



堺市建築都市局  
住宅部住宅施策推進課

住所：堺市堺区南瓦町3番1号  
 電話番号：072-228-8215  
 ファクス：072-228-8034  
 メール：jusui@city.sakai.lg.jp  
 発行年月：令和4年4月  
 配架資料番号：1-J4-22-0046

名前：

記入日：年 月 日

空き家にしないための

すまいの  
プランニング  
ノート



## 残された人のために…

全国的に空き家が増えており、人口減少・高齢化社会が進む中で大きな問題となっています。空き家を放置すると、犯罪の温床、防災性低下、衛生や景観の悪化、資産価値の低下等、多くの問題を招きます。

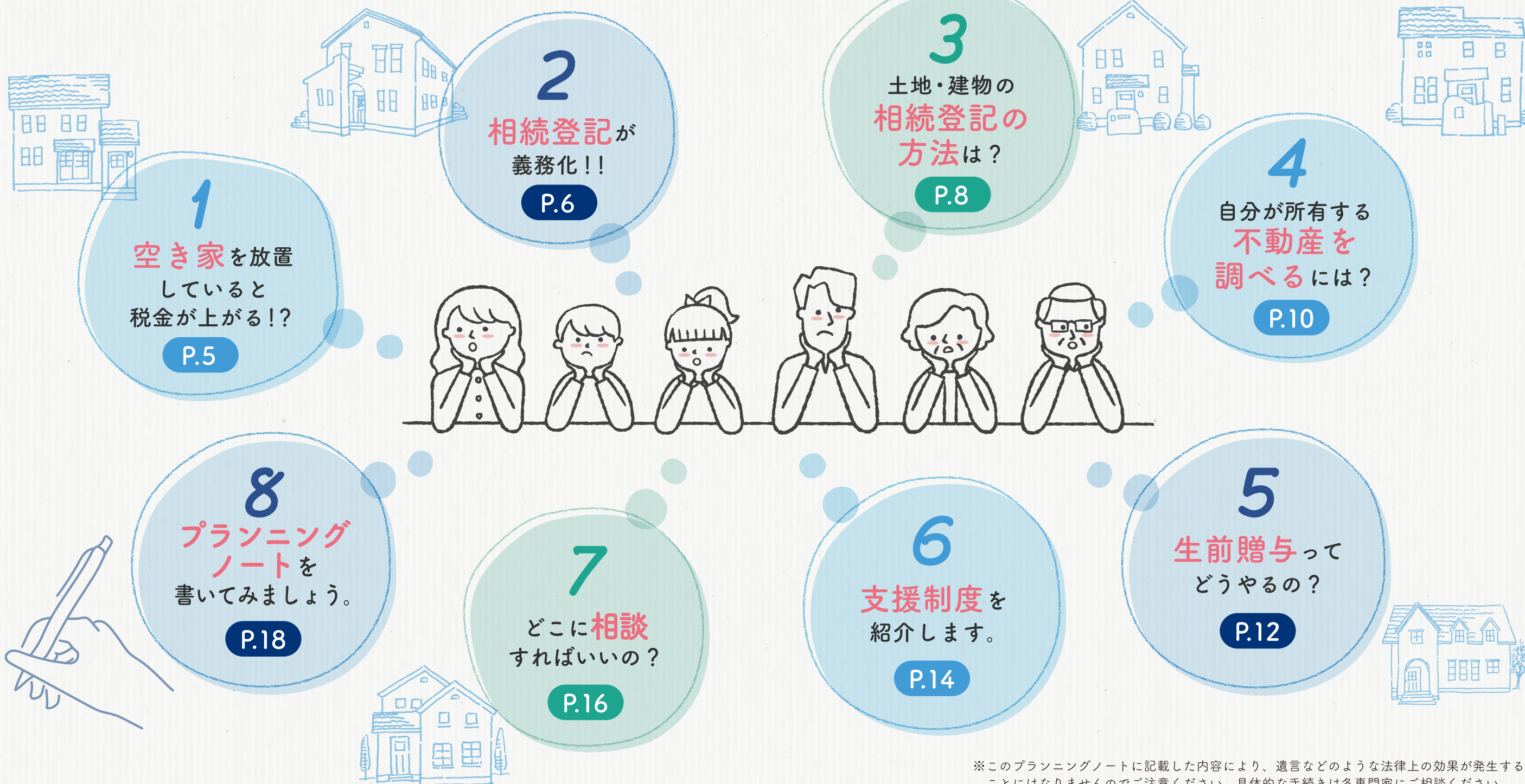
ご自身が亡くなられた後のお住まいについては、身近な人が住まわれるのか、誰も住むことはなく、空き家として放置されてしまうのか、各ご家庭に事情があると思われませんが、思い出のあるお住まいが、空き家として放置され、周囲に迷惑をかける状態になってしまうことは、とても残念なことです。

もしものことが起きた後では、ご自分のお住まいについて、どうしていきたいかという思いを告げることは出来ません。

また、残された方々にとっても、生前に聞いておけば、親族間でトラブル等にならなかったという話になるかもしれません。

人の死というのはいつ訪れるかわかりません。

この機会に、お住まいの状況や今後について考えてみませんか。



※このプランニングノートに記載した内容により、遺言などのような法律上の効果が発生することにはなりませんのでご注意ください。具体的な手続きは各専門家にご相談ください。





## 1 空き家を放置していると税金が上がる!? P.5

- 空き家とは?
- 空き家を放置すると…
- お金の面でのリスクもあります

## 2 相続登記が義務化!! P.6

- 現在の相続登記の課題
- 相続登記の必要性について
- 相続登記の義務化
- 所有不動産記録証明制度
- 住所等の変更登記の申請の義務化

## 3 土地・建物の相続登記の方法は? P.8

- 相続する不動産の必要情報を集めよう
- 戸籍関係書類を集めよう
- 固定資産税の評価証明書を取得しよう
- 相続登記に必要な書類を作成・準備しよう
- 法務局へ登記申請しよう

## 4 自分が所有する不動産を調べるには? P.10

- 不動産の調べ方
- 登記事項証明書の見方

## 5 生前贈与ってどうやるの? P.12

- 生前贈与
- 不動産を家族・親族に信託する方法(民事信託)
- 任意後見制度
- 遺言
- 死後事務委任契約

## 6 支援制度を紹介します。 P.14

- 堺市の支援制度の紹介(空き家利活用)
- 堺市の支援制度の紹介(堺市住宅専門家相談)
- 堺市の支援制度の紹介(住宅の耐震化)
- その他の制度の紹介(リバースモーゲージ)

## 7 どこに相談すればいいの? P.16

- すまいのプランニングに関する相談先
- 大阪の住まい活性化フォーラム「空き家・住まいの相談窓口」

## 8 プランニングノートを書いてみましょう。 P.18

- あなた自身のことについて書いてみましょう
- 相続人と法廷相続分
- 家系図
- 必要な情報を整理してみましょう
- 他に資産はありますか?
- その他の資産をどうしたいですか?
- 不動産(土地・建物)をどうしたいですか?
- お手元にあった書類や取り寄せた書類をメモしておきましょう

