



あおり住まいのエンディングノート

令和7年3月

〈発行〉

青森県県土整備部建築住宅課 住宅企画グループ



あおり 住まいの エンディング ノート

～我が家を空き家にさせないために～

このノートは、いま住んでいる家や
相続することになる実家の今後を考える手助けになります



- ・住まなくなった家の活かし方や終い方がわかります
- ・家を相続する時のやり方や手順がわかります
- ・困ったときの相談先がわかります

青森県

はじめに

空き家の問題は他人事ではありません!!

現在、わが国では、人口減少や少子高齢化等を背景に、**空き家の増加**が大きな社会問題となっています。青森県でも空き家の数は年々増加しています。

現在は空き家でなくても、皆さん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すると空き家になってしまいます。空き家は、適切に**管理せずに放置**してしまうと、**老朽化が進み資産価値が下がる**ほか、とくに青森県では冬期間の屋根に積もった雪の重みで倒壊するなど、**近隣の方の暮らしにも悪影響**が及んでしまいます。

住まいのこれからをご家族で話し合ってみませんか?

高齢者の約3.6人に1人*が認知症またはその予備軍といわれており、誰もが認知症になり得る状況となっています。認知症になると、**住宅の売買やリフォーム**といった契約を伴う行為が、ご本人の意思ではできなくなってしまいます。

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に、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」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よう、住まいの将来をどうするかをご家族で話し合うことがとても大切です。

困る前に今できることを

将来の我が家の「**活かし方**」「**終い方**」^{しま}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。**

この『あおり住まいのエンディングノート』は、住まいの「**活かし方**」「**終い方**」^{しま}を前向きに考えていただき、ご家族や次の世代に引き継いでいく一助となればという思いで作成したものです。

ご自身や住まい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。

*厚生労働省調査(2022年)



空き家を放置すると...

空き家を適切に管理しないと、次のような問題が発生します。

防災性の低下

倒壊、崩壊、屋根・外壁の落下、火災発生のおそれ

防犯性の低下

犯罪の誘発

ごみの不法投棄

悪臭、虫の発生

衛生の悪化、悪臭の発生

蚊、蝇、ねずみ、野良猫等の発生

風景、景観の悪化

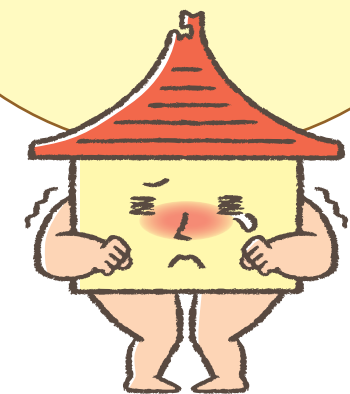
周りの不動産価格への影響

その他

樹枝の越境、雑草の繁茂、落ち葉の飛散 等

(国土交通省資料より)

空き家等の管理不全が原因で、
通行人にケガをさせたり、
隣家に損害を与えたりした場合、
所有(管理)者は管理責任を問われ、
被害者から損害賠償を
求められることがあります。



空き家を放置した場合、所有者にはこんなデメリットが...

適切な管理を行わず、周囲に悪影響を及ぼした結果、市町村から「**特定空家等**」^{*}に指定される可能性があります。指定されると、所有(管理)者は以下のようなペナルティを受ける場合があります。

- ①適切な管理をするよう除却や修繕などを市町村から求められる(助言・指導、勧告、命令など)
- ②勧告を受けると、その敷地は「**固定資産税等の住宅用地の特例**」の対象から除外され、**税額が上がる可能性がある(最大で固定資産税は6倍、都市計画税は3倍)**

*「特定空家等」とは、次のような空き家です。

- ①倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- ②著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ③適切な管理が行われなにより著しく景観を損なっている状態
- ④その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

目次

1 じぶんと住まいのことをチェックしてみましょう ……1

- ・じぶんのこと
- ・住まいの健康診断
- ・もしものときの連絡先
- ・住まいの年表
- ・住まいのこと
- ・どのような不動産を所有しているか調べましょう

2 住まいのこれからを考えよう ……11

- ・じぶんの気持ち
- ・遺言書の作成

3 住まいの活かし方・^{しま}終い方 ……13

- ・住み続けたい
- ・解体したい
- ・売りたい
- ・継いでほしい
- ・貸したい

4 相続や遺言について知っておこう ……19

- ・相続や認知症への備えをしていないと
- ・もしものときは

5 相談連絡先 ……26

このエンディングノートは、将来、ご家族が住まいについて様々な判断や手続きを進める際の手助けとなるように、「じぶん」＝「住まいの所有者」の今の気持ちを書き込むように作られています。

住まいの将来に役立つ制度や相続に関する情報なども載っていますが、なかにはわかりにくい難しい言葉が出てくるかもしれません。是非、ご家族と一緒に相談しながら書き込んでください。

1. じぶんと住まいのことをチェックしてみましょう」では、じぶんや住まいのこと、不動産等の相続財産等の整理ができます。
2. 住まいのこれからを考えよう」では、将来的に住まいをどうしたいのか、じぶんの気持ちを確認できます。
3. 住まいの活かし方、終い方」では、住まいの将来を考える際の参考となる情報を紹介しています。
4. 相続や遺言について知っておこう」では、じぶんが認知症を発症したとき、亡くなったときに備えて、いまできることを紹介しています。

このノートは、資産等の重要な情報を書き込むようになっています。
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。

1 じぶんと住まいのことをチェックしてみましょう

このノートに沿って一度書き出してみることで、「今必要なこと」「これからしてみたいこと」が見えてくるかもしれません。まずは、じぶんと住まいのことに向き合う時間を持ちましょう。



