

# 住み継ぎノート

## 『いえ』の終活ノート

皆さんの大切な財産である「いえ」には、家族の笑い声、足音、炊事の音や香りといった「ひと」の生活の歴史があります。  
この『住み継ぎノート』は、皆さんの人生の終活の一環として「いえ」の終活を前向きに考えていただき、その想いを次の世代へ引き継ぐための一助となればとの思いで作成したものです。  
あなたの「いえ」が空き家問題とならないように、このノートを記入いただき、ご家族と話し合うきっかけとしていただくと幸いです。

あなたの想いを、  
次の『世代』へ



あなたの「いえ」が空き家になる前から、  
その「いえ」の将来のことを考えましょう!!

## あなた自身のことを記載しましょう。

ふりがな  
氏 名

生年月日 明治・大正・昭和・平成・令和・西暦 年 月 日

住 所 〒□□□-□□□□

鳥取県

本 籍

連 絡 先 自宅電話番号 — —

携帯電話番号 — —

## あなたの「いえ」のことを記載してみましょう。

借地・借家の場合には、備考欄にその旨を記載し、賃貸借契約書などがあるか、借地権の登記の有無等の確認をしておきましょう。

### ■お住まいの土地について

所 在	地 番	名義人(所有者) 共有なら持分も	備 考
(記載例) ○○郡○○町○○	100番	鳥取 太郎	

### ■お住まいの建物について

所 在	家屋番号	名義人(所有者) 共有なら持分も	備 考
(記載例) ○○郡○○町○○	100番	鳥取 太郎	

調べ方の  
ポイント

## どんな不動産をお持ちですか？

不動産所在地の行政(市町村) 税務課から、毎年5月頃に送付されてくる「固定資産税課税明細書」を確認するだけでもいいですが、非課税土地(保安林・墓地)などがあり得ますので、詳細を確認したい場合には、市町村の税務課から「名寄帳(なよせちょう)」を取得しましょう。

名寄帳(なよせちょう)とは、所有者別に土地・建物に関する情報をまとめた市町村が作成する台帳です。

また、名寄帳に記載のある納税義務者が実際の所有者でない場合もありますので、不動産の「登記事項証明書」をお近くの法務局で取得し確認してみましょう。

## 今お住まいの「いえ」をどうしたいですか？ 今の想いを記しておきましょう。

### ●自分が生きている間

- 売りたい     貸したい     死ぬまで住み続けたい  
 その他

### ●自分の相続開始後（死亡後）の希望

- 自分の死後、相続人みんなで相談してほしい  
 特定の人に引き継いでもらいたい  
⇒遺言の作成を検討しましょう

※遺言を作成していますか？

- 作成していない  
 作成している  
⇒  自筆証書遺言     公正証書遺言

## 「いえ」以外のことなども書き出してみましよう。

### ●お住まいの「いえ」以外に所有している不動産（田・畑・山林など）について

※こちらに書ききれない場合には、名寄帳をこのノートと一緒にしておくのも一案です。  
どこの市町村に存在するかを記載しておくだけでも、名寄帳を取得する際のきっかけとなります。