# 1. 空き家を放置していると税金が上がる!?

## ☑ 空き家とは?

- 住宅や店舗、附属する門・塀などや工作物及びその敷地で、**日常的に居住や使用されていないことが続いているもの**を言います。

以下の例も空き家とみなされます。

親などが施設に入所して誰も住まなくなった家

相続したものの誰も住まない家

## ☑ 空き家を放置すると…

- 空き家等の所有者などには適切な管理が求められています。適切な管理が行われない結果として次のような問題が発生します。

### 塀・瓦等の落下

- ・ 塀や瓦、外壁等の破損や落下
- ・ 雨漏り等による建物の劣化
- ・ 瓦等の落下や飛散による通行人への怪我

### 火災

- ・ 建物へのダメージだけでなく、周辺建物への延焼
- ・ 重大な過失があったと認められた場合、損害賠償の責任を負う

### 樹木・雑草の繁茂

- ・ 隣地や道路へのはみ出しによる近隣住民とのトラブル
- ・ 動物の棲みつき

### 建物の内外の劣化

- ・ 湿気等による内外の腐敗
- ・ 長期間放置によって汚れが落ちにくくなる
- ・ 腐敗による建物自体の構造への影響

### 防犯面や景観の悪化

- ・ 不特定の者の侵入や不法滞在
- ・ 不法投棄に伴う臭気の発生
- ・ 汚れた建物によるまちのイメージの悪化

### 害虫・害獣被害

- ・ シロアリやゴキブリ等の害虫やネズミ等の害獣による建物へのダメージ
- ・ ハチ等の発見の遅れによる近隣住民への迷惑

## ☑ お金の面でのリスクもあります

- 適切な管理を行わず、周囲に悪影響を及ぼすおそれのある場合で、市町村から「**特定空家等**※」と判定されてしまうと、所有(管理)者は、以下のようなペナルティを受けることがあります。

※「**特定空家等**」とは次のような空き家です。

- ① そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- ② そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ③ 適切な管理が行われないことにより著しく景観を損なっている状態
- ④ その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

### 特定空家等になると…

- 市町村から「**勧告**」を受けると、その敷地は住宅用地特例の対象から除外され、翌年以降の**固定資産税等は大幅に増加**します。  
※特定空家等と判定されなくても、人の居住の用に供する家屋と認められない場合は、住宅用地特例の対象から除外される可能性があります。
- 市町村からの「**命令**」に従わない場合には**50万円以下の罰金**が科されます。
- 「**行政代執行**」の場合、市町村が空き家を取り壊し、その**費用が所有(管理)者に請求**されます。

# 2. 相続登記が義務化!!

## 現在の相続登記の課題



現在の相続登記にはどんな問題があるの？

●現在は、**相続登記**が義務でないため、すぐに相続登記をしないケースが多く、長い期間を経て土地の所有者が分からなくなり、**所有者不明土地**が発生しています。

相続登記とは？

土地・建物・マンションなどの所有者が亡くなった際に、相続人へ名義を変える手続きのこと

所有者不明土地とは？

- 不動産登記簿により所有者が直ちに判明しない土地
- 所有者が判明しても、その所在が不明で連絡がつかない土地



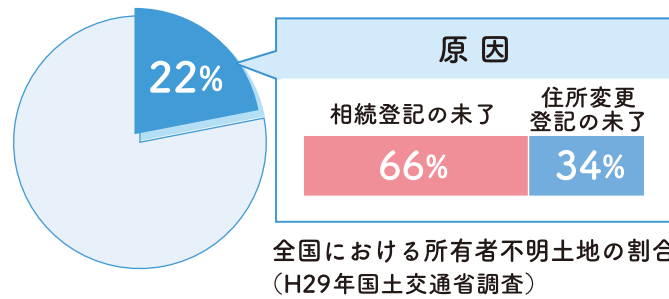
相続登記をしないで放っておくと…？

- 不動産をすぐに売却できないことがあります。
- 相続時の手続き費用が高額になる場合があります。
- 相続登記をしない間に会ったことのない相続人（遠縁の親戚）が現れ、相続関係が複雑になります。
- 誰が不動産の管理をするのか相続人の間でもめることがあります。



所有者不明土地が増えるとどんな問題があるの？

●所有者不明の土地がどんどん増えていることで、公共事業や復旧・復興事業が円滑に進まず、民間取引が阻害されるなど、**土地の利活用を阻害**してしまいます。



所有者不明土地が占める割合は九州本島の大きさと同程度と言われています。高齢化の進行による死亡者数の増加等により、今後ますます深刻化するおそれがあります。



## 相続登記の必要性について

CASE 1

土地や建物の**不動産を所有していた方が亡くなられた**場合

「**相続による所有権移転**」の登記を、その不動産を管轄する法務局に申請することが必要です。

CASE 2

亡くなられた方が、**住んでいた不動産の他に不動産を所有している**場合

**その不動産も相続登記を行う必要があります。**

## 相続登記の義務化 令和6年4月1日施行



どうして相続登記の申請が義務化されるの？

相続が発生してもそれに伴って相続登記がされない原因として

- ① これまで相続登記の申請は義務ではなく、申請をしなくても相続人が不利益を被ることが少ない。
- ② 費用や手間を掛けてまで登記の申請をする意欲がわきにくい。

→ **相続登記の申請を義務化**することで、所有者不明土地の発生を予防



### 相続登記の申請義務についてのルール

A 基本的なルール

不動産を取得した相続人は、その**所有権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らない。

B 遺産分割が成立した時の追加的なルール

遺産分割の話し合いがまとまった場合には、不動産を取得した相続人は、**遺産分割が成立した日から3年以内**に、その内容を踏まえた登記を申請しなければならない。

A・Bともに、正当な理由がないのに義務に違反した場合、**10万円以下の過料の適用対象**となります。



過去の相続にも義務化は適用されるの？

相続登記の義務化は、施行日前に相続の開始があった場合についても適用されます（遡及適用）。

以下の①、②いずれか遅い日から3年以内に相続登記をする必要があります。

- ① 相続開始と所有権取得を知った日
- ② 改正法の施行日

## 所有不動産記録証明制度 令和8年4月までに施行



親の不動産がどこにあるかはどやって調べたらいいの？

登記官において、**特定の被相続人(亡くなった親など)が登記簿上の所有者として記録されている不動産を一覧的にリスト化し、証明する制度**が新たに設けられます。

## 住所等の変更登記の申請の義務化 令和8年4月までに施行



どうして住所等の変更登記の申請が義務化されるの？

所有者の氏名や住所が変更されてもその登記がされない原因として

- ① 住所等の変更登記の申請は義務ではなく、申請をしなくても所有者自身が不利益を被ることが少ない。
- ② 転居等の度にその所有不動産について住所等の変更登記をするのは負担になる。

→ **住所等の変更登記の申請を義務化**することで、所有者不明土地の発生を予防



住所等の変更登記の申請義務についてのルール

登記簿上の所有者については、その**住所等を変更した日から2年以内**に住所等の変更登記の申請をしなければならないこととされます。正当な理由がないのに義務に違反した場合、**5万円以下の過料の適用対象**となります。



# 3. 土地・建物の相続登記の方法は？



相続登記って  
どうするの？

次のいずれかの方法で申請します。

- 1 相続人が自分で申請書を作成し、申請する方法(本人申請)
- 2 資格者代理人(司法書士)に依頼する方法(代理申請)



相続人が自分で相続登記をする場合、  
どのような手続きが必要ですか？

※登記簿謄本(登記事項証明書)は全国どこの法務局でも取得できますが、相続登記の手続きは、**その不動産を管轄する法務局に申請します。**

堺市内に相続する不動産がある場合

大阪法務局堺支局 〒590-8560 大阪府堺市堺区南瓦町2-29  
堺地方合同庁舎 4F  
へ申請となります。

相続登記は、大きく下記のような**5つの手順**に分かれます。

## step 1

### 相続する不動産の必要情報を集めよう

- 1 不動産の地番や家屋番号を調べよう 土地には「地番」、建物には「家屋番号」がつけられています。「地番」「家屋番号」と「住所」は異なることが多いので、注意が必要です。