じぶんのこと

(フリガナ) 名 前	旧姓	生年月日
住 所		
本籍地		
連絡先		

もしものときの連絡先

じぶんにもしものことがあったときに、このノートを読んでほしい人などを書き出してみましょう。

(フリガナ) 名 前	続柄	生年月日
住 所		
連絡先		

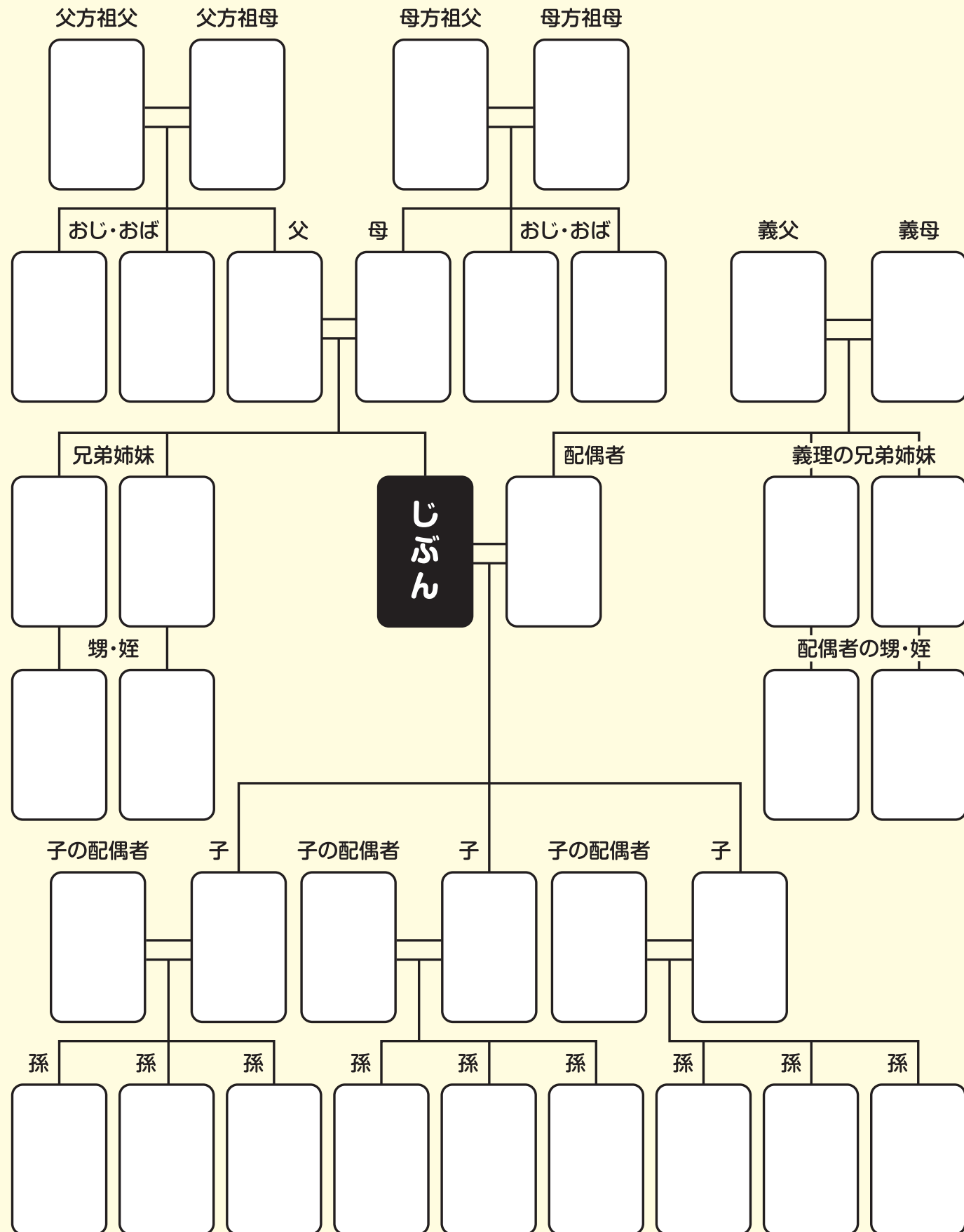
(フリガナ) 名 前	続柄	生年月日
住 所		
連絡先		

(フリガナ) 名 前	続柄	生年月日
住 所		
連絡先		



家系図

家系図を書き出してみることで、相続を考える時に役に立ちます。



住まいのこと

家の所有者 _____

じぶんはこの家に _____ 歳から住んでいる _____

そのときの家族構成 _____

今の家族構成 _____



住まいの健康診断

診断項目に沿って、「大丈夫」または「あてはまる」の四角に を入れてみましょう。

診断項目	大丈夫	あてはまる
外壁や室内の壁にひび割れがある窓ガラスが割れている	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
雨漏りがある	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
床が沈む場所がある	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
ドアや窓のたてつけが悪い場所がある	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
トイレが流れにくい	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
耐震化していない	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

家を長持ちさせたい場合は、13ページを参考に、お近くの工務店等に相談してみましょう。



所有している不動産(土地・住まい)などを 書き出してみよう

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書いてみましょう。
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きをする人の助けになるでしょう。



(1) 所有している土地

共有の場合

貸している場合

	所在地	共有者氏名・ 連絡先	借主の氏名・ 連絡先	諸条件 など
		自身の持ち分	契約期間・ 契約書の保管場所	
①				<input type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3 <input type="checkbox"/> 4
②				<input type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3 <input type="checkbox"/> 4
③				<input type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3 <input type="checkbox"/> 4
④				<input type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3 <input type="checkbox"/> 4
⑤				<input type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3 <input type="checkbox"/> 4

「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) 所有している建物

共有の場合

貸している場合

	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
		自身の持ち分	契約期間・ 契約書の保管場所	
①				
②				
③				
④				
⑤				



(3) 借りている土地

	所在地	貸主の氏名・ 連絡先	契約期間・ 契約書の保管場所
①			
②			
③			

(4) 借りている建物

	所在地	貸主の氏名・ 連絡先	契約期間・ 契約書の保管場所
①			
②			
③			

(5) 住まいに関するデジタルデータを保管していますか？

(平面図、立面図、工事写真、見積、火災保険など)

	保管媒体	内容	ID	パスワード
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()			
④	<input type="checkbox"/> パソコン <input type="checkbox"/> スマートフォン <input type="checkbox"/> その他()			

今後不動産を引き継ぎたい方へ伝えたいこと(住まいの歴史や近隣との関係等)があれば書いておきましょう



(6)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	年 月 日借入	円 ※団体信用生命保険の加入 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 土地 <input type="checkbox"/> 建物
②	年 月 日借入	円 ※団体信用生命保険の加入 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 土地 <input type="checkbox"/> 建物
③	年 月 日借入	円 ※団体信用生命保険の加入 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 土地 <input type="checkbox"/> 建物

(7)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				
④				



2 住まいのこれからを考えよう

住まいのこれからを家族で話し合ってみましょう。家族と話をしておかないと、それぞれの家に対する思いが伝わらず、結果的に放置空き家になってしまったり、トラブルの原因にもなりかねません。

じぶんの気持ち

まずは、じぶんのこの家に対する気持ちを整理しましょう。一般的な住まいの活かし方・終い方を挙げてみました。あてはまる気持ちにを入れましょう。()内のページには関連する情報が載っていますので、先にそちらを見てみるのもいいでしょう。

- じぶんはこの家を
- 住み続けたい (13ページ)
 - 売りたい (14ページ)
 - 貸したい (15ページ)
 - 解体したい (17ページ)
 - 継いでほしい (18ページ)
 - どうしたいかわからない (下の点線上に、今の気持ちを自由に書いてみましょう)

将来この家をどうしたいか、整理できましたか？ 整理できたら、大切に保管しておきましょう。

遺言書の作成

じぶんの気持ちが決まっていたら、遺言書として残しておきましょう。形に残すことで、もしものことがあったときも、じぶんの気持ちを家族に確実に伝えることができます。遺言書については、19ページ以降に詳しく説明しています。

- ①遺言書を作成していますか？
- 既に作成している 作成していない これから作成する
- 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()

「今すぐ決められない」という人も、焦らなくて大丈夫です。

このノートに書いてあることを知っておくだけで、いざというときに役に立ちます。また、気持ちを整理するうえでわからないことがあれば、専門家に聞くこともできます。

空き家相談員

青森県居住支援協議会では、空き家の所有者や入居(移住)希望者及び市町村からの空き家に関する多様な相談に中立的な立場で応じ、情報提供活動を行うことができる宅地建物取引士(5年以上の実務経験がある方)を『空き家相談員』として、平成30年3月より公開しており、現在122名が登録しております。

(令和6年4月1日時点)

相談料は無料となっていますので、お気軽に相談してください。ただし、相談の結果、相談員の方に具体的にお仕事をお願いする際は、必要な経費がかかります。



空き家になってしまったら...適切な管理を

やむを得ず長期間住まいを使用せず空き家になってしまった場合、不具合が発見されにくいために、傷みが早く進行する傾向があります。所有し続ける場合は、空き家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、清掃などの作業は定期的に行う必要があります。

国土交通省では、「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」において、**所有者による空き家の適切な管理について指針**となるべき事項を示しています。指針の内容の詳細は、二次元コードからご確認ください。

建物の維持管理は所有者自らが対応することが基本ですが、ご自身での対応が難しい場合は、専門業者などに依頼することも検討しましょう。



空き家の所有者・管理者のみさまへ 国土交通省

「自分は大丈夫!」と思っていないですか?
空き家には適切な管理が不可欠です。

空き家は全国で年々増加し、使用目的のない空き家は約350万戸に。空き家対策は、社会全体での取り組みが必要な重要課題です。適切な管理が行われていないと倒壊、健康被害の誘発、景観悪化などの様々な問題を引き起こし、周辺環境に大きな影響を及ぼしてしまいます。我が家を管理不全空家^{※1}や特定空家^{※2}にしてしまわないよう、みんなで考えましょう。

※1 国土交通省が定める「管理不全空家」の定義は、1年以上空家状態にあり、かつ1年以上管理が行われていない空家。 ※2 国土交通省が定める「特定空家」の定義は、1年以上空家状態にあり、かつ1年以上管理が行われていない空家。

空き家対策に関する情報はホームページをご覧ください。
空き家対策 国土交通省
https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/akiya-taisaku/index.html

