

令和7年度



マチレット

..安心して未来へつなぐ..



住まい  
の

エンディング  
ノート



お名前

新潟市

# はじめに



「安心して未来へつなぐ住まいのエンディングノート」は、皆さまの「住まい」にまつわる情報や想いを整理し、今後の住まいとの向き合い方を考えるための手引きとして作成しました。

今後の希望やそのための大切な情報を書き留めておくことで、あなたの想いがきちんと伝わるようにサポートします。書き込むページだけでなく、役立つ情報や制度などもまとめていますので、ぜひご活用ください。

## 第1章 では、

事前に持ち家の将来について考え、備えておく「住まいの終活」を行うことで得られるメリットや、相続に関わる大切な情報をわかりやすくまとめました。また、将来、ご家族がスムーズに手続きを進められるよう、必要な情報を記入するページもご用意しています。

## 第2章 では、

整理した内容をふまえ、住まいの将来を考える際に参考となる情報などをご紹介します。

## 第3章 では、

住まいの将来について、ご自身の意思や想いをご家族に託す際に参考となる情報をご紹介します。

この冊子を通して、ご自身の「住まい」の今後についてゆっくりと考え、大切なご家族との会話を深めるきっかけの一助となることを願っております。

# もくじ

## 第1章 ..... 2ページ

### 住まいの今後について考えていますか？

- 住まいの終活を行うメリットなど
- 相続について考えるために、家系図を書いてみましょう
- どのような不動産を所有しているか調べて、書き出してみましょう

## 第2章 ..... 9ページ

### 住まいを将来どうしたいのか考えてみましょう

- 住まいなどを売る
- 住まいなどを貸す
- 住まいなどを所有し続ける

## 第3章 ..... 11ページ

### 将来に備えた行動を

- 成年後見制度・民事信託
- 遺言書
- 遺言書の作成の有無について書いておきましょう
- 終わったことをチェックしましょう

## 空き家に関する相談窓口一覧 ..... 14ページ

※個人情報が含まれるため、取扱いには十分注意し、大切な人にだけ保管場所を伝えましょう。  
※当冊子には、法的効力はありません。法的効力を求める場合は、遺言書の作成が必要となります。  
※当冊子で紹介している制度には、それぞれメリットとデメリットがあります。専門家等に確認し、最終的にはご自身で判断しましょう。



マチレットは、自治体から市民へ専門性が高い情報をよりわかりやすく確実に伝える、地域に寄り添う「マチのブックレット」です。

2025年3月発行  
発行：新潟市 建築部 住環境政策課  
編集・デザイン：株式会社ジチタイアド

※コンテンツの一部は、「住まいのエンディングノート」(国土交通省) ([https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku\\_house\\_fr3\\_000054.html](https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_fr3_000054.html))の情報を元に株式会社ジチタイアドが作成したものです。※当冊子の著作権を侵害する行為(SNSやHPへの無断転載、デザインや文言の流用、複製物の商用利用等)は法律で禁じられています。

## 第1章

住まいの今後について  
考えていますか？

住まいの今後について考えることは、  
ご自身やご家族の未来をより良いものにする大切な一歩です。  
第1章では、住まいの終活の必要性や相続に関する仕組みをご紹介します。

## ▼住まいの終活を行うメリット

- ✓ 不動産の有効活用
- ✓ 相続手続きの負担軽減
- ✓ 遺産分割のトラブル防止
- ✓ 精神的な負担の軽減 など



## ▼住まいの終活をしないとどうなるの？

相続、税金、管理など、様々な問題が発生する可能性があります。

— 不動産の有効活用ができず空き家になってしまう理由のトップとして  
相続問題があります。

所有者が亡くなり子どもが相続する、ということが一般的ですが、近年は、**子どもがいない家庭が増え、相続権が複雑になるケースが増えています**。大切なわが家を空き家にしないために、今のうちから住まいの終活についてご家族と考えましょう。

## 空き家となった住宅を取得した理由

- 1位 相続した…………… 54.6%
- 2位 新築・建て替えした…………… 18.8%
- 3位 中古住宅を購入した…………… 14.0%

(国土交通省 令和元年空き家所有者実態調査を加工して作成)



