

この冊子は、堺市と株式会社鎌倉新書が締結した『堺市における「すまいのプランニングノート」の制作等に関する協定』により、株式会社鎌倉新書が制作し、堺市が発行しています。

冊子の内容等に関する問合せ：堺市住宅施策推進課 072-228-8215

冊子の広告等に関する問合せ：株式会社鎌倉新書 03-6866-0885

発行年：2025年1月 発行：堺市 編集/制作：株式会社鎌倉新書



空き家にしないための すまいのプランニングノート

記入日：

氏名：



0120-964-746

受付時間：平日9時～19時/土日祝9時～18時

※受付時間は予告なく変更させていただく場合がございます。



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。

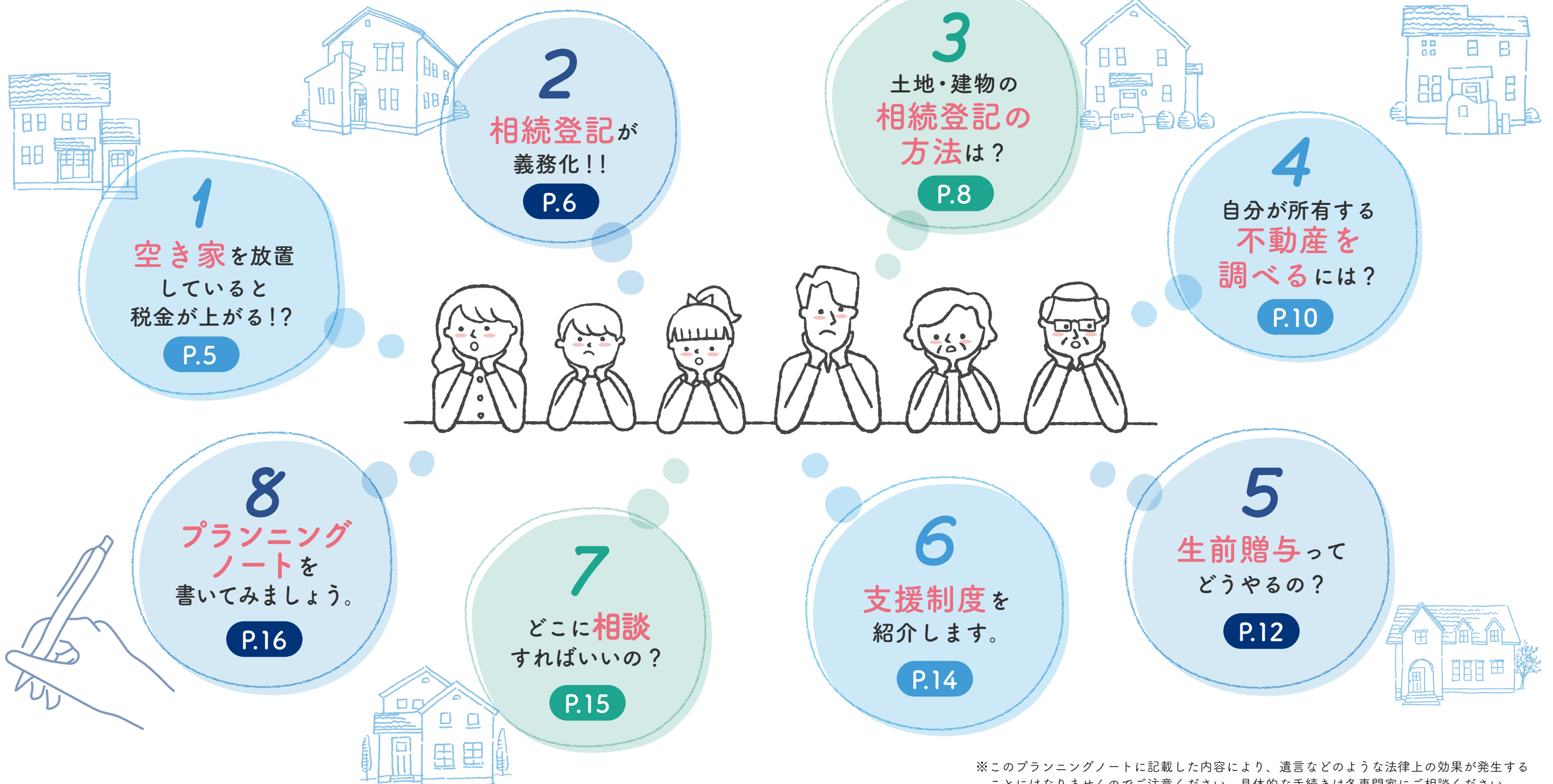
ご自身が亡くなられた後の住まいについては、身近な人が住まれるのか、誰も住むことはなく、空き家として放置されてしまうのか、各ご家庭に事情があると思われるが、思い出のある住まいが、空き家として放置され、周囲に迷惑をかける状態になってしまうことは、とても残念なことです。

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、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

- 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（すまいの終活ナビ）

7 どこに相談すればいいの?

