

長野県

住まいの終活 Book

— あなたのおうちを空き家にしないために —



家族で話し、将来に備えられる

ワークシート

制度・相談窓口一覧

付

しあわせ信州

山々と育む すこやかな国

まずは1分だけ、読んでください。 このBookの使い方

このBookは「読む」ものではありません。「書く」ものです。
家のこと。「いつかどうにかしないと」と思いながら、何年も経っていませんか。
このBookは、3つのことだけをお手伝いします。

読む：所要時間 約15分

STEP1 知る

家を放っておくと、
何が起きるか。
まずは知ることから。

→P3-4

STEP2 備える

今のうちにできることが
あります。
少しずつ始めましょう。

→P5-6

STEP3 対処する

いざという時の手続き
を、順を追って
具体的にお伝えします。

→P7-9

書く：所要時間 約30分

STEP4 ワークシートに書き込む

全部埋めなくて構いません。書けるところから、ペンを持ってみてください。
ご自身のことを把握することが、大きな一歩になります。

→P10-14

ひとつだけお願い

できれば、ご家族と一緒に開いてください。「ここ、どう思う？」その一言が、最初の一歩です。



「まだ大丈夫」が、いちばん高くつく。 家、放っておくとどうなる？

2つの未来を比べてみましょう。

何もしなかった場合

- ・ 固定資産税+管理費 → 年間 30～50 万円
- ・ 10 年放置すると、総額 300～500 万円
- ・ 建物が傷み、解体費が膨らむ(木造 30 坪で 150～200 万円)
- ・ 「特定空家」に指定されると、固定資産税が最大 6 倍に
- ・ 相続人が増え、売るにも貸すにも全員の同意が必要に



早めに動いた場合

- ・ 住まなくなって 3 年以内に売却すれば、譲渡所得から最大 3,000 万円の控除
- ・ 相続した空き家でも、一定の要件を満たせば同じ控除が使える(空き家の譲渡所得の 3,000 万円特別控除)
- ・ 管理費ゼロ、固定資産税ゼロの状態にできる
- ・ 家族で揉めない。手続きがスムーズに進む



10 年放置して 500 万円払うか？今、動いて 0 円にするか。差は明らかです。
どちらを選びますか？



5つのステップ。今のあなたに必要なところから。

今すること全体 MAP

備える

STEP1 資産の残し方を決める

遺言・信託・後見。元気なうちにしかできないことがあります。

→P5

STEP2 片付け・家財整理

モノが多いほど、あとが大変になります。

→P6

STEP3 空き家の管理

使っていない不動産がある方は今すぐ！

→P7

対処する

STEP4 相続の手続き

不動産を、親族はじめ関係者にしっかりと引き継ぎましょう。

→P8

STEP5 売る・貸す・使う

より良い出口の選択肢を選んでください。

→P9

なぜ、今なのか

「まだ元気だから」と思ううちに、家は「空き家予備軍」から「空き家」になります。困ってからではなく、元気なうちに備えること。この Book はその第一歩を家族で踏み出す一冊です。



資産の残し方

判断力があるうちに、決められることがある。



① 遺言書をつくる

遺言書は、死後の財産分配に関する最終意思を示す制度です。法的に有効な遺言書の内容は、法定相続のルールよりも優先されます。主な作成方法には自筆証書遺言と公正証書遺言があり、自筆証書は法務局での保管も可能です。ただし、民法で定められた要件を満たさないと法的に無効となるため、作成時には専門家に相談することをおすすめします。

② 民事信託（家族信託）を使う

民事信託は、自宅などの財産管理を信頼できる人に託す制度です。委託者と受託者が契約を結び、受託者が財産を管理・運用します。利益は指定された受益者が受け取ります。なお、信託監督人を選び、適切な管理が行われているかをチェックすることも可能です。契約は自由度を高く設定できますが、本人の判断能力が必要です。専門的な判断が求められるため、専門家などに相談することを推奨します。