- ある

-----  
-----  
-----

- ない

### ●借りている土地や建物はありますか？

- ある

-----  
-----  
-----

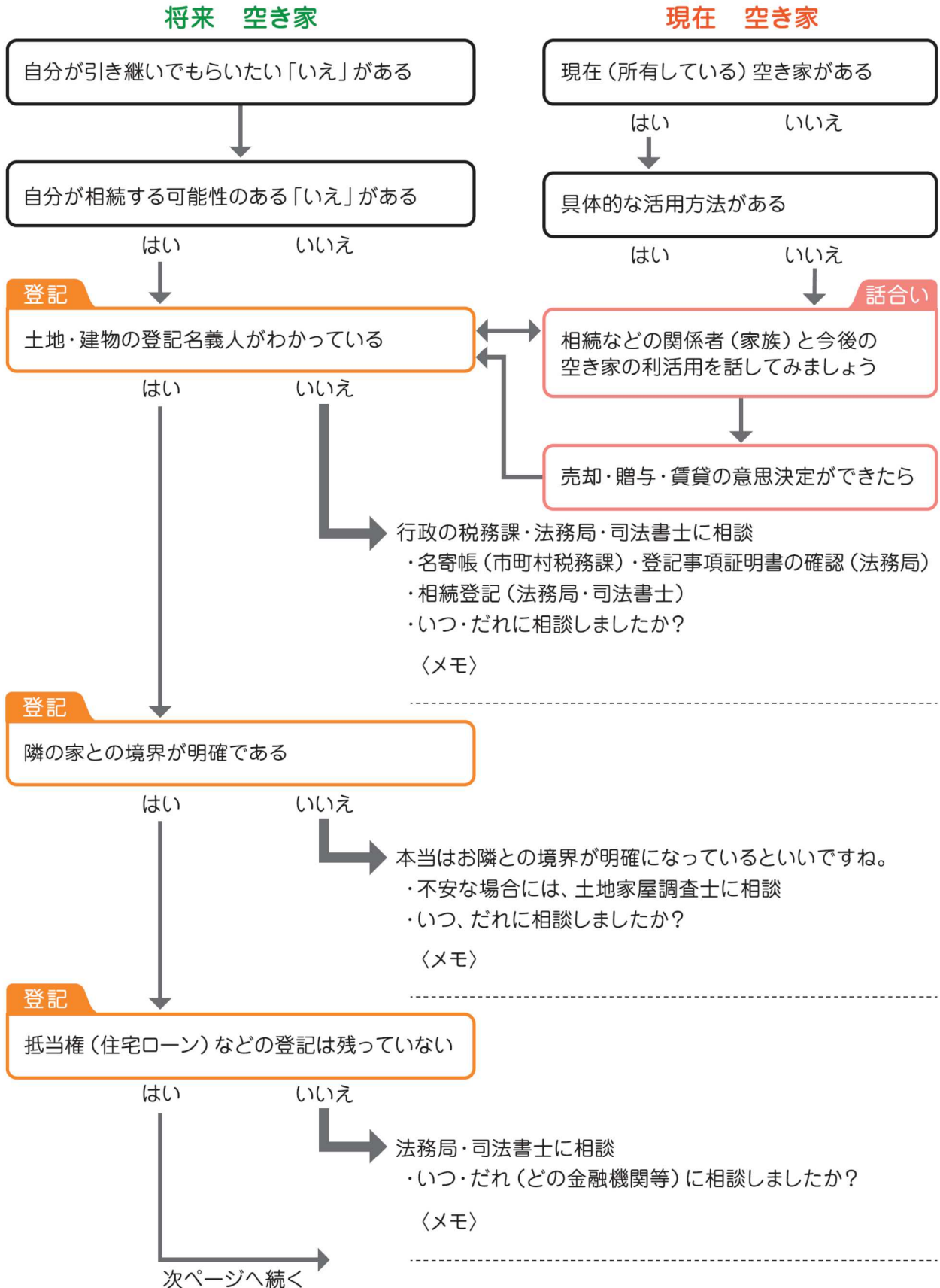
- ない

- その他、あなたが所有している不動産について、「〇〇さんが譲ってほしいと言っていた」など、あなたの不動産を引き継ぐ人に伝えておきたい情報などがあれば、記載しましょう。

-----  
-----

# 「いえ」の引き継ぎフローチャート

まだ空き家になっていない「いえ」だけでなく、すでに空き家になっている「いえ」も所有されていれば、この機会に状況を確認してみましょう。すでに確認・相談などをしていたら、その相手と日にちなどもメモしておきましょう。



修繕

「いえ」は過去に修繕しましたか？

いいえ

はい

・どちらの業者に依頼して、いつ・どこを修繕しましたか？

〈メモ〉

修繕

修繕しないといけないような箇所・雨漏り等はないですか？

はい

いいえ

・気になる箇所はどこですか？

〈メモ〉

家財

・「いえ」にある家財をどうするか決めている  
・大事な書類などの置き場を決めている

はい

いいえ

・あなたの気持ちとして何を残しておきたいか、家族と話し合いをしてみましょう。  
・大事な書類（売買契約書・建物建築工事請負契約書、登記済証・登記識別情報通知、遺言書など）の置き場所を伝えておきましょう。