【手元にある資料をもとに調べよう】以下の資料で確認することができます。

- 固定資産納税通知書 固定資産税の納付について毎年市役所から納税者に届く書類
- 登記済権利証または登記識別情報通知 不動産を購入したり、相続したときに法務局で発行する書類。司法書士が手続きを行っている場合は冊子の表題に登記権利証などと表記されています。
- 登記簿謄本 法務局で取得できる登記事項証明書といわれる書類

【手元に上記の資料がなかったときは】  
名寄帳(固定資産課税台帳)で亡くなった人が所有していたすべての不動産の地番や家屋番号を知ることができます。所有者本人または相続人であれば、不動産のある市役所で取得することができます。(複数の地域で不動産を所有していた場合は、不動産のある場所を管轄するそれぞれの市役所で名寄帳を取得する必要があります。)

- 2 登記簿謄本(登記事項証明書)を法務局で取得し、確認しよう
  - 全国どこの法務局でも取得ができ、請求方法は主に「窓口」または「オンライン」の2種類があります。
  - 売却済や、他の人と共有している可能性もあるため、登記事項証明書で所有者の確認をしてください。 ※調べ方はP.10-11参照

## step 2

### 戸籍関係書類を集めよう

※相続登記の手続きに必要な戸籍は、**すべての情報が記載されている「戸籍謄本」**です。一部の情報を抜き出した「戸籍抄本」ではありませんのでご注意ください。

- 1 相続登記のパターン別・必要な戸籍関係書類を確認しよう 相続登記には以下の3パターンがあります  
遺産分割協議 法定相続分 遺言

各パターンについて集める戸籍関係書類が異なります。下記の表でチェックください。

※遺産分割協議と法定相続分による場合に必要な戸籍関係書類は同じです。

#### ●遺産分割協議・法定相続分による相続登記

書類	取得場所
亡くなった人の出生から死亡までの戸籍謄本・除籍謄本・改製原戸籍	出生から死亡までの本籍地の市役所
亡くなった人の戸籍の附票※	亡くなった人の本籍地の市役所
不動産を取得する相続人全員の戸籍謄本	相続人それぞれの本籍地の市役所

#### ●遺言による相続登記

書類	取得場所
亡くなった人の死亡時の戸籍	亡くなった人の最後の本籍地があった市役所
亡くなった人の戸籍の附票※	亡くなった人の本籍地の市役所
不動産を取得する相続人の現在戸籍	相続人それぞれの本籍地の市役所

※「附票」とは? : その戸籍が作られてから(またはその戸籍に入籍してから)現在に至るまで(またはその戸籍から除籍されるまで)の住所が記録されているもの

- 2 戸籍関係書類を市役所で取得するときのポイント!
  - 戸籍を請求できる人は限られています。原則として取得できるのは本人および配偶者、父、母、子、孫(直系血族)になります。
  - 戸籍を取得するときに合わせて他の必要書類も取得しましょう。相続登記の手続きでは戸籍関係書類以外に、住民票や印鑑証明書などが必要になるため、同じ市役所で取得できるものについては、まとめて取得することをお勧めします。

## step 3

### 固定資産税の評価証明書を取得しよう

- 相続登記の申請の際に「登録免許税」という税金を法務局へ納める必要があります。
- 「登録免許税」は土地や建物の固定資産の価格をもとに計算します。土地や建物の固定資産の価格を確認するものとして「固定資産評価証明書」を取得する必要があります。

※固定資産評価証明書に代えて、納税通知書(毎年届く固定資産税の納付に関する通知書)で可能な場合もあるので、最新年度の納税通知書が手元にある場合は、法務局に相談してみましょう。

固定資産評価証明書を市役所(市税事務所)で取得しよう

取得できる人 相続人、不動産共有者、代理人(要委任状)

取得できる場所 市役所または市税事務所で取得できます。

- 亡くなった年のものではなく、**相続登記を申請する時点の最新年度のものが必要**です。

## step 4

### 相続登記に必要な書類を作成・準備しよう

- 1 相続関係説明図の作成
  - 「相続関係説明図」とは、相続関係を一枚の書面にまとめたもので、戸籍謄本に記載されている情報をもとに作成します。
  - 登記申請書に添付しておく、登記が完了した後、戸籍謄本などの戸籍関係書類の原本を還付してくれます。戸籍関係書類は預金口座解約など他の相続の手続きにも使用できます。

※戸籍関係書類の原本を還付してもらえます。

- 2 遺産分割協議書を作成

※遺言書が残っていない場合のみ

- 「遺産分割協議」とは、亡くなった人が遺言書を残しておらず、相続人全員で話し合いによって財産の分配方法を決定すること意味します。
- 遺産分割協議が整えば、協議の内容をまとめた**遺産分割協議書**を作成します。相続人全員が合意していることを証明するために、相続人全員が署名し、実印で捺印します。
- 実印であることの証明のため、**印鑑証明書**が各1通必要です。

- 3 登録免許税の計算

#### 計算の流れ

- 1 固定資産評価証明書に記載されている固定資産(建物、土地)の価格を確認します。
- 2 不動産が2つ以上ある場合は、確認した固定資産の価格を合算します。
- 3 合算金額から1,000円未満の金額を切り捨てます。
- 4 上記金額に×0.4%します。
- 5 上記金額から100円未満の金額を切り捨てます。

- 4 登記申請書の必要書類をチェックしよう

相続登記のパターンで登記申請に必要な書類は、異なりますので下記をご確認ください。

	遺産分割	遺言	法定相続
被相続人の死亡の記載のある戸籍(除籍)謄本	○	○	○
被相続人の出生までのすべての除籍・改製原戸籍 など	○	—	○
相続人全員の戸籍謄本	○	○	○
被相続人の住民票(除票)または戸籍の附票	○	—	○
公正証書遺言または検認証明書	—	○	—
相続関係説明図	○	○	○
遺産分割協議書	○	—	—
相続人全員の印鑑証明書	○	—	—
不動産を取得する相続人の住民票または戸籍の附票	○	○	○
不動産の固定資産評価証明書または納税通知書	○	○	○

## step 5

### 法務局へ登記申請しよう

- すべての書類が揃ったら、法務局へ申請します。申請は、直接法務局で申請、郵送での申請、オンラインでの申請が可能です。

# 4. 自分が所有する不動産を調べるには？

## 不動産の調べ方



不動産ってどうやって調べるの？

- 不動産(土地・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(登記簿謄本)**に記載されています。
- 登記事項証明書は、法務局に行けば**誰でも取得可能**です。
- 複数人で所有している場合は、持分や誰と共有しているのかも把握しておきましょう。

## 登記事項証明書の見方

■ お住まいの土地について(記入例)

1 所在	特別区南都町一丁目
2 地番	101番
3 名義人(所有者)	法務 五郎

参照：法務省 HP  
【参考1】登記事項証明書(不動産登記)の見本(土地・PDF形式)

土地の登記事項証明書の例

表題部 (土地の表示)			
土地番号	登記簿	登記簿	不動産番号
101番	宅地	300.00	不詳
所在地 特別区南都町一丁目			
原因及びその日付(登記の日付) 不詳 [平成20年10月14日]			
所有者 特別区南都町一丁目1番1号 甲野 太郎			
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	平成20年10月15日 第637号	所有者 特別区南都町一丁目1番1号 甲野 太郎
2	所有権移転	令和1年5月7日 第806号	原因 令和1年5月7日売買 所有者 特別区南都町一丁目5番5号 法務 五郎
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
1	抵当権設定	令和1年5月7日 第807号	原因 令和1年5月7日金融消費貸付目録設定 借付金 金4,000万円 利息 年2.60% (年3.65日割計算) 担保金 年14.5% (年3.65日割計算) 債務者 特別区南都町一丁目5番5号 法務 五郎 抵当権者 特別区北都町三丁目3番3号 株式会社 南 北 銀行 (取扱店 南都支店) 共同担保 目録別2340号
共同担保目録			
記号及び番号	担保の目的である権利の表示	順位番号	予備
1	特別区南都町一丁目101番の土地	1	[法五]
2	特別区南都町一丁目101番地 家屋番号 01番の建物	1	[法五]