P.15

- すまいのプランニングに関する相談先

8 プランニングノートを書いてみましょう。

P.16

- あなた自身のことについて書いてみましょう
- 相続人と法定相続分
- 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は適切に管理する責任があります。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。場合によっては、所有者責任を問われることがあります。

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
- ・ 汚れた建物による地域のイメージの悪化

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**」又は「**管理不全空家等**※」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

※「**管理不全空家等**」とは、適切な管理が行われないためにそのまま放置すれば「**特定空家等**」になるおそれがある空き家です。

特定空家等又は管理不全空家等になると…

- 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。
※特定空家等又は管理不全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。

さらに特定空家等は…

- 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!!

☑ 相続登記の課題



現在の相続登記には
どんな問題があったの？

- **相続登記**が義務でなかったため、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



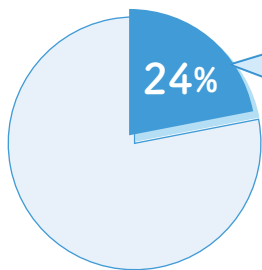
相続登記をしないで
放っておくと…？

- 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。



原因

- 相続登記の未了
- 住所変更登記の未了

全国における所有者不明土地の割合
(R4 年国土交通省調査)

所有者不明土地が占める割合は九州本島の大きさよりも広いと言われて
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必要があります。

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
申請が義務化されたの？

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 申請をしなくても相続人が不利益を被ることが少なかった。
- 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2月2日施行



親の不動産がどこに
あるかはどうやって
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1日施行



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
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書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

※「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

●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

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

※戸籍関係書類の原本を還付してもらえます。

- 「**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。

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済証明書	—	○	—
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(土地)の例

表題部 (土地の表示)		調製 [法五]	不動産番号 00000000000000
所在地	特別区南都町一丁目	地番	101番
地目	宅地	面積	300.00㎡
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日金融消費貸付日設定 債権額 金4,000万円 利息 年2.60% (年3.65日割計算) 損害金 年1.45% (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 特別区南都町三丁目3番3号 株式会社南武銀行 (取扱店 南都支店) 共同担保 目録第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
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 101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 (専有部分的建物の表示)		調製 [法五]	不動産番号 00000000000000
所在地	特別区南都町一丁目 3番1号	家屋番号	101
建物名称	ひばり荘一戸建	原因及びその日付(登記の日付)	令和1年5月7日
種類	1階 2階 3階 4階 5階 6階 7階 8階 9階 10階 11階 12階 13階 14階 15階 16階 17階 18階 19階 20階 21階 22階 23階 24階 25階 26階 27階 28階 29階 30階 31階 32階 33階 34階 35階 36階 37階 38階 39階 40階 41階 42階 43階 44階 45階 46階 47階 48階 49階 50階 51階 52階 53階 54階 55階 56階 57階 58階 59階 60階 61階 62階 63階 64階 65階 66階 67階 68階 69階 70階 71階 72階 73階 74階 75階 76階 77階 78階 79階 80階 81階 82階 83階 84階 85階 86階 87階 88階 89階 90階 91階 92階 93階 94階 95階 96階 97階 98階 99階 100階	面積	300.00㎡
所有者	特別区南都町一丁目2番3号 株式会社南武銀行		
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	原因 令和1年5月7日売買 所有者 特別区南都町一丁目1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日金融消費貸付日設定 債権額 金4,000万円 利息 年2.60% (年3.65日割計算) 損害金 年1.45% (年3.65日割計算) 債務者 特別区南都町一丁目1番1号 甲 野太郎 抵当権者 特別区南都町三丁目3番3号 株式会社南武銀行 (取扱店 南都支店) 共同担保 目録第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

