



空き家 ガイドブック

令和最新版

皆さんが長い年月を過ごした家。

その場所には、数え切れないほどの思い出が詰まっていることでしょう。

しかし時が経ち、人生の終わりが近づくにつれ、その大切な場所が空き家となり、ひっそりと忘れ去られる存在になってしまうかもしれない—そんなことを考えると、心が締めつけられるような感じがしても不思議ではありません。

自分がこの世を去った後、住まいはどうなるのか？

残された家族がその行く末に迷うことなく、安心して未来を迎えられるようにするために、

今、少しでも立ち止まり、考えてみませんか。

思い出が詰まった家が、空き家として放置されることがないように。

このガイドブックは、あなたと家族の未来を守るために、

必要な情報と準備の方法をお届けします。

目次

空き家の管理責任

P2. 空き家の管理は所有者の責任

空き家問題

P3. 空き家の放置が招くリスク

P4. 空き家になる前の2つの準備

空き家の相続問題

P5. 相続の流れ

P6. 相続人の調査

P7. 法定相続分相続人のケース別計算例

P9. 不動産の取り扱い

P10. 相続登記申請の義務化について

不動産の活用方法

P11. 不動産の活用時に使える制度

エンディングノート

P13. 私の家系図

P14. もしものときの連絡先

P15. お住まいについて

P17. お住まいをどうしたいですか？

P18. 決めておきたいこと

空き家の管理責任

空き家の管理は所有者の責任

空き家を管理、もしくは利用せずに放置すると、所有者は様々なリスクを負うことになります。さらに、万が一、第三者に被害を与えた場合は、損害賠償を請求される可能性があり、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼす場合などにあつては、後述する「空家特措法」に基づく行政代執行など、行政措置の対象になることがあります。

資産価値の急激な低下

- ☐ 建物の劣化の急速な進行
- ☐ 将来活用する際の多大なリフォーム費用
- ☐ 維持管理費の増大

事故や犯罪の温床

- ☐ 放火による火災の発生
- ☐ 不審者の侵入・不法滞在
- ☐ 害獣や害虫の発生
- ☐ ゴミの不法投棄など

周辺への悪影響

- ☐ 老朽化や積雪等により建物が隣地や道路に倒壊
- ☐ 強風等による屋根や外壁材が隣地や道路に落下、飛散
- ☐ 雑草や樹木が隣地等に越境
- ☐ 景観の悪化など