建物の登記事項証明書の例

表題部 (主である建物の表示)			
存在調番号	登記簿	登記簿	不動産番号
101番	101番地	101番	0000000000000
所在地 特別区南都町一丁目101番地			
原因及びその日付(登記の日付) 不詳 [令和1年5月7日]			
所有者 特別区南都町一丁目5番5号 法務 五郎			
表題部 (附属建物の表示)			
符号	種類	構造	床面積 m <sup>2</sup>
1	物置	木造からぶき平家建	30.00
原因及びその日付(登記の日付) [令和1年5月7日]			
所有者 特別区南都町一丁目5番5号 法務 五郎			
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	所有者 特別区南都町一丁目5番5号 法務 五郎
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
1	抵当権設定	令和1年5月7日 第807号	原因 令和1年5月7日金融消費貸付目録設定 借付金 金4,000万円 利息 年2.60% (年3.65日割計算) 担保金 年14.5% (年3.65日割計算) 債務者 特別区南都町一丁目5番5号 法務 五郎 抵当権者 特別区北都町三丁目3番3号 株式会社 南 北 銀行 (取扱店 南都支店) 共同担保 目録別2340号
共同担保目録			
記号及び番号	担保の目的である権利の表示	順位番号	予備
1	特別区南都町一丁目101番の土地	1	[法五]
2	特別区南都町一丁目101番地 家屋番号 01番の建物	1	[法五]

■ お住まいの建物について(記入例)

4 所在	特別区南都町一丁目
5 家屋番号	101番
6 名義人(所有者)	法務 五郎

参照：法務省 HP  
【参考2】登記事項証明書(不動産登記)の見本(建物・PDF形式)

マンションの登記事項証明書の例

表題部 (一棟の建物の表示)			
表題部	登記簿	登記簿	不動産番号
101番	101番地	101番	0000000000000
所在地 特別区南都町一丁目101番地			
原因及びその日付(登記の日付) 不詳 [令和1年5月7日]			
所有者 特別区南都町一丁目5番5号 法務 五郎			
表題部 (敷地権の目的である土地の表示)			
土地の所有	所在地及び地番	土地面積	登記の日付
1	特別区南都町一丁目101番	宅地 300.00	令和1年5月7日
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771号	所有者 特別区南都町一丁目101番1号 甲野 太郎
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
1	抵当権設定	令和1年5月7日 第772号	原因 令和1年5月7日金融消費貸付目録設定 借付金 金4,000万円 利息 年2.60% (年3.65日割計算) 担保金 年14.5% (年3.65日割計算) 債務者 特別区南都町一丁目101番1号 甲野 太郎 抵当権者 特別区北都町三丁目3番3号 株式会社 南 北 銀行 (取扱店 南都支店) 共同担保 目録別2340号

■ お住まいのマンションについて(記入例)

7 所在	特別区南都町一丁目3番1
8 家屋番号	特別区南都町一丁目3番1の101
9 名義人(所有者)	法務 五郎

参照：法務省 HP  
【参考3】登記事項証明書(不動産登記)の見本(区分建物・PDF形式)

- ア 専有部分の家屋番号  
不動産を登記するために割り振られる番号
- イ 所在  
マンションの住所
- ウ 建物の名称  
マンションの正式名称
- エ 表題部(敷地権の目的である土地の表示)
  - ① 敷地権(土地に関する権利)の対象となる土地がいくつもある場合、見分けるための番号
  - ② マンションがある土地の住所
  - ③ 土地がどのように使われているか表示するもの
  - ④ 土地の広さ

## 区分建物(分譲マンション) 表題部(専有部分の建物の表示)

- オ 家屋番号  
建物を特定するための番号。マンションの場合は、それぞれに番号が付番されている。
- カ 建物の名称  
各戸の家屋番号が入ることが一般的
- キ 原因及びその日付(登記の日付)  
建物の種類、構造、床面積に変更があった場合に、変更などがあった原因とその日付
- ク 表題部(敷地権の表示)
  - ① 敷地権(土地に関する権利)の対象となる土地がいくつもある場合、見分けるための番号
  - ② 敷地利用権の種類。所有権が一般的
  - ③ 有している敷地権の割合



# 5. 生前贈与ってどうやるの？

## 生前贈与

- 生前贈与とは、**本人の生前に自分の財産（不動産など）を相続人となる方などに贈与すること**です。財産の管理・処分等の判断、実務をその方に確定的に委ねることができます。



生前贈与をする  
メリットってあるの？

### \\ メリット 1 / 自分で財産の行き先を決めることができます。

一般的な相続は、効力のある遺言がある場合を除き、被相続人の死後に相続人が遺産分割協議をして決定されますが、**生前贈与は贈与者が希望する相手を財産の取得者として選ぶことができます。**

### \\ メリット 2 / 相続人同士のトラブル回避ができます。

生前贈与した財産に関しては、その時点で財産の所有権が贈与を受けた人に移転するため、**相続人同士でのトラブルが起きにくくなります。**

### \\ メリット 3 / 相続税を節税できる場合があります。（※一概に節税できるわけではありません。）

- 相続時には、相続財産を合計したものに対して相続税が課せられることがあります。
- 相続財産の合計額が大きければ大きいほど相続税も高くなるため、**生前贈与により相続財産を減少させれば、相続税を節税することができます。**

- **遺留分\***に注意が必要です。※遺留分：兄弟姉妹以外の相続人が生活保障を図るなどのため、最低限の取得分を確保する制度です。
- 生前贈与を受けた場合、税務署への申告が必要となるケースがあります。詳しくは、税務署や各種相談窓口へお問い合わせください。(P.16-17参照)

生前贈与って  
どうやるの？



### step 1 贈与契約書の作成

贈与する人と贈与される人で贈与契約書を作成します。

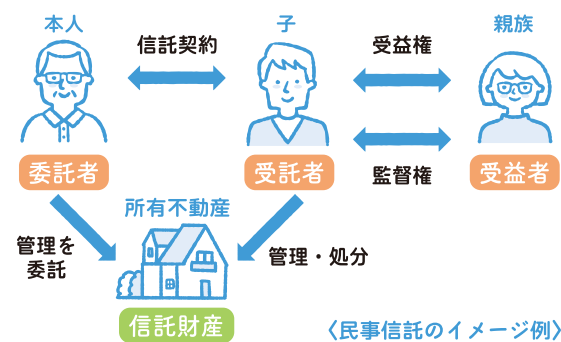
### step 2 名義変更の登記

贈与したことを明らかにするため、対象となる土地を管轄する法務局で名義変更の登記を申請します。その際、下記の書類が必要です。

- ☑ 登記済権利証または登記識別情報通知
- ☑ 不動産の登記簿謄本
- ☑ 印鑑登録証明書
- ☑ 新名義人の住民票
- ☑ 登記原因証明情報
- ☑ 登記申請書
- ☑ 固定資産評価証明書