今すぐ確認! 空き家管理チェックリスト

- 定期的な以下の管理を行っていますか。
【外部】 通気や換気/排水設備の通水/敷地内の清掃/根木の枝の剪定/郵便物の確認・整理
【内部】 通気や換気/排水設備の通水/敷地内の清掃/根木の枝の剪定/郵便物の確認・整理
【重要がある場合】水抜き穴の清掃
- 建築物全体が傾いていませんか。屋根が全体的に変形していませんか。
【対応方法】 柱、はりの補修や防蟻処理などを依頼しましょう。
- 外装材などにはがれ、破損や汚損はありませんか。不法侵入につながるような窓の破損はありませんか。
【対応方法】 はがれた部分などは撤去、補修などを依頼しましょう。
- 屋根材のはがれや破損はありませんか。軒の脱落、積雪などは生じていませんか。
【対応方法】 はがれた部分などは撤去、補修や防蟻処理などを依頼しましょう。
- 柱、はりなどが腐蝕、変形していませんか。雨漏りの跡はありませんか。
【対応方法】 柱、はりの補修や防蟻処理などを依頼しましょう。
- アスベストが露出していませんか。
【対応方法】 アスベストの除去などを専門業者に相談しましょう。
- 浄化槽の破損や排水設備の止水切れにより悪臭や不衛生な状態が生じていませんか。
【対応方法】 破損部分は補修を依頼し、止水の注入を行います。
- 敷地内にこみが散乱して景観を損なっていませんか。悪臭や不衛生な状態が生じていませんか。
【対応方法】 清掃などを行います。
- 門、塀や屋外階段に腐食や破損はありませんか。倒壊にひび割れ等はありませんか。
【対応方法】 補修や防蟻処理などを依頼しましょう。
- 立木の幹が腐ったり、大枝が折れたりしていませんか。枝がはみ出して、通行障害などになっていませんか。
【対応方法】 立木の伐採、枝の剪定などを行います。
- 動物が糞みつき不衛生な状態や悪臭、騒音が生じていませんか。隣家等への侵入は見られませんか。
【対応方法】 駆除などを依頼しましょう。

空き家の管理は、定期的な換気、清掃、点検がとて重要で、点検や補修に自信がない、遠隔地にお住まいなどでご自身による管理が難しい場合は、空き家管理業者や修繕業者などの利用を検討しましょう!

空き家対策に関する情報はホームページをご覧ください。
空き家対策 国土交通省
https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/akiya-taisaku/index.html

資料:国土交通省「リーフレット「自分は大丈夫!」と思っていないですか?空き家には適切な管理が不可欠です。」

3 住まいの活かし方・終い方

住み続けたい

住まいの状態をチェックしましょう

今後も住み続けていきたいと考えた場合、長く使い続けられるのか、住まいの状態を専門家に調査してもらうと安心です。**専門家による建物状況調査(インスペクション)で建物の状態を確認することも検討しましょう。**修繕やリフォーム工事の必要性を検討する際の参考にもなります。

詳しくは、一般社団法人住宅瑕疵担保責任保険協会のホームページ掲載の「建物状況調査を活用しませんか(売主用)」(国土交通省)で確認ください。



建物状況調査の様子



【共同住宅の場合】



【検査機器(例)】



昭和56(1981)年の建築基準法改正以前に建てられた住まいの場合、現在の耐震基準を満たしていない可能性があります。専門家による耐震診断により耐震性能を確認しましょう。

また、近年では大雨による洪水や土砂崩れなどの自然災害が全国的に起きています。国土地理院「ハザードマップポータルサイト」では、住所を入力して災害リスクを調べたり、お住いの市町村のハザードマップを検索することができます。**災害リスクについても調べてみましょう。**

こうした調査は、万が一、住まいを売却・賃貸したくなった時に、具体的な条件を検討するうえで役立ちます。



耐震診断・耐震改修の補助制度

青森県では、地震での建築物崩壊による人的被害の軽減を図るため、平成12年5月以前に建てられた住宅の耐震化を推進しています。

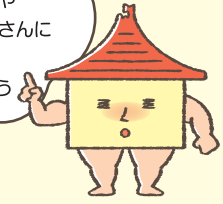
県内では、木造住宅の耐震診断及び耐震改修を実施している市町村もあり、所有者はその補助金を活用して住宅の耐震化を実施することができます。市町村によって募集時期や条件等が異なる場合がありますので、県ホームページに掲載の市町村一覧をご覧ください。



住宅の耐震化

売りたい

売りたい・
貸したいと思ったら、
空き家相談員や
お近くの不動産屋さん
にまずは
相談しましょう



住みながら生前などに売却する仕組み

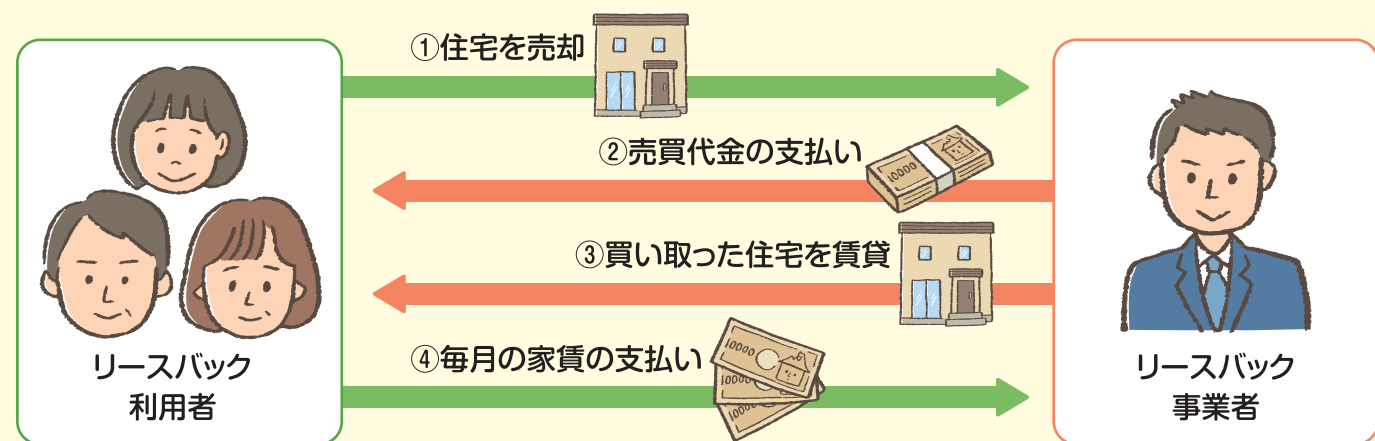
(リースバック・リバースモーゲージ)

残されたご家族があなたの住まいを必要としない場合には、今のうちに住まいを売却することも考えられます。次のように、**その家に住み続けながら、住まいの売却を(予定)する仕組み**があります。

●「**リースバック**」は、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。国土交通省から、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。

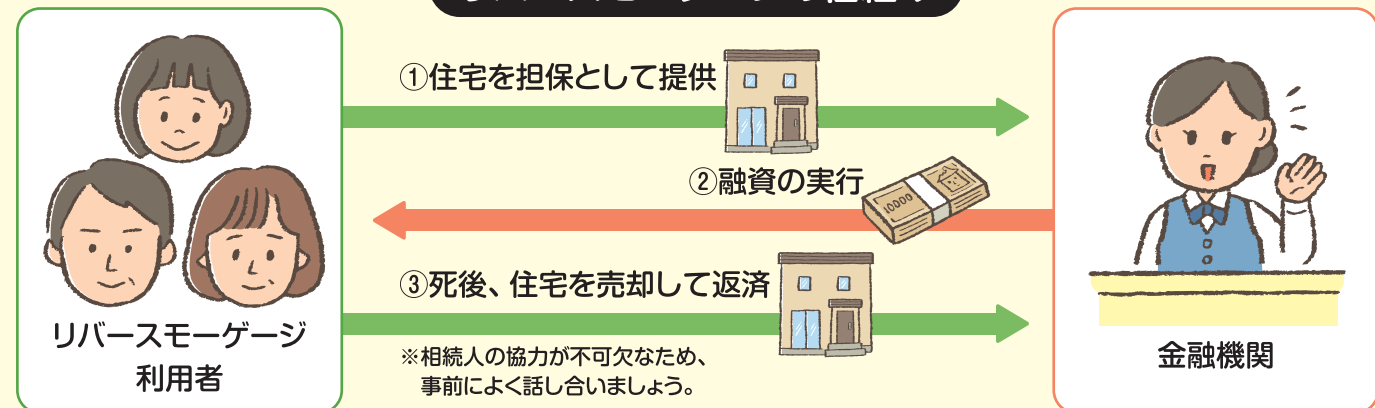


リースバックの仕組み



●「**リバースモーゲージ(ノンリコース型)**」は、住まいを担保にして、金融機関から融資を受けられる仕組みです。死亡時に住まいを売却して融資の一括返済を行うことで、住み続けながら自宅を処分できます。「ノンリコース型」とは、住まいの売却価格に関わらず相続人に債務が残らない仕組みです。