③ 成年後見制度を利用する

認知症などによって物事をひとりで決めることに不安や心配のある人が、法的に保護され、自分の意思を尊重した意思決定支援を受けられる制度です。「任意後見制度」と「法定後見制度」の2種類があり、いずれかを利用することにより、不動産や預貯金などの管理、遺産分割協議などの相続手続き、日常生活で必要となる契約手続き、費用の支払いといった場面で後見人などに支援してもらうことができます。

どれを選べばいい？

まだ元気 ▶ ① 遺言 ② 民事信託 → 相談先：司法書士会（金融機関）

→P16へ

判断力に不安がある ▶ ③ 成年後見 → 相談先：県 HP（制度概要・相談先ページ）

→P15へ

①②は判断力があるうちだけ。「まだ早い」と思った今が、ちょうどいい時期です。



片付け・家財整理

「捨てられない」は、誰かへの宿題になる。

住み続ける間に整理整頓をしていれば、家を処分するときやもしものときの家財整理がスムーズに終わります。ですが、ご自身で実施するには、思ったより難しい処理も。ご自身でやることや事業者に頼むことを、将来の負荷を考えて、うまく組み合わせてみてください。



自分でやる

- 費用：ほぼゼロ
- 期間：3～6 ヶ月
- 特徴：思い出を選べる

事業者依頼

- 費用：15～50 万円 (3LDK)
- 期間：1～3日
- 特徴：短期で完了

片付けを始める前のチェックリスト

- | | |
|--|---|
| ☐ 通帳・印鑑・権利証の場所を確認 | ☐ 仏壇・神棚の処分方法を確認 |
| ☐ 貴重品を回収 | ☐ 家電リサイクル対象品を把握 |
| ☐ 写真・アルバムの選定 | ☐ 残す／譲る／捨てる に 3 分割 |

ご家族の方も必見

おうちの始末に困っている人は、意外と多い

親が亡くなったあと、おうちの始末に困っている方は少なくありません。誰も住まなくなったのに手放せない理由には、次のようなものがあります。

- 思い出や愛着があって、手放す決心がつかない
- 家財道具が膨大で、片づけに着手できない
- 始末について、きょうだいや親戚で意見が合わない
- 権利証が見当たらない、相続の手続きがされていなかった

どれも、元気なうちに「片づけ」と「処分の方針」を家族で確認しておけば防げることばかりです。ご家族から切り出しにくいときは、この先やりたいことを一緒に考える形で話を向けると、進みやすくなります。

コツは、いきなり全部やらないことです。まず「電話台のまわりだけ」のように、少しずつ。



空き家の管理

月1回の換気だけでは、家は守れない。

長期的な不在や、空き家となったものの利活用や処分方法が決まらない場合は、建物の劣化を防いでその後の活用や処分のしやすさにつなげるため、適切な管理を行う必要があります。



まずは定期的な点検と近隣への挨拶を

まずは月1回程度の定期的な点検を実施しましょう。大雨や台風、地震などの自然災害の後は建物が損壊している可能性もあるため、なるべく目視で確認しに行くといいでしょう。

訪問時チェックリスト

- 敷地内：☐ 雑草や樹木の敷地外へのはみ出し ☐ ゴミ投棄 ☐ 動物の痕跡
- 建物の外：☐ 郵便受けの中 ☐ 門塀・外壁・屋根の破損 ☐ 玄関・窓の破損や施錠
- 建物の中：☐ 換気30分 ☐ 通水1分 ☐ 排水トラップに水があるか ☐ 埃・雨漏り・カビ

