小千谷市
Ojiya City

住まいのこれからノート

このノートを使うと

- 将来家に住まなくなった時に役立つ情報を知ることができます
- 家の片付け方法など家じまいの手順がわかります
- 家族と住まいの将来について話し合うきっかけになります

はじめに

思い出が詰まったわが家。

家族との同居や施設への入所などで、いつか住まなくなる時が必ず来ます。

そのとき、家じまいの準備を何もしていなかったために、
ご本人や残されたご家族の方が大変苦労をするという“後悔”の声を多く聞きます。

例えば、親の思いが分からず家をそのままにしていた結果
近所に迷惑をかけてしまったり、
相続や荷物の整理を後回しにしていたことで
たくさんの費用や手間がかかってしまったり…。

このノートは、家のことで“後悔”しないように
もしものときに役立つことをまとめています。

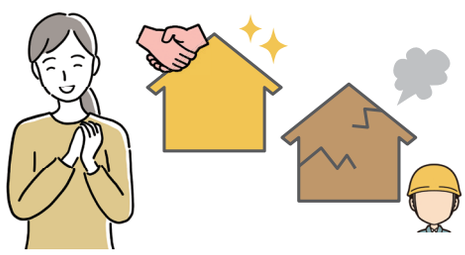
元気なうちから住まいの将来についてご家族で話し合い、少しずつ気持ちを
整理しながら、大切な家の“これから”を考えてみませんか。