リバースモーゲージの仕組み



これらの仕組みの利用条件や制約については、サービスを提供している金融機関等により異なります。まずはお近くの金融機関に問い合わせ、十分に内容を確認しましょう。



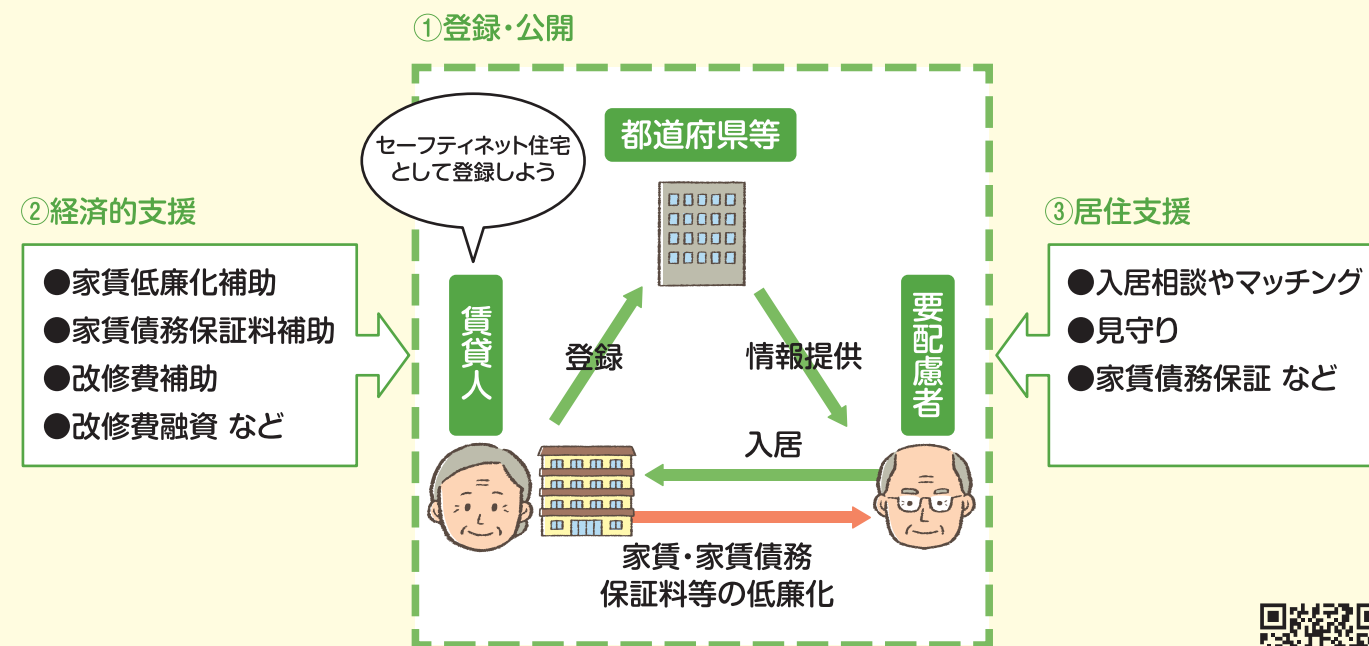
貸したい

住宅セーフティネット制度とは

高齢者、障害者、子育て世帯など住宅の確保に配慮が必要な方(住宅確保要配慮者)の入居を拒まない賃貸住宅(セーフティネット住宅)として住まいを登録する制度です。改修・入居への経済的支援等の仕組みも盛り込まれています。

セーフティネット住宅として自治体に登録すると、専用ホームページ「セーフティネット住宅情報提供システム」を通して住宅の情報が広く周知されます。

また、改修費の補助や入居者の負担軽減につながる補助を活用できますので、入居希望者の増加や、空き家・空き室の解消が期待できます。なお、入居者を住宅確保要配慮者に限定する「専用住宅」として登録することにより、より手厚い補助を受けることができます。



詳しくは、国土交通省ホームページでご確認ください。



空き家バンクへの登録

「空き家バンク」とは、空き家の売買・賃貸をしたい人が申込・登録した情報を、空き家を利用したい人に紹介する仕組みです。

各市町村が運営する空き家バンクと、国土交通省が主導した「全国版 空き家・空き地バンク」があり、青森県居住支援協議会のホームページから確認することができます。

空き家を売りたい、貸したい場合は、こうした仕組みを活用する方法もあります。

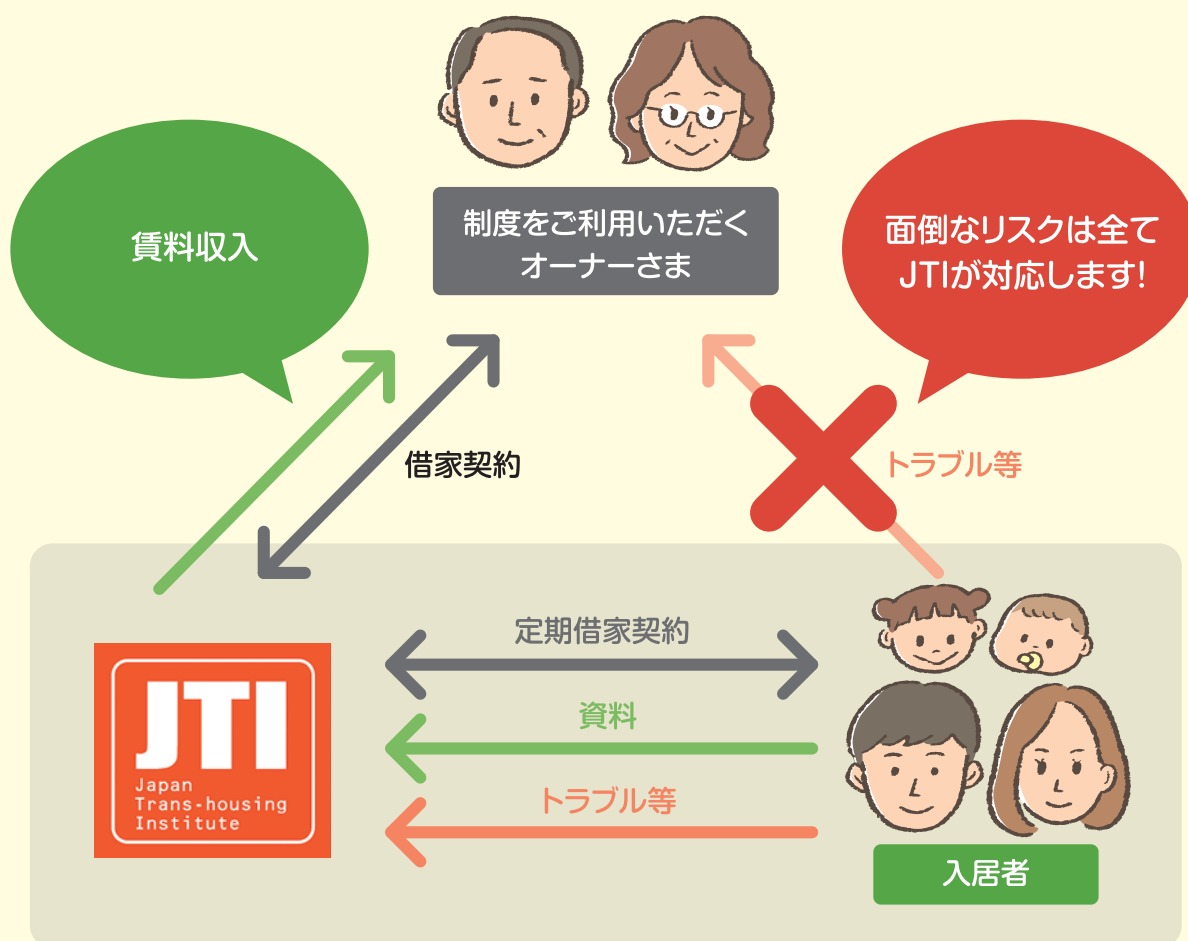


生前などに住まいを賃貸する仕組み(マイホーム借上げ制度)

現在の住まいが「広すぎる」「不便な立地」などの場合には、賃貸住宅等へ住み替えて、今から自宅を他の方に賃貸することも考えられます。

この場合、「マイホーム借上げ制度」を活用することが考えられます。この制度では、JTI((一社)移住・住みかえ支援機構)が、所有者から住まいを借上げて転貸を行います。住宅が賃貸可能な状態である限りは、終身にわたり住まいを借上げてもらうことができます。

また、1人目の入居者の決定時以降は、空室でも賃料収入が保証されるうえ、所有者が、家賃の未払いなど入居者とのトラブルに直接関わることはありません。もし自宅に戻ることも想定しているときは、契約期間を適切に設定することにより、契約終了時に、入居者へ立ち退き料を支払うことなく自宅に戻ることもできます。