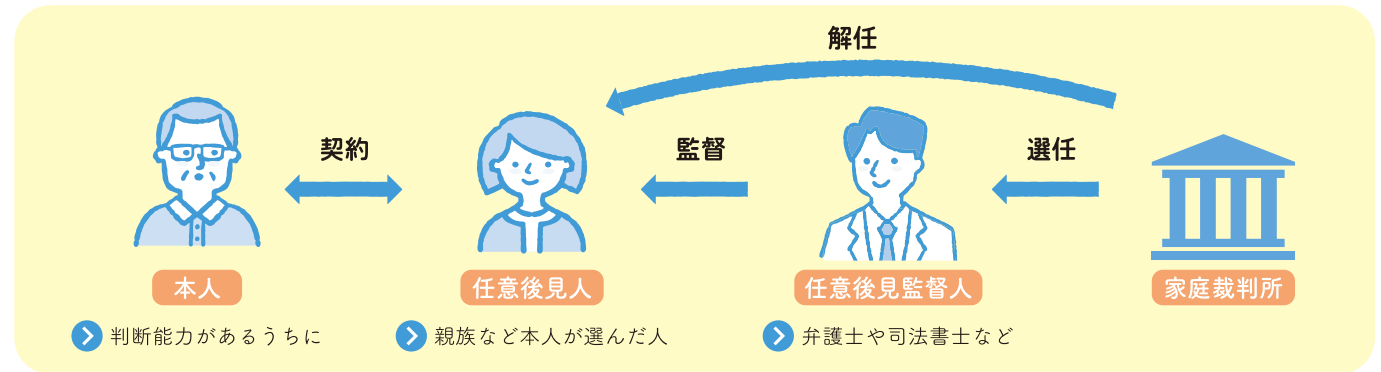
## 不動産を家族・親族に信託する方法（民事信託）

- 信託とは、**自分の財産（不動産など）を信頼できる人に託して、自分が定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仕組み**です。
- 財産を信託設定する人を委託者、財産を定められた信託目的にしたがって管理・運用・処分をする人を受託者、信託された財産の運用・処分により給付を受ける人を受益者といいます。
- 認知症になった場合でも成年後見人を選任せずに、受託者が自己の所有資産として自分（委託者）が定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。



## 任意後見制度

- 本人に十分な判断能力があるうちに、**将来、判断能力が低下した場合に備える制度**です。
- あらかじめ自分が選んだ代理人（任意後見人）に、将来自分の判断能力が低下したときから自分の生活、療養看護や財産管理に関する事務についての代理権を与える契約（任意後見契約）を公証人の作成する公正証書で結んでおきます。
- 判断能力が低下した後に、家族らが家庭裁判所に任意後見監督人の選任を申し立て、親族以外の第三者に依頼することも可能ですので、身寄りのない方が利用することも可能です。



## 遺言

- 遺言とは、自分が死亡したときに財産をどのように分配するかについて、最終の意思表示をするものです。遺言には主に、**自筆証書遺言\***と、**公正証書遺言\***があります。
- **遺言がある場合、原則として、遺言者の意思に従った遺産の分配ができます。**
- 遺言の内容を実現するためには原則として **遺言執行者** が必要です。



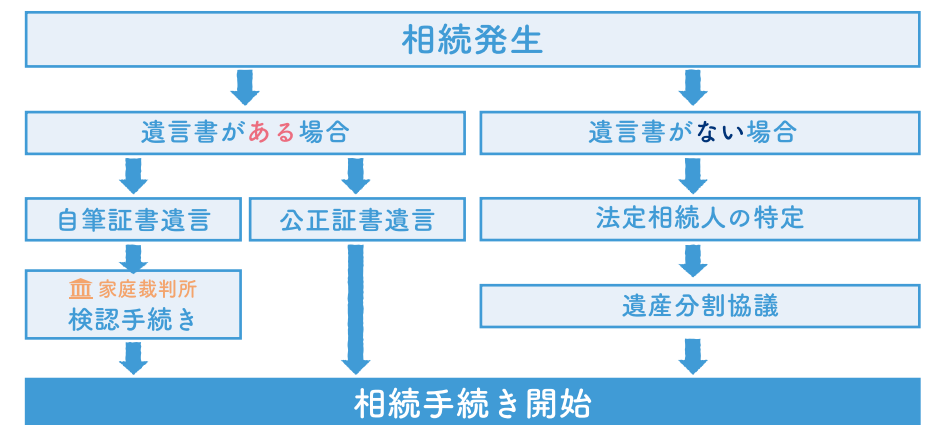
※自筆証書遺言：遺言者が自ら作成する遺言書 ※公正証書遺言：公証人に作成してもらう遺言書

### 自筆証書遺言保証制度

法務局が遺言書を保管する制度。遺言書保管制度を利用すると、公正証書遺言と同様に、遺言書の紛失やこれを発見した者による破棄、隠匿、改ざん等の危険を防止することができ、また、家庭裁判所における検認の手続きも不要となります。

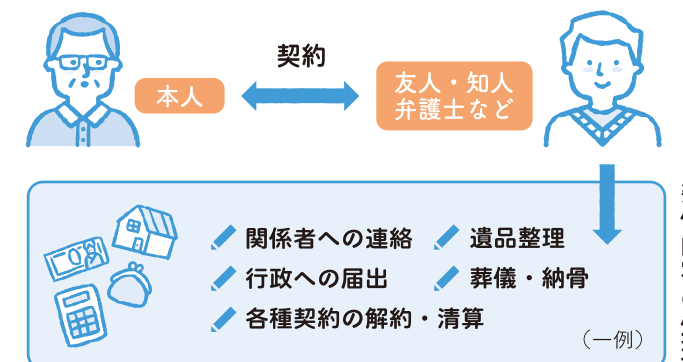
### 遺言執行者

相続が遺言書どおりに実行されるように必要な手続きを行う人です。相続財産の管理その他遺言の執行に必要な一切の行為をする権利義務を有します。（民法 1012 条）



## 死後事務委任契約

- **自分の死後の事務（生前・死後の諸費用の支払い、借りている家などの明け渡しや葬式の施行など）を第三者に委任する契約**です。
- 特に身寄りのない方や親族がいても頼ることが難しい方については、上記で紹介した遺言や任意後見契約と併せて行っておくと有効です。



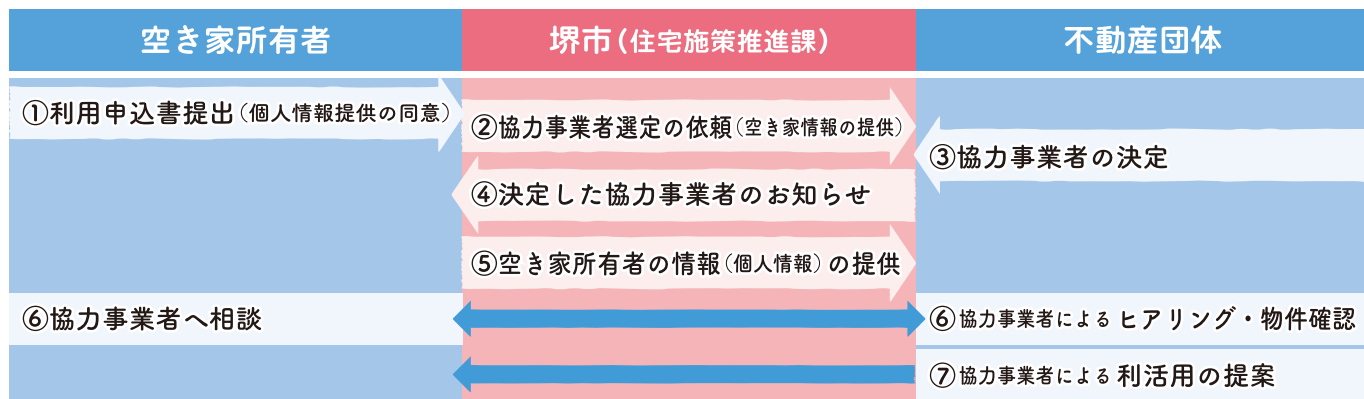
# 6. 支援制度を紹介します。

## ☑ 堺市の支援制度の紹介（空き家利活用）

空き家の利活用について、堺市では  
**堺市空家等利活用支援制度**があります！



- 堺市では、民間の不動産団体と連携して、空き家の利活用（売却・賃貸・解体等）の支援（相談・提案等）を行っています。
- 堺市内に空き家をお持ちで、利活用をお考えの方は、ご相談・ご利用ください。