2024年4月1日より

## 相続登記が義務化！

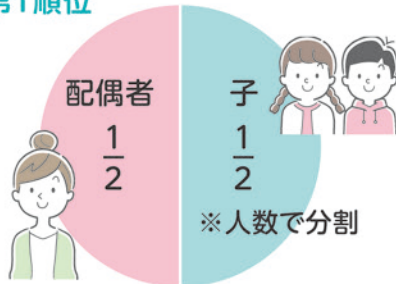
相続人は相続により不動産を取得したことを知った日から3年以内に、相続登記の申請をしなければなりません。正当な理由がなく義務に違反した場合、10万円以下の過料が科されることがあります。相続登記せずに放置すると、相続人がさらに増えてしまい、遺産分割協議や登記手続きが複雑化してしまう可能性もあります。※**2024年4月1日以前**に相続した不動産も、相続登記されていないものは**義務化の対象**になります(3年間の猶予期間があります)。

## ▼相続の仕組みを知って相続登記を

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、下図のとおりです。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。

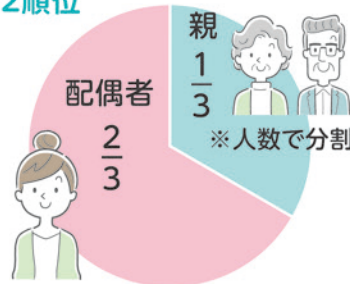
### ■ 法定相続人と法定相続分

相続順位  
第1順位



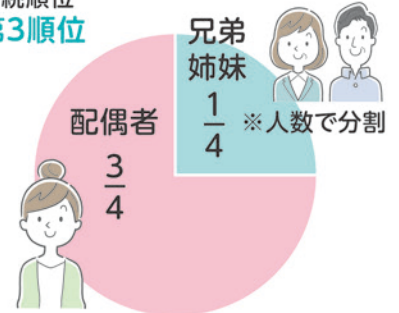
子がいる場合

相続順位  
第2順位



子がなく親がいる場合

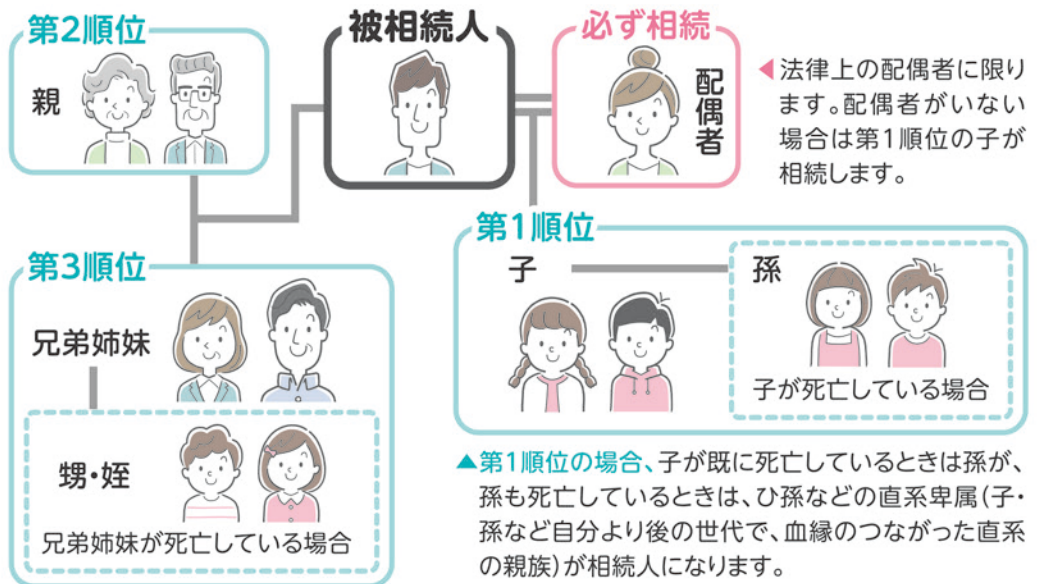
相続順位  
第3順位



子も、親もない場合

▶ 第2順位の場合、第1順位の人がないときに相続人になります。親が既に死亡している時は、祖父母等の直系尊属(父母・祖父母など自分より前の世代で、血縁のつながった直系の親族)が相続人になります。

