



皆さんが長い年月を過ごした家。
その場所には、数え切れないほどの思い出が詰まっていることでしょう。

しかし時が経ち、人生の終わりが近づくにつれ、その大切な場所が空き家となり、
ひっそりと忘れ去られる存在になってしまうかもしれない—そんなことを考えると、
心が締めつけられるような感じがしても不思議ではありません。

自分がこの世を去った後、住まいはどうなるのか？
残された家族がその行く末に迷うことなく、安心して未来を迎えられるようにするために、
今、少しでも立ち止まり、考えてみませんか。
思い出が詰まった家が、空き家として放置されることがないように。

このノートは、あなたと家族の未来を守るために、
必要な情報と準備の方法をお届けします。
お住まいのこれからについて、ご家族で話し合うきっかけづくりとしてご活用ください。



目次

空き家問題

- P2. 空き家の放置が招くリスク
- P3. 空き家になる前の2つの準備

空き家の相続

- P4. 相続の流れ
- P5. 相続人の調査
- P6. 相続人のケース別計算例
- P7. 不動産の取り扱い
- P8. 相続登記申請の義務化について

不動産の有効活用

- P9. 空き家の活用方法
- P10. 不動産の活用時に使える制度
- P12. 狛江市の空き家の相談窓口

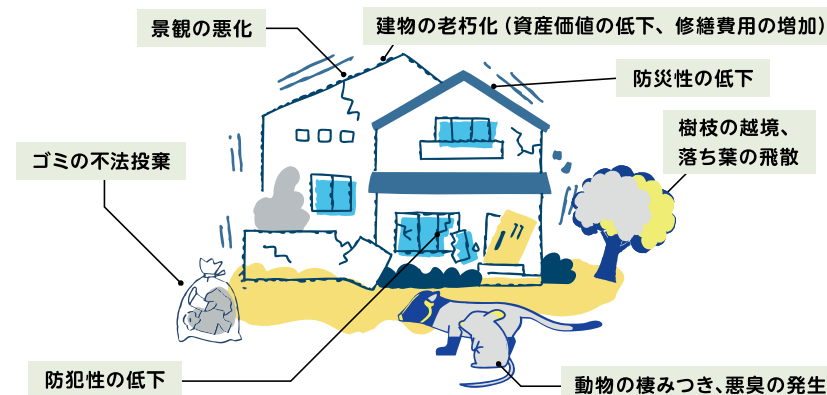
住まいのこれからノート

- P13. 私の家系図
もしものときの連絡先
- P15. あなたのお住まいについて
- P17. お住まいをどうしたいですか？
- P18. 決めておきたいこと

空き家問題

空き家の放置が招くリスク

空き家が適切に管理されず長期間放置されると、老朽化が進み、地域の「問題」を引き起こす原因となります。「空家等対策の推進に関する特別措置法」では、空き家の所有者または管理者は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空き家を適切に管理する責務が定められています。



放置を続けるとペナルティを受けることも…

空き家を適切に管理せず周囲に悪影響を及ぼした結果、市区町村から「特定空家等」の認定を受けると、所有者は以下のようなペナルティを受ける場合があります。

助言・指導	空家等の適切な管理に必要な措置を取るよう助言または指導されます。
勧告	指導を受けて改善されない場合、固定資産税の住宅用地の特例から除外され、税額が高くなることがあります。
命令	命令に違反した場合、50万円以下の過料が課せられることがあります。
行政代執行	命令が履行されない場合、市町村が代執行することがあります。 また、その際の費用は所有者から徴収します。

空き家になる前の2つの準備

1 住まいの将来の準備

現在、一人で住居に住んでいる方、または将来的に住居を相続することになる方のそれぞれが、その住居に関するさまざまな情報を整理・共有して、その住居をどうしていくのか?について事前に考え、決めておきましょう。



お一人暮らしの方 (相続する方)

- 家財・思い出の品等の整理
- エンディングノートの作成
- 住宅の基礎資料の準備
(登記事項証明書、建築確認書、購入時の契約書類など) など



お一人暮らしの方のご家族 (相続される方)