資料: (一社)移住・住みかえ支援機構ホームページ

制度の利用に当たっては、一定の条件がありますので、
詳細は(一社)移住・住みかえ支援機構ホームページにてご確認ください。



解体したい

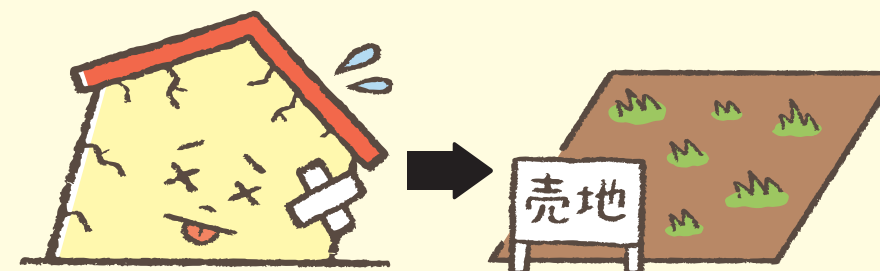
住まいの解体をするときは

解体工事を事業者へ依頼する際には、建設業法の許可事業者又は建設リサイクル法の登録事業者に発注しましょう。

一般社団法人 青森県解体工事業協会へ相談すると、住まいのある地域で見積作成が可能な事業者を紹介してもらえます。協会ホームページには無料相談窓口もあります。

登記してある建物を解体した場合は、解体完了後1か月以内に法務局で建物滅失登記を行う義務があり、未登記の場合にも家屋滅失に関する届出が必要となります。詳細は法務局などにお問い合わせください。

解体を行い更地にした場合には、固定資産税の住宅用地特例が解除され税額が上がりますが、**住まいを空き家にして放置し、「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づく勧告を受けた場合などにも、同様に住宅用地特例が解除され税額は上がります。**利用予定のない住まいは残しておかず、解体を検討しましょう。



家財の処分

空き家の中に家財道具等が残っている場合、基本的には空き家の所有者が移動や処分をすることになります。

住まいを解体する場合、工事業者が処分してくれることもありますが、費用がかかる可能性があります。処分の方法としては、一般廃棄物として自分で処分するほか、リサイクルショップ等で買い取ってもらう方法もあります。

なお、住まいを貸す場合でも、所有者の家財等私有財産は建物に残さないのが通常です。

処分については、遺品整理業、便利屋業のほか、リサイクル業、美術商、保管については、倉庫業、運送業等の業種がサービスを提供しているので、複数の事業者にお問い合わせするのが良いでしょう。



継いでほしい

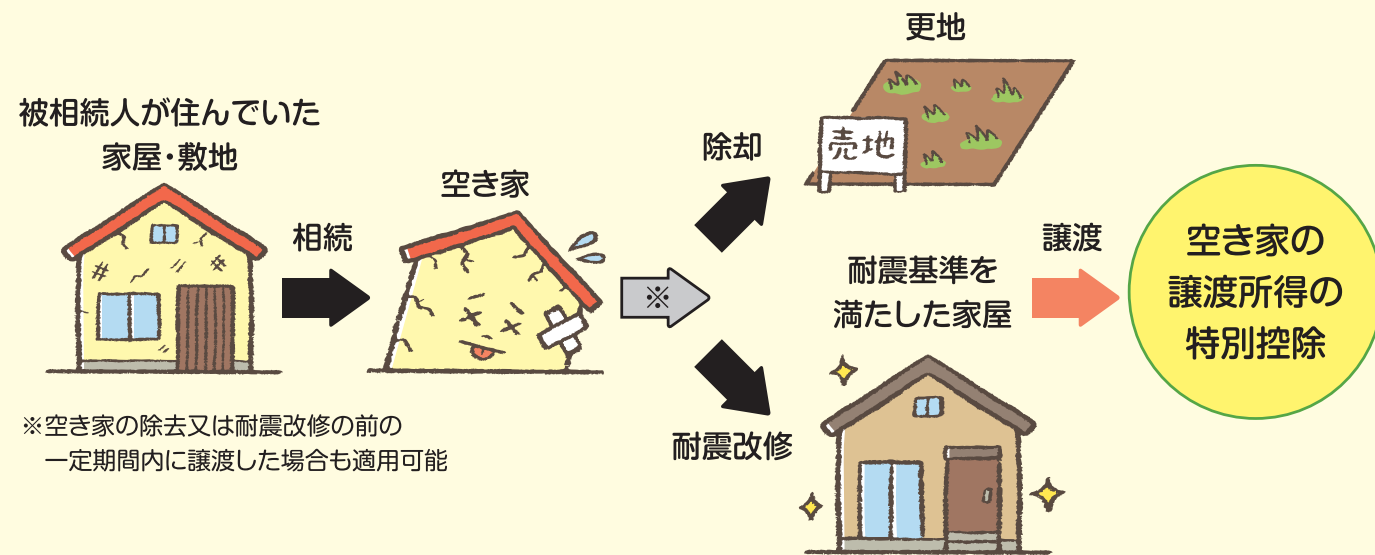
相続した空き家を早期に譲渡した場合は、譲渡所得の特別控除が受けられます

親など(被相続人)が一人で居住していた家屋と敷地等を相続した場合には、相続人が早期に(相続開始から3年を経過した日の属する年の12月31日までに)一定要件を満たしたうえで当該家屋又は敷地等を譲渡すれば、その譲渡所得から最大3,000万円が控除されます。

適用を受けるためには一定の要件を満たす必要がありますので、国土交通省のウェブサイトをご確認ください。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。

【主な要件】

- 昭和56年5月31日以前に建築された家屋であること
- 相続開始の直前に被相続人が居住に用いており、他の居住者がいないこと
※被相続人が相続開始の直前に老人ホーム等に入居していた場合も、一定の要件を満たす場合は適用可
- 家屋と土地の両方を相続・遺贈により取得すること
- 相続開始から3年を経過する年の12月31日までに譲渡すること
- 譲渡の代金が1億円以下であること



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ホームページをご覧ください。



4 相続や遺言について知っておこう

相続や認知症への備えをしていないと

- 相続人の間で遺産分割の話合いがうまくいかず、家が放置されてしまいます。
- 認知症になってしまうと、自宅の売却や賃貸、リフォームなど契約を伴う行為ができなくなってしまいます。

相続・認知症対策の例

①遺言書

- 亡くなった後、残された家族の負担を減らしたい方に向いています。
- 死亡後に効力が発生します。

②成年後見制度

- 認知症などにより判断能力が不十分になった場合に、信頼できる人に財産管理など任せられる制度です。
- 身内がない方も財産を専門家に任せられます。

③家族への信託

- 元気なうちに信頼できる親族と財産管理の契約をし、元気なうちから親族の方に財産管理を任せられます。

1 遺言書

遺言書には、自筆証書遺言、公正証書遺言、秘密証書遺言などいくつかの形式があります。このうち、自筆証書遺言と公正証書遺言の違いは以下のとおりです。



	自筆証書遺言	公正証書遺言
作成方法	遺言者本人が全文・日付・氏名を自書及び捺印する ただし、相続財産目録等の記載は自書でなくてもよい	遺言者が公証人に遺言の趣旨を口授し、公証人が書面にする
保管方法	遺言者本人の判断により、自宅で保管または法務局に預ける	原本は公証役場において厳重に保管される
家庭裁判所の検認	必要(法務局に預けた場合、検認は不要です。)	不要
特徴	<ul style="list-style-type: none"> ●作成費用がかからない ●作成に手間がかからない ●内容に不備があると無効になる可能性がある ●自宅保管の場合、紛失や改ざんのおそれがある※1 ●自宅保管の場合、相続人に発見されないことがある※2 	<ul style="list-style-type: none"> ●無効な遺言書になりにくい ●紛失や改ざんのおそれがない ●公証人が出張して作成することが可能

※1 法務局に預けた場合、法務局に長期間適正に保管し、紛失のおそれなくなります。

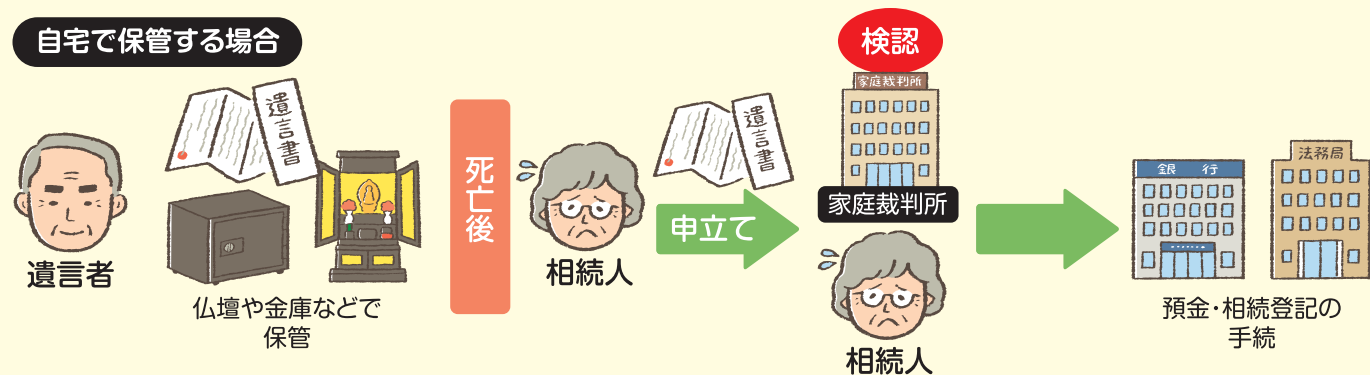
※2 法務局に預けた場合、遺言書の存在を相続人などに通知できます。

法務局に預けて安心!自筆証書遺言書保管制度とは!