▶ 第3順位の場合、第1順位の人も第2順位の人もないときに相続人になります。兄弟姉妹がすでに死亡しているときは、その人の子(甥・姪)が相続人になります。



▲ 第1順位の場合、子が既に死亡しているときは孫が、孫も死亡しているときは、ひ孫などの直系卑属(子・孫など自分より後の世代で、血縁のつながった直系の親族)が相続人になります。

## 空家家の放置により生じる問題とは？

近年、全国的に適切に管理されていない空き家が問題となっています。

建物や門、塀、樹木等が倒壊したり、建物の一部が落下したりして、**通行人や近隣住民などに被害が出た場合、空き家の所有者等に賠償責任が生じたり、空家法による行政処分の対象になったりする可能性があります。**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については、空家法に基づき「**特定空家等**」として、市町村から所有者等に対し助言・指導、勧告、命令、代執行の措置を講じられる場合があります。指導に従わず勧告を受けた場合は、**固定資産税の住宅用地特例等が解除されるほか、命令に従わない場合は、50万円以下の過料が科されるおそれや、代執行が行われた場合は、執行に要した費用を請求されるおそれもあります。**

また、2023年12月13日より施行された改正空家法では、市町村は、放置すれば特定空家等になるおそれがある空家等を「**管理不全空家等**」として、指導、勧告することができ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等が解除されます。**