- 相続税の試算
- 相続後の不動産の扱いの検討
(自ら住み続ける、売却する、賃貸に出す、解体して土地を売却するなど) など

エンディングノートとは

自分に万が一のことが起こった時に備え、医療や介護、財産情報等あらかじめ家族やまわりの人に伝えたいことを書き留めておくノートや手紙のこと。自分の死後、家族が困らないように、所有している財産や口座を開設している金融機関の情報、葬儀に関する希望などを書き留めておきます。P13～17の「住まいのこれからノート」は、住まいを中心としたエンディングノートです。実際に書き込んでみましょう。

2 相続手続きの準備

自分、または家族が亡くなった場合に備えてあらかじめ相続の準備をしておくことは、残される人のためにも大事なことです。相続の準備や対策をするにあたっては、以下のポイントを押さえておきましょう。



お一人暮らしの方 (相続する方)

- 遺言書や財産目録の作成
遺言書や財産目録は、ただ作成するだけでなく、その保管場所を推定相続人に伝えておくことが大切です。



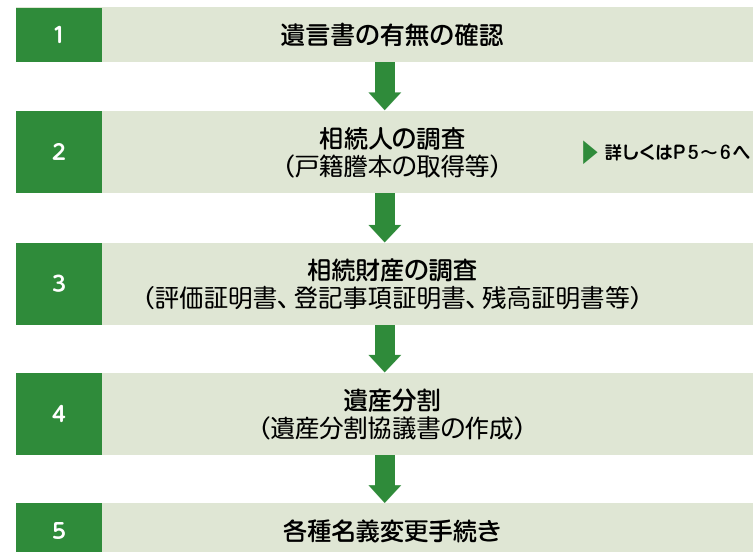
お一人暮らしの方のご家族 (相続される方)

- 遺言書・財産目録の有無の確認
- 相続人同士の話し合い
- 各種手続きの実施
相続については、すべての法定相続人の合意を得ておくことが大切です。各種手続きは、行政書士など専門家に依頼することも可能です。

空き家の相続

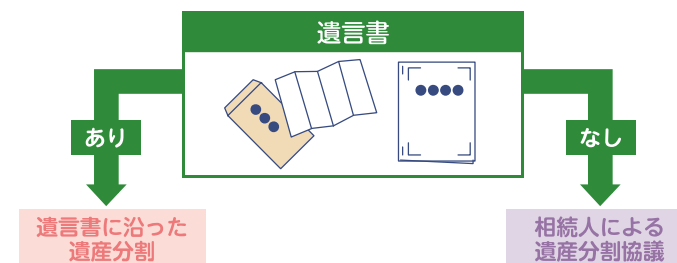
相続の流れ

相続手続きは主に以下の流れで行われます。



遺言書の有無の確認

遺言書がある場合は、遺言書に沿った遺産分割となり、ない場合は、遺産分割協議を行い法定相続分を参考に話し合います。遺言書では相続人でない方が相続財産の受取人に指定されているケースもあるため、まずは遺言書の有無の確認をしましょう。