### ∥ 交渉・契約 ∥

- ✓ 提案内容が希望に沿わない場合、契約しない場合は協力事業者にその旨を伝えてください。
- ✓ 提案内容が希望に沿い、契約する場合は、空き家所有と協力事業者の責任で契約していただくことになります。
- ✓ 必ず契約をしなければならないことはありません。

## ☑ 堺市の支援制度の紹介（堺市住宅専門家相談）

- 住宅（空き家を含む）に関する専門家相談（宅地建物取引士による不動産の活用相談、司法書士による相続相談、弁護士による法律相談）を実施しています。

定員：各月各相談3組（事前予約制）  
 時間：開催日については、広報またはホームページをご確認ください。  
 対象者：市内在住の方、市内に住宅を所有されている方など  
 相談内容：活用相談（宅地建物取引士）、相続相談（司法書士）、法律相談（弁護士）  
 場所：堺市役所 高層館（住所：堺市堺区南瓦町3番1号）  
 申込先：下記のお申込み先を参照

※ 申込は先着順、定員到達次第締切 ※ 本相談は、初回相談者優先

**申込み・問合せ先** 堺市役所 建築都市局 住宅部 住宅施策推進課 高層館 14階

〒590-0078 堺市堺区南瓦町3-1 〈受付時間〉平日（月曜～金曜）9時～12時、12時45分～17時30分  
 電話：072-228-8215（直通） FAX：072-228-8034 電子メール：jusui@city.sakai.lg.jp

## ☑ 堺市の支援制度の紹介（住宅の耐震化）

地震に備えて、  
**木造住宅の耐震診断・耐震改修**を実施しています。



### 木造住宅の耐震診断員の無料派遣

昭和56年5月以前に着工した  
木造住宅に限りです。

✓ 申請時必要となる書類

①②③のいずれか1つ原本をお持ちください。

- ① 固定資産税納税通知書及び課税明細書  
 > 最新のもの
- ② 家屋の固定資産評価証明書  
 > 区役所市民課で発行
- ③ 建物の登記記録全部事項証明書  
 > 法務局で発行

※昭和56年竣工のものについては、②又は③が必要  
 ※申請書は堺市ホームページもしくは建築防災推進課の窓口にご用意しています。

### 木造住宅の耐震改修

【昭和56年5月以前に着工した木造住宅の場合】  
令和4年度の補助金上限は

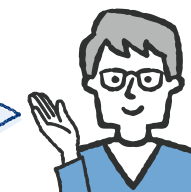
	耐震補強設計	耐震補強工事
補助率	2/3	
費用限度額	3,450円/㎡	34,100円/㎡ または 51,200円/㎡ (診断結果により変わります)
補助限度額	10万円	100万円

補助金を受けるには、最初に補助申請が必要です。  
 契約は交付決定後に行ってください。申請には、費用の見積もり、建築された年代や建物の「所有者」が分かる書類などが必要です。



木造以外の住宅やマンションは  
補助がないの？

木造以外の住宅やマンションの場合は、  
下記の様な補助があります。



### ①耐震診断費の補助（昭和56年5月以前に建てられたもの）

一棟につき、診断費用の3分の2以内で、33,000円×住戸数又は100万円の低い額が補助限度になります。  
 （診断費用については、別途面積による単価制限があります。）  
 ただし分譲マンションの場合は、一棟につき診断費用の6分の5以内で125万円が限度となります。

### ②耐震改修設計費の補助（※マンションの場合）

設計費用の3分の2以内を補助します。設計費についての積算チェックがあります。  
 ※耐震改修設計及び工事の補助でのマンションとは、階数3以上で床面積1,000㎡以上の共同住宅で耐火又は準耐火建築物に該当するものをいいます。

### ③耐震改修工事費の補助（※マンションの場合）

耐震改修工事に関する費用の3分の1以内を補助します。改修工事費は、50,200円/㎡が限度になります。

**申込み・問合せ先** 堺市役所 建築都市局 開発調整部 建築防災推進課 高層館 13階

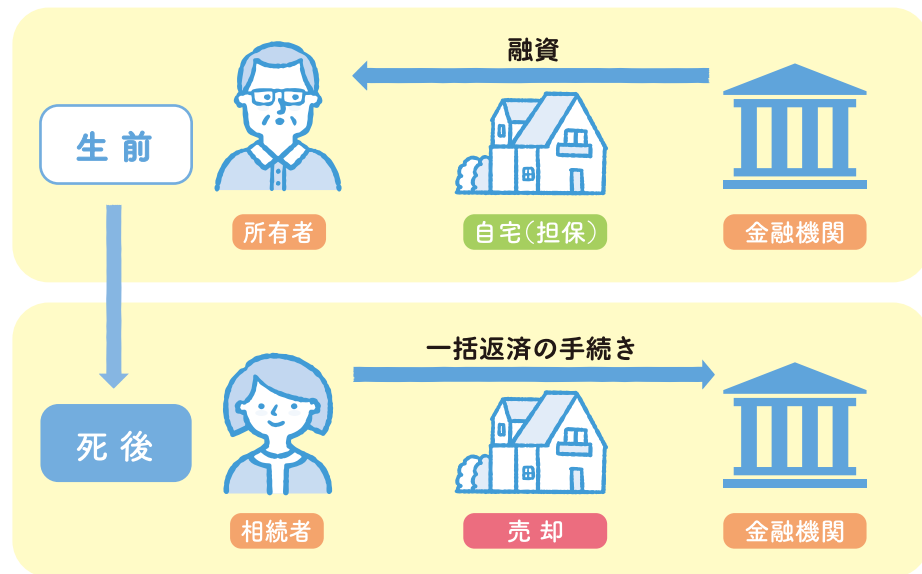
〒590-0078 堺市堺区南瓦町3-1 〈受付時間〉平日（月曜～金曜）9時～12時、12時45分～17時30分  
 電話：072-228-7482（直通） FAX：072-228-7854 電子メール：kenbou@city.sakai.lg.jp



# 6. 支援制度を紹介します。

## ☑ その他の制度の紹介（リバースモーゲージ）

■ リバースモーゲージとは、自宅を担保にした融資制度の一種で、自宅を所有しているが現収入が少ないという高齢者世帯が、住居を手放すことなく収入を確保するための手段として、近年、民間事業者よりサービスが提供されています。



**メリット**

- 1 自宅に住み続けながら資金の調達が可能！
- 2 高齢でも利用可能！
- 3 月々のお支払いは利息のみ！
- 4 提供主体の信頼性が高い！

ご相談は、お近くの金融機関へ！

# 7. どこに相談すればいいの？

ここまでで分からないことはどこに相談すればいいの？

すまいのプランニングに関する相談先として以下の団体をご案内します。

- 不動産に関する制度は分からないことが多いと思われます。
- そこで、すまいのプランニングに関する相談先として以下の団体をご案内します。
- ご相談の内容によっては、さらに他の専門家をご案内することもあります。

対象	主な手続き	問い合わせ先
国税関係	相続手続き 所得税・消費税申告手続き	〈堺税務署〉 072-238-5551
不動産登記関係	土地・家屋等移転登記	〈大阪法務局堺支局〉 072-221-2756
遺言書 相続放棄	検認・開封 相続放棄の申立	〈大阪家庭裁判所堺支部〉 072-223-7001
市税関係	固定資産税に関する問合せ	〈堺市 市税事務所〉 072-231-9761~4

