

# 住まいのノート

～住まいの将来をみんなで考えよう～



守山市 PR キャラクター  
「もーりー」と仲間たち



このノートは

(氏名)

が

年

月に書きました。

## 住まいの将来を考えよう

このノートは、ご自身の大切な住まいについて「将来どうしたいか」「どんな形で残したいか」などの想いをまとめ、ご家族と前向きに話し合うためのものです。将来のことを共有することで、空き家問題を防ぎ、家族みんなが安心して暮らせる未来をつくりましょう。



# はじめに

## このノートの使い方

---

- ① 自身のことについて整理しましょう。
- ② 所有している土地、建物（不動産）について情報を集めましょう。（P5 参照）
- ③ 家族や周りの方と相談しながら、書きやすいところから少しずつ記入しましょう。
- ④ 記入した日を記録し、定期的に自分の意思を確認しましょう。何度でも書き直して大丈夫です。
- ⑤ ノートの保管場所は、家族や信頼できる方に話しておきましょう。

## 注意事項

---

このノートに記入したことは、法的効力を持つものではありませんので、ご自身の意思を伝えるものとして活用してください。

また、財産などの大切な情報を記入した後は、保管場所など管理に十分気を付けてください。



# もくじ

## 1部 私のこと

- ☐ 基本情報 . . . 1
- ☐ もしものの時の連絡先 . . . 2
- ☐ 家系図 . . . 3.4

## 2部 家のこと

- ☐ 所有している不動産の確認方法 . . . 5
- ☐ メモ . . . 6
- ☐ 所有している土地 . . . 7.8
- ☐ 貸し借りしている土地 . . . 7.8
- ☐ 所有している建物 . . . 9.10
- ☐ 貸し借りしている建物 . . . 9.10
- ☐ 住宅ローン等の借入金 . . . 11
- ☐ 貴重な家財の有無 . . . 11
- ☐ メモ . . . 12

## 3部 資料編

- ☐ 空き家にしないための確認ポイント . . . 13
- ☐ 相続の仕組み . . . 14
- ☐ 相続登記の義務化について . . . 15
- ☐ 固定資産税等の特例措置について . . . 16
- ☐ 守山市空き家情報バンクについて . . . 16
- ☐ 各相談窓口 . . . 17



## 基本情報

私のこと

|               |                                                                                                                                                                                                                          |
|---------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ふりがな          |                                                                                                                                                                                                                          |
| 氏名            |                                                                                                                                                                                                                          |
| 生年月日          | 大正・昭和<br>平成・西暦                      年      月      日生                                                                                                                                                                     |
| 現住所           |                                                                                                                                                                                                                          |
| 本籍地           |                                                                                                                                                                                                                          |
| 電話番号<br>FAX   |                                                                                                                                                                                                                          |
| 携帯電話          |                                                                                                                                                                                                                          |
| メールアドレス       | パソコン<br>-----<br>携帯                                                                                                                                                                                                      |
| 遺言書の<br>作成の有無 | <input type="checkbox"/> 作成している <input type="checkbox"/> 作成していない<br><作成している場合、保管場所><br><input type="checkbox"/> 自宅 <input type="checkbox"/> 公証役場 <input type="checkbox"/> 法務局 <input type="checkbox"/> その他(            ) |
| その他           |                                                                                                                                                                                                                          |