相続人の調査

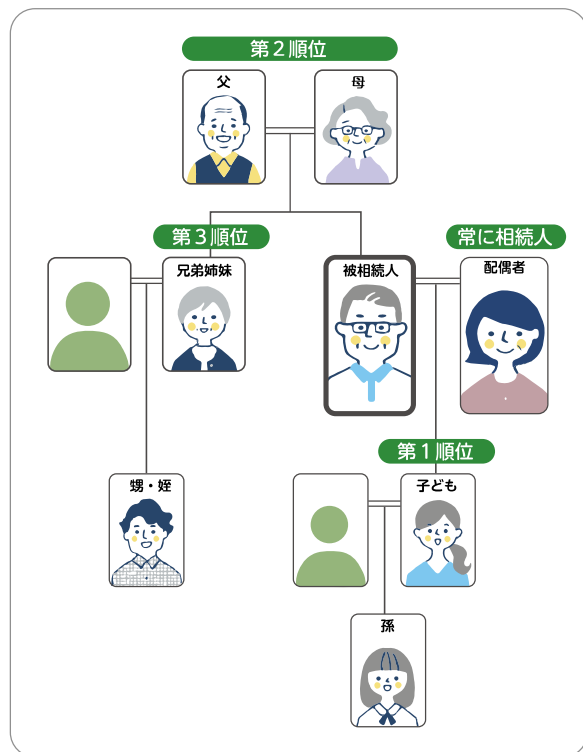
相続では民法により、相続財産を承継する相続人が定められています。それを「法定相続人」と呼びます。

法定相続人には順位が指定されており、存命の一番順位が高い方が法定相続人となります。遺言書を作成していなかった場合は、この法定相続人全員で遺産の分け方を協議します。

また、遺産分割協議は、相続順位に基づく法定相続分を参考に進めることとなります。

法定相続人の調査は、故人様の出生から死亡までの戸籍謄本を辿り、確認することとなります。

「法定相続人」をしっかりと確認しましょう



常に相続人

配偶者
(法律上の配偶者に限る)

第1順位

子ども
(故人の場合は孫。
孫も故人の場合はひ孫)

第2順位

親
(故人の場合は祖父母など)

第3順位

兄弟姉妹
(故人の場合は甥や姪)

法定相続分 相続人のケース別計算例

例えば、相続人が配偶者と子の場合は配偶者が遺産の2分の1、残りを子の人数で分けます。配偶者と両親の場合は配偶者が遺産の3分の2を相続します。割合は以下の通りです。

相続人のケース	法定相続分			
	配偶者 (必ず相続人)	子ども (第1順位)	親 (第2順位)	兄弟姉妹 (第3順位)
配偶者・子ども	2分の1 	2分の1 	—	—
配偶者・親	3分の2 	—	3分の1 	—
配偶者・兄弟姉妹	4分の3 	—	—	4分の1 
配偶者のみ	全部 	—	—	—
子どものみ	—	全部 	—	—
親のみ	—	—	全部 	—
兄弟姉妹のみ	—	—	—	全部 

MEMO

不動産の取り扱い

令和6年4月1日より相続登記が義務化されました

相続登記の流れ

1 必要書類を収集／作成

登記申請をするときは必要書類を集めなくてはなりません。転籍や婚姻などをされている場合、転籍前や婚姻前の本籍地所在地の市区町村で、除籍謄本や改製原戸籍を取得しなければなりません。手続きが煩雑になる場合、司法書士に依頼するとよいかもしれません。また、法定相続情報一覧図を取得すると、それ以降、戸籍謄本などが不要となり便利です。

2 登記申請

登記申請書やその他の必要書類の準備が整ったら、登記申請を行います。
登記申請は以下の方法があります。

窓口申請
(不動産の所在地を
管轄する法務局)

郵送申請

オンライン申請

MEMO

令和6年
4月1日から

所有者不明土地の解消に向けて

不動産の相続登記の申請が 義務化されました！



相続で**不動産取得を知った日から3年以内に申請**しなければなりません。正当な理由がなく**義務に反した場合、10万円以下の過料**の対象となります。

※令和6年4月1日より前に相続した不動産も、未登記のものは義務化の対象となります。

相続登記の申請の流れ

遺産分割協議による相続登記の申請は、通常、次のステップ①からステップ⑤までの流れで行います。

ステップ
①

戸籍関係書類の取得

相続開始の証明と法定相続人の特定

ステップ
②

遺産分割協議・協議書の作成

協議・話し合いによる土地・建物の所有者の確定とその書面化

ステップ
③

登記申請書の作成

法務局（登記所）提出書類の作成

ステップ
④

登記申請書の提出

法務局（登記所）へ提出

ステップ
⑤

登記完了

法務局（登記所）から登記完了証・登記識別情報通知書の交付

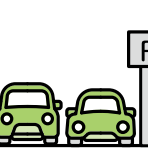
- 早めに、相続した土地・建物の相続登記をすることがおすすめです。相続の際、相続登記の免税措置も拡大されています。
- 相続の際、遺産分割を早めに済ませることが大切です。

