今のうちから考える！！

我が家の終活ノート

～大切な我が家が危険な空き家とならないように～



記入日：　　年　　月　　日

はじめに

近年、全国的に放置されたままとなる空き家が増えていますが、そうした空き家になる要因の約６割が相続に原因があるといわれています。

空き家が原因で近隣の住民や通行人等に損害を与えた場合、所有者や相続人が責任を問われることがあります。また、管理不全な状態が続いた場合「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づき、指導や勧告が行われることがあります。なお、この勧告がなされると、空き家の敷地に係る固定資産税等の住宅用地特例の適用が受けられなくなります。

大切な思い出が詰まった「我が家」のこれからについて、例えばご家族がご利用されるのか、相続はどうするのか、あるいは売買等により別の誰かに引き継ぐこととするのかなど、あらかじめ方向性を考え、準備を進めておくことで、将来的に放置され、ご家族や近所の方に迷惑を掛けてしまうような「空き家」となってしまうことを防ぐことが期待できます。

それぞれにさまざまなご事情があることとは思いますが、大切な「我が家」だからこそ、将来、放置されてしまうようなことがないよう、ご自宅に居住されている今のうちから、ご自身のお考えを整理し、ご家族・ご親族の方々とお話をしていただければと思います。

そのための第一歩となればと考え、「我が家の終活ノート」として作成してみました。どうぞご覧いただき、直接書き込んでいただきながら、ご自身の今のお気持ちや住宅や土地などについて整理・確認いただく参考となれば幸いです。



目　　次

第１章　我が家の終活ノートを作成してみましょう

１．わたし自身の基本情報、もしもの時の連絡先について　・・・・・・・・・・・・・１

２．わたしの家系図について　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・２

３．我が家（建物、土地）の情報等について　・・・・・・・・・・・・・・・・・・３

４．わたしが所有する不動産などについて家族・相続人に伝えておきたいこと　・・６

第２章　参考情報（我が家の将来を考えるために）

１．法定相続人について　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１０

２．自身が所有している不動産の情報について　・・・・・・・・・・・・・・・・１１

３．相続登記の申請が義務化されました　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１２

４．財産管理に関する制度等について　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１３

第３章　今のうちから我が家の防犯対策を　・・・・・・・・・・・・・・・１５

第４章　相談窓口のご案内　・・・・・・・・・・・・・・・・１６

第５章　自由記載欄　・・・・・・・・・・・・・・・・１９

【注意事項】

「我が家の終活ノート」は、法的効力をもつものではありません。
あくまでご自身のお考えを伝えるものとして活用してください。
　なお、ご自身の財産等についてなど大切な情報を記入した後は、保管場所等も含め、管理には十分お気をつけください。



第１章 - １　わたし自身の基本情報、もしもの時の連絡先を記入しましょう。

わたし自身の情報

名前（ふりがな）	
生年月日	年　月　日
住所	
本籍	
電話番号	
メールアドレス	

もしもの時の連絡先

1

名前（ふりがな）	
住所	
電話番号	
わたしとの関係	

2

名前（ふりがな）	
住所	
電話番号	
わたしとの関係	

3

名前（ふりがな）	
住所	
電話番号	
わたしとの関係	

第１章 - ２　**わたしの家系図**（分かる範囲でご記入ください。）

祖父 年 月 生 (年 月 亡)
祖母 年 月 生 (年 月 亡)
祖父 年 月 生 (年 月 亡)
祖母 年 月 生 (年 月 亡)

おじ・おば 年 月 生 (年 月 亡)
おじ・おば 年 月 生 (年 月 亡)
父 年 月 生 (年 月 亡)
母 年 月 生 (年 月 亡)
おじ・おば 年 月 生 (年 月 亡)
おじ・おば 年 月 生 (年 月 亡)
義父 年 月 生 (年 月 亡)
義母 年 月 生 (年 月 亡)

兄弟・姉妹 年 月 生 (年 月 亡)
兄弟・姉妹 年 月 生 (年 月 亡)
わたし
配偶者 年 月 生 (年 月 亡)
義理の兄弟・姉妹 年 月 生 (年 月 亡)
義理の兄弟・姉妹 年 月 生 (年 月 亡)