## もしもの時の連絡先

私のこと

◆親族や友人、優先的に連絡してほしい人など、自由に記載してみましょう。

名 前

関 係

連絡先

名 前

関 係

連絡先

名 前

関 係

連絡先

名 前

関 係

連絡先

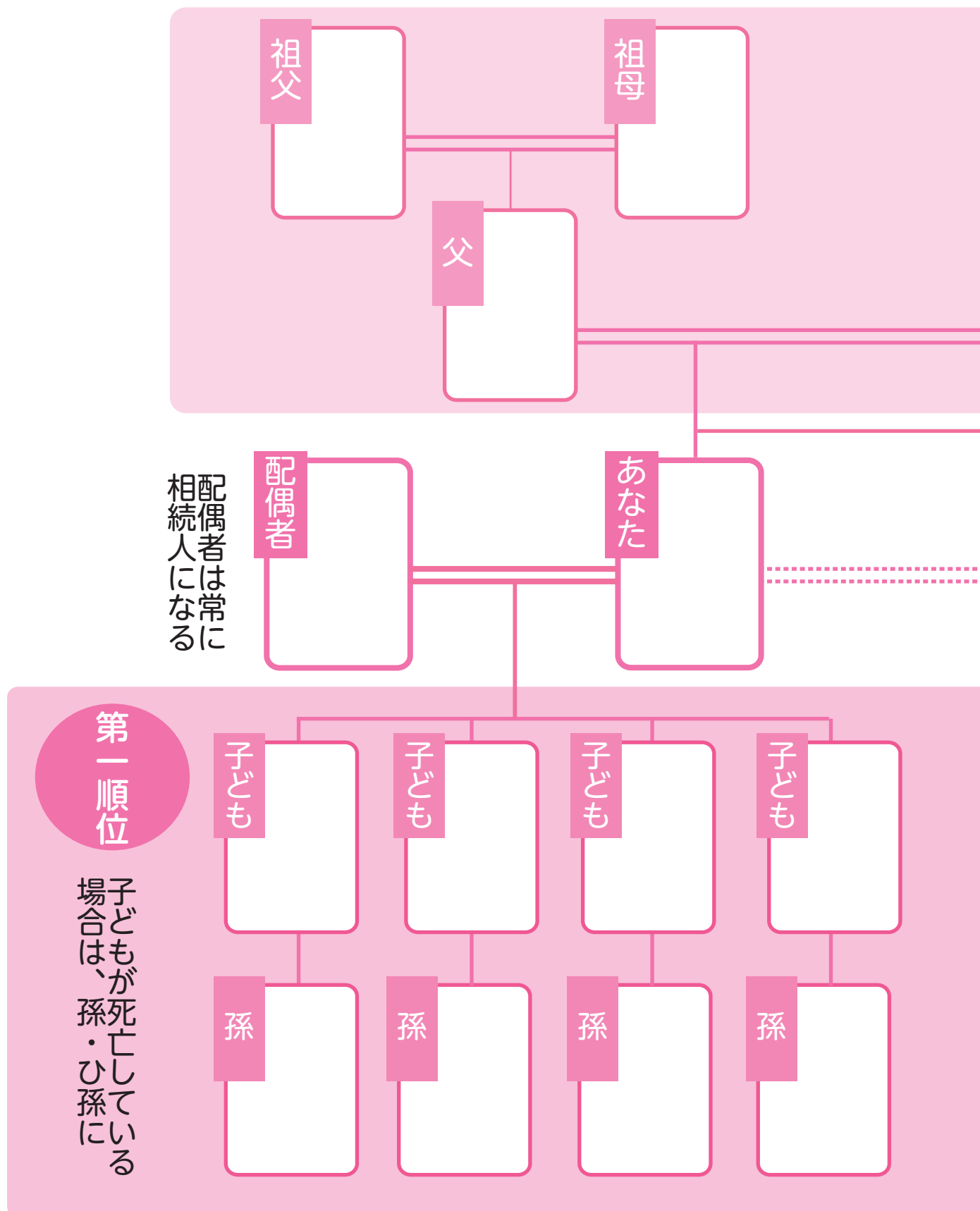
名 前

関 係

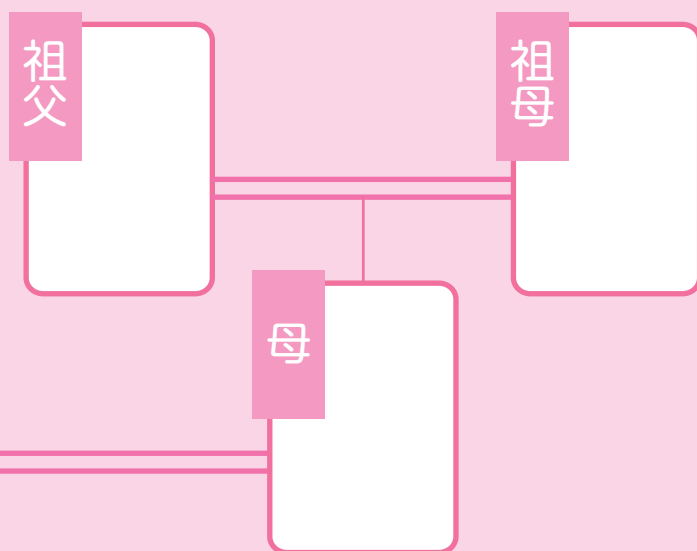
連絡先

## 家系図

- ◆自分の法定相続人が誰なのか確認しましょう！  