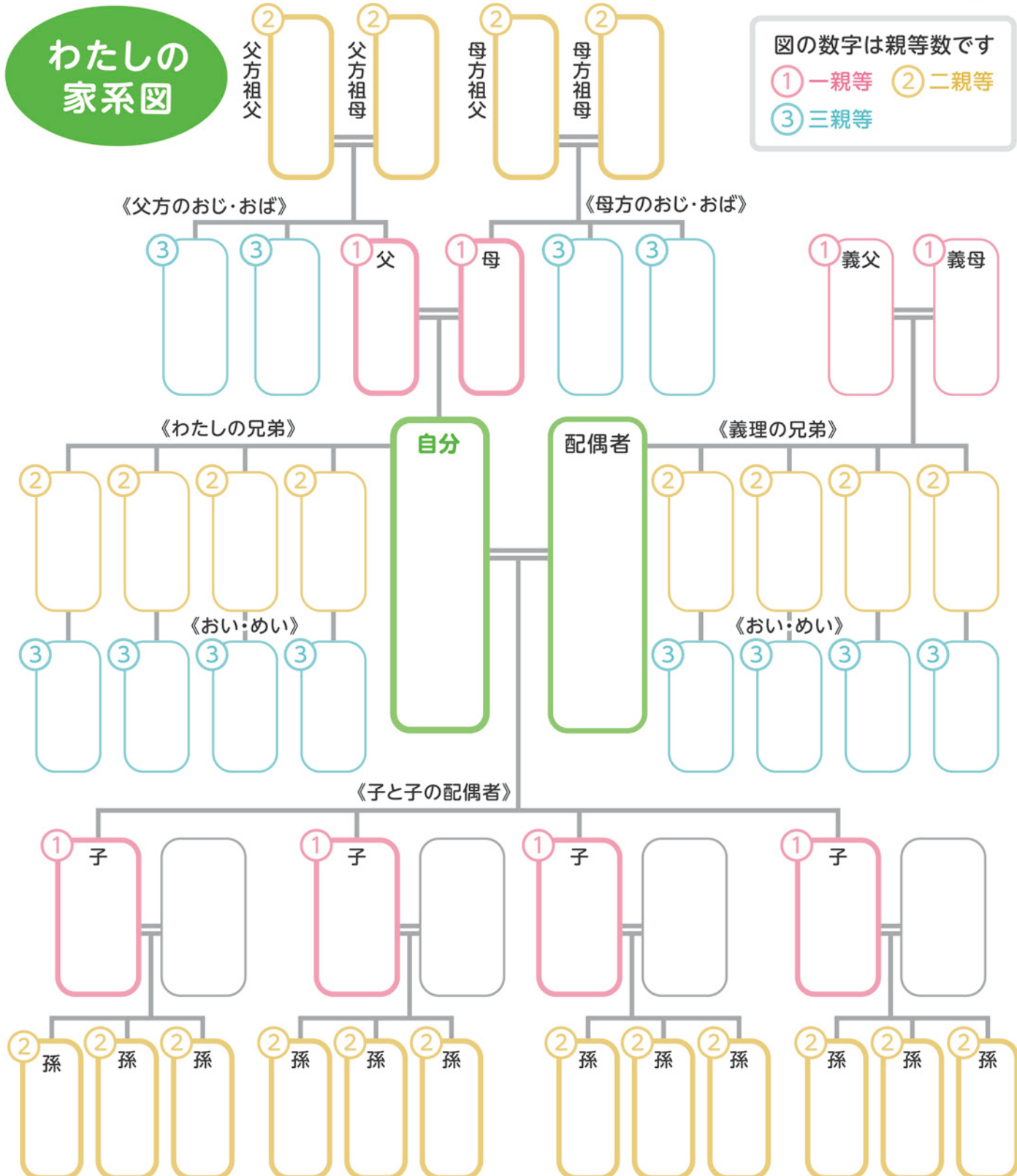
# 相続について考えるために、家系図を書いてみましょう



まずは自分の親族のことについて書き出してみましょう。

親等がわかると、どこまでが法定相続人(相続できる人)になれるのかが見えてきます。

事前に、自分の出生から現在までの戸籍を用意しておくといいでしょう。



※わかる範囲で書いてみましょう。

# どのような不動産(土地・建物)を 所有しているか調べてみましょう

法務局が発行する登記事項証明書(登記簿謄本)や都・市町村から通知される固定資産税の納税通知書を確認しましょう。未登記の場合は、速やかに登記手続きを行いましょ。

複数人で共有している場合は、自分の持分や誰と共有しているのかについても把握しておきましょう。また、土地や建物を貸している場合や借りている場合は、契約書の有無などについても確認しましょう。

## 所有している不動産がわからない場合は 以下で確認することができます

### ▶ 自分が所有している土地・住まいを全て知りたい .....

**確認できる書類**

- 固定資産税の納税通知書
- 固定資産課税台帳、名寄帳

**問合せ先** 市の固定資産税担当課

詳しい内容はこちら



### ▶ 土地・住まいの名義を知りたい .....

### ▶ 地番・家屋番号・面積を知りたい .....

**確認できる書類**

- 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)

**問合せ先** お近くの法務局

詳しい内容はこちら



 次のページから書き出してみましょう



# 所有している不動産(土地・建物)などを 書き出してみましょ

所有しているまたは、借りている不動産を今後どうしたいか、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冊子と一緒に保管しておくだけでも、  
いざという時に判断や手続きをする人の助けになるでしょう。

## 所有している または、借りている土地

所在地	名義人(所有者)	自分の持分割合	諸条件など	どう処理したいか
(記入例) ●●市○○区 △△町1-2-3	新潟 太郎	1/1	① ③ ⑥	<input checked="" type="checkbox"/> 売却など自由にしてよい <input checked="" type="checkbox"/> 貸すのは構わない <input checked="" type="checkbox"/> その他
付随する書類 登記事項証明書、地図				
				<input checked="" type="checkbox"/> 売却など自由にしてよい <input checked="" type="checkbox"/> 貸すのは構わない <input checked="" type="checkbox"/> その他
付随する書類				
				<input checked="" type="checkbox"/> 売却など自由にしてよい <input checked="" type="checkbox"/> 貸すのは構わない <input checked="" type="checkbox"/> その他
付随する書類				
				<input checked="" type="checkbox"/> 売却など自由にしてよい <input checked="" type="checkbox"/> 貸すのは構わない <input checked="" type="checkbox"/> その他
付随する書類				



「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)
- ⑤土地を他者に貸している
- ⑥抵当権が設定されている(銀行借入など)
- ⑦自分の土地の上に他者所有の建物が建っている

# 所有している または、借りている建物

所在地	名義人(所有者)	自分の持分割合	諸条件など	どう処理したいか
(記入例) ●●市○○区 △△町1-2-3	新潟 太郎(自分) 新潟 花子(妻)	1/2 残りは妻	①②	<input checked="" type="checkbox"/> 売却など自由にしてよい <input checked="" type="checkbox"/> 貸すのは構わない <input checked="" type="checkbox"/> その他
付随する書類: 登記事項証明書、地図、図面				
				<input checked="" type="checkbox"/> 売却など自由にしてよい <input checked="" type="checkbox"/> 貸すのは構わない <input checked="" type="checkbox"/> その他
付随する書類:				
				<input checked="" type="checkbox"/> 売却など自由にしてよい <input checked="" type="checkbox"/> 貸すのは構わない <input checked="" type="checkbox"/> その他
付随する書類:				



「諸条件など」の凡例  
 ①建物を他者に貸している   ②抵当権が設定されている(銀行借入など)  
 ③他者所有の土地に建っている

## メモ

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....