〈メモ〉

保管場所

・家財処理については、専門業者などへ相談  
・いつ誰に相談しましたか？

〈メモ〉

※家財処理に多額な費用がかかる場合もあります。元気なうちに少しずつ断捨離（処分）等することも考えてみましょう。

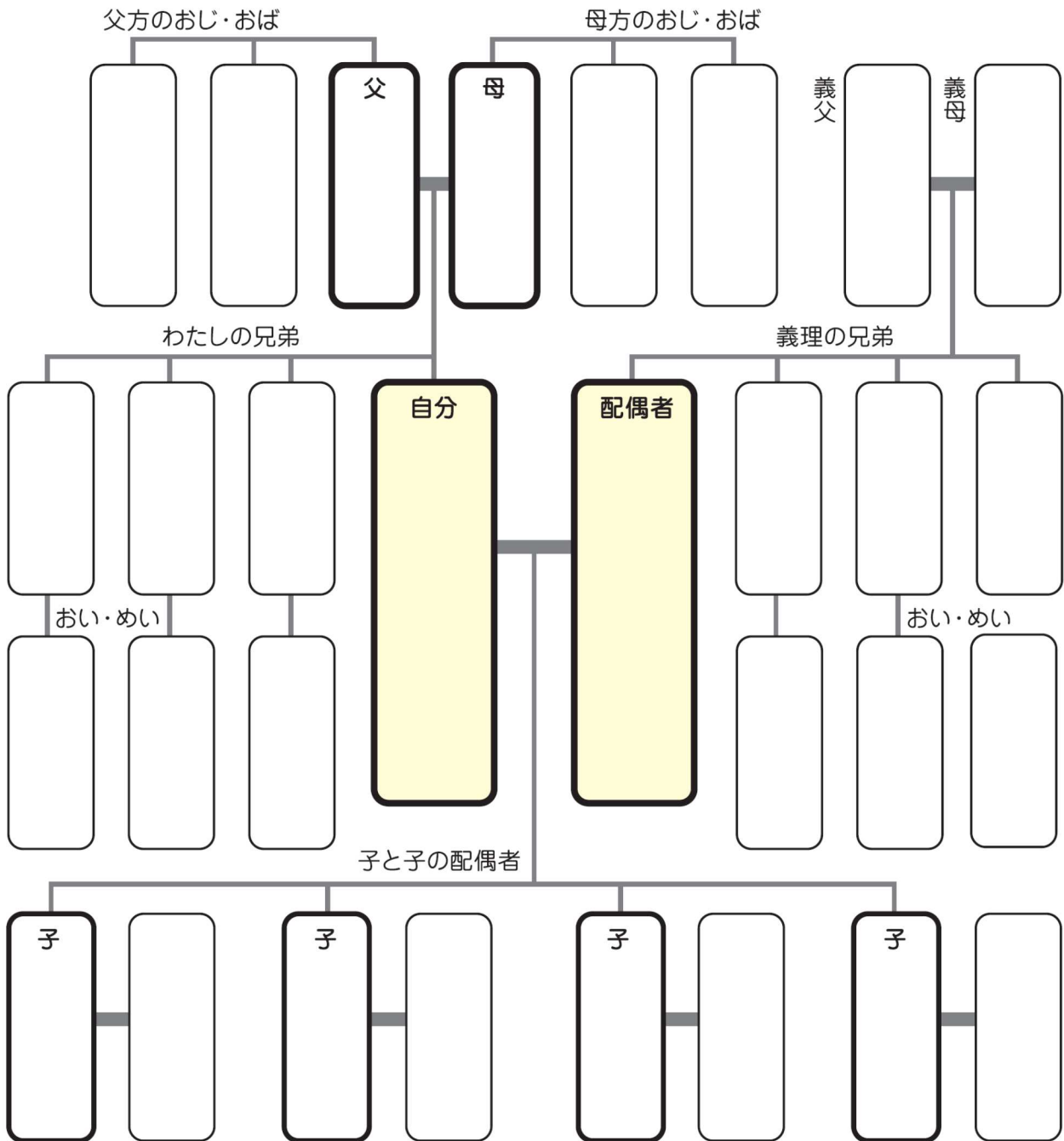
家財

仏壇・神棚・お墓などをどうしてほしいと思っていますか？

・あなたの気持ち、菩提寺の情報などを家族などに伝えておきましょう。

〈メモ〉