このノートの使い方

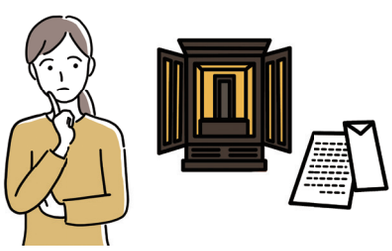
❶ ご家族にわたしの思いを
伝えるために



❷ これからの家のことを
考える上での気持ちの整理用に



❸ もしもの時に何をしたらいいかを
知るために



❹ 大切な住まいを「負」の遺産に
しないために



目次

1 わたしと家のことをチェックしてみよう …… P3

2 家のこれからを考えよう …… P6

3 もしものときに備えよう …… P7

4 住まいの将来を考える際に知っておきたいこと …… P11

5 相続や遺言について知っておこう …… P13

※このノートには、遺言のような法的効力はありません。
法的に指定したい場合は遺言書を作成してください。

最終記入日

書き直した時や追記した時に日付をつけておきましょう

1	年　月　日	2	年　月　日
3	年　月　日	4	年　月　日
5	年　月　日	6	年　月　日

1. わたしと家のことをチェックしてみよう

まずは、自分と家のことに向き合う時間を持ちましょう。
書きやすいところから、自由に書いてみてください。

わたしのこと

（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（このノートを読んでほしい人など）

（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

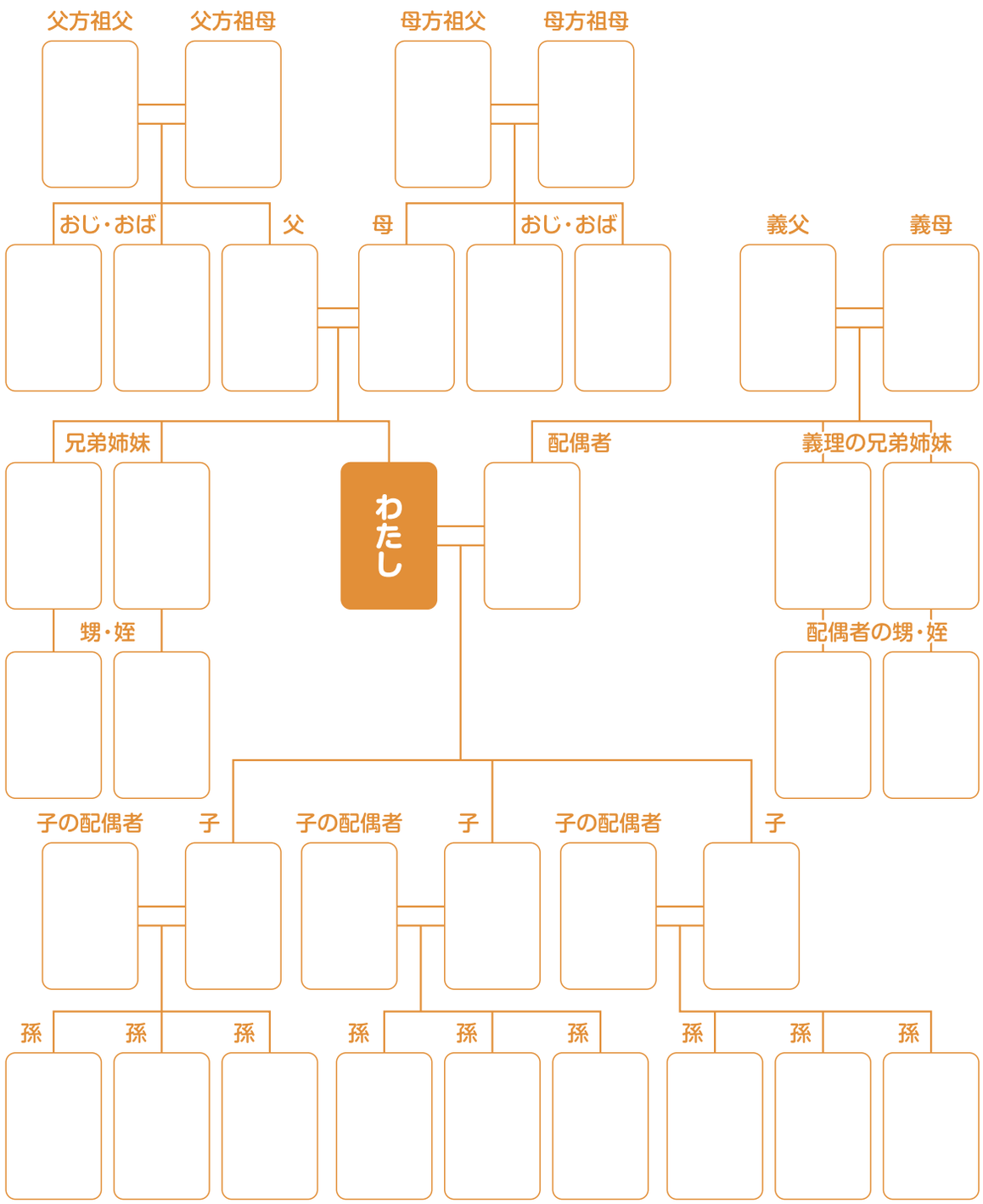
住　所

連絡先

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。

家系図

家系図を書き出してみることで、相続を考えるときに役に立ちます。
法定相続人について詳しくは8ページをご覧ください。



1. わたしと家のことをチェックしてみよう

家のこと

家の所有者　　所有者との関係性

わたしはこの家には　　歳から住んでいる

そのときの
家族構成

今の
家族構成

家の健康チェックリスト

	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	☐	☐
雨漏りがある	☐	☐
床が沈む場所がある	☐	☐
ドアや窓のたてつけが悪い場所がある	☐	☐
トイレが流れにくい	☐	☐
耐震化をしていない	☐	☐

「あてはまる」にチェックが多いと要注意

家を長持ちさせたい場合は、
お近くの工務店に相談してみましょう。

耐震化やリフォームなどについては補助金が使える場合があります。

小千谷市 住宅に関する補助金　検索

2. 家のこれからを考えよう

わが家のこれからを家族と話し合ってみて、
それぞれの気持ちを書き留めておきましょう。

家族と話すことをおすすめする理由

家族と話をしていなければ、

- 家に対する親の思いが子どもに伝わらず、いざ空き家になった時に、子どもはどうすればいいか分からなくなり、結果的に放置してしまう。
- 兄弟間でもめる原因になる。

実際、このようなケースが多く起こり、多くの方が後悔をしています。



家族の気持ち

＿＿＿＿＿＿はこの家を

☐ 継ぎたい　☐ 貸したい　☐ 売りたい　☐ 解体したい
☐ そのほかの気持ち

＿＿＿＿＿＿

＿＿＿＿＿＿はこの家を

☐ 継ぎたい　☐ 貸したい　☐ 売りたい　☐ 解体したい
☐ そのほかの気持ち

＿＿＿＿＿＿

＿＿＿＿＿＿はこの家を

☐ 継ぎたい　☐ 貸したい　☐ 売りたい　☐ 解体したい
☐ そのほかの気持ち

＿＿＿＿＿＿

わたしの気持ち

わたしはこの家を

☐ 継ぎたい　☐ 貸したい　☐ 売りたい　☐ 解体したい
☐ 今の気持ちを自由に

＿＿＿＿＿＿

将来家をどうしたいか、それぞれの気持ちを整理できましたか？

「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。
気持ちはこれから変わることもありますので、変わったときはまたこのノートに記録してみましょう。