## 住宅ローンなどの借入金について書いておきましょう



借入先	金額(残債額)	担保の土地・建物の所在地
(記入例) ●●銀行	1,500万円 ( 200万円 )	<input checked="" type="checkbox"/> 土地 <input checked="" type="checkbox"/> 建物 ●●市○○区△△町1-2-3
	( )	<input type="checkbox"/> 土地 <input type="checkbox"/> 建物
	( )	<input type="checkbox"/> 土地 <input type="checkbox"/> 建物
	( )	<input type="checkbox"/> 土地 <input type="checkbox"/> 建物

## 住まいに貴重な資産や財産はありますか？



(家財、証券、預貯金、デジタルデータなど)

貴重なもの	貴重である理由	保管場所	備考
(記入例) 仏壇	代々受け継いできたものだから	仏間	売却や処分をしないでほしい

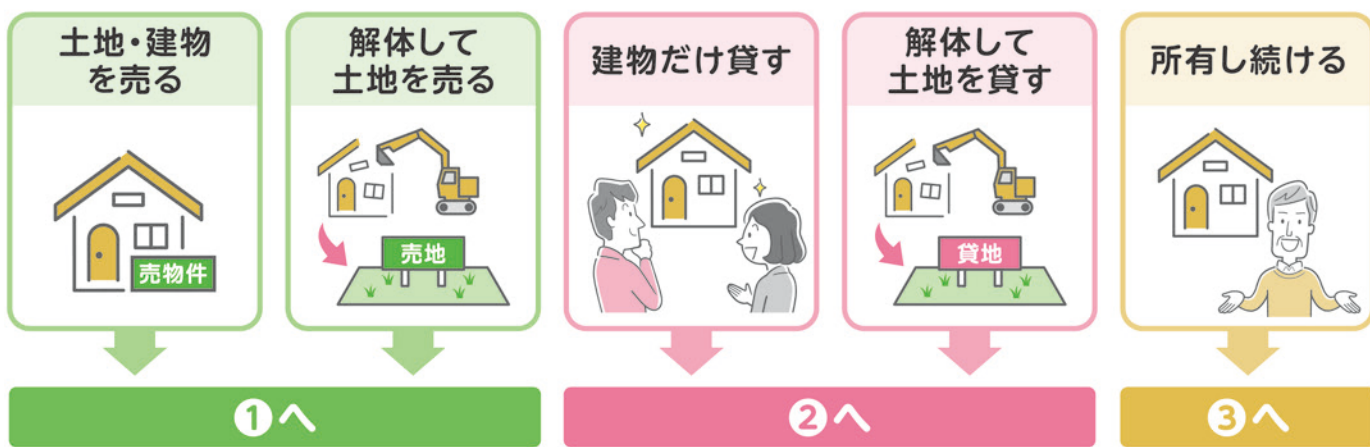
### 家財の整理はお早めに!

住まいの解体や売却をする前には、家財等の整理や処分が必要になります。  
 残置物を処分するには多くの時間を要したり、処分費用が高額になったりすることもあります。  
 解体や売却などの手続きをスムーズに進めるためにも、早いうちから準備しておくことが大切です。

## 第2章

# 住まいを将来どうしたいの 考えてみましょう

第2章では、住まいを将来どうしたいの考える際に参考となる情報をご紹介します。住まいを **売る** **貸す** **所有し続ける** 等、今後どうしたいのか、ご家族とぜひ話し合ってみましょう。