## 私の家系図 家系図を以下の図に、わかる範囲で書いてみましょう。



## もしもの時の連絡先

この「住み継ぎノート」を読んで欲しい人などをご記入ください。

名前とあなたの関係	連絡先住所・電話番号
(ふりがな)	〒 □□□-□□□□
あなたとの関係 ( )	電話番号
(ふりがな)	〒 □□□-□□□□
あなたとの関係 ( )	電話番号

# さあ、誰に引き継いでもらいましょう？

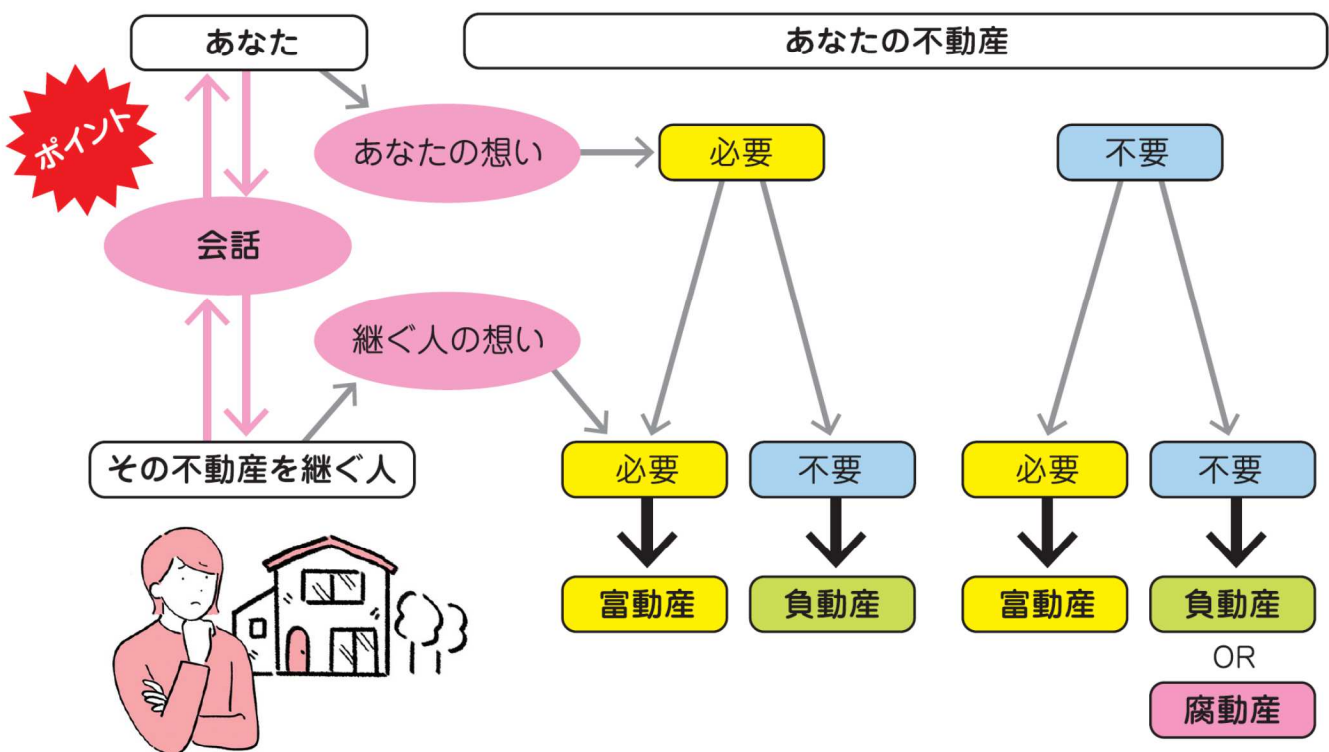
## ポイントは『会話』!!