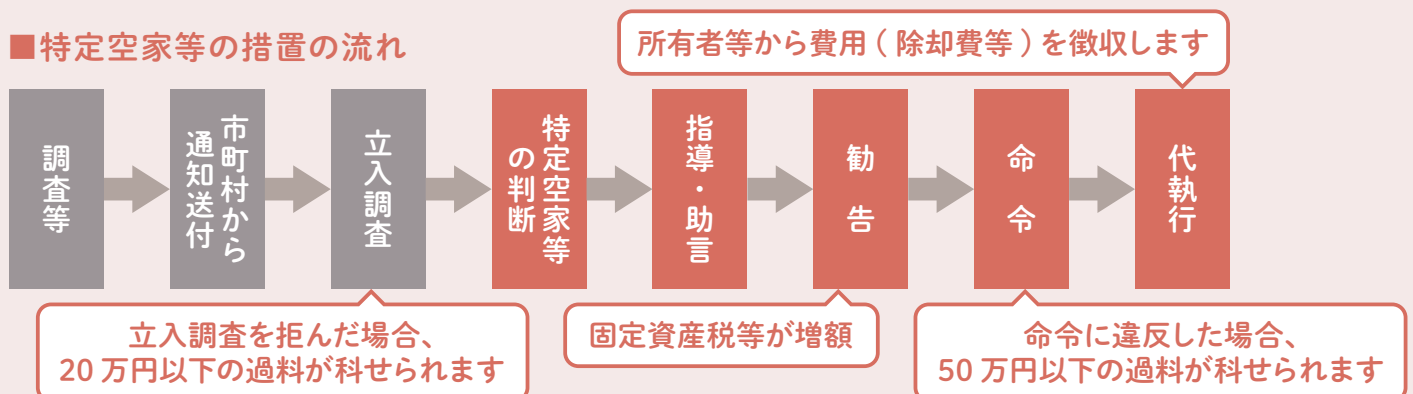
管理不全空家等になると……

そのまま放置して、周囲に著しい悪影響を及ぼすおそれがあると家屋所在地の市町村により判断されると「管理不全空家等」となります。調査・通知を経て指導・勧告が行われ、勧告を受けると固定資産税などの住宅用地特例が適用されなくなり、税額が増えます。

特定空家等になると……

すでに周囲に著しい悪影響を及ぼす空き家と市町村より判断され「特定空家等」となった場合も同様に、勧告を受けると住宅用地特例が適用されなくなります。さらに進むと、50万円以下の過料、最終的には行政代執行により強制撤去される可能性があります。この際の費用は空き家の持ち主に請求されます。