各戸の部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.15参照）

生前贈与って
どうやるの？



step1 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。

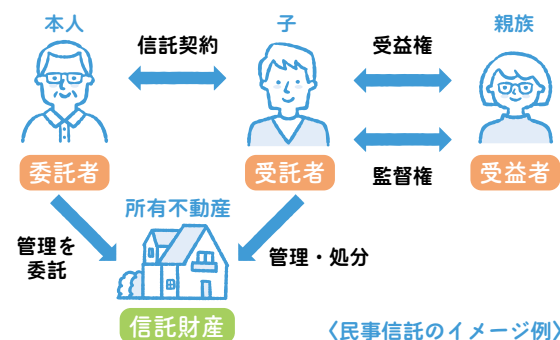
step2 名義変更の登記

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。

- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ✓ 登記済権利証または登記識別情報通知 ✓ 印鑑登録証明書 ✓ 登記原因証明情報 ✓ 固定資産評価証明書 | <ul style="list-style-type: none"> ✓ 不動産の登記簿謄本 ✓ 新名義人の住民票 ✓ 登記申請書 |
|---|--|

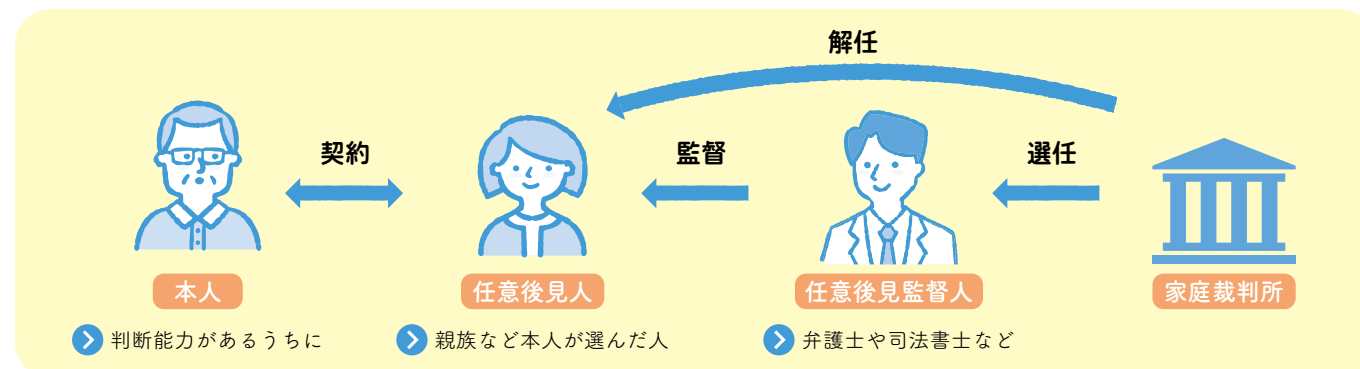
☑ 不動産を家族・親族に信託する方法（民事信託）

- 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。



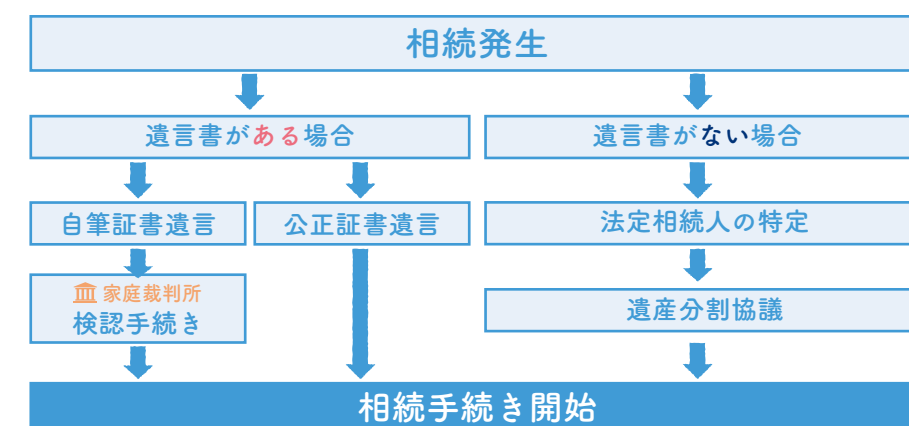
※自筆証書遺言：遺言者が自ら作成する遺言書 ※公正証書遺言：公証人に作成してもらう遺言書