# 大阪の住まい 活性化フォーラム「空き家・住まいの相談窓口」

**総合相談窓口** 空き家も含めた住まいの様々なご相談に応じます。[電話相談が15分まで無料]  
空き家をどうすればよいのか分からない場合は、まず下記の総合窓口にお気軽にご相談ください。

団体名	電話番号※( )内は受付時間	団体の説明
(公社)大阪府建築士会	06-6947-1966 (13時~16時)	建築のプロフェッショナルである建築士が、電話・面談・現地において、建築の疑問点、耐震診断、インスペクション、リフォーム、増改築、建て替えなど、建築に関するあらゆる相談に対応します。
(公社)全日本不動産協会大阪府本部	06-6947-0341 (10時~16時)	業界最古の歴史を誇る不動産業者の全国組織です。社会への貢献と業界の健全な発展に寄与するよう活動しています。不動産に関する相談に対応致します。
(一社)大阪府宅地建物取引業協会	0570-783-810 (10時~11時30分 / 13時~15時30分)	大阪府下最大の不動産団体です。不動産専門の相談員が相談に対応いたしますのでお気軽にご相談ください。
(一社)大阪府不動産コンサルティング協会	06-6261-3340 (10時~16時)	不動産に関連する様々な免許や資格を持つ専門家集団で、ワンストップで総合的な相談を受けることができます。相続登記未了の空き家や売れない、貸せない空き家などの相談にも対応しています。
(一社)関西住宅産業協会	06-4963-3669 (10時~16時)	総合建設業、地域ビルダー、建物管理業、流通業など多様な事業者を擁しており、総合的な相談をお受けします。大阪府住宅リフォームマイスター登録団体でもあります。
(一社)既存住宅・空家プロデュース協会	06-7897-2149 (9時~16時)	空き家の管理・活用を促進するための、建築、不動産、法律、瑕疵保険の専門家集団です。ワンストップ窓口として問題解決に向けトータルにご相談をお受けします。
(NPO法人)人・家・街安全支援機構	0120-263-150 (9時~17時)	予想される巨大地震に備えて、市民・行政・専門家が一体となり、木造住宅の耐震化を支援・推進しているNPO法人です。建築士等が、住宅に関する幅広いご相談に対応します。
(NPO法人)信頼できる工務店選び相談所・求められる工務店会	0120-46-5578 (9時~17時)	インスペクション、耐震診断・補強、高齢者や障がい者の心身両面に配慮した改修、省エネ化などの相談に対応し、建物性能向上により地域の住環境を地元の工務店がサポートします。
(一社)日本住宅リフォーム産業協会 近畿支部	078-801-2537 (9時~17時)	1983年10月に設立された日本初、国内最大の「リフォーム関連企業」の全国組織です。国交省の住宅リフォーム事業者団体に認定されていますので、お気軽にご相談ください。

※相談の受付は平日（土日祝、年末年始、夏季休暇中除く）のみとなります。

**建物状況調査（インスペクション）を実施するインスペクターも案内できます。**

※各団体の案内できる建物状況調査（インスペクション）の詳細については、各団体へお問い合わせください。

**専門相談窓口** 空き家の相続や法律問題などの専門的な相談内容については、下記の相談窓口にご相談ください。

団体名	電話番号	相談の専門分野（ホームページ）
大阪司法書士会（司法書士総合相談センター）	06-6943-6099	相続・権利関係
大阪弁護士会（空家・財産管理人無料電話相談受付窓口）	06-6364-5500	空家・財産管理等（関連する相続・成年後見等の法律問題も含む）
大阪府行政書士会	06-6943-7501	所在調査・相続手続（ <a href="http://www.osaka-gyoseishoshi.or.jp/">http://www.osaka-gyoseishoshi.or.jp/</a> ）
近畿税理士会（もしもし税金相談室）	050-8880-0033	税務一般（ <a href="http://www.kinzei.or.jp/">http://www.kinzei.or.jp/</a> ）
大阪土地家屋調査士会	面談のみ	土地境界（ <a href="https://www.chosashi-osaka.jp/">https://www.chosashi-osaka.jp/</a> ）
(一財)大阪住宅センター	06-6253-0239	既存住宅保険

〈発行〉

大阪の住まい活性化フォーラム 事務局：大阪府 居住企画課 TEL:06-6941-0351(内線3071)

相談窓口の団体の詳細は、「大阪の住まい活性化フォーラム」ホームページでもご案内しています。 [大阪の住まい活性化フォーラム](#)

# 8. プランニングノートを書いてみましょう。

## ☑ あなた自身のことについて書いてみましょう

記入日 年 月 日 住所 〒 -

フリガナ

名前 本籍 〒 -

生年月日 明治・大正・昭和・平成・令和・西暦 年 月 日

連絡先

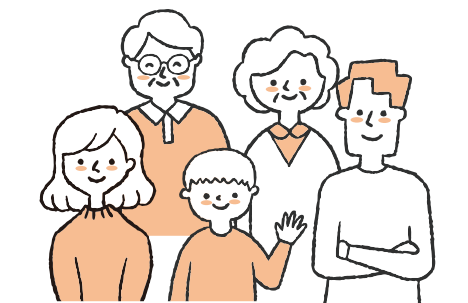
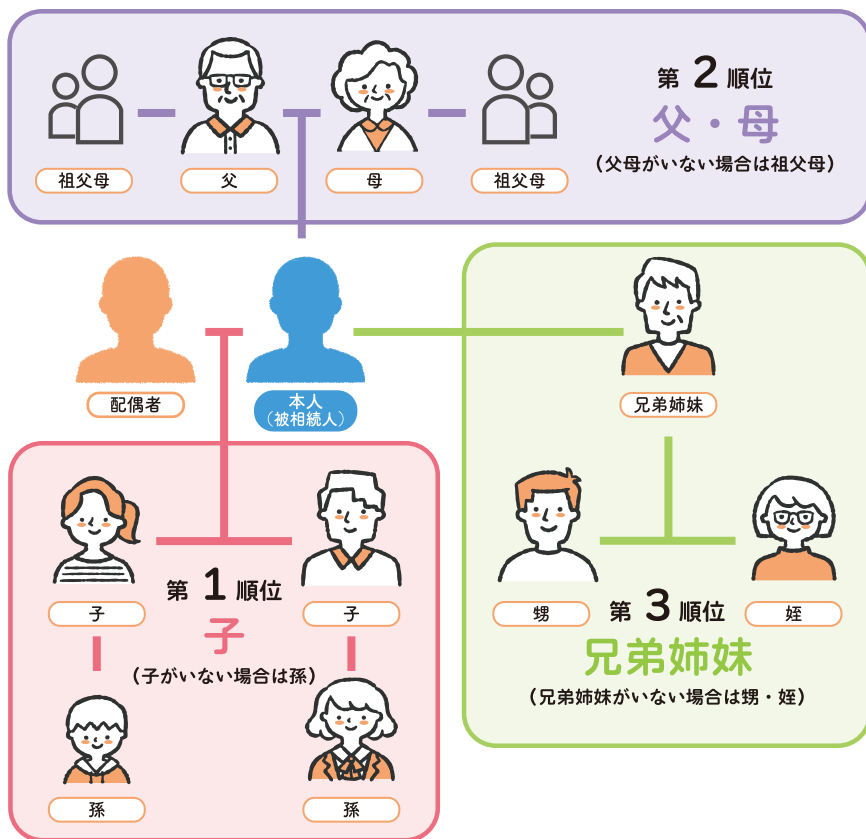
電話番号