不動産の有効活用

空き家の活用方法

相続した空き家の土地活用を検討している場合は、空き家の扱いをどうするかを考えておきましょう。その方法とメリット・デメリットを以下にまとめました。

当面の間管理する場合でも、建物の老朽化は進むため、将来を見据えて空き家をどうするか考え、早めに行動することが大切です。

賃 貸	売 却
 メリット - 長期にわたって収益が期待できる。 デメリット - 賃借人が見つからないなどの賃貸リスクがある。 - 管理等の費用や手間がかかる。 - 希望する賃料が見込めない場合がある。	 メリット - 現金化して資産を分配できる。 - 次の住まいや施設入居の費用などを捻出できる。 - 管理等の費用、手間がかからなくなる。 デメリット - 接道や立地などの条件によって売却額が想定より下がったり、売却できなかつたりする。
住宅以外への建物転用	駐車場などの利活用
 メリット - 現状の建物を有効活用できる。 - 地域の福祉、まちづくり等に貢献できる。 デメリット - 用途によっては住宅よりも改修条件などが厳しくなる場合がある。	 メリット - 住宅としては活用しにくい土地の利活用を図ることができる。 - 初期投資が抑えられる。 デメリット - 相場や周辺の需要によっては資金を回収できない場合がある。
建物を自己利用 (リフォームなど)	適正管理 (現状維持)
 メリット - 思い入れのある建物を残すことができる。 デメリット - 生活圏が合わないなどの場合は不向き	 メリット - 時間をかけて売却、賃貸など利活用の方針を検討できる。 デメリット - 費用や手間がかかる。

- 実際に活用するときは、不動産業者などの専門家に相談しましょう。
- 建物の種類や床面積が登記と相違する場合は変更登記が必要です。また、未登記建物については、売却が困難になる等のデメリットがあるため、適切に登記手続きを行いましょう。

不動産の活用時に使える制度

1 解体補助

狛江市では、耐震化促進を目的とした「木造住宅耐震改修助成制度」において、木造住宅の解体工事を実施する方に、解体工事に要する費用の一部を助成します。要件を満たした空き家を解体する際にも活用できます。

主な対象要件

- 以下のいずれも満たすことが必要になります。
- ☐ 昭和56年5月31日以前に建築された木造住宅であること
 - ☐ 事業者との契約前であること
 - ☐ 耐震性が不足していること
※耐震診断に加え容易な調査でも可能になりました

助成額

解体工事に要する費用の
1/3の額

最大 **80万円**



その他の要件など、詳しくは狛江市まちづくり事業課 (03-3430-1359) までお問い合わせいただくか、狛江市のホームページをご覧ください。



2 空き家の譲渡所得の控除

空き家の発生を抑制するための特例措置

相続により、空き家となった被相続人の住まいを取得した相続人が、一定の要件を満たして、その家屋または敷地を譲渡した場合には、その譲渡にかかる譲渡所得の金額から3,000万円を特別控除する特例措置があります。(令和6年1月1日以降の譲渡で相続人の数が3人以上の場合は2,000万円まで) ※適用期間は令和9年12月31日まで

主な対象要件

- 以下のいずれも満たすことが必要になります。
- ☐ 昭和56年5月31日以前に建築された家屋であること
 - ☐ 相続開始の日から3年を経過する日の属する年の12月31日までに譲渡したこと

手続き



狛江市ではまちづくり事業課で申請を受付しています

その他の要件等の詳細については、国土交通省のホームページをご覧ください。



3 住宅セーフティネット制度



住宅セーフティネット制度とは

住宅確保要配慮者（高齢者、障害者、子育て世帯など）に対して、入居を拒まない住宅を貸し出すことで経済的に支援する公的な制度です。空き家を制度に登録し、賃借人が決定して賃貸借契約を締結した後に、家賃収入を得ることができます。