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。

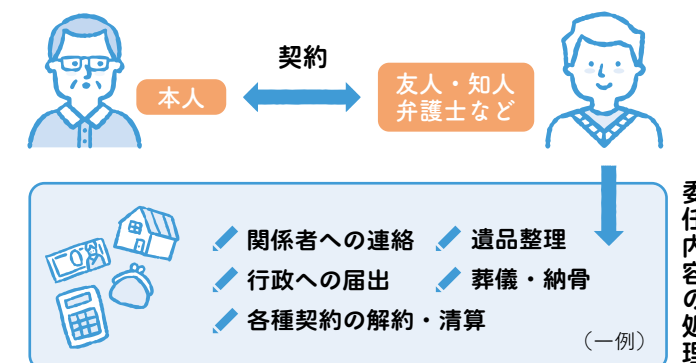
遺言執行者

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。



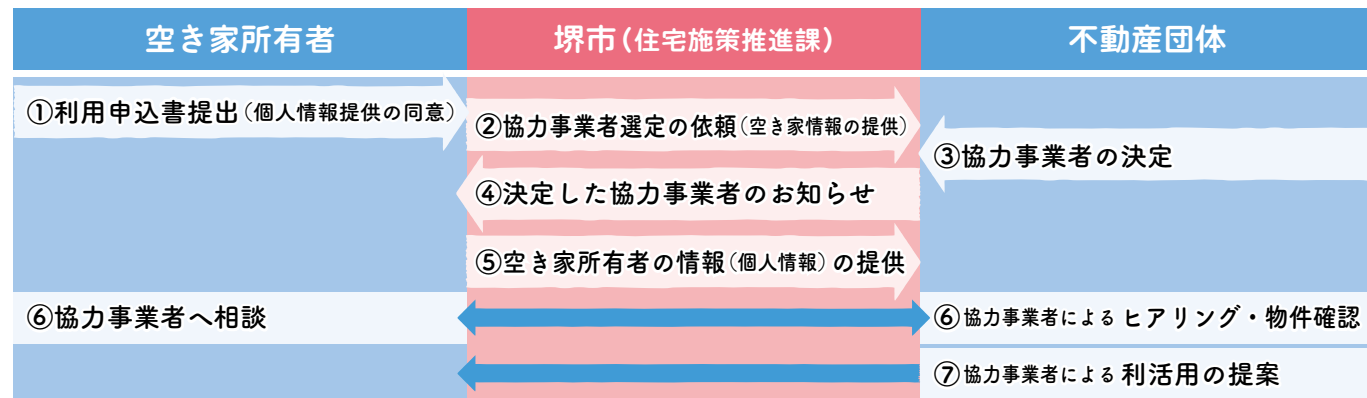
6. 支援制度を紹介します。

☑ 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）
 申込み先：下記のお申込み先を参照

※ 申込みは先着順、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（すまいの終活ナビ）

- 土地建物の面積や最寄り駅、接する道の幅などの条件を入力することで、「解体費用」と解体後の「土地の売却価格」の概算額を手軽に無料で把握することができます。
- 具体的な見積もりを希望する場合には、工事会社の紹介を受けることもできます。



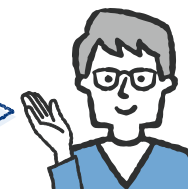
- ※ 概算額の算出にあたっては、市内の解体相場や市場価格などの地域性が反映されています。
- ※ 堺市は、株式会社クラッソーネと「空き家の除却及び利活用の促進に係る連携協定」を締結しています。

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	問合せ先
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