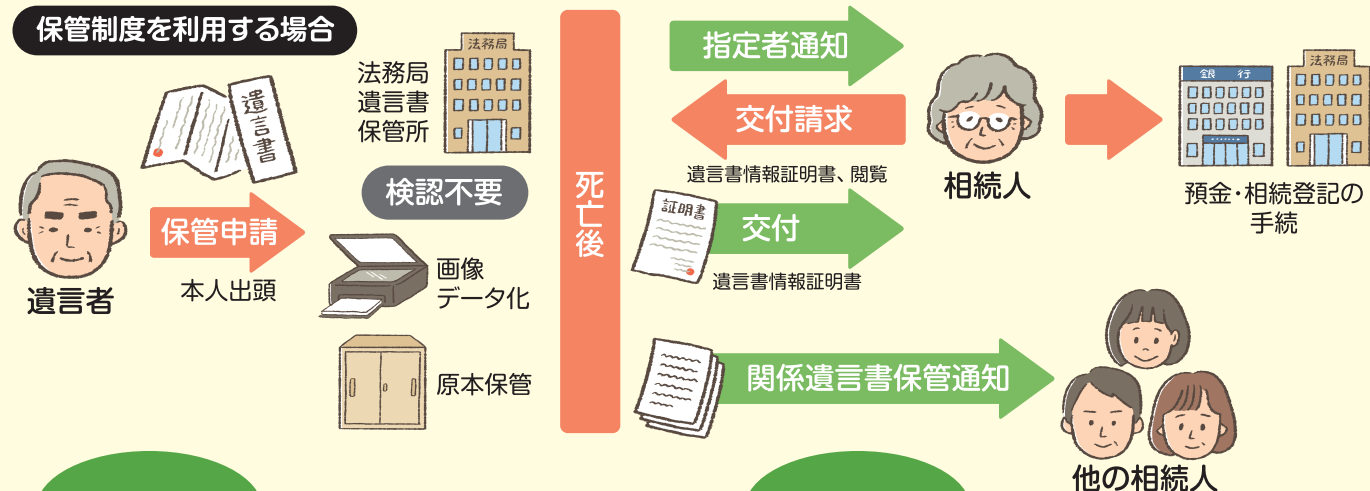
令和2年7月から、自筆証書遺言書を全国の法務局(本局・支局)で保管する「自筆証書遺言書保管制度」が始まりました。



自宅で保管する場合



保管制度を利用する場合



メリットは?

- ①家庭裁判所での検認が不要です。
- ②遺言書が紛失・亡失するおそれなくなります。
- ③遺言者の死後、相続人などに遺言書が保管されていることを法務局から通知します。

相続開始後は?

- ①相続人などは遺言者の証明書の請求や遺言書の閲覧などができます。
- ②相続人などが遺言者の証明書の交付を受けたり、閲覧をしたりすると、遺言書を保管していることを法務局から他の相続人に通知します。

あなたの最後の意思表示が確実に伝わります!
相続トラブルを防ぎ、相続手続きが円滑に進みます!

手数料一覧(令和7年3月時点)

申請・請求の種別	申請・請求者	手数料	
遺言書の保管の申請	遺言者	一通につき3,900円	
遺言の閲覧の請求	遺言者・関係相続人など	モニター (原本)	一回につき1,400円
		原本	一回につき1,700円
遺言書情報の証明書の交付請求	関係相続人など	一通につき1,400円	

2 成年後見制度

安心して暮らせるようにするための仕組み

成年後見制度

認知症や知的障害のある方など、判断能力が不十分な方々を支援する制度。介護・福祉サービスの契約、銀行との取引、各種費用の支払い、年金の受給など、様々な手続や財産管理などがサポートされます。



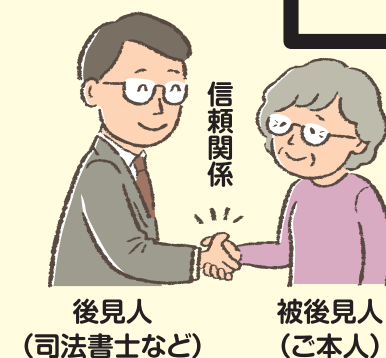
① 任意後見制度

自分で後見人と将来の契約を結ぶ制度。判断能力が不十分となる前に、誰にどんなことを支援してもらおうのあらかじめ自分で決めておくことができる制度です。

② 法定後見制度

家庭裁判所が後見人などを選ぶ制度。すでに判断能力が不十分な場合に、家庭裁判所が成年後見人などを選ぶ制度です。後見人はご本人の代わりに法律行為などの支援を行います。

※法定後見制度には、本人の判断能力に応じて次の3つの制度が用意されています。



判断能力が不十分な方 補助



支援を受けなければ、契約などの意味・内容を理解し、判断することが難しい場合がある。

判断能力が著しく不十分な方 保佐



支援を受けなければ、契約などの意味・内容を理解し、判断することができない。

ほとんど判断できない方 後見



支援を受けても、契約などの意味・内容を自ら理解し、判断することができない。

3 家族への信託(民事信託)

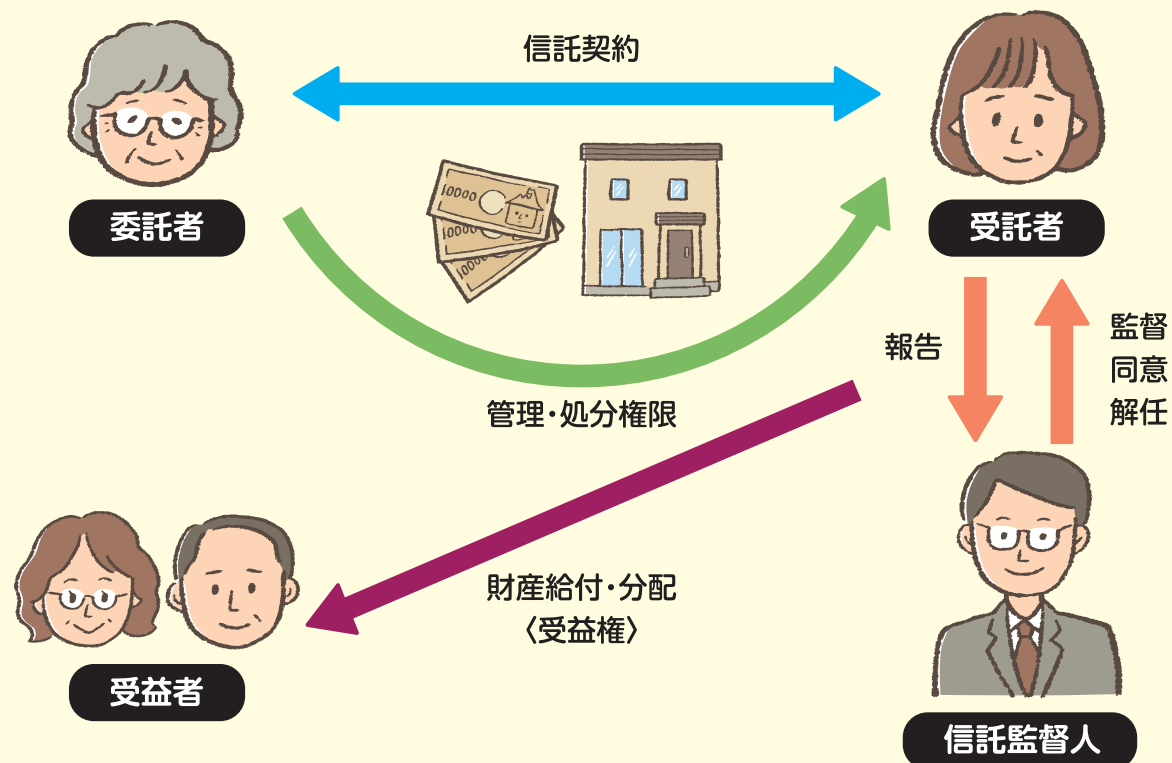
信託とは、ご自身の判断能力があるうちに自分の財産を家族や信頼できる人に託し、自分が定めた目的に従って、管理・運用や売却などの処分をしてもらう仕組みです。