法定相続人となるのは配偶者と血族（血のつながりがある人）です。  
先順位の人が1人でもいる場合は、後順位の人には相続人になれません。

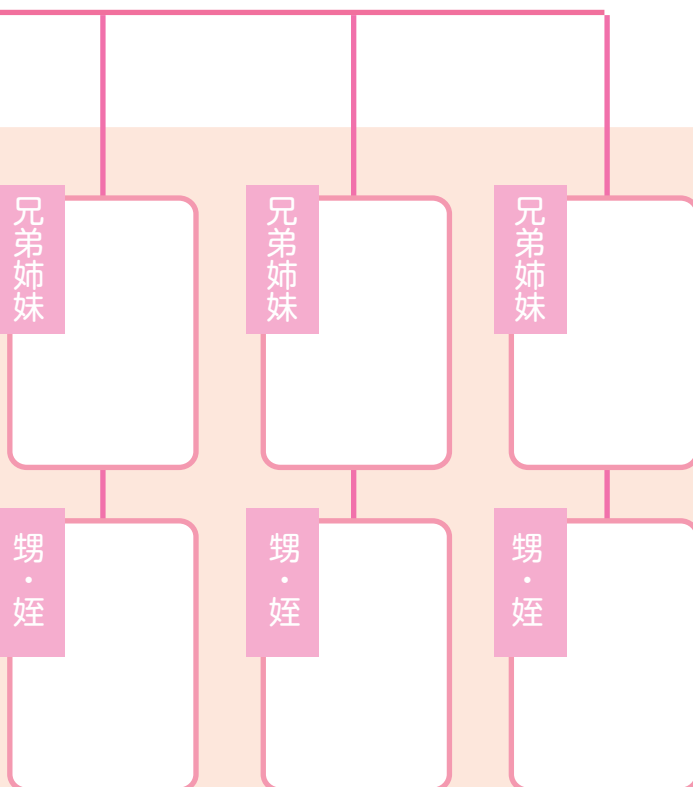
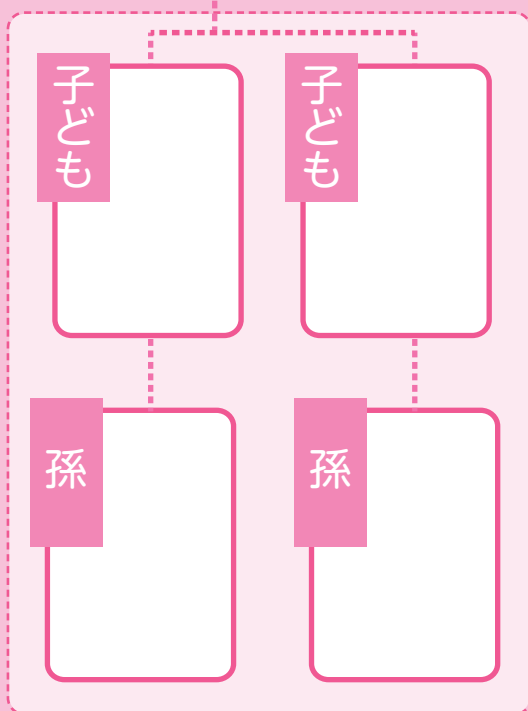


同じ順位の人が複数人いる場合には全員が相続人となります。  
 (例：子どもが生存しているときは、孫は相続人になれません。)