■特定空家等の措置の流れ



相続の手続き

2024 年 4 月から、相続登記は「義務」です。

相続登記は、相続を知った日から 3 年以内に対応が必要です。怠ると 10 万円以下の過料が科せられることも。過去の相続も対象です。

必要な手続きの手順

① 亡くなった方の相続人・財産の確認



② 遺言書の有無の確認

遺言書がある場合

遺言書がない場合

③ 遺産分割協議書の作成 or 法定相続分による分配



④ 相続登記の申請

相続制度とは？

民法では、相続人の範囲や相続の割合に関するルールを定めています。図に示したとおりの順序で相続人となります。

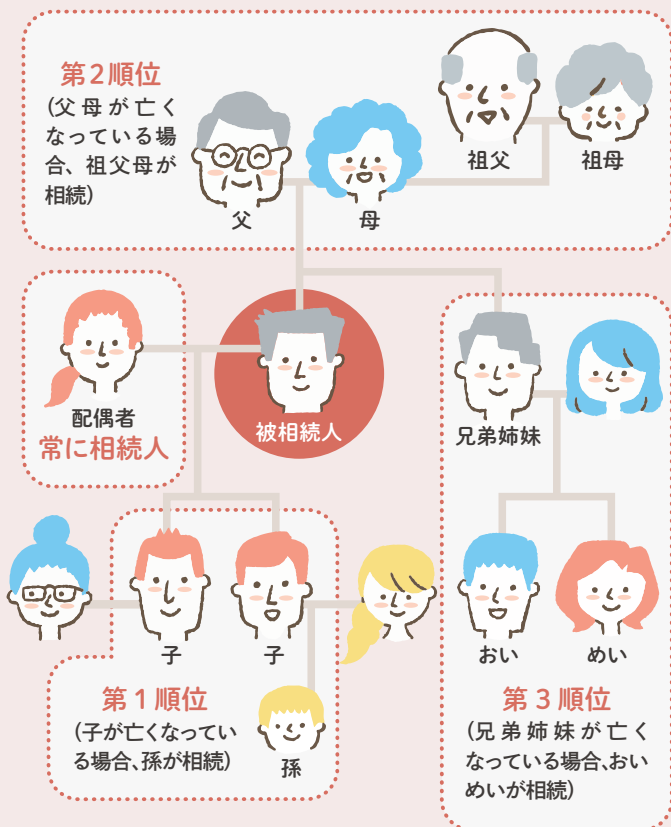
亡くなった方の遺産は、遺言書の有無によって分割の仕方が異なります。

■遺言書がある場合

- ・基本的に遺言書どおりに遺産を分ける
- ・ただし、法定相続人には最低限の取り分（遺留分）を請求する権利がある

■遺言書がない場合

- ・法定相続人全員で話し合い、遺産の分け方を決める（遺産分割協議）
- ・話し合いで決まらない場合、法律で定められた割合で分ける

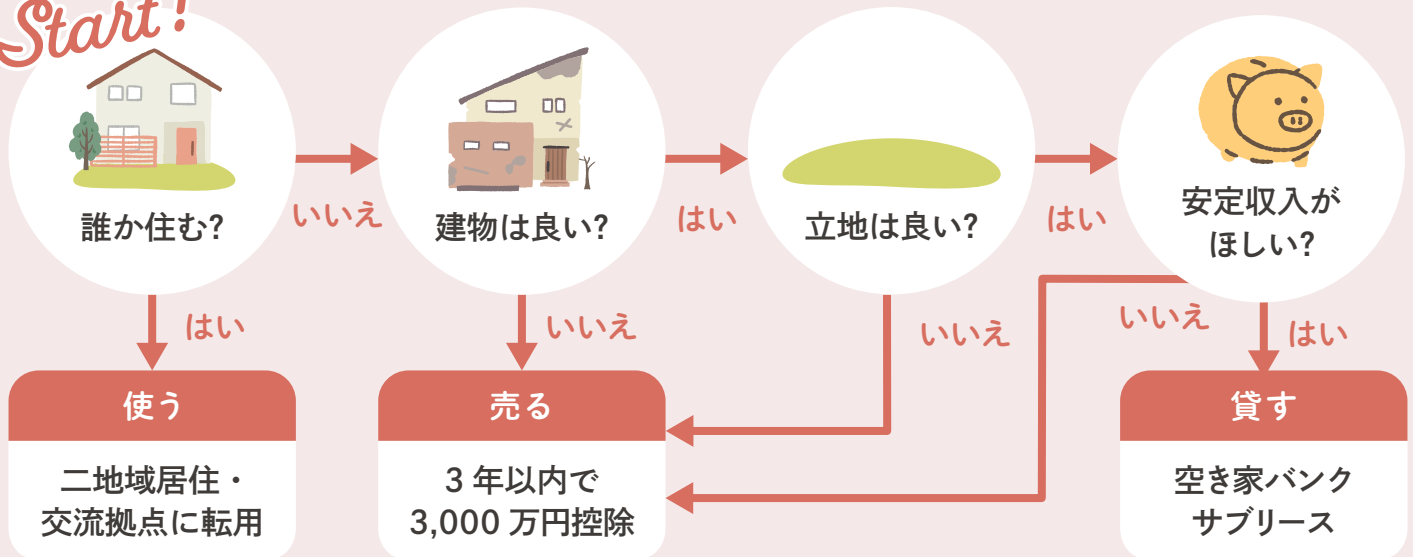


対処する③

売る・貸す・使う

「どうするか」を決めるのは、あなたです。

Start!