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

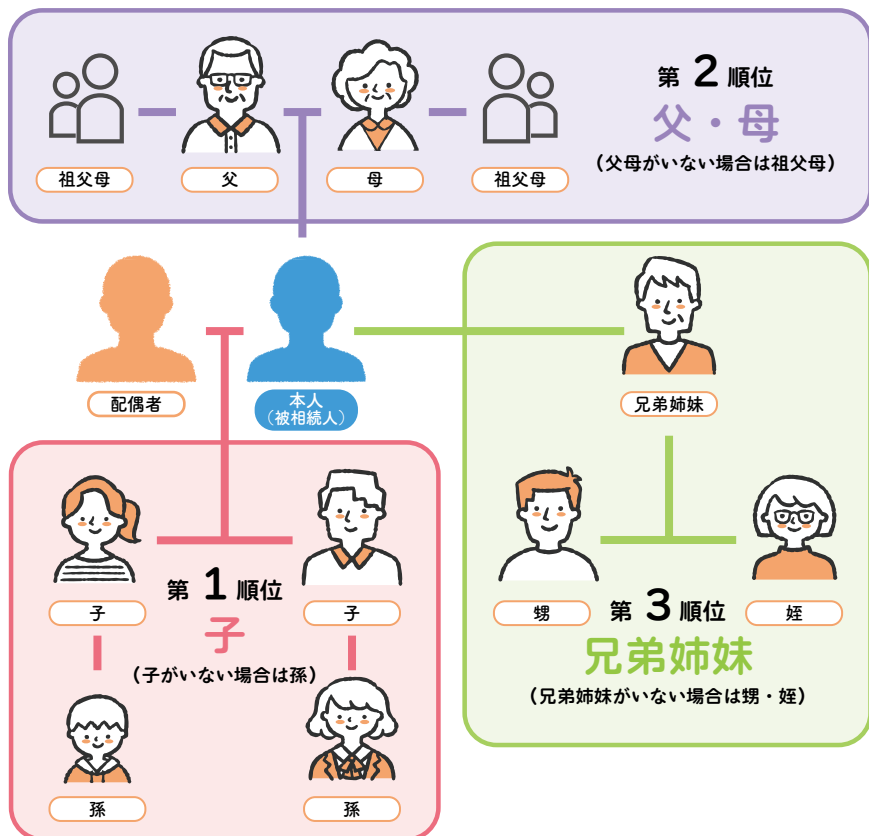
電話番号

携帯番号

メールアドレス

memo

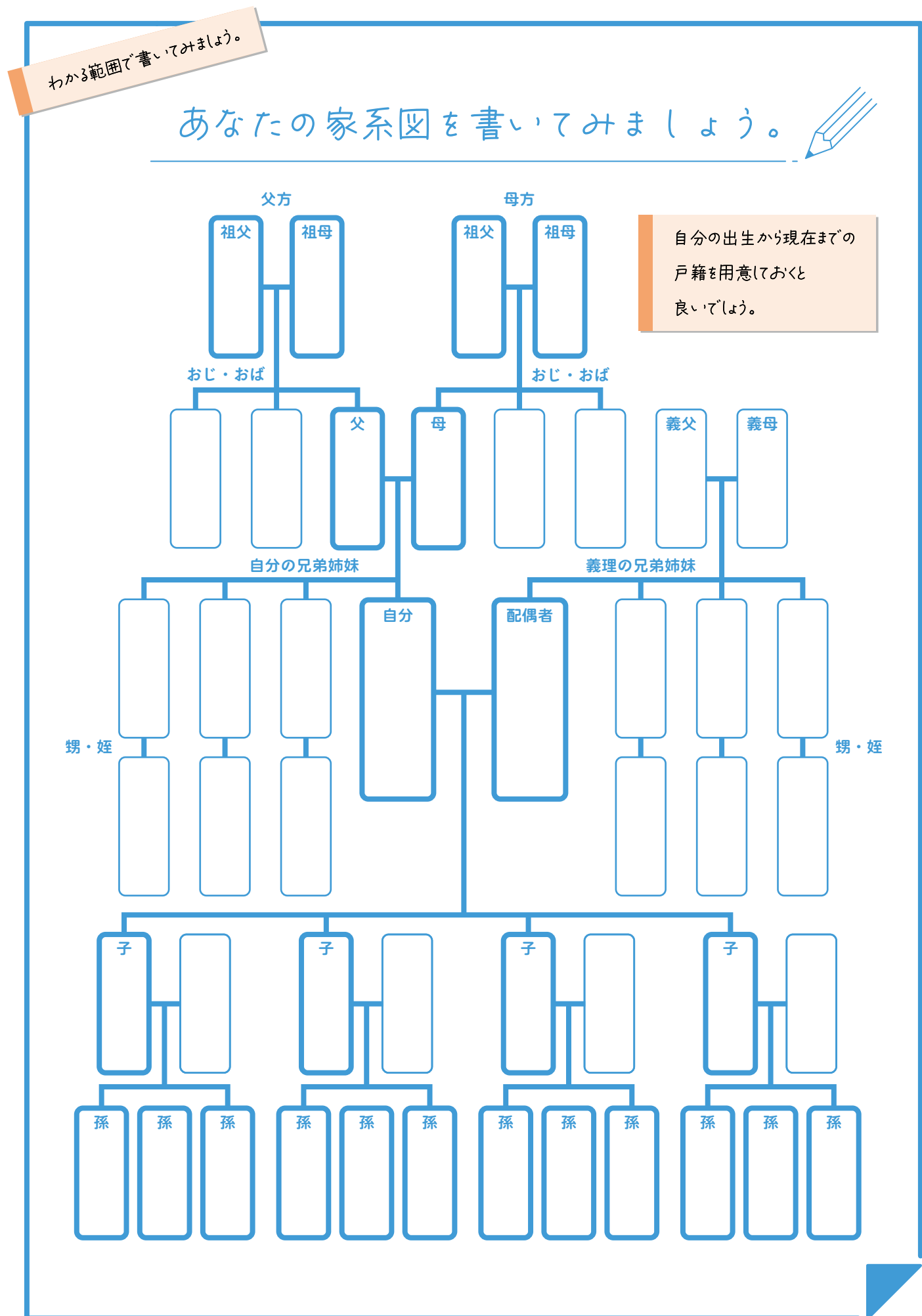
☑ 相続人と法定相続分



	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？

預貯金	金融機関名	支 店	金 額	備 考

借入金・ローン	借入先	金 額	返済方法	備 考

生命保険等	保険会社	種類・内容	受取人	備 考

その他	名 称	内 容	保管場所	備 考

☑ 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

☒ 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

＜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

※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

解体工事 承ります！

見積無料

安心・安全

丁寧

戸建て・アパート・
店舗・工場
等々…

様々な建物の
解体工事を行っております。

アスベスト除去
作業も行っております。

お気軽に
ご相談ください。

お困りでは
ありませんか？

お見積り・ご相談のご連絡お待ちしております。

 **株式会社バロックワークス**

【営業時間】AM9:00～PM5:00 【定休日】日・祝
〒591-8012 大阪府堺市北区中村町51-1
FAX:072-251-8803

<https://baroque220.co.jp/>

お気軽に
お問い合わせください

☎ 072-251-8800

大阪府知事許可(般一5)第130044号

公式ホームページ
ご相談はこちらから



相続した不動産を
売りたいが何から進めれば
よいかわからない、

空き家や放置している