携帯番号

メールアドレス

memo

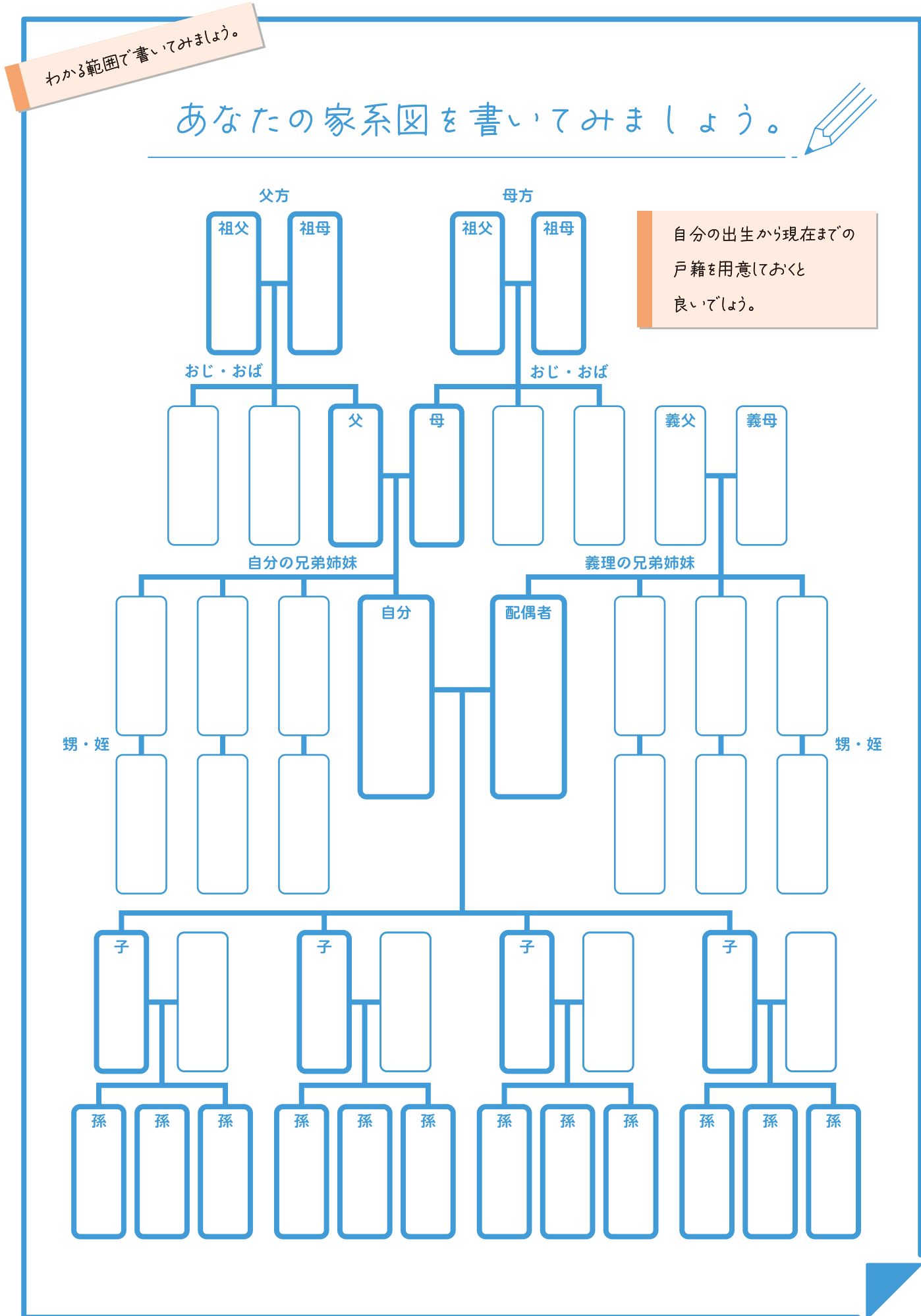
## ☑ 相続人と法定相続分



	法定相続分	遺留分
配偶者と子	配偶者 1/2 子 1/2	配偶者 1/4 子 1/4
配偶者と直系尊属	配偶者 2/3 直系尊属 1/3	配偶者 1/3 直系尊属 1/6
配偶者と兄弟姉妹	配偶者 3/4 兄弟姉妹 1/4	配偶者 1/2 兄弟姉妹 なし

※遺留分：兄弟姉妹以外の相続人が生活保障を図るなどのため、最低限の取得分を確保する制度です。

## ☑ 家系図





# 8. プランニングノートを書いてみましょう。

## 必要な情報を整理してみましょう

登記事項証明書を見ながら書いてみましょう。  
 登記簿謄本の見方はP.10-11を参考にしましょう。



### ■ お住まいの土地について

① 所在	② 地番	③ 名義人(所有者)	備考
(記入例) 特別区南都町一丁目	(記入例) 101番	(記入例) 法務 五郎	

### ■ お住まいの建物について

① 所在	② 家屋番号	③ 名義人(所有者)	備考
(記入例) 特別区南都町一丁目	(記入例) 101番	(記入例) 法務 五郎	

### ■ お住まいのマンションについて

① 所在	② 家屋番号	③ 名義人(所有者)	備考
(記入例) 特別区南都町一丁目3番1	(記入例) 特別区南都町一丁目3番1の101	(記入例) 法務 五郎	

### ■ お住まい以外の土地について

① 所在	② 家屋番号	③ 名義人(所有者)	備考
(記入例) 特別区南都町一丁目	(記入例) 101番	(記入例) 法務 五郎	

### ■ お住まい以外の建物について

① 所在	② 家屋番号	③ 名義人(所有者)	備考
(記入例) 特別区南都町一丁目	(記入例) 101番	(記入例) 法務 五郎	

### ■ その他、借りている不動産(土地・建物)

記入例	所在	地番・種別(土地・建物)	契約期間	契約書の有無
	大阪府堺市〇〇区 〇〇町〇丁	〇〇番 土地	2024年 3月31日まで	
	借りている相手	住所	連絡先	
〇〇 〇〇	堺市〇〇区〇〇町 〇-〇〇	072-0000-0000		

①	所在	地番・種別(土地・建物)	契約期間	契約書の有無
	借りている相手	住所	連絡先	

②	所在	地番・種別(土地・建物)	契約期間	契約書の有無
	借りている相手	住所	連絡先	

③	所在	地番・種別(土地・建物)	契約期間	契約書の有無
	借りている相手	住所	連絡先	

④	所在	地番・種別(土地・建物)	契約期間	契約書の有無
	借りている相手	住所	連絡先	

memo

.....

.....

.....

.....

.....

## 8. プランニングノートを書いてみましょう。

### ☑ 他に資産はありますか？

	金融機関名	支店	金額	備考
預貯金				

	借入先	金額	返済方法	備考
借入金・ローン				

	保険会社	種類・内容	受取人	備考
生命保険等				

	名称	内容	保管場所	備考
その他				

### ☑ その他の資産をどうしたいですか？

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

### ☑ 不動産（土地・建物）をどうしたいですか？

あなたがお持ちの不動産（土地・建物）について、  
どうしたいか下記に記入してみましょう。



#### 〈土地について〉

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

#### 〈建物について〉

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

自分が死んだ後（相続する場合）

自分が死んだ後、相続人の間で相談してほしい

特定の家族（子、父母等）などに引き継がせたい

その他

自分が死んだ後（相続する場合）

自分が死んだ後、相続人の間で相談してほしい

特定の家族（子、父母等）などに引き継がせたい

その他

※ここ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。

また、家財の整理も考えておきましょう。相続人にとってお金も負担もかかることがあります。

### ☑ お手元にあった書類や取り寄せた書類をメモしておきましょう

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....