### ① 住まいなどを売る

住まいを売却するには、不動産事業者など専門家に相談しながら考えていきましょう。  
以下のように、様々な制度を活用することもできます。



#### ○ インспекション

専門家による建物状況調査のことです。このレポートがあると、引き渡し後のトラブル回避や、安心して購入してもらえるなどの利点があります。

相談先 不動産事業者、建築士など

#### ○ リースバック／リバースモーゲージ

今の家に住み続けながら住まいを先に売却する方法(リースバック)や、死亡時の譲渡を約束して融資を受ける方法(リバースモーゲージ)などがあります。

相談先 不動産事業者、ファイナンシャルプランナー、金融機関など

#### ○ 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。

相談先 自治体の窓口、お近くの税務署、税理士など



詳しくはこちらへ

## ② 住まいなどを貸す

住まいを貸し出す際には、不動産業者などの専門家の力を借りることが有効です。

以下のように、様々な制度を活用することもできます。

※家賃収入を保証するものではありません。



### ○ セーフティネット住宅登録制度

住宅の確保に配慮が必要な方（高齢者、障がい者、子育て世帯など）が安心して賃貸住宅に入居できるよう支援する制度です。自治体を通じて登録することで、住宅を必要とする方に借りてもらえる場合があるなどの利点があります。



相談先 自治体の窓口、居住支援法人

詳しくはこちらへ

### ○ サブリース

サブリースとは、賃貸物件の所有者（オーナー）が、不動産会社（サブリース会社）に物件を一括で貸し出し、そのサブリース会社がさらに別の入居者へ転貸する契約形態のことです。専門機関が家賃収入の保証等を行いつつサブリースを行う「マイホーム借上げ制度」の活用も検討できます。

相談先 不動産事業者など

## ③ 住まいなどを所有し続ける

住まいを売ったり貸したりせず、所有し続ける、あるいは相続することも選択肢の一つです。



### ○ 所有し続ける場合

住まいなどを使わないまま放置すると、不具合の発生に気づきにくく、建物の劣化が早まる可能性があります。使わない場合でも、定期的なメンテナンスや適切な管理を行いましょう。遠方の場合は空き家見回りサービスを業者に頼むこともできます。

建物の内外装の点検、  
通気や換気しないと



国土交通省が適切な管理方法を示した指針がリーフレットにまとめられています。



(PDFファイル)

### ○ 相続する場合

住まいや土地の相続登記が2024年4月から義務化されました。

相続が発生する前に準備をしておくことは、相続手続きをスムーズに進め、家族間でのトラブルを避けるために非常に重要です。

知っておきたいキーワード

## 相続土地国庫帰属制度

相続等で取得した土地を一定の負担金を国に納付した上で国に引き取ってもらえる制度です。

承認には建物の除却など、一定の要件を満たす必要があります。



詳しくはこちらへ

## 第3章

# 将来に備えた行動を

第3章では、住まいを誰にどのように残したいかなど、ご自身に「もしも」のことがあった後に自分の意思や想いを確実にご家族に託すための情報をご紹介します。



### ▼成年後見制度・民事信託

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以下のような仕組みがあります。

#### ○ 成年後見制度（法定後見制度・任意後見制度）

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き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は…

#### 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場合は…

#### 任意後見制度

誰にどんなことを支援してもらおうのかあらかじめ自分で決めておく制度



#### ○ 民事信託

信頼できる人に自分の財産の管理や処分を託すことができる制度です。認知症などで判断能力が低下した場合でも、信頼できる家族などに財産管理を任せ、自分の希望通りの使い方をしてもらうことができます。また相続対策として、遺言よりも柔軟に財産の承継先や条件を決めることができます。

相談先 司法書士、行政書士、弁護士など

元気なうちに、ご自身で将来に備えましょう



### ▼遺言書

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」という方法もあります。確実に遺言を残すには、自筆の遺言を法務局に預けたり、公正証書として作成したりといった方法があります。

特に身寄りがない方には、ご自身の死後の手続き（葬儀・埋葬の実施や諸費用の支払い、遺品整理などの対応）を他の人に任せることができる「死後事務委任契約」もあります。

相談先 司法書士、行政書士、弁護士、ファイナンシャルプランナーなど



# 遺言書の作成の有無について書いておきましょう

① 遺言書を作成していますか？

- 作成している       作成していない

② 作成している場合、どこに保管していますか？

- 自宅       法務局       公証役場  
 その他 ( )