財産を託す人(委託者)と託される人(受託者)が信託契約を交わし、信託された財産の運用・処分により得られた利益を受益者が受け取ります。親族や司法書士、行政書士などの専門職が、受託者を監督することもできます。

ご自身の判断能力が低下しても、成年後見制度を利用することなく財産の管理や処分ができます。

制度を利用する場合は、弁護士や司法書士、行政書士等の専門家に十分に相談しましょう。

※判断能力が低下してからは民事信託を締結することはできません。



その他にもこんな制度があります

生前贈与

- 生前のうちにご自身の財産を相続人となる方などに贈与する制度です。
- 贈与を受けた人には贈与税がかかりますが、負担を軽減する制度もあります。
- 詳しくは税理士などにご相談いただくか、国税庁ホームページでご確認ください。



死後事務委任契約

- ご自身が亡くなった後の、葬儀・埋葬の実施や諸費用の支払い、住まいの後始末などの対応を信頼できる方や専門家(弁護士、司法書士、行政書士)に委任するための制度です。
- 特に身寄りのない方や親族に頼ることが難しい方は、遺言や任意後見契約と組み合わせて活用することで、相続、事務処理をスムーズに進めることができます。

もしものときは

相続のしくみ ~法定相続人~

民法では以下のとおり、相続に関するルールを定めています。亡くなった方の遺産は、遺言書がない場合は、相続人全員の話し合いでどのように分配するかを決めること(遺産分割協議)ができます。以下の法定相続分は相続人の中で合意ができなかったときの遺産分割の配分割合です。

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 $\frac{1}{2}$ ※人数で分割
第2順位 子がなく親がいる場合	配偶者 $\frac{2}{3}$	親 $\frac{1}{3}$ ※人数で分割
第3順位 子ども、親もいない場合	配偶者 $\frac{3}{4}$	兄弟姉妹 $\frac{1}{4}$ ※人数で分割

第1順位の人がない場合に相続人となります

第1順位・第2順位の人がない場合に相続人となります

○配偶者は常に相続人となります。
 ○配偶者がいない場合は、上記の相続順位に従って相続します。
 ○相続人となる子や兄弟姉妹がすでに死亡している場合には、その子(被相続人にとっての孫やおい・めい)が相続人となります(「代襲相続」)。

遺言書がある場合は、遺言の内容が優先されます。ただし、遺言書の内容にかかわらず、法定相続人には一定の割合の財産(遺留分)を請求する権利があります。

相続登記は必要です! ~相続登記(名義変更)をしておかないと~

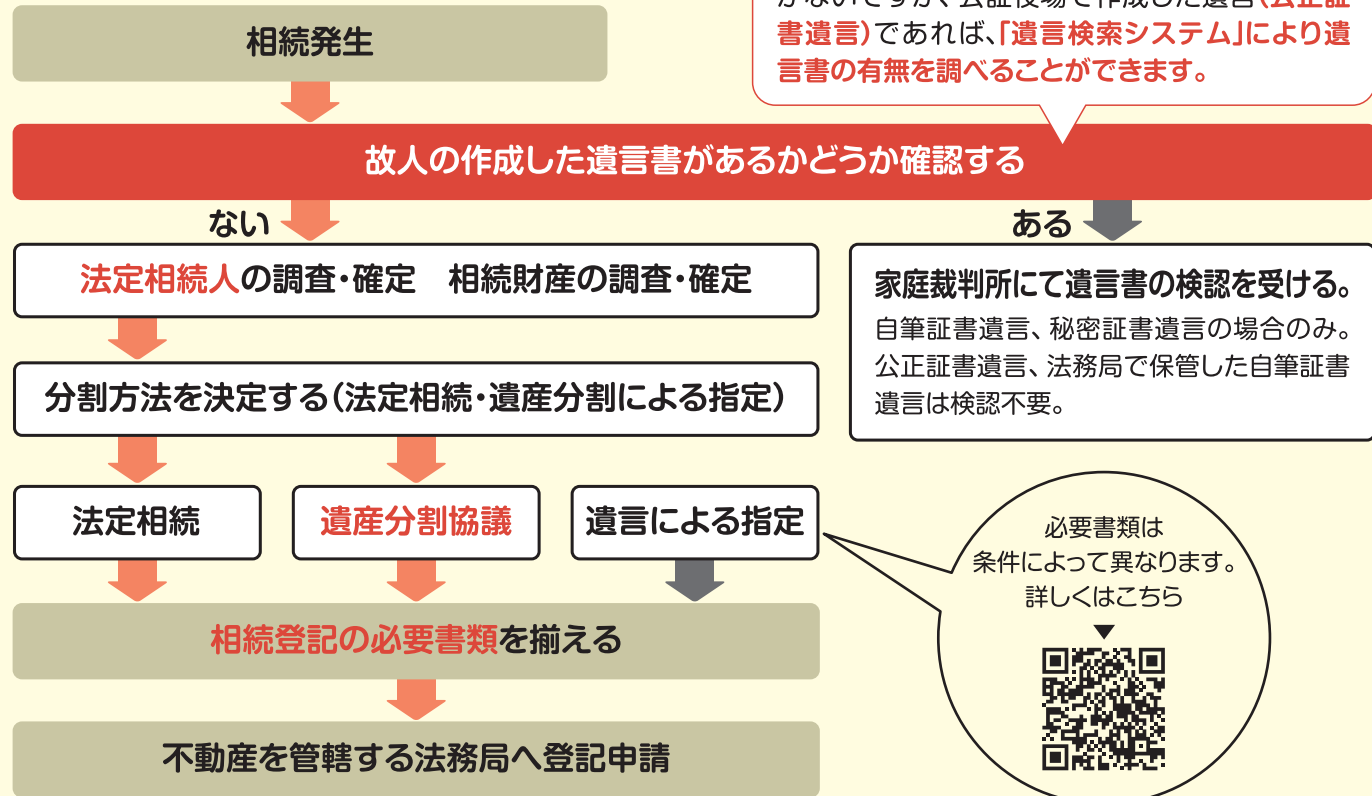
- 家を売却することができません。
- 時間が経つほどに相続人が増加・複雑化し、会ったことがない遠い親戚などから承諾を得る必要が生じます。
- 手続き費用が高額になる可能性があります。

相続登記の義務化について

令和6年4月1日より相続登記が義務化され、相続が開始して所有権を取得したことを知ってから3年以内に相続登記をしなければ、10万円以下の過料が科される場合があります。細かなルールがありますので、詳細は法務省ホームページでご確認ください。



相続登記手続の一般的な流れ



故人が生前自分で作成した遺言書(自筆証書遺言)であれば、保管していそうなところを探しませんが、公証役場で作成した遺言(公正証書遺言)であれば、「遺言検索システム」により遺言書の有無を調べることができます。

家庭裁判所にて遺言書の検認を受ける。自筆証書遺言、秘密証書遺言の場合のみ。公正証書遺言、法務局で保管した自筆証書遺言は検認不要。

必要書類は条件によって異なります。詳しくはこちら

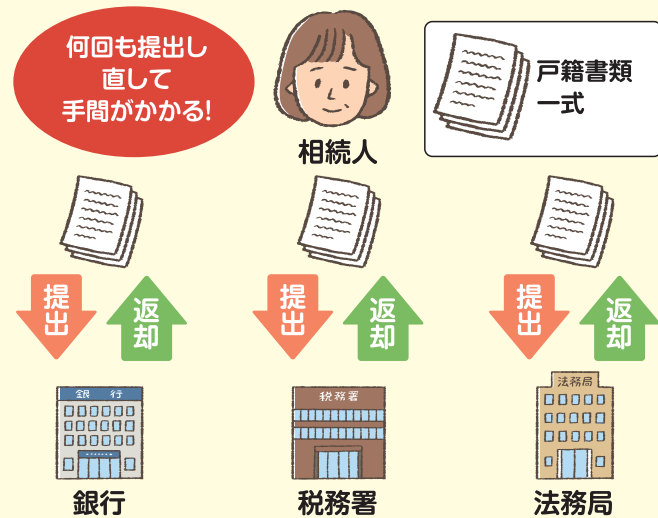


法定相続情報証明～相続手続が簡単に!!～

法定相続情報証明制度とは、相続人が法務局(登記所)に戸除籍謄本などの必要書類を提出し、登記官が内容を確認した上で、法定相続人が誰であるのかを一覧にして証明する制度です。