住宅セーフティネット制度を活用するためには

空き家をセーフティネット住宅として活用するためには、「セーフティネット住宅情報提供システム」への登録が必要です。「専用住宅」「登録住宅」の2種類から選びます。



「セーフティネット住宅情報提供システム」はこちらをご覧ください

MEMO

狛江市の空き家の相談窓口

狛江市では、事業者と連携・協力に関する協定を締結し、専門家による相談窓口を設置しています。空き家の適切な管理の方法や不動産流通に関する相談、空き家の相続に関する相談など総合的な空き家の相談ができます。空き家でお困りの際には、ぜひご連絡ください。



掲載情報は令和8年7月時点のものです。最新の情報は狛江市のホームページをご覧ください。

空き家の適正管理・相続・賃貸・売却・借り上げ・有効利用等について

NPO 法人 空家・空地管理センター	(公社) 東京都宅地建物取引業協会 第十一ブロック(調布狛江支部)	(公社) 全日本不動産協会 東京都本部 多摩東支部
● 住所 東京都新宿区西新宿3-8-4 BABAビル9階	● 住所 東京都三鷹市下連雀3-27-12 3階	● 住所 東京都三鷹市下連雀3-12-2-201号
● 電話番号 0120-336-366	● 電話番号 0422-26-5891	● 電話番号 0422-70-6711
● 受付時間 9時～17時 ※年中無休 (年末年始およびGW期間を除く)	● 受付時間 月～金10時～12時、13時～16時 (祝日、年末年始、お盆、GW期間を除く)	● 受付時間 月・火・木・金 10時～15時 (祝日、年末年始、お盆、GW期間を除く)

狛江市役所にて不動産取引相談(市民相談)を行っています

※事前予約制。相談日4週間前の午前9時から受付(市役所閉庁日を除く。空きがあれば当日も予約可)

- 相談員
(公社) 東京都宅地建物取引業協会
第十一ブロック(調布狛江支部)
- 電話番号
03-3430-1111 (代表)
- 相談日時
毎月第2火曜日、13時～16時10分

申し込みはこちらから



空き家の耐震診断・改修・解体・確認申請・転用設計・インスペクション※等について

(一社) 東京都建築士事務所協会 南部支部 空家利活用推進協議会(狛江市担当)

● 住所 東京都狛江市東和泉3-11-14 米屋ビル内 一級建築士事務所 株式会社 I・E・A	● 電話番号 03-3480-4321	● 受付時間 9時～17時 (土日祝は除く)
--	-------------------------------	------------------------------