あなたにとっても、その不動産を引き継ぐ人にとっても必要とされる不動産は、利用目的があり、富を産む**富動産**でしょう。

しかしながら、あなたとその不動産を継ぐ人の考え方の違いによっては、あなたの不動産が、**負動産**（流通性に乏しくなかなか売りに売れない、維持費や固定資産税などの金銭的な負担を強いられるだけの『負』け不動産）や、**腐動産**（建物が『腐』るのを待つだけの不動産）になってしまうかもしれません。

そこで、あなたとその不動産を継ぐ人（継ぐ予定の人）と、その不動産の行く末について一度話し合ってみましょう。

## あなたの不動産は、富動産・負動産・腐動産？!



話し合いの結果、あなたの不動産が、**負動産** 又は **腐動産** の場合、今後その不動産をどのように処理・処分するか、その考え方を早めに決定しましょう。**あなたとの会話**が、その不動産の行く末を大きく左右するかも知れません。

### コラム

「いえ」を含む不動産の相続登記の義務化、住所・氏名変更登記の義務化について

	期限と過料（行政罰）	施行日
相続したら 相続登記	不動産を相続により取得したことを知った日から3年以内 10万円以下の過料	令和6年4月1日から
持っている時は 住所・氏名 変更登記	その変更から2年以内 5万円以下の過料	令和8年4月1日から