甥・姪 年 月 生 (年 月 亡)
甥・姪 年 月 生 (年 月 亡)
配偶者の甥・姪 年 月 生 (年 月 亡)
配偶者の甥・姪 年 月 生 (年 月 亡)

子 年 月 生 (年 月 亡)
子の配偶者 年 月 生 (年 月 亡)
子 年 月 生 (年 月 亡)
子の配偶者 年 月 生 (年 月 亡)
子 年 月 生 (年 月 亡)
子の配偶者 年 月 生 (年 月 亡)

孫 年 月 生 (年 月 亡)
孫 年 月 生 (年 月 亡)
孫 年 月 生 (年 月 亡)
孫 年 月 生 (年 月 亡)
孫 年 月 生 (年 月 亡)
孫 年 月 生 (年 月 亡)
孫 年 月 生 (年 月 亡)
孫 年 月 生 (年 月 亡)
孫 年 月 生 (年 月 亡)

第１章－３　**我が家（建物、土地）の情報等について**

（関係書類（写し）を貼付する場合は５ページをご利用ください。）

我が家（所有している場合）



自宅（建物）

所在地	家屋番号 建築年月日	名義人（所有者） 共有なら持ち分も	備考 （建築・修繕事業者など）

自宅の敷地（土地）

所在地	地目	名義人（所有者） 共有なら持ち分も	備考

我が家（借りている場合）



自宅（建物）

所在地	貸主の氏名	貸主の住所・連絡先	備考（契約期間など）

自宅の敷地（土地）

所在地	貸主の氏名	貸主の住所・連絡先	備考（契約期間など）

我が家（貸している場合）



貸している家（建物）

所在地	借主の氏名	借主の住所・連絡先	備考（契約期間など）

貸している家の敷地（土地）

所在地	借主の氏名	借主の住所・連絡先	備考（契約期間など）

その他所有している不動産（自宅以外の建物（物置など）・宅地・農地　等）

所在地	地目	名義人（所有者） 共有なら持ち分も	備考

※固定資産税の納税通知書（写し）などの関係資料を貼付してください。

わたしが所有する不動産（建物、土地）などについて家族・相続人に伝えておきたいこと

① 近所の人と申合せ事項がある（隣地境界・越境物・境界塀等）
（例：敷地ブロック塀について（隣の土地との境界を兼ねている、または、どちらかの敷地内に設置されている）。また、その設置者（共有財産、または、どちらか）等）
② 自宅の建替えについて何らかの制約がある
（例：道路に接していない、土地が共有名義となっている、開発許可を要する　等）
③ 敷地に接している道路について何らかの制約がある
（例：私道である、建替えの際には道路後退が必要である　等）

④ 自宅の敷地に埋設物がある（他人の上下水道・ガス管等）

（例：他人の配水管（排水管）が埋設されている、古い浄化槽が埋設されている　等）

⑤ 一緒に暮らしているペットがいる

（例：飼っているペットの面倒を見てほしい、掛かりつけの獣医がいる　等）

⑥ 土地または建物を借りている（借地・借家契約等）

（例：土地所有者（建物所有者）の氏名や連絡先、賃借料について　等）

⑦ 土地または建物の共有者または権利者がいる（所有権関係）

（例：登記事項証明書にある共有者の現住所や相続関係について　等）

⑧ 土地・建物に所有権以外の権利が設定されている
（例：根抵当権や抵当権（既に完済している債権の抹消登記手続漏れを含む）　等）
⑨ 建物に関する保険に加入している（火災保険・地震保険等）※
（例：保険会社、保険証券、保険金受取人、保険金の支払い方法　等）
⑩ 住まいに大切な家財などがある
（例：美術品、趣味の品、祭壇（仏壇、神棚、家庭祭壇など）　等）

※　住宅用の火災保険等について、居住者がいなくなった（空き家になった）場合、保険の補償対象外となる場合があります。
詳しくはご加入中の保険契約約款をご確認いただくとともに、必要に応じて、各保険会社等にお問い合わせください。