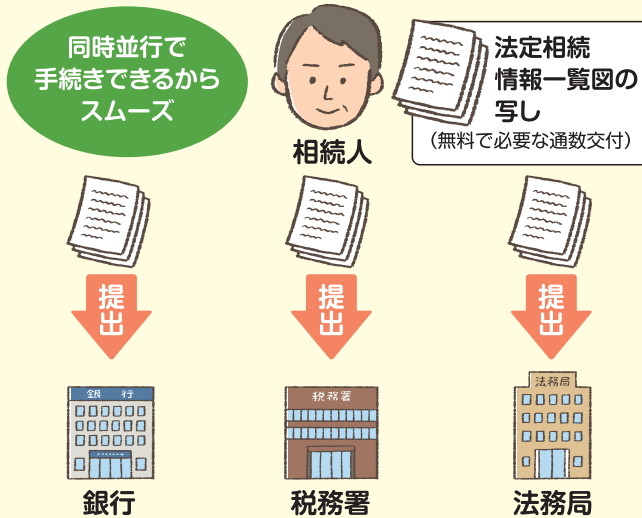
写しは、必要な通数の交付を受けることができるため、各種相続手続をするに当たって、従来のように、戸除籍謄本などの束を繰り返し提出することなく、複数の提出先に同時並行で手続きすることができます。

制度を利用しない場合

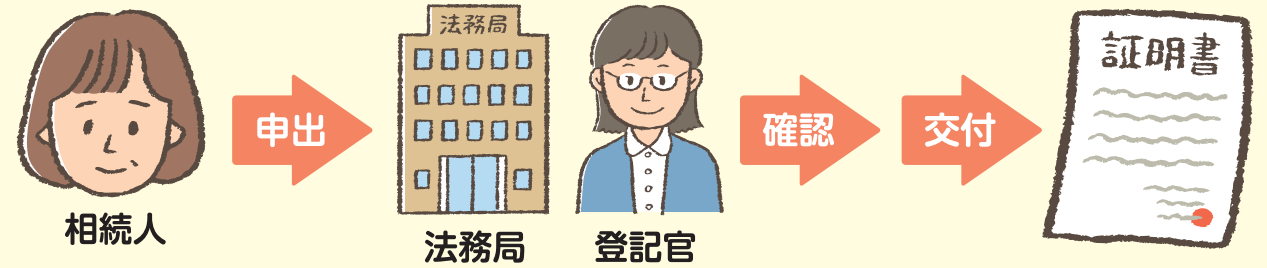


※相続登記のほか、預貯金の払い戻し、相続税の申告、年金手続きにも利用いただけます。

制度を利用した場合



法定相続情報証明書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枚数交付します。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。

	必要書類	取得先
被相続人の	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)	—

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
(二男) 法務二郎
(妻) 法務花子

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

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

必要書類の詳細は、法務局ホームページをご覧ください。



※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最寄りの市町村で取得できる場合もあります。

相続登記のことでご不明な点は司法書士に相談することもできます。

青森県司法書士会 相続登記・遺言相談センター

0120-760-230

毎週火曜日・木曜日(午前10時～午後3時) ※祝日、8/13～8/15、12/29～1/3を除く



不動産に関する制度については、わからないことが多いと思います。そこで、住まいの今後についての相談先をご案内します。

直接相談に行く場合は、こちらにエンディングノートを持っていくと、相談内容が伝わりやすくなります。

ご相談の内容によってはさらに他の専門家をご案内することや、有料相談になる場合もあります。まずは電話で連絡をしてみてください。

相談先一覧

名称	業務内容	連絡先
青森県居住支援協議会	空き家に関する相談、 あんしん賃貸住宅の登録・情報提供など	☎017-722-4086
青森県司法書士会	不動産登記・相続・遺言・簡裁訴訟代理など	☎017-776-8398
公益社団法人 成年後見センター・ リーガルサポート青森支部	成年後見制度に関すること	☎017-775-1205
青森県行政書士会	相続・遺言書・成年後見制度など	☎017-742-1128
法テラス青森	相続などの一般相談	☎0570-078-387
青森県土地家屋調査士会	建物の表題・変更・滅失登記、境界の調査・確認	☎017-722-3178
一般社団法人 青森県解体工事業協会	解体に関する相談、見積作成業者の紹介など	☎017-729-2322

不動産登記に関連する書類が必要な場合は、住まいがある住所の管轄の法務局に行きましょう。

青森地方法務局(不動産登記)

名称	管轄	住所・連絡先
本局	青森市、東津軽郡	青森市長島一丁目3番5号 青森第二合同庁舎 ☎017-774-2542
むつ支局	むつ市、上北郡(横浜町)、下北郡	むつ市金谷二丁目6番15号 下北合同庁舎2階 ☎0175-23-4357
五所川原支局	五所川原市、つがる市、西津軽郡、北津軽郡	五所川原市唐笠柳字藤巻507-10 ☎0173-33-4048
弘前支局	弘前市、黒石市、平川市、中津軽郡、南津軽郡	弘前市早稲田三丁目1番地1 ☎0172-27-8837
八戸支局	八戸市、三戸郡	八戸市根城九丁目13番9号 八戸合同庁舎 ☎0178-22-6017
十和田支局	十和田市、三沢市、上北郡 (野辺地町、七戸町、東北町、 おいらせ町、六戸町、六ヶ所村)	十和田市西二番町14番12号 十和田奥入瀬合同庁舎4階 ☎0176-25-6476

市町村相談窓口

	名称	連絡先		名称	連絡先	
東青地区	青森市 都市整備部住宅政策課	☎ 017-734-2385	西北地区	五所川原市 総務部防災管理課	☎ 0173-35-2111	
	平内町 総務課	☎ 017-755-2111		つがる市 総務部防災危機管理課	☎ 0173-42-1105	
	今別町 総務企画課	☎ 0174-35-3012		鎌ヶ沢町 総務課	☎ 0173-72-2111	
	蓬田村 総務課	☎ 0174-27-2111		深浦町 総務課	☎ 0173-74-2112	
	外ヶ浜町 建設課	☎ 0174-31-1226		板柳町 総務課	☎ 0172-73-2111	
中南地区	弘前市 建設部建築指導課	☎ 0172-40-0522	鶴田町 総務課	☎ 0173-22-2111		
	黒石市 総務部防災管理室	☎ 0172-52-2111	中泊町 総務課	☎ 0173-57-2111		
	平川市 建設部建築住宅課	☎ 0172-55-7437	十和田市 暮らし窓口部暮らし環境課	☎ 0176-51-6735		
	西目屋村 企画財政課	☎ 0172-85-2111	三沢市 建設部建築住宅課	☎ 0176-53-5111		
	藤崎町 総務課	☎ 0172-88-8295	野辺地町 防災管財課	☎ 0175-64-2111		
	大鰐町 建設課	☎ 0172-55-6594	七戸町 総務課	☎ 0176-68-2111		
	田舎館村 建設課	☎ 0172-58-2111	六戸町 建設水道課	☎ 0176-55-4610		
	三八地区	八戸市 都市整備部都市政策課	☎ 0178-43-2824	上北地区	横浜町 総務課	☎ 0175-78-2111
三戸町 総務課		☎ 0179-20-1119	東北町 総務課		☎ 0176-56-4036	
五戸町 都市計画課		☎ 0178-62-7962	六ヶ所村 政策推進課		☎ 0175-72-8136	
田子町 住民課		☎ 0179-20-7113	おいらせ町 政策推進課		☎ 0178-56-4273	
南部町 企画財政課		☎ 0178-38-5960	下北地区		むつ市 まちづくり推進部住宅政策課	☎ 0175-22-1111
階上町 総合政策課		☎ 0178-88-2113			大間町 総務課	☎ 0175-37-2111
新郷村 企画商工観光課		☎ 0178-78-2111			東通村 防災安全課	☎ 0175-33-2262
		風間浦村 総務課		☎ 0175-35-2111		
			佐井村 総合戦略課	☎ 0175-38-2111		

※令和8年6月1日時点の情報です。変更になっている場合がありますがご了承ください。