遺言書を書いてみたけど、どこに保管しよう



知っておきたいキーワード

## 自筆証書遺言書保管制度

遺言書は、正しく作成しておらず無効になってしまったり、自宅に保管したままで、紛失や盗難、遺族が気が付かなかつたりなどのおそれがあります。また、遺言書(公正証書遺言書を除く)を開封する際には、偽造や改ざんを防ぐため、家庭裁判所に遺言書を提出して検認を受ける必要があります。遺言書に基づく不動産の名義変更や預貯金の払い戻しを速やかに行うことができません。これらの問題を解消するため、自筆証書遺言書とその画像データを法務局で保管する制度が令和2年からスタートしています。

成年後見制度と民事信託、遺言書は、いずれもご自身の将来や大切な方の生活を守るための大切な制度です。それぞれの特徴を理解し、ご自身の状況や希望に合わせて、最適な方法を選択してください。



### ▼「もしも」の時の連絡先

氏名	関係	住所	連絡先



## 終わったことをチェックしましょう

この冊子を通して「住まい」に関する情報や想いを整理し、住まいの将来について向き合うことはできましたか？最後に、確認が終わったことや、ご家族と話し合ったことなどを、チェックリストやメモに残しておきましょう。

### 終わったことチェックリスト

- 家系図を書いた(4ページ)
- 不動産に付随する書類を確認した(5ページ)
- 所有している不動産などを書き出した(6~8ページ)
- 住まいの将来について考えた(9~10ページ)
- 遺言書の作成の有無について書いた(12ページ)



### その他、チェックすることがあれば書いておきましょう

- 
- 
- 
- 
- 

### 話し合ったことを書き留めましょう(いつ、どこで、だれと、なにを、どのように)

年	月	日	について

年	月	日	について

# 空き家に関する相談窓口一覧

新潟市では、各団体と協定を結んで、空き家対策に取り組んでいます。  
空き家に関するお悩みやご相談は、下記の窓口までお問い合わせください。

## 不動産の売買、賃貸

- 公益社団法人 新潟県宅地建物取引業協会  
TEL 025-247-1177 (要予約)
- 公益社団法人 全日本不動産協会新潟県本部  
TEL 025-385-7719 (要予約)

## 土地・建物の表示に関する登記、境界の調査・測量

- 新潟県土地家屋調査士会  
TEL 025-378-5005 (要予約)

## 管理 (庭木の剪定、除草、見回り、掃除など)

- 公益財団法人 新潟市シルバー人材センター  
TEL 025-241-3541

## 建物の改修

- 新潟地域住宅相談協議会  
TEL 025-266-6650 (要予約)

## 相続など、権利義務関係書類の作成

- 新潟県行政書士会  
TEL 025-255-5225 (要予約)
- 新潟市役所行政書士相談 広聴相談課 市民相談室  
TEL 025-226-1025 (要予約)

## 法律上の問題、責務 (権利関係の整理)

- 新潟県弁護士会  
TEL 025-222-5533 (要予約)
- 法テラス新潟 (日本司法支援センター)  
TEL 050-3383-5420 (要予約)
- 新潟市役所弁護士相談 広聴相談課 市民相談室  
TEL 025-226-1025 (要予約)

## 利活用に関する相談

- 一般社団法人 全国空き家相談士協会 新潟支部  
TEL 025-245-6771
- 公益社団法人 新潟県建築士会  
TEL 025-378-5666
- 一般社団法人 新潟県建築士事務所協会  
TEL 025-265-4748

## 庭木の管理 (剪定、伐採など)

- 一般社団法人 新潟市造園建設業協会  
TEL 025-282-4456

## 建物の解体

- 一般社団法人 新潟県解体工事業協会  
TEL 025-245-7673

## 登記、成年後見、相続など

- 新潟県司法書士会 (司法書士総合相談センター)
  - ▷ 電話無料相談  
TEL 025-240-7867
  - ▷ 面談無料相談  
TEL 025-244-5121 (要予約)
- 新潟市役所司法書士相談 広聴相談課 市民相談室  
TEL 025-226-1025 (要予約)

## 所有している全ての土地・建物 固定資産税・都市計画税

- 新潟市資産税課  
TEL 025-226-2266

## 譲渡所得の3,000万円特別控除 セーフティネット住宅登録制度

- 新潟市住環境政策課  
TEL 025-226-2813

この冊子に関する  
問い合わせ

新潟市 建築部 住環境政策課

新潟市中央区古町通7番町1010 古町ルフル6階 TEL 025-226-2813