第二順位

父母が死亡している  
 場合は、祖父母に



第三順位

兄弟姉妹が死亡してい  
 る場合は、甥・姪に

# ■所有している不動産の確認方法

自分がどのような不動産（土地・建物）を所有しているか調べ、書き出してみましょう。（P7 以降）

## ◆守山市に所在する不動産の確認方法

| 目的                            | 必要な書類                                                        | 問合せ先                                                                                |
|-------------------------------|--------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| 土地・建物の<br>名義人を知りたい            |                                                              | ●相談は法務局へ<br>＜大津地方法務局本局＞<br>大津市京町3丁目1番1号<br>TEL：077-522-4671                         |
| 地番、<br>家屋番号、<br>面積<br>を知りたい   | ●登記事項証明書<br>（登記簿謄本）<br>●公図、地積測量図<br>●登記識別情報通知書<br>●登記済証（権利証） | ●証明書取得のみの場合<br>＜守山法務局証明<br>サービスセンター＞<br>守山市吉身二丁目5番22号<br>（守山市役所1階）                  |
| 自分が所有している<br>土地・建物を<br>全て知りたい | ●固定資産税の納税通知書<br>●固定資産評価証明書<br>●固定資産公課証明書                     | 守山市総務部税務課<br>TEL：077-582-1115<br><br>※他自治体に所在する不動産<br>の場合は不動産が所在する<br>自治体へお問合せください。 |

## ◆確認ポイント

- ・不動産が登記されているか  
⇒未登記の場合、速やかに登記手続きを行いましょう。  
(P15 参照)
- ・不動産を複数人で共有している場合  
⇒自分の持ち分や誰と共有しているのか把握しておきましょう。
- ・不動産を貸し借りしている場合  
⇒契約書の有無を確認しましょう。





## 所有している土地

|   | 所在地 | 共有者氏名・連絡先 | 諸条件など                                                                                                          |
|---|-----|-----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|   |     | 自身の持分     |                                                                                                                |
| 1 |     |           | <input type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 3<br><input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 4 |
| 2 |     |           | <input type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 3<br><input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 4 |
| 3 |     |           | <input type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 3<br><input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 4 |
| 4 |     |           | <input type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 3<br><input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 4 |
| 5 |     |           | <input type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 3<br><input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 4 |

共有の場合のみ

「諸条件など」の凡  
 1. 隣地境界・越境  
 3. 道路の権利関係

## 貸し借りしている土地

|   | 所在地 | 貸主・借主の氏名 | 貸主・借主の住所 |
|---|-----|----------|----------|
|   |     | 連絡先      |          |
| 1 |     |          |          |
| 2 |     |          |          |
| 3 |     |          |          |

| どう処理したいか                                                                                                                                       | 備考 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| <input checked="" type="checkbox"/> 売却など自由にしてよい<br><input checked="" type="checkbox"/> 貸すのは構わない<br><input checked="" type="checkbox"/> その他 ( ) |    |
| <input checked="" type="checkbox"/> 売却など自由にしてよい<br><input checked="" type="checkbox"/> 貸すのは構わない<br><input checked="" type="checkbox"/> その他 ( ) |    |
| <input checked="" type="checkbox"/> 売却など自由にしてよい<br><input checked="" type="checkbox"/> 貸すのは構わない<br><input checked="" type="checkbox"/> その他 ( ) |    |
| <input checked="" type="checkbox"/> 売却など自由にしてよい<br><input checked="" type="checkbox"/> 貸すのは構わない<br><input checked="" type="checkbox"/> その他 ( ) |    |
| <input checked="" type="checkbox"/> 売却など自由にしてよい<br><input checked="" type="checkbox"/> 貸すのは構わない<br><input checked="" type="checkbox"/> その他 ( ) |    |

例

物など、近所の人と申合せ事項がある 2. 建て替えについての制約がある  
 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)

| 契約書の有無<br>保管場所 | 備考 |
|----------------|----|
| 有・無            |    |
| 有・無            |    |
| 有・無            |    |

メモ

## 所有している建物

|   | 所在地 | 共有者氏名・連絡先 | 建設・修繕・管理<br>に関わった事業者 |
|---|-----|-----------|----------------------|
|   |     | 自身の持分     |                      |
| 1 |     |           |                      |
| 2 |     |           |                      |
| 3 |     |           |                      |
| 4 |     |           |                      |
| 5 |     |           |                      |