3. もしものときに備えよう

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し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。

困らないために今できること

相続財産等の確認

自分がどのような不動産を所有しているかを調べてみましょう。

- 不動産の登記簿確認
- その他の財産の確認
- 相続人の確認

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	市町村の固定資産税担当課
	固定資産課税台帳、名寄帳	

9ページへ

家族会議を開く

誰が何をどう相続する？
家の活用方法は？
実家の管理は誰がする？



遺言書などを準備する

思いを残す様々な手段を紹介します。

13ページへ

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、親もいない場合	配偶者 $\frac{3}{4}$	兄弟姉妹 ※人数で分割 $\frac{1}{4}$

- **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」）。

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、会ったことがない親戚などから承諾を得る必要が生じます。
- 手続費用が高額になる可能性があります。

時間が経つほど手続が大変に！

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、詳細は以下でご確認ください。

法務省 相続登記 検索

3. もしものときに備えよう

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、もしものときに役立ちます。

① 所有している土地

	所在地	共有者氏名・連絡先 自身の持分	借主の氏名 連絡先 契約期間 契約書の保管場所	諸条件など	どう処理したいか
①				☑ 1 ☑ 2 ☑ 3 ☑ 4	☑ 売却など自由にしてよい ☑ 貸すのは構わない ☑ その他 （　　）
②				☑ 1 ☑ 2 ☑ 3 ☑ 4	☑ 売却など自由にしてよい ☑ 貸すのは構わない ☑ その他 （　　）
③				☑ 1 ☑ 2 ☑ 3 ☑ 4	☑ 売却など自由にしてよい ☑ 貸すのは構わない ☑ 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 契約期間	貸主の住所 契約書の保管場所	備考
①				
②				

③ 所有している建物

	所在地	共有者氏名 連絡先 自身の持分	借主の氏名 連絡先 契約期間 契約書の保管場所	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
①					☑ 除却、売却など自由にしてよい ☑ 貸すのは構わない ☑ その他 （　　）
②					☑ 除却、売却など自由にしてよい ☑ 貸すのは構わない ☑ その他 （　　）
③					☑ 除却、売却など自由にしてよい ☑ 貸すのは構わない ☑ 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 契約期間	貸主の住所 契約書の保管場所	備考
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）

4. 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。



❶ 住まいなどを売る・貸す

住まいを売却・貸す際には、不動産事業者などの専門家に相談しましょう。

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。

制度の詳細は、ホームページなどをご覧ください。

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。

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。

法務省　相続土地国庫帰属制度　検索

住みながら生前などに売却する仕組み（リースバック・リバースモゲージ）

リースバックは、住まいを売却して現金を得て、売却後は毎月賃料を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　リースバック　検索

リバースモゲージは、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。

リバースモゲージ　検索

生前から住まいを賃貸する仕組み（マイホーム借り上げ制度）

この制度は、JTI（(一社)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上げて転貸を行うものです。

移住・住みかえ支援機構　検索

小千谷市空き家情報バンク

空き家の有効活用を通して定住や地域の活性化を図るため、空き家の情報を市ホームページで公開しています。売却や賃貸を希望する所有者の方と、購入や利用を希望される方のマッチングをお手伝いします。見学や契約の際は、小千谷市と協定を締結する宅建事業者が仲介を行います。

小千谷市　空き家情報バンク　検索

❷ 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。

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。

空き家の管理や活用方法を検討される際は、
「小千谷市空き家対策ガイドブック」をご活用ください。

小千谷市　空き家　検索



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。

国土交通省　空き家　検索

4. 相続や遺言について知っておこう

「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。

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。

	自筆証書遺書	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	●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 ●自宅保管の場合、相続人に発見されないことがある 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。	●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 法務局に預けた場合、長期間適正に保管し、紛失のおそれがなくなります。

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ったとき、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



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HP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。



制度の詳細はお近くの司法書士など専門家へご相談ください。

空き家に関する相談窓口

★何から相談すればいいか分からないとき
小千谷市防災安全課　TEL 0258-83-3515

★空き家情報バンクについて
小千谷市商工振興課U・Iターン支援室　TEL 0258-83-3556

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委員会「住まいのエンディングノート」（2024年）
高知県「わが家の思い出ノート」（2025年）



令和８年４月発行
小千谷市　防災安全課、建設課
〒947-8501 新潟県小千谷市城内２丁目７番５号