※インスペクション：建物状況調査。住宅の劣化や不具合の状況について調査を行い、欠陥の有無や補修すべき箇所を検査すること

住まいのこれからノート

私の家系図

相続を考えるためにも「家系図」を作成しましょう。この表に書き込んでいくことで自分の法定相続人が誰なのかを確認できます。

※法定相続人となるのは配偶者と血族です。同じ順位の人が複数いる場合には全員が相続人となります。先順位の人が1人でもいる場合は、後順位の人は相続人になれません。

書き方

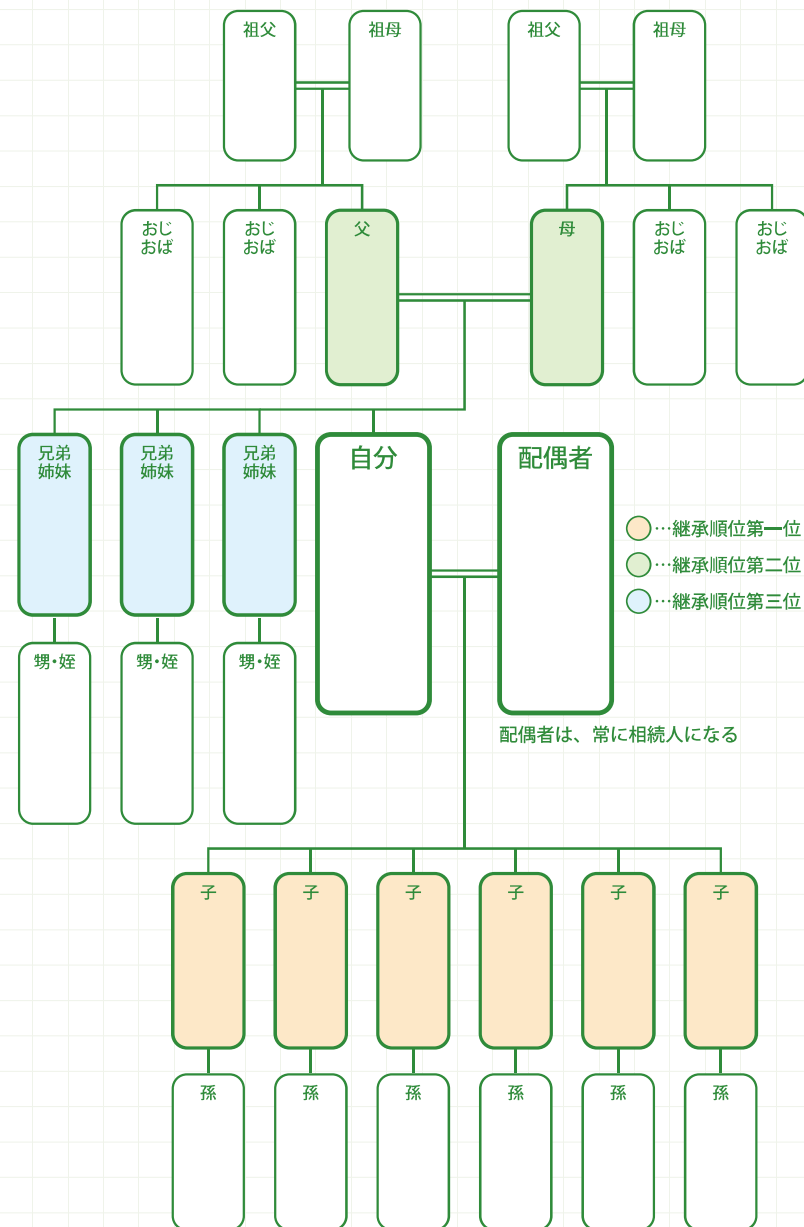
亡くなった人の名前の横には×を記し、分かれば死因も記入しておきましょう。

粕江花子×
脳梗塞

もしものときの連絡先

名前とあなたとの関係	住所・電話番号
あなたとの関係 ()	〒 〇〇〇〇〇〇 〇〇〇〇 〇〇〇〇 〇〇〇〇 〇〇〇〇 〇〇〇〇
あなたとの関係 ()	〒 〇〇〇〇〇〇 〇〇〇〇 〇〇〇〇 〇〇〇〇 〇〇〇〇 〇〇〇〇
あなたとの関係 ()	〒 〇〇〇〇〇〇 〇〇〇〇 〇〇〇〇 〇〇〇〇 〇〇〇〇 〇〇〇〇

MEMO



あなたのお住まいについて

住まいのこれからノートには、土地や建物の「登記事項証明書」の情報を正確に記しておきましょう。

将来の相続や売却手続きをスムーズに進められます。

※地番は住所と異なる場合があるので、必ず書類で確認しましょう。

不明点がある場合は、お住まいの地域の役所、または法務局の地図で確認しましょう。



お住まいの土地について

登記事項証明書 (土地の権利) (土地)

表題部 (土地の権利) (土地)

所在地 特別区南側第一丁目 101番地

地番 101番

地目 宅地

用途及びその目的 (登記の日付)

101番 宅地 300.00 平方メートル (平成20年10月14日)

所有者 特別区南側第一丁目101番地 所有権 花子

権利部 (甲区) (所有権に関する事項)

順位	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	所有権	平成20年10月15日 第101番	所有権 特別区南側第一丁目101番地 所有権 花子
2	所有権	令和1年5月7日 第101番	所有権 特別区南側第一丁目101番地 所有権 花子

権利部 (乙区) (所有権以外の権利に関する事項)

順位	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	所有権	令和1年5月7日 第101番	所有権 特別区南側第一丁目101番地 所有権 花子

共同担保目録

登記及び番号	担保の目的である権利の表示	順位	担保
1	特別区南側第一丁目 101番地 所有権	1	(土地)
2	特別区南側第一丁目 101番地 所有権	1	(土地)

※ 権利者その他の事項は省略されています。 整理番号 D12445 (1/3) 1/2

所在地	地番	地目	名義人(所有者)	備考
狛江市〇〇一丁目	101番	宅地	狛江 花子	南側の土地の境界が確定していない。

上記の参考にした書類

例：登記事項証明書や公図(法務局の地図)、固定資産税課税台帳、不動産売買契約書、権利証(登記済権利証または登記識別情報)