共有の場合のみ

## 貸し借りしている建物

|   | 所在地 | 貸主・借主の氏名 | 貸主・借主の住所 |
|---|-----|----------|----------|
|   |     | 連絡先      |          |
| 1 |     |          |          |
| 2 |     |          |          |
| 3 |     |          |          |

| どう処理したいか                                                                                                                                       | 備考 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| <input checked="" type="checkbox"/> 売却など自由にしてよい<br><input checked="" type="checkbox"/> 貸すのは構わない<br><input checked="" type="checkbox"/> その他 ( ) |    |
| <input checked="" type="checkbox"/> 売却など自由にしてよい<br><input checked="" type="checkbox"/> 貸すのは構わない<br><input checked="" type="checkbox"/> その他 ( ) |    |
| <input checked="" type="checkbox"/> 売却など自由にしてよい<br><input checked="" type="checkbox"/> 貸すのは構わない<br><input checked="" type="checkbox"/> その他 ( ) |    |
| <input checked="" type="checkbox"/> 売却など自由にしてよい<br><input checked="" type="checkbox"/> 貸すのは構わない<br><input checked="" type="checkbox"/> その他 ( ) |    |
| <input checked="" type="checkbox"/> 売却など自由にしてよい<br><input checked="" type="checkbox"/> 貸すのは構わない<br><input checked="" type="checkbox"/> その他 ( ) |    |

| 契約書の有無<br>保管場所 | 備考 |
|----------------|----|
| 有・無            |    |
| 有・無            |    |
| 有・無            |    |

メモ

## 住宅ローン等の借入金

|   | 借入先 | 金額（残債額） | 担保の土地・建物の所在地                                            |
|---|-----|---------|---------------------------------------------------------|
| 1 |     |         | <input type="checkbox"/> 土地 <input type="checkbox"/> 建物 |
| 2 |     |         | <input type="checkbox"/> 土地 <input type="checkbox"/> 建物 |
| 3 |     |         | <input type="checkbox"/> 土地 <input type="checkbox"/> 建物 |
| 4 |     |         | <input type="checkbox"/> 土地 <input type="checkbox"/> 建物 |
| 5 |     |         | <input type="checkbox"/> 土地 <input type="checkbox"/> 建物 |

## 貴重な家財の有無（仏壇など）

|   | 貴重なもの | 貴重である理由 | 保管場所 | どう処理したいか                                                                                                     |
|---|-------|---------|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 |       |         |      | <input type="checkbox"/> 売却など自由にしてよい<br><input type="checkbox"/> 引き継いでほしい<br><input type="checkbox"/> その他（ ） |
| 2 |       |         |      | <input type="checkbox"/> 売却など自由にしてよい<br><input type="checkbox"/> 引き継いでほしい<br><input type="checkbox"/> その他（ ） |
| 3 |       |         |      | <input type="checkbox"/> 売却など自由にしてよい<br><input type="checkbox"/> 引き継いでほしい<br><input type="checkbox"/> その他（ ） |
| 4 |       |         |      | <input type="checkbox"/> 売却など自由にしてよい<br><input type="checkbox"/> 引き継いでほしい<br><input type="checkbox"/> その他（ ） |



## ■空き家にしないための確認ポイント

何をしたいかによって、相談先は様々です。住まいを空き家にしないために、どのようなことをする必要があるのか、下記を参考にしてください。

※相談先の連絡先一覧は P17 を参照

### ◆次の①～③の場合に整理しておきたいこと

|          | 整理すること    | 主な相談先             |
|----------|-----------|-------------------|
| ①売却したい場合 | 登記簿の確認    | 法務局・司法書士・行政書士     |
|          | 隣地境界の確認   | 土地家屋調査士           |
|          | 不動産売買の取引  | 不動産事業者            |
| ②贈与したい場合 | 贈与の手続き    | 税理士・弁護士・司法書士・行政書士 |
| ③賃貸したい場合 | 管理する人を決める | 不動産事業者            |
|          | 任意後見契約の締結 | 司法書士・行政書士         |