■空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除

亡くなった人が住んでいた家や土地を相続した場合、3年以内にその家や土地を売却すると、売却益から最大3,000万円まで税金がかからなくなる制度があります。この優遇を受けるには、いくつかの条件を満たす必要があります。詳しくは、家屋所在地の市町村へご確認ください。

■サブリース

委託会社に管理を任せ、一定の賃料収入をもらう契約形態。管理業務負担がかからないというメリットがある一方、手数料負担や借りる人を選べないなどのデメリットがあります。

その他制度紹介

■インスペクション

国の登録講習を修了した建築士(既存住宅状況調査技術者)が行う、既存住宅状況調査のこと。住宅の劣化状況や欠陥の有無、改修すべき箇所の有無などを明らかにしておくことで、買い手に安心して購入してもらえるメリットがあります。引き渡し後の不要なトラブルの回避にもつながります。

■定期借家契約

一般的な不動産賃貸の「普通借家契約」と違い、期限を決めた「定期」の契約。「現在空き家のおうちを自分が住むまで賃貸に出す」といった場合に適しています。

迷ったら P15～16 の窓口へ。この Book を持って行くとスムーズです。



ワークシート①



あなた（おうちの所有者）の情報

名 前：

生年月日：

住 所：

連絡先：

本籍地：

かかりつけ医／ケアマネ／利用中の施設：

緊急連絡先

名 前：

関 係：

連絡先：

名 前：

関 係：

連絡先：

名 前：

関 係：

連絡先：

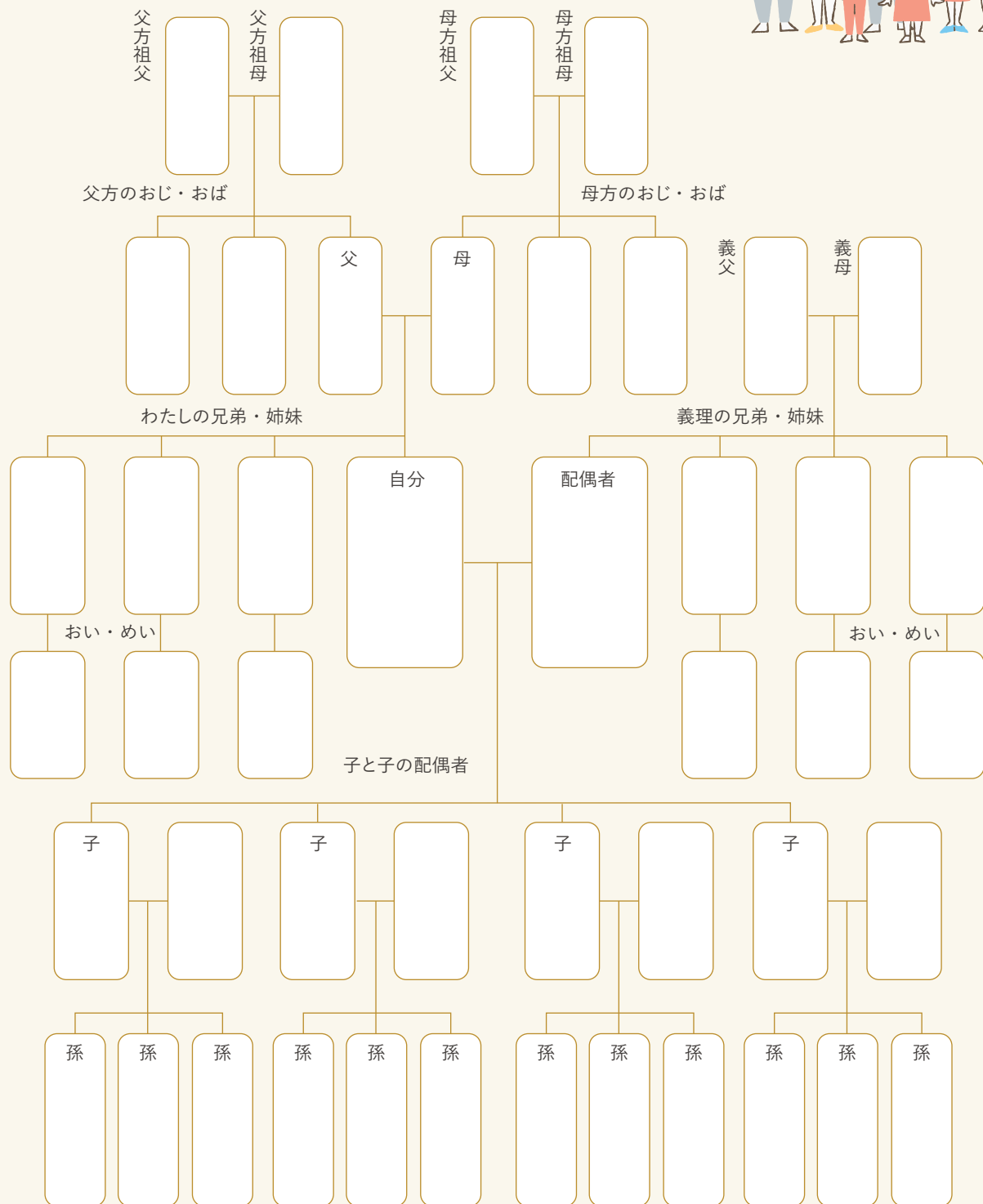
ワークシート②

家系図

記入例)

父
(昭和16生・令4没)
高橋 一郎

母
(昭和20生)
高橋 和子



ワークシート③

不動産情報



あなたのおうち・土地の「身分証明書」を、ここにまとめましょう。

ほかにも所有している不動産(土地・建物)があれば、それらもこのページと同様に記載しましょう。

今の住まいの土地

所在地	地番	名義人・共有者	地目・地積
(記載例)長野県松本市●●	〇〇番		宅地・〇㎡

メモ

今の住まいの建物

所在地	家屋番号 建物の名称	名義人・共有者
(記載例)長野県松本市●●	〇〇番の□□	

メモ

不動産(土地・建物)の基本情報の調べ方

■法務局で調べる