お住まいの建物について

登記事項証明書 (建物の権利) (建物)

表題部 (建物) (建物)

所在地 特別区南側第一丁目 101番地

建物番号 101番

用途及びその目的 (登記の日付)

101番 住宅 300.00 平方メートル (令和1年5月7日)

所有者 特別区南側第一丁目101番地 所有権 花子

権利部 (甲区) (所有権に関する事項)

順位	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	所有権	令和1年5月7日 第101番	所有権 特別区南側第一丁目101番地 所有権 花子

権利部 (乙区) (所有権以外の権利に関する事項)

順位	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	所有権	令和1年5月7日 第101番	所有権 特別区南側第一丁目101番地 所有権 花子

共同担保目録

登記及び番号	担保の目的である権利の表示	順位	担保
1	特別区南側第一丁目 101番地 所有権	1	(土地)
2	特別区南側第一丁目 101番地 所有権	1	(土地)

※ 権利者その他の事項は省略されています。 整理番号 D12445 (1/3) 1/2

所在地	地番	名義人(所有者)	備考
狛江市〇〇一丁目	101番	狛江 花子	

上記の参考にした書類

例：登記事項証明書や公図(法務局の地図)、固定資産税課税台帳、不動産売買契約書、権利証(登記済権利証または登記識別情報)

お住まいをどうしたいですか？

不動産の相続では、相続する人（相続人）に金銭的な負担が発生します。そのため、ご自身、またはご家族が、あらかじめ「住まいをどうしたいか」というご希望を明確にしておくことが大切です。

※ここに記載しても遺言書のような法律上の効力は発生しませんのでご注意ください。

土地について

被相続人が生きている間

- ☐ 売りたい
- ☐ 貸したい
- ☐ 死ぬまで住み続けたい
- ☐ その他



被相続人が亡くなった後

- ☐ 被相続人が亡くなった後、相続人の間で相談して欲しい
- ☐ 特定の家族などに引き継がせたい
- ☐ その他

建物について

被相続人が生きている間

- ☐ 売りたい
- ☐ 貸したい
- ☐ 死ぬまで住み続けたい
- ☐ その他



被相続人が亡くなった後

- ☐ 被相続人が亡くなった後、相続人の間で相談して欲しい
- ☐ 特定の家族などに引き継がせたい
- ☐ その他

決めておきたいこと

「住まいをどうしたいか」というご希望によって、やらなければならないことやその相談先は異なってきます。下記のように整理してみましたので、ぜひご参考にしてください。

1 生前にスッキリさせたい場合

ご希望	やること	相談先
生前に売却、または贈与したい	・登記簿の確認 ・隣地境界の確認 ・家財の整理	・司法書士 ・行政書士 ・土地家屋調査士 ・不動産業者 ・ファイナンシャルプランナー
賃貸したい	家財の整理	・不動産業者
	管理人の選定	・不動産業者
	任意後見契約、または財産管理委任契約の締結	・司法書士 ・行政書士
	信託契約の締結	・弁護士 ・司法書士 ・行政書士

2 相続をスムーズに進めるために準備しておくこと

ご状況・ご希望	やること	相談先
・相続登記されていない ・建物が未登記 ・相続財産が未分割であることがわかった	相続登記	・司法書士 ・行政書士 ・土地家屋調査士 ・ファイナンシャルプランナー
家族などに相続（遺贈）したい	家財の整理	・司法書士 ・行政書士 ・ファイナンシャルプランナー
死亡後の住まいのことは遺産分割などにより家族の相談に任せるが、当面の管理者を指定しておきたい	信託契約や死後事務委任契約の締結	
不動産の取得者が売却予定の場合	・登記簿の確認 ・隣地境界の確認	・土地家屋調査士 ・不動産業者

広告

広告

広告掲載に関するお問い合わせ 03-6866-0885（株式会社鎌倉新書）

広告掲載に関するお問い合わせ 03-6866-0885（株式会社鎌倉新書）

発行年：2026年7月

発行：狛江市

編集／制作：株式会社鎌倉新書