土地が売れるのか
相談したい、

普段の生活の中で
不動産に関する
悩みがある、

相続・空き家の買取・売却 リフォーム等の工事・作業

当社に
まると♪ **お任せください！** あなたの「困った」を
当社がサポートします

堺市南区で育ち、不動産業に携わって10年。

当社では、『不動産を通してお客様の人生(Life)にプラスの価値を』提供するという理念
のもとお客様に寄り添ったご提案を行います。

当社の3つの取組み

種別状態
問いません

不動産の種別状態を問わず、
空き家や土地を売却、また
はそのままの状態で購入
致します。

リフォーム等
にも対応

リフォーム工事や残置物撤
去作業、外構工事、家屋解
体工事、庭の剪定作業や空
き地等の雑草の伐採に対応

手続き関係
もお任せ

相続や売却・購入にかかわ
る登記手続きや火災保険加
入の手続きまで不動産にか
かわることはお任せ下さい

相続した不動産や空き家に関する悩みをトータルサポートします

相談無料

秘密厳守

迅速丁寧

☎ 072-284-9406

まずは、あなたのお悩みをお聞かせください



エルプラス株式会社

〒590-0155 堺市南区野々井260-1

URL: <https://l-plus9406.com>

MAIL: info@l-plus7.com

詳しくはWEBで検索

エルプラス株式会社

検索

免許番号: 大阪府知事(1)64626号

YouTube
企業紹介





内装・外装リフォーム・害虫駆除はお任せください。

お住いの
無料点検
実施中!

家は放置するだけで痛みが進みます!



家のこんなお困りごと、ありませんか?

クリーンテックサービスに、おまかせください!

✓外壁のひび割れや汚れをなおしたい



✓相続した家だけど古すぎるのを何とかしたい



✓空家をリノベーションして、移住・活用したい



あなたの家のこんな破損も?

火災保険が適用される
修繕工事もあります!!



困ったな

どこに
相談すれば

強引な営業は、
絶対にいたしません。

クリーンテックサービスに、おまかせください!

クリーンテックサービスはすまいのプロ集団!