### ◆相続をスムーズに進めるために必要なこと

| 現状・予定                     | 必要なこと                    | 主な相談先                           |
|---------------------------|--------------------------|---------------------------------|
| 建物が未登記                    | 相続登記                     | 土地家屋調査士                         |
| 登記が現在の所有者になっていない          |                          | 司法書士・弁護士                        |
| 相続財産が未分割                  | 遺産分割協議                   | 弁護士・司法書士                        |
| 家族などに譲りたい（相続・贈与）          | 遺言書の作成                   | 弁護士・司法書士・行政書士・<br>ファイナンシャルプランナー |
| 死後、色々な事務手続きを誰かに<br>お願いしたい | 信託契約や死亡<br>事務委託契約の<br>締結 |                                 |
| 隣地境界が確定していない              | 隣地境界の確認                  | 土地家屋調査士                         |



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（しない）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、次の図のとおりです。

法定相続は、相続人の間で合意できなかったときの配分割合であり、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 1/2    | 子 1/2<br>※人数で分割       |
| 第 1 順位の人がいない場合に相続人となる        |            |                                                                                              |                                                                                                          |
| 第 2 順位                       | 子がなく親がいる場合 | 配偶者 2/3   | 親 1/3<br>※人数で分割      |
| 第 1 順位、第 2 順位の人がいない場合に相続人となる |            |                                                                                              |                                                                                                          |
| 第 3 順位                       | 子も、親もない場合  | 配偶者 3/4  | 兄弟姉妹 1/4<br>※人数で分割  |

※第 1 順位の場合、子が亡くなっているときは、その子（被相続人にとっての孫）が相続人となります。

※第 2 順位の場合、親が亡くなっているときは、その親（被相続人にとっての祖父母）が相続人となります。

※第 3 順位の場合、兄弟姉妹が亡くなっているときは、その子（被相続人にとっての甥・姪）が相続人となります。

また、財産を相続したくない場合には、家庭裁判所で手続を行うことで、全ての財産（預金・空き家・負債などを含む）の相続を放棄する「相続放棄」をすることも認められています。（申述期間は民法により、相続の開始があったことを知ったときから 3 ヶ月以内と定められています。）

ただし、相続放棄をした後でも、現にその財産を占有しているときは、相続財産清算人に引き継がれるまで、引き続きその財産を管理しなければなりません。



相続登記が義務化されています

### 相続登記は必要です

土地や建物を所有していた方が亡くなられて相続が発生した場合、  
「相続による所有権の移転の登記」を法務局に申請することになります。

相続登記が義務化される法律が 2024 年 4 月 1 日に施行されました。この新しい法律では正当な理由なく登記を怠ると 10 万円以下の過料が科されることになっています。なにより申請をせずに放っておくと新たな相続が発生し、相続登記の手続がますます難しくなってしまいます。

相続登記をしないと...

### 手続がどんどん複雑になります

相続人がどんどん増えて、  
話し合いがうまく進まない



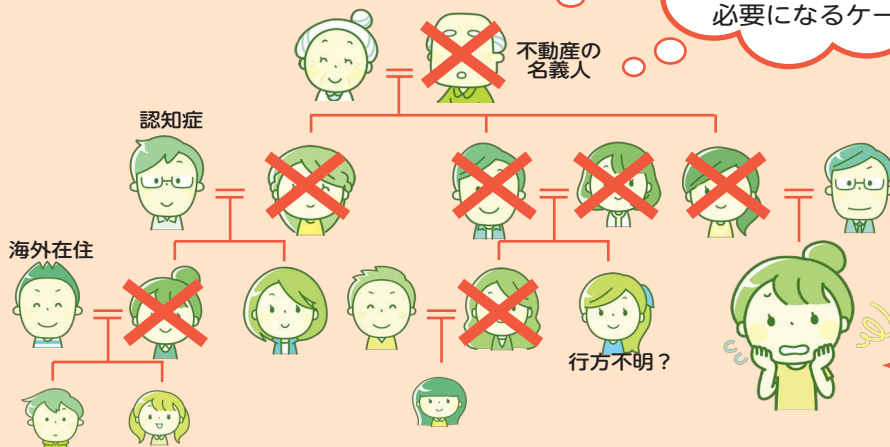
書類収集の手間が増え、  
費用が高くなる



相続人の中に  
面識がない人が現れ、  
協議に時間がかかる



相続人の中に認知症になるなど  
判断能力が低下した人がいると、  
家庭裁判所に成年後見人等の選任申立て、  
所在不明の人がいると、  
不在者財産管理人の選任申立てが  
必要になるケースが生じる



面識がない人、  
連絡の取れない人がいて  
話し合いができない  
どうしよう...