※過去の相続や住所・氏名等変更にも遡及して適用されます。

# 今のお住まいの「いえ」について 家族会議をした結果を記しておきましょう。

いつですか？



---

誰としましたか？



---

どんな内容でしたか？



---

---

---

---

---

---

---

---

---

---



※この住み継ぎノートに記載したことにより、遺言のような法律上の効果は発生しませんので、  
ご注意ください。



私は、**住み継ぎノート**（『いえ』の終活ノート）を書きました。



記入日：令和・西暦 年 月 日

保管  
場所は

\_\_\_\_\_ です。

お名前



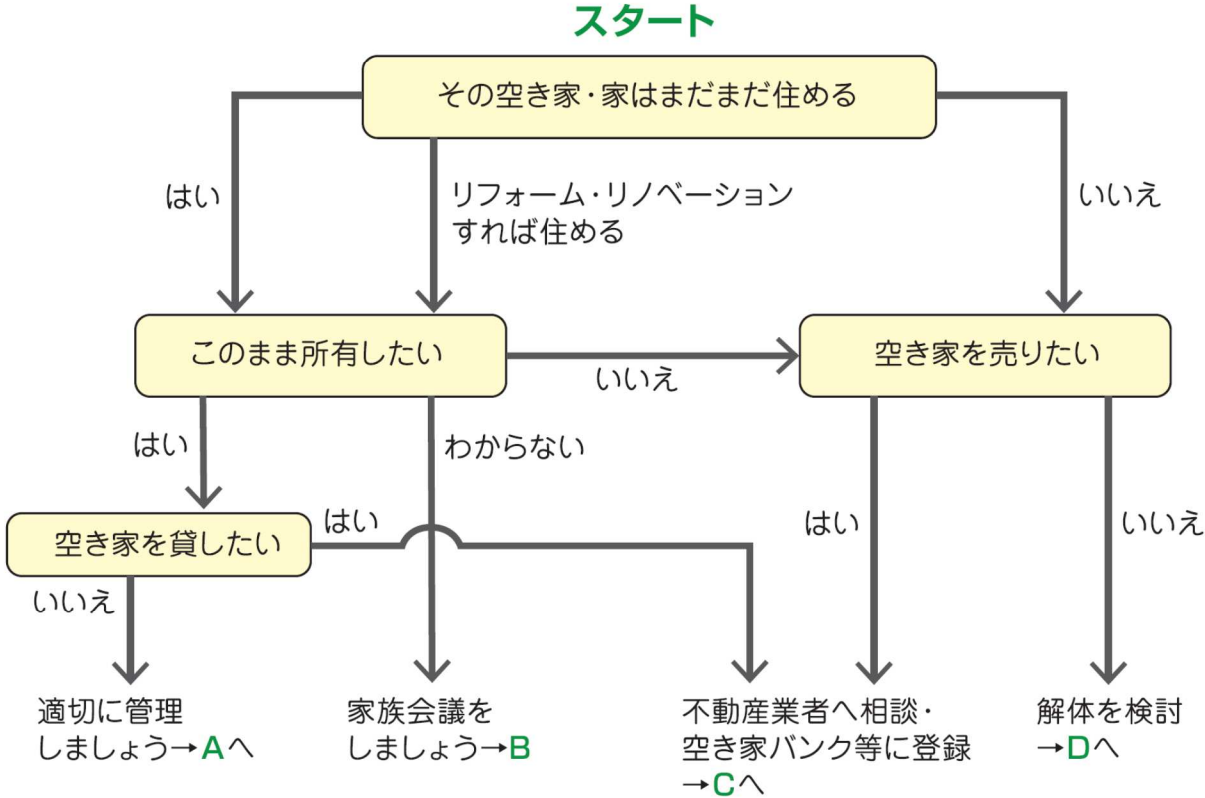


# 『いえ』の将来像を考えてみましょう

思い出の詰まった実家や愛着のある我が家。すべて大切な『いえ』ですが、住む『ひと』がいなくなると、空き家になります。

自分達にとって財産であった『いえ』も、空き家として放置されれば、子や孫にとっては所有しているだけで負担となる負動産となる可能性があります。

空き家は所有しているだけで費用がかかるだけでなく、放置すれば管理不全となり周囲に様々な悪影響を及ぼします。



**A 適切に管理しましょう**  
空き家を残したい場合には、『いえ』が傷まないように適切に管理しましょう。ご自身で管理するのが難しい場合には、民間の空き家管理業者等に依頼しましょう。

適切な管理がされずに、管理不全空家となると、自治体が「空家等対策の推進に関する特別措置法」に則り、指導や勧告、命令などをしていく中で、空き家所有者に対して“ペナルティ”を課すことがあります。「勧告」のタイミングで、空き家の建つ土地の「住宅用地特例」から除外される場合があります（住宅用地特例とは、固定資産税を軽減する効果のある特例です）。

**B 家族会議をしましょう**  
今ある空き家のこと、住んでいる『いえ』の将来のことを、ご家族で話し合いをされていますか？  
親世代と子世代、兄弟姉妹間でも思いが違うことがあります。空き家のことで悩まないためにも、ご家族でしっかり話をされることをお勧めします。

**C 不動産業者へ相談・空き家バンク等に登録**  
空き家を貸したい、売りたい場合は、不動産業者に相談するか、各自治体の空き家バンク等に登録しましょう。

**D 解体を検討**  
大規模な修繕をしないと住めない場合や、立地や接道などを理由に不動産業者に取り扱いを断られたり、空き家バンク等に登録が難しい場合には、早めに解体を検討しましょう。

## 参考となる資料・サイトなどのご案内

(令和6年3月時点)

### ■ 空き家ガイドブックとっとり

空き家を持ち続けること、利活用すること、手放すことについて考える一助となるよう、そのメリットやデメリット、支援情報、相談先等をまとめています。  
(鳥取県サイト)



### ■ 不動産を相続した方へ ～相続登記・遺産分割を進めましょう～

相続登記の申請手続きについてのハンドブック「登記手続ハンドブック」も掲載されています。(法務省サイト)



### ■ 相続登記の申請の義務化と相続人申告登記について

(法務省サイト)



### ■ 相続登記の申請義務化に伴う必要な対応について

(法務省サイト)



### ■ 戸籍謄本等の広域交付について

相続登記には、戸籍類が必要です。本籍地以外の市町村窓口でも戸籍証明書・除籍証明書が取得できるようになりました。(法務省サイト)



### ■ 遺言のことについて

(日本公証人連合会サイト)



### ■ 自筆証書遺言書保管制度について

(法務省サイト)



### ■ 鳥取県司法書士会ホームページ

鳥取県司法書士会では、毎週月～金曜日の13時から当番司法書士が相続登記などの電話相談にお応えしております。(祝祭日を除く)



### ■ とっとり空き家利活用推進協議会ホームページ

空き家等の相談会の開催、相談員(専門家)の派遣、空き家利活用シンポジウムの開催など、空き家の利活用を図る取り組みを行っています。



空き家に関わるワンストップ相談受付窓口を設置していますので、空き家についてお困りの方はご利用ください。



相談  
受付窓口