土地と建物の所在地と地番は、法務局で発行している登記事項証明書(登記簿)で調べることができます。複数人で所有(共有)している場合は、持分(所有割合)も書きましょう。誰と共有しているかも把握しておきましょう。土地を借りている場合は、契約書などがあるか、登記の有無等の確認をしましょう。

※登記の情報が現状と異なる場合や未登記の場合は、適切に登記をしましょう。

建物の登記事項証明書の例

※土地の登記事項証明書も調べましょう。

●●市●●一丁目101 全部事項証明書 (建物)

表題部	(主である建物の表示)	調製	[金百]	不動産番号	0000000000000
所在図番号	[金百]				
所 在	●●市●●一丁目101番地			[金百]	
家屋番号	101番			[金百]	
①種類	②構造	③床面積	㎡	原因及びその日付【登記の日付】	
居宅	木造かわらぶき2階建	1階 2階	80.00 70.00	令和1年5月1日新築 〔令和1年5月7日〕	
表題部 (附属建物の表示)					
符号	①種類	②構造	③床面積	㎡	原因及びその日付【登記の日付】
1	物置	木造かわらぶき平家建	30.00		〔令和1年5月7日〕
所有者	●●市●●一丁目101番地 松本 次郎				
権利部 (甲区) (所有権に関する事項)					
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項		
1	所有権保存	令和1年5月7日 第805号	●●市●●一丁目1番1号 松本 次郎		
権利部 (乙区) (所有権以外の権利に関する事項)					
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項		

所在地

名義人・持分

見本

ワークシート④



今後の意向

あなたの不動産について、今後どのようにしたいかを検討、整理して記載しましょう。

ポイント

最終的にどうするか、今は判断がつかずなかなか書き入れられないかもしれません。
現時点での意向を日付入りで記載して、変わったらまた書き直して日付を入れましょう。

不動産の今後の意向

年 月 日 時点

対象の不動産		
☐ 誰かに 使用してほしい	いつ	誰に
☐ 売る	いつ	解体の可否 ☐ 解体可能 ☐ 解体不可
☐ 貸す	いつ	用途の希望 ☐ とくになし ☐ あり【用途の希望：]

対象の不動産		
☐ 誰かに 使用してほしい	いつ	誰に
☐ 売る	いつ	解体の可否 ☐ 解体可能 ☐ 解体不可
☐ 貸す	いつ	用途の希望 ☐ とくになし ☐ あり【用途の希望：]