⑪ 遺言書について

遺言書の作成について

□遺言書を作成している　□遺言書は作成していない

作成している場合の保管場所

□自宅　□公証役場　□法務局　□その他（　　）

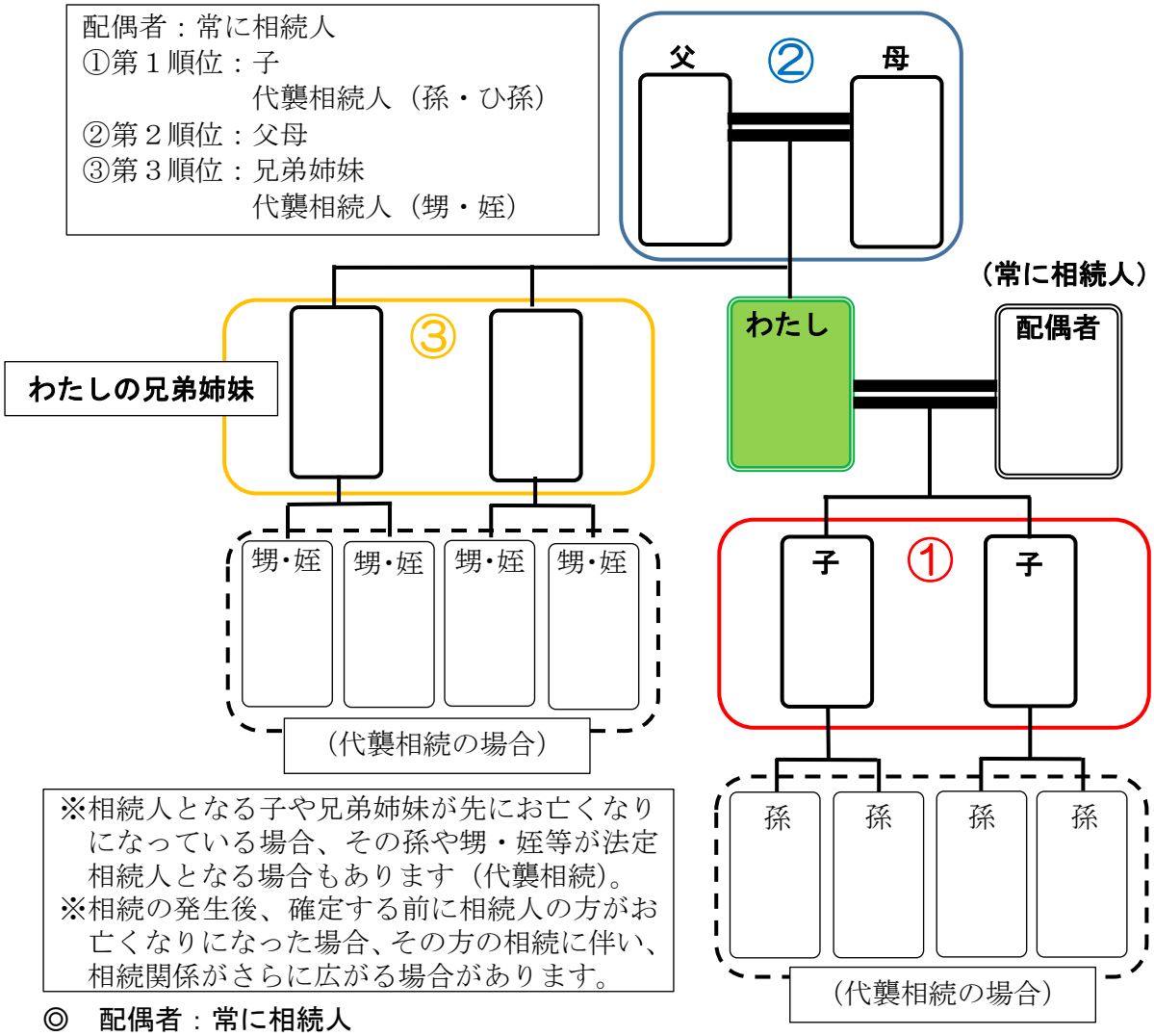
⑫ 我が家の将来について（利用や処分についてのご希望など）

（例：家族（親族）に住んでほしい、売却したいと考えている、土地所有者に返却　等）

第２章－１　（参考）法定相続人について

不動産（建物、土地）を含め、遺産を受け継ぐことができる法定相続人の順番・範囲は、法律で定められています。お亡くなりになった方（被相続人）の配偶者に加え、子、父母、兄弟姉妹の順で相続人を決定します。