〒545-0021 大阪市阿倍野区阪南町 5-2-30
ライズワン阿倍野 2F

06-6615-8384

営業日 月曜～土曜 9:00～18:00
定休日 日曜 祝日
建設業許可番号 大阪府知事許可 第141802号

インターネットからのお問合せ
<https://cleantec-s.com>

大阪クリーンテックサービス

検索



今までお世話になった思い出の家だからこそ
ありがとうの気持ちをこめて
次の利活用を考えませんか?



こんな方は
ぜひご連絡
下さい

- 相続した(する予定の)土地や建物がある
- 空家を活用したいけど予算がない
- 相続した空き家が共有名義になっていて、どうしたらいいかわからない
- 実家が空き家になっているが今後利用する予定がない
- 空き家になっている建物の老朽化が気になる
- 空家をそのままにしていたら近所から苦情がきた



「あなたと家族を守る空き家の活かし方」 まずは知る事から
始めよう!!

空家を利用したいと思っても
どうしていいかわからない!

その理由

まずは、不動産や建築のプロの知識が必要という事はわかっていても、でもその背景に相続問題がからんでいたり、税金の問題があったり、親族間のトラブルがあったり等で結局どこに相談したらいいかわからないという方が多いです。また、これらの問題を自分たちでそれぞれの専門家に相談してもうまく話が進まず、まとまらない等はよくある話。そうならないためにもまるっと一括で相談できる「空家のワンストップ相談」へどうぞ!

初回相談無料

空家のワンストップ相談

ご予約はこちら

tel 0120-83-0909

WAKUWAKUハウス公式LINE
ご予約の方はコチラへ



不動産相続の窓口・耐震診断・内装改修・断熱・資金計画・リフォーム・リノベ・ペット共生住宅・注文住宅
(モデルハウス 兼 事務所) 大阪市住吉区山之内 1-23-11
AM 9:00 - PM 18:00 [定休日] 水・木
建築許可番号 大阪府知事許可(般-2)第114429号 HPはこちら→

WAKUWAKU HOUSE
株式会社 山喜



空き家をお持ちの方！

現状のままでも 空き家を 買取・活用 できます！

空き家で
お困りでは
ないですか？

室内で孤独死した物件で
買手がみつからない…



相続登記の手続きはどうするの？
相続人がたくさんいて…



どんな物件でもお任せください！ 事故物件、再建築不可、
長屋、連棟、廃屋、老朽化ゴミ屋敷など何でもご相談ください！！
相続時のお手続きも、弊社提携の司法書士に全てお任せください！！

● お問い合わせからの流れ ●

- 1 空き家の 拝見**

無料査定、無料相談でしっかり納得いくまで丁寧に説明します！！
ボロボロでも、モノがいっぱいでもお任せください！！
- 2 空き家の 契約・お引渡し**

内容にご納得いただきましたら、売買契約、お引渡しを行います。
相続時、お引渡しなどの面倒な手続きは全て、
弊社提携の司法書士に全てお任せください！！
- 3 空き家のお引渡し後**

お引渡し後に、欠陥、不備、不具合等があっても
追加請求等は一切ありません！！ご安心ください！！

● 空き家活用 ●

賃貸への活用もご提案できます！！
リフォーム、入居者募集、管理など全てお任せください！！



相談・査定 無料 古い家、汚い家、他社で断られた家、諦めていた家…
とにかく一度ご相談ください！

® RIZE・ONE 大阪府知事(2)第58338号

株式会社ライズワン（担当：石原）
〒545-0021
大阪市阿倍野区阪南町5丁目2-30-1F

TEL 06-6627-6627

FAX 06-6615-8386
OPEN 9:00～18:00
<https://rizeone.jp>



堺市での 空き家解体のことなら 仲間組へお任せください

舗装工事・外構工事
にも対応

安心の事前お見積り
無料

近隣住民の皆様へ
徹底配慮

☎0725-58-8824

受付時間 9:00～18:00





技術・経験・知識を誇る仲間による
プロフェッショナル集団です

最短で即日のご相談も可能です。
地元出身のスタッフが対応いたしますのでお気軽にお電話ください。

830

・大阪府知事(登解-01)第760号・産業廃棄物収集運搬業・2級建設機械施工技士

仲間組

大阪府知事(登解-01)第760号

大阪府和泉市王子町2-13-31
定休日：日曜・祝日
<https://nakamagumi.com/>

仲間組 解体

検索