ワークシート⑤

ポイント

気が変わったら、書き直して大丈夫です。
日付を入れておけば、いちばん新しいものが
あなたの意向になります。



家族への想い

決めた理由まで残すと、家族は迷いません。

ここまで書いてきたのは、事実と、あなたの意向です。最後に「なぜ、そう思うのか」を残してください。
理由がわかると、家族は迷わずに決められます。うまく書く必要はありません。一行でかまいません。

① この家のこと この家で、いちばん覚えていることは何ですか。

② この家を、これからどうしてほしいか

※ P13「今後の意向」で選んだことの、理由を書きましょう。なぜ、そう考えましたか。

③ 家族に伝えておきたいこと まだ言えていないこと、お願いしたいことはありますか。

④ 判断に困ったときは

私の代わりに判断してほしい人 名前：

関係：

連絡先：

相談してほしい窓口(→P15・P16)：

⑤ この Book の記入日 ★ここだけは必ず記入してください

記入日： 年 月 日 保管場所：

このことを伝えた家族：

書き終えたら、家族に見せてください。渡すところまでが、「住まいの終活」です。



※このページに法的な効力はありません。財産の分け方を確実に残したい場合は、遺言書(→P5)をご検討ください。

お問い合わせ先



補助制度・相談窓口

● 各市町村の補助制度・相談窓口

県内の多くの市町村で、空き家の改修（リフォーム）・片付け・解体などの際に利用できる補助制度が用意されています。詳しくは家の所在地の市町村までお問い合わせください。

全市町村の補助制度・相談窓口の一覧はこちら（県HP）▶



● 長野県の補助制度

あんしん空き家流通促進事業補助金

中古住宅の売買にあたり、売主の引渡し後のトラブル回避と、買主のより安心した購入判断につなげることを目的として、インスペクション（既存住宅状況調査）の実施や、既存住宅売買瑕疵保険への加入に要する費用に対する補助を実施しています。（費用の 1/2、補助額上限計 10 万円）

対象：県内にある中古住宅の所有者（売買契約を締結した買主を含みます）

<担当> 長野県 建設部 建築住宅課 ☎026-235-7319

詳細はこちら（県HP）▶



長野県内の空き家バンク情報

● 楽園信州空き家バンク・空き地バンク

<担当> 長野県 企画振興部
地域振興課 信州暮らし推進係

☎026-235-7024

<共同運営>（公社）長野県
宅地建物取引業協会



▲詳細はこちら（県HP）

● 各市町村が運営する 空き家バンク制度

「地域（市町村）ごとの
空き家情報サイトを見る」（県HP）より▶



成年後見制度

制度の概要、
県内相談窓口は
こちら（県HP）▶



各種専門家団体の相談窓口一覧（長野県空き家対策支援協議会）

公益社団法人 長野県建築士会

住宅の流通や改修に関わる建物の状況、その他建築関係のご相談

☎026-235-0561



一般社団法人 長野県建築士事務所協会

改修・リフォーム・耐震診断等の方法、費用等のご相談

☎026-225-9277



協同組合 長野県解体工事業協会

住宅を解体する際のご相談

☎026-219-2455



公益社団法人 長野県宅地建物取引業協会

住宅の売買・賃貸について、空き家バンク制度関連のご相談

☎026-226-5454



公益社団法人 全日本不動産協会長野県本部

住宅の売買・賃貸についてのご相談

☎0263-48-0939



長野県司法書士会

相続、遺言、信託など、法律・権利関係のご相談

☎026-232-7492



長野県土地家屋調査士会

不動産の表題登記（地目や用途の変更など）についてのご相談

☎026-232-4566



相談時はこの Book を持参ください。P10～14 が書けていれば話がスムーズです。



お問い合わせ先

長野県 建設部 建築住宅課

〒380-8570 長野市大字南長野字幅下 692-2 TEL: 026-235-7319

発行
長野県

企画・制作協力
空き家活用株式会社
令和 8 年 9 月発行