配偶者：常に相続人
①第１順位：子
　　代襲相続人（孫・ひ孫）
②第２順位：父母
③第３順位：兄弟姉妹
　　代襲相続人（甥・姪）



※相続人となる子や兄弟姉妹が先にお亡くなりになっている場合、その孫や甥・姪等が法定相続人となる場合もあります（代襲相続）。
※相続の発生後、確定する前に相続人の方がお亡くなりになった場合、その方の相続に伴い、相続関係がさらに広がる場合があります。

◎　**配偶者：常に相続人**

配偶者は以下の相続人とともに常に相続人となります。

①　**第１順位：子**

被相続人に子がいる場合は、配偶者と子が相続人となります。

配偶者がいない場合は、子がすべてを相続します。

②　**第２順位：父母**

被相続人に子がいない場合は、配偶者と父母が相続人となります。

配偶者と子がいない場合は、父母がすべてを相続します。

③　**第３順位：兄弟姉妹**

被相続人に子も父母もいない場合は、配偶者と兄弟姉妹が相続人となります。

配偶者がいない場合は、兄弟姉妹がすべてを相続します。

※前ページの家系図はあくまで参考例です。
具体的な相続範囲を確認したい場合などは、行政書士や司法書士、弁護士などの専門家にご相談ください。



自身が所有している不動産の情報について

今回の終活ノートへのご記入をきっかけとして、ご所有の土地・建物の権利関係を再確認しておいていただければと思います。

不動産（土地・建物）の所在地番は法務局の登記事項証明書で確認できます※。
なお、複数人で所有（共有）している場合は、それぞれの持分（所有割合）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、賃貸契約書や登記の有無などについても確認しておきましょう。

確認の結果、例えば我が家の土地や建物の登記簿で、所有者の情報が親や祖父母等のままとなっている場合や、土地上に既に解体した建物の登記簿が残っている場合、登記簿に所有権以外の権利（金融機関の抵当権など）が記載されている場合なども考えられます。
こうした場合、土地や建物を売却・解体しようとしたときに、支障となる可能性があります。

不動産の手続（表題登記や相続登記など）がなされていない場合は土地家屋調査士や司法書士などの専門家にご相談ください。

≪資料の確認（一例）≫

確認できる事項	資料の名称と問合せ先	専門家にお願いする場合
地番・家屋番号・面積	・登記事項証明書（土地・建物） ・公図、地積測量図 ・登記識別情報通知書 ※さいたま地方法務局熊谷支局	土地家屋調査士 司法書士
建物・土地の所有名義		
自分が所有している熊谷市内の建物・土地	・固定資産税の納税通知書 ・固定資産課税台帳、名寄帳 ※熊谷市役所　資産税課（２階）	―

※建物が未登記のときは、資産税課の名寄帳で確認できる場合があります。

○　熊谷市総務部資産税課
電話：０４８－５２４－１１１１（内線２５０、２５２）

（参考）相続登記の申請が義務化されました

令和６年４月１日から相続登記の申請が義務化されました。
原則として不動産を相続で取得したことを知った日から３年以内（令和６年４月１日以前に亡くなった場合では、原則として令和９年３月３１日まで）に相続登記の申請が必要になります。