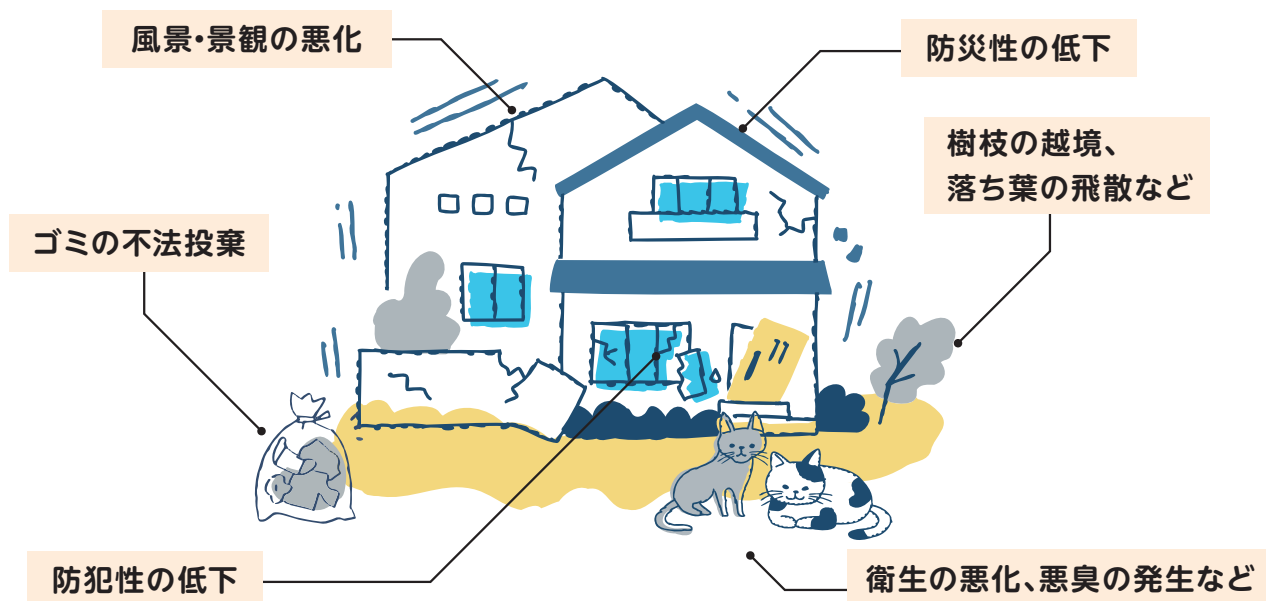
損害賠償リスク

- ☐ 第三者に被害を与えた場合の損害賠償リスク

空き家問題

空き家の放置が招くリスク

空き家が適切に管理されず長期間放置されると、老朽化が進み、地域の「問題」を引き起こす原因となります。「空家等対策の推進に関する特別措置法」では、空き家の所有者または管理者は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空き家を適切に管理する責務が定められています。



放置を続けるとペナルティを受けることも…

空き家を適切に管理せず周囲に悪影響を及ぼした結果、市区町村から「特定空家等」又は「管理不全空家等」の認定を受けると、所有者は以下のようなペナルティを受ける場合があります。

助言・指導	空家等の適切な管理に必要な措置を取るよう助言または指導されます。
勧告	指導を受けて改善されない場合、固定資産税の住宅用地の特例から除外されます。
命令	命令に違反した場合、50万円以下の過料が課せられることがあります。
行政代執行	命令が履行されない場合、市町村が代執行することがあります。また、その際の費用は所有者から徴収します。

空き家になる前の2つの準備

1 住まいの将来の準備

現在、一人で住居に住んでいる方、または将来的に住居を相続することになる方のそれぞれが、その住居に関するさまざまな情報を整理・共有して、その住居をどうしていくのか?について事前に考え、決めておきましょう。

お一人暮らしの方 (相続する方)

- 家財・思い出の品等の整理
- エンディングノートの作成
- 住宅の基礎資料の準備
(登記事項証明書、建築確認書、購入時の契約書類など) など

お一人暮らしの方のご家族 (相続される方)

- 相続税の試算
- 相続後の不動産の扱いの検討
(自ら住み続ける、売却する、賃貸に出す、解体して土地を売却するなど) など

エンディングノートとは

自分に万が一のことが起こった時に備え、医療や介護、財産情報等あらかじめ家族やまわりの人に伝えたいことを書き留めておくノートや手紙のこと。自分の死後、家族が困らないように、所有している財産や口座を開設している金融機関の情報、葬儀に関する希望などを書き留めておきます。

2 相続手続きの準備

自分、または家族が亡くなった場合に備えてあらかじめ相続の準備をしておくことは、残される人のためにも大事なことです。相続の準備や対策をするにあたっては、以下のポイントを押さえておきましょう。

お一人暮らしの方 (相続する方)