時間が経つほど  
相続人が増えて  
手続きが難しく...!

相続が発生したら、速やかに相続人で話し合い（遺産分割協議）を行って、  
話し合いの結果を相続登記に反映することが重要です。

法務省のホームページでは、不動産を相続したり、相続に関する手続きを検討している方に向けて、相続登記や遺産分割に関する情報や手続きをわかりやすく紹介しています。  
右の QR コードから確認してください。

▼法務省 HP



## ■固定資産税等の特例措置について

## 資料編

土地や家屋を所有していると、固定資産税などの税金がかかりますが、住宅などの居住建物の敷地である「住宅用地」には、税負担を軽減するため課税標準額を引き下げる特例が設けられています。

### 固定資産税および都市計画税の特例措置

| 種類    | 小規模住宅用地<br>(200 ㎡以下) | 一般住宅用地<br>(200 ㎡超) |
|-------|----------------------|--------------------|
| 固定資産税 | 課税標準額を 6 分の 1 に減額    | 課税標準額を 3 分の 1 に減額  |
| 都市計画税 | 課税標準額を 3 分の 1 に減額    | 課税標準額を 3 分の 2 に減額  |

適切な管理が行われていない空き家が放置されることへの対応として、市の指導に従わず、「**管理不全空き家**」や「**特定空き家**」の勧告を受けた場合、その土地に係る**特例措置が受けられなくなり固定資産税等の負担が増えます。**



## ■守山市空き家情報バンクについて

空き家の所有者と、その空き家を活用したい人（購入者や賃借者）を結びつけるための情報提供サービスです。詳細は、守山市企画政策課までお問合せください。

市 HP



## ■各相談窓口

## 資料編

### ◆守山市指定空家等管理活用支援法人

| 団体名称                      | 相談できる内容                              | 連絡先          |
|---------------------------|--------------------------------------|--------------|
| (一社)全国空き家アドバイザー協議会滋賀県守山支部 | 空き家の管理・活用・解体・家財処分・売却などの初期相談窓口・解決支援など | 077-596-5335 |

### ◆空き家に関する守山市役所窓口

| 担当課          | 相談できる内容       | 連絡先          |
|--------------|---------------|--------------|
| 建設部建築課       | 空き家に関する総合窓口   | 077-582-1139 |
| 総合政策部企画政策課   | 空き家の利活用に関すること | 077-582-1162 |
| 環境生活部環境政策課   | 空き地の雑草等に関すること | 077-584-4691 |
| 環境生活部ごみ減量推進課 | 空き家のごみに関すること  | 077-584-4692 |

### ◆空き家対策に関する専門家団体

| 団体名称             | 相談できる内容                    | 連絡先          |
|------------------|----------------------------|--------------|
| 滋賀県司法書士会         | 相続登記、遺言、成年後見、財産管理に関すること    | 077-525-1093 |
| 滋賀県行政書士会         | 相続手続き、遺言、成年後見、契約書の作成に関すること | 077-525-0360 |
| 滋賀弁護士会           | 相続手続き、遺言、成年後見に関すること        | 077-522-3238 |
| 滋賀県土地家屋調査士会      | 敷地の境界確認、土地・建物の登記に関すること     | 077-525-0881 |
| (公社)滋賀県建築士会      | 建物の設計やリフォームに関すること          | 077-522-1615 |
| (公社)滋賀県宅地建物取引業協会 | 住まいの売買や賃貸に関すること            | 077-524-5456 |

このノートは国土交通省・日本司法書士会連合会・空き家対策推進協議会が作成した「住まいのエンディングノート」を基に守山市版として作成しています。