※　遺産分割（相続人間での話し合い）で不動産を取得した場合も、遺産分割の日から３年以内に相続登記の申請が必要になります。

相続があったときは

相続があったときは、相続人全員で遺産分割協議を行い、不動産を取得した方は法務局に速やかに相続による所有権移転登記の申請を行ってください。
また、話し合いがまとまらないなど、３年以内での申請が難しい場合には、相続人ひとりでも法務局に「相続人申告登記」の申出を行うことで、申請義務を履行したものとみなされます。
相続登記の申請は、登記申請書を作成し、戸籍等の必要な添付書類とあわせて、不動産の所在地を管轄する法務局に提出して行います。

期間内に申請手続をしないと・・・

期間内に正当な理由がないのに相続登記の申請をしない場合、１０万円以下の過料の適用対象となります。期間内でのお手続漏れとならないようご注意ください。
詳しくは、不動産の所在地を管轄する法務局にお問合せください。

※　熊谷市内の土地・建物の場合
　　さいたま地方法務局熊谷支局　住所：熊谷市筑波三丁目３９番地１
　　電話：０４８－５２４－８８０５

※　未登記の建物の場合、まずはその建物自体についての登記簿情報を作るための手続が必要となる場合があります。詳しくは、建物の所在地を管轄する法務局または専門家である土地家屋調査士にご相談ください。



民事信託

自分の財産を信頼できる人に託して、自分が決めた目的にしたがって、管理・運用や売却などの処分をしてもらう制度です。

認知症などによりご本人の判断能力が不十分な状態となってしまった場合でも、ご家族や親族の方など、あらかじめ託された方が自己の所有資産として自分が決めた目的にしたがって不動産を管理、処分することができます。

制度利用には信託契約や公正証書などの手続が必要となる場合があります。

詳しくは、弁護士や司法書士など専門家に相談してください。

成年後見

判断能力の不十分な方々は財産管理に関する契約や、遺産分割などの法律行為をご自身で行うことが難しく、また、悪質商法の被害にあうことも心配されます。

成年後見制度とは、このような判断能力の不十分な成年者を保護し、支援するための制度で、大きく分けると「法定後見制度」と「任意後見制度」の２つの制度があります。

例えば、認知症等により所有者ご本人の判断能力が不十分な状態となってしまうと、ご家族が所有者ご本人の建物の売却や解体をしようとしても、勝手に処分することができなくなります。こうした場合、法定後見制度が活用できますが、ご本人に判断能力があるうちに任意後見制度を活用しておくことで、その後、ご本人の判断能力が不十分となってしまった場合でも、事前に本人の意思を後見人に伝えておくことにより、建物の売却や解体等ができるようになります。

熊谷市では相談窓口として「成年後見センター」が開設されています。

法定後見制度

本人の判断能力が不十分になった後、裁判所での手続を経て、成年後見人が選ばれる制度です。本人の判断能力に応じて「補助」「保佐」「後見」の３つの制度が用意されています。

任意後見制度

ご自身で後見人になってくれる人を選び、その人と後見内容も決めておくことのできる制度です。任意後見は、本人の財産を守るための制度なので、本人の財産にリスクとなるような財産の使い方は、後見人であってもできません。

※　熊谷市成年後見センター（熊谷市社会福祉協議会　熊谷支所内）
　　住所：熊谷市本町一丁目９番地１　熊谷市立コミュニティセンター内
　　電話：０４８－５２１－２７３５

○熊谷市ホームページ
「成年後見制度」

生前贈与

生前に自分の財産を相続人となる方などに贈与することで、これら財産の管理や処分等の判断、実務をその方に委ねることができます。

遺産分割は時間がかかることが多くありますが、自分が生前に財産の行き先を決めておくことができます。

詳しくは弁護士や司法書士など専門家にご相談ください。

※　贈与税の取扱いについては、所管の税務署までお問い合わせください。

※　生前贈与された財産について、「遺留分」の計算に含まれる場合があります。

「遺留分」

遺留分とは、相続人に認められる最低限の遺産を引き継ぐ権利のことです。遺言で遺留分以上の財産を引き継ぐことができなかった場合には、その相続人は、遺留分の侵害額請求を他の相続人にすることができるとされています。

遺言書の作成

不動産の相続について、相続人の間での協議がまとまらず、長期間にわたって処分できなくなることがあります。また、相続登記をしないまま相続が繰り返されることで、相続関係がさらに複雑化してしまうことがあります。

