	
	☐ わからない 	理由 []	

～ 建物 について ～

No.	このまま所有しますか？	どのように活用したいですか？	活用例
1	☐ 所有し続ける 	☐ 住む ☐ 貸す ☐ その他()	* 住む * 居住用・別荘 リノベーション
	☐ 手放す 	☐ 売る ☐ 壊す ☐ その他()	
	☐ わからない 	理由 []	
2	☐ 所有し続ける 	☐ 住む ☐ 貸す ☐ その他()	* 貸す * 賃貸住宅・貸店舗 ・貸事務所
	☐ 手放す 	☐ 売る ☐ 壊す ☐ その他()	
	☐ わからない 	理由 []	
3	☐ 所有し続ける 	☐ 住む ☐ 貸す ☐ その他()	* 売る * 戸建住宅 店舗・事務所 新たな土地利用
	☐ 手放す 	☐ 売る ☐ 壊す ☐ その他()	
	☐ わからない 	理由 []	

(4) 将来のこと(②所有者が亡くなった後)

☆ ご自身が亡くなった後、土地・建物をどうしてもらいたいか記入してみましょう

～ 土地 について ～

No.	このまま相続しますか？	どのように活用してもらいたいですか？	活用例
1	☐ 相続する 	☐ 住む ☐ 貸す ☐ その他()	* 住む * 居住用地 別荘地
	☐ 手放す 	☐ 売る ☐ 譲る ☐ その他()	
	☐ 返却する 	☐ 所有者()へ返却する	
	☐ わからない 	理由 []	
2	☐ 相続する 	☐ 住む ☐ 貸す ☐ その他()	* 貸す * 宅地・店舗用地 ・月極駐車場
	☐ 手放す 	☐ 売る ☐ 譲る ☐ その他()	
	☐ 返却する 	☐ 所有者()へ返却する	
	☐ わからない 	理由 []	
3	☐ 相続する 	☐ 住む ☐ 貸す ☐ その他()	* 売る * 新たな土地利用
	☐ 手放す 	☐ 売る ☐ 譲る ☐ その他()	
	☐ 返却する 	☐ 所有者()へ返却する	
	☐ わからない 	理由 []	

～ 建物 について ～

No.	このまま相続しますか？	どのように活用してもらいたいですか？	活用例
1	☐ 相続する 	☐ 住む ☐ 貸す ☐ その他()	* 住む * 居住用・別荘 リノベーション
	☐ 手放す 	☐ 売る ☐ 壊す ☐ その他()	
	☐ わからない 	理由 []	
2	☐ 相続する 	☐ 住む ☐ 貸す ☐ その他()	* 貸す * 賃貸住宅・貸店舗 ・貸事務所
	☐ 手放す 	☐ 売る ☐ 壊す ☐ その他()	
	☐ わからない 	理由 []	
3	☐ 相続する 	☐ 住む ☐ 貸す ☐ その他()	* 売る * 戸建住宅 店舗・事務所 新たな土地利用
	☐ 手放す 	☐ 売る ☐ 壊す ☐ その他()	
	☐ わからない 	理由 []	

4 住まいの「終活」

ご自身が亡くなられた後の住まいについて、ご家族が居住するのか、または誰も居住せず「空き家」として適切に管理していくかは、それぞれのご家庭の事情と思われます。しかし、もしものことが起きた場合、残されたご家族にご自身のお住まいについての思いを伝えることはできません。

また、あらかじめ複雑な話にならないように、生前に確認したり、決めておくことは、残されたご家族への負担の軽減にもつながります。元気なうちに人生を共に過ごした住まいの終活を、今できることから始めてみましょう。

住まいの活用方法によって、どのようなことをやるべきなのか次のとおりご案内します。

活用方法	主なやるべきこと	主な相談先
* 貸す *	☐ 家財の整理	家財処分業者
	☐ 不動産業者等管理する人を決める	不動産業者
	☐ 信託契約の検討	司法書士
	☐ 任意後見契約の検討	行政書士
* 売る *	☐ 家財の整理	家財処分業者
	☐ 登記情報の確認	法務局
	☐ 隣地境界の確認	土地家屋調査士
	☐ 不動産業者へ相談	不動産業者
* 壊す *	☐ 家財の整理	家財処分業者
	☐ 除却物の確認（名義・抵当権等）	法務局
	☐ 解体業者へ相談・契約	解体業者
	☐ 電気や水道等ライフラインの停止	各ライフライン管理者
* 相続 *	☐ 家財・書類の整理	家財処分業者
	☐ 登記情報の確認	法務局
	☐ 隣地境界の確認	土地家屋調査士
	☐ 遺言書の作成	司法書士
	☐ 信託契約の検討	行政書士
	☐ 任意後見契約の検討	ファイナンシャルプランナー

- ✓ 家をどうするにも**家財の整理は必要**です！
- ✓ 空き家をどうしたらいいのか悩んでいる場合も、まずは残されている家財を整理することから始めてみましょう

5 相続された方の手続き（相続登記）

① 亡くなられた場合の手続き

◎主に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 | ☐ 国民健康保険の手続き |
| ☐ 後期高齢者医療保険の手続き | ☐ 年金の手続き |
| ☐ 介護保険の手続き | ☐ 税金関係（固定資産税等）の手続き |
| ☐ 土地・建物の相続登記 | |

② 土地・建物の相続登記について

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。
- * 相続登記をしないうちにまた登記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。
- * 誰が不動産の管理をするのか相続人の間でもめる。
- * 過料が科される可能性がある。

相続登記の申請の義務化（令和6年4月1日施行）

- ◆ 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年以内に相続登記の申請をしなければならない ことになります。
- ◆ 正当な理由がないのに義務に違反した場合、10万円以下の過料の適用対象となります。

◎登記申請手続きでご不明な点はこちらまで

釧路地方法務局本局 釧路市幸町10丁目3 釧路合同庁舎 代表Tel 0154-31-5000
（登記申請は管轄法務局になります）

◎不動産・会社等の各種証明書、地番照会はこちらまで

釧路地方法務局中標津出張所 中標津町東9条北1丁目9-1 Tel 0153-72-8508

6 各種相談先

☆ご自身の連絡帳を作成してください。

登記に関すること

釧路地方法務局 本局

〒085-8522 釧路市幸町10丁目3 釧路合同庁舎
Tel 0154-31-5000（代表）

不動産・会社等の各種証明書、地番照会

釧路地方法務局 中標津出張所

〒086-1049 中標津町東9条北1丁目9-1
Tel 0153-72-8508

相続人調査に関すること

行政書士：

住 所：

連絡先：

相続-登記-成年後見に関すること

司法書士：

住 所：

連絡先：

法律相談に関すること

弁護士：

住 所：

連絡先：

耐震診断-リフォームに関すること

設 計
事務所：

住 所：

連絡先：

土地の境界に関すること

土地家屋
調査士：

住 所：

連絡先：

不動産取引に関すること

不動産
業 者：

住 所：

連絡先：

不動産売買-賃貸に関すること

不動産
業 者：

住 所：

連絡先：

解体に関すること

解体業者：

住 所：

連絡先：

建物の修繕等に関すること

工務店等：

住 所：

連絡先：



住まい版エンディングノート

発行・お問合せ先

中標津町役場 建設水道部 都市住宅課

〒086-1197 北海道標津郡中標津町丸山2丁目22番地

TEL : 0153-73-3111 FAX : 0153-73-5333

<http://www.nakashibetsu.jp/>