誰に土地や建物などを引き継いでもらいたいのか明確な場合には、あらかじめ遺言書を作成しておくことで、スムーズに相続ができるようになります。

遺言書には、大きく分けて「公正証書遺言」と「自筆証書遺言」があります。

法律に定められた要件や形式を満たしていないことで、無効となってしまう場合もありますので、要件や形式など正しい遺言書の作り方を確認しておくことが重要です。詳しくは司法書士や行政書士など専門家にご相談ください。

公正証書遺言

公証役場で証人２人以上の立会いの下、遺言者（財産を残そうとする人）が遺言の趣旨を公証人に述べて公証人の筆記により作成してもらう遺言書です。

遺言書の原本は公証役場で保管されます。法律知識がなくても、公証人という法律の専門家が遺言書作成を手がけてくれるので、遺言書が無効になる可能性が低いとされています。

※公証人とは公証役場にいる法律の専門家です。法務局または地方法務局に所属し、法務大臣が指定する所属法務局の管轄区域内に公証役場を設置して事務を行います。

自筆証書遺言

遺言者が遺言の全文、日付、氏名を自分で手書きして押印をする遺言です。

完成した遺言書は遺言者本人の判断により、ご自宅等で保管したり、弁護士などの専門家に預けるほか、法務局で保管してもらうこともできます（自筆証書遺言書保管制度）。自筆証書遺言書保管制度について、詳しくはお近くの法務局へお問い合わせください。

市内では、住宅や空き家を狙った窃盗被害が増加しています。我が家の将来についてお考えいただくとともに、現時点での防犯対策についてもお考えください。

効果的な防犯対策の例

・センサーライトや防犯カメラの設置、玄関や窓を確実に施錠する。
・周囲から見やすいように草木を適切に管理する。
・歩くと音がでる砂利を敷く　　など





◇住宅や空き家をのぞき込んだり、出入りしている不審者を目撃したら、１１０番または熊谷警察署に通報してください。

熊谷警察署　電話：０４８－５２６－０１１０

※熊谷市ホームページ「防犯・交通安全情報コーナー」もご利用ください。

https://www.city.kumagaya.lg.jp/kurashi/bosai/bohan/bohan_kotsu.html

熊谷市メール配信サービス「メルくま」の配信情報を確認いただくことができます。どうぞご利用ください。



（令和６年度熊谷市防犯対策チラシ）

市民相談（登記相談・不動産相談など）

熊谷市では、不動産登記に関する相談や、不動産に関する相談などについて、各専門家による市民相談を行っています。（相談料無料。ただし、事前予約制）

	主な内容	相談員
登記相談	登記手続きに関する相談 土地の境界に関する相談	司法書士 （埼玉司法書士会） 土地家屋調査士 （埼玉土地家屋調査士会熊谷支部）
不動産相談	不動産売買や不動産賃貸借など 不動産に関する相談	宅地建物取引士 （宅地建物取引業協会）
法律相談	各種法律問題について	弁護士 （埼玉弁護士会熊谷支部）
遺産相続 遺言相談	紛争のおそれのない遺言書や遺産分割協議書などの書類作成について	行政書士 （埼玉県行政書士会熊谷支部）

※予約申込先：
市民相談室（電話０４８－５２４－１１１１（内線４６０・４６１））
受付時間：午前８時４５分から正午まで／午後１時から午後４時３０分まで
（ただし、土・日・祝日及び年末年始を除く。）

※相談時間：１組２０分です。

※このほか、税務相談や行政相談などもございます。
詳しくは市民相談室にお問い合わせください。

※各月の実施日については「市報くまがや」をご覧いただくか、下記のホームページをご覧ください。

○熊谷市ホームページ
「市民相談室　今月の無料相談」



空き家相談（空家総合窓口）

熊谷市では、関係団体と連携した取組なども含め、市内にある空き家の所有者の方や管理者の方々への情報提供・支援などを行っています。

埼玉県北部地域空き家バンク制度

熊谷市及び埼玉県北部地域の近隣６市町と不動産関係団体が連携し、空き家を「貸したい」「売りたい」とお考えの所有者の方と、空き家に「住みたい」とお考えの方をつなぐために、物件情報をホームページに掲載する「空き家バンク」制度を共同運営しています。

個人が所有する戸建て住宅で、現に居住していない建物（近く居住しなくなる予定があるものを含みます。なお、分譲・賃貸を目的として建てられた物件は除きます。）が対象となります。

詳しくは、安心安全課までお問い合わせください。

空き家の発生を抑制するための特例措置（空き家の譲渡所得の特別控除）

被相続人の居住の用に供していた家屋及びその敷地等を相続した相続人が、相続開始の日から３年を経過する日の属する年の１２月３１日までに、一定の要件を満たして当該家屋または土地を譲渡した場合に当該家屋または土地の譲渡所得から最大３，０００万円（共有者が３人以上の場合は２，０００万円）を特別控除する制度です。

制度の詳細については、国土交通省及び国税庁のホームページをご確認いただくか、税務署へお問い合わせください。

市では、控除を受けるために必要な確認書の交付事務を行っています。交付事務について、詳しくは安心安全課までお問い合わせください。

○　熊谷市市民部安心安全課
　　電話：０４８－５２４－１１１１（内線３３２）

※　熊谷税務署
　　電話：０４８－５２１－２９０５

マイホーム借上げ制度

一般社団法人移住・住みかえ支援機構では、マイホームを借り上げて転貸し、安定した賃料収入を保証する「マイホーム借上げ制度」を実施しています。

自宅を売却することなく、住み替えや老後の資金として活用することができます。

詳しくは、都市計画課までお問い合わせください。

○　熊谷市都市整備部都市計画課
　　電話：０４９３－３９－４８１３

空き家相談の関係団体

空き家を所有することとなった場合、建物の管理や売却、解体、登記・相続など専門的な内容については、関係団体に相談してみましょう。

（令和７年３月１日現在）

管理	熊谷市造園業協力会	０４８－５２３－２２４３ （代表連絡先:㈱久保造園土木）
	熊谷市シルバー人材センター	０４８－５３６－８０８１
	空き家の持ち主応援隊	■埼玉県 ホームページ
売却 賃貸	（公社）埼玉県宅地建物取引業協会埼玉北支部	０４８－５３３－８９３３
	（公社）全日本不動産協会埼玉県本部	０４８－８６６－５２２５
	埼北空き家バンク（熊谷市安心安全課）	０４８－５２４－１１１１ （内線３３２）
	マイホーム借上げ制度（熊谷市都市計画課）	０４９３－３９－４８１３
解体	解体工事業登録業者	■埼玉県 ホームページ
	解体費用シミュレーター ～簡単ＡＩ査定　建物の解体概算費用が簡単にわかります～ （株式会社クラッソーネ）	■熊谷市版解体費用 シミュレーター
登記 法律相談	埼玉司法書士会　司法書士総合相談センター （予約制）	０４８－８３８－７４７２
	埼玉土地家屋調査士会	０４８－８６２－３１７３
	埼玉弁護士会	０４８－８６３－５２５５
	さいたま地方法務局熊谷支局	０４８－５２４－８８０５
リフォーム	（一社）埼玉建築士会	０４８－８６１－８２２１
	（一社）埼玉県建築士事務所協会	０４８－８６４－９３１３
空き家 活用ローン	空き家活用ローン ～空き家の改築・改装、解体など空き家に関する資金にご利用いただけます～ （株式会社武蔵野銀行）	■㈱武蔵野銀行 ホームページ
防犯	埼玉県警察熊谷警察署　生活安全課	０４８－５２６－０１１０

第５章　自由記載欄

書ききれなかった情報や、大切な人へのメッセージにご利用ください。



「我が家の終活ノート」（令和７年３月版）

【発行】熊谷市　市民部安心安全課　空家対策係
埼玉県熊谷市宮町二丁目４７番地１
電話：０４８－５２４－１１１１（内線３３２）