- 遺言書や財産目録の作成
遺言書や財産目録は、ただ作成するだけでなく、その保管場所を推定相続人に伝えておくことが大切です。

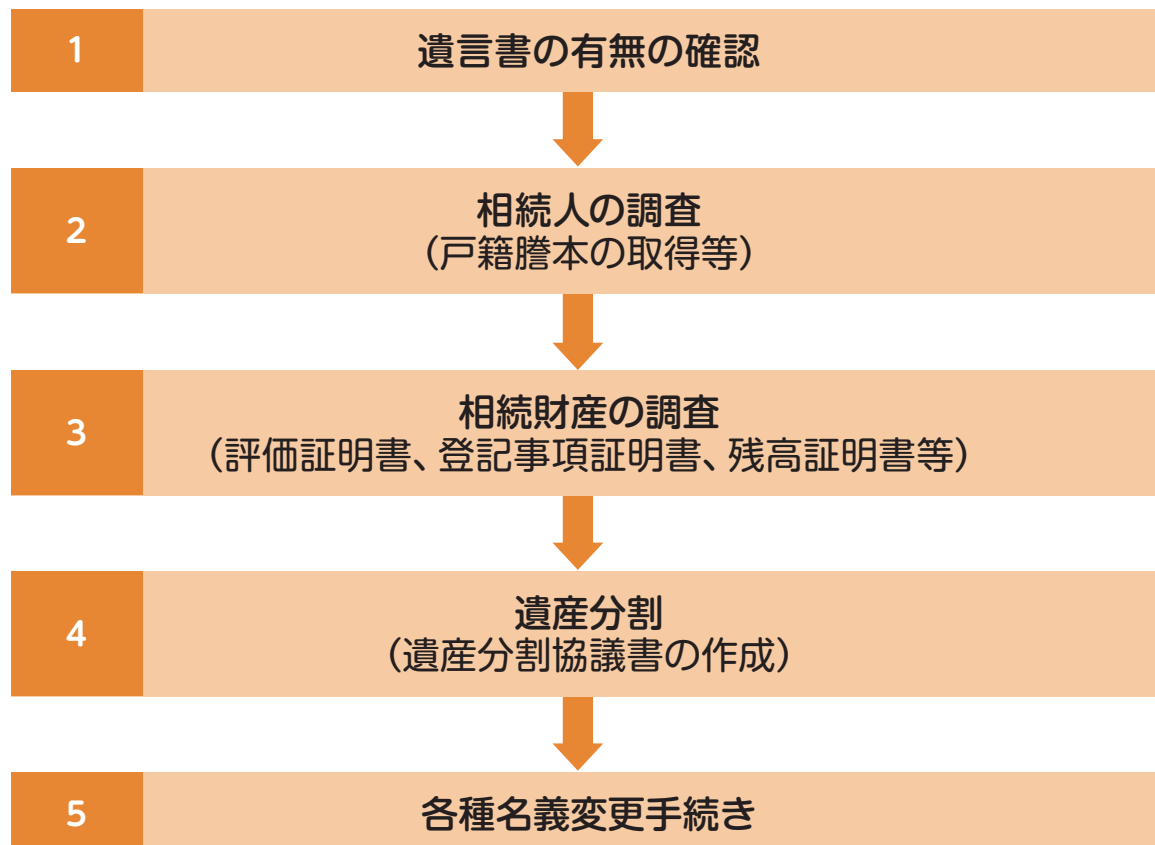
お一人暮らしの方のご家族 (相続される方)

- 遺言書・財産目録の有無の確認
- 相続人同士の話し合い
- 各種手続きの実施
相続については、すべての法定相続人の合意を得ておくことが大切です。各種手続きは、行政書士など専門家に依頼することも可能です。

空き家の相続問題

相続の流れ

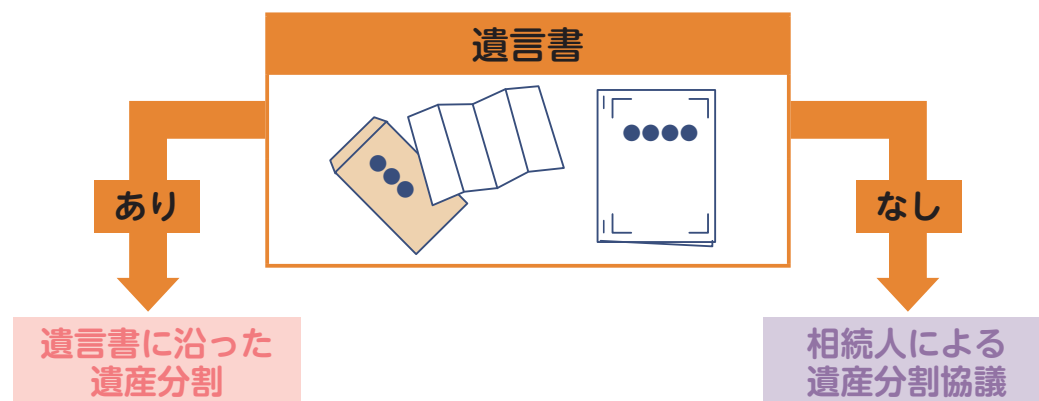
相続手続きは主に以下の流れで行われます。



遺言書の有無の確認

遺言書がある場合は、遺言書に沿った遺産分割となり、ない場合は、遺産分割協議を行い法定相続分を参考に話し合います。

遺言書では相続人でない方が相続財産の受取人に指定されているケースもあるため、まずは遺言書の有無の確認をしましょう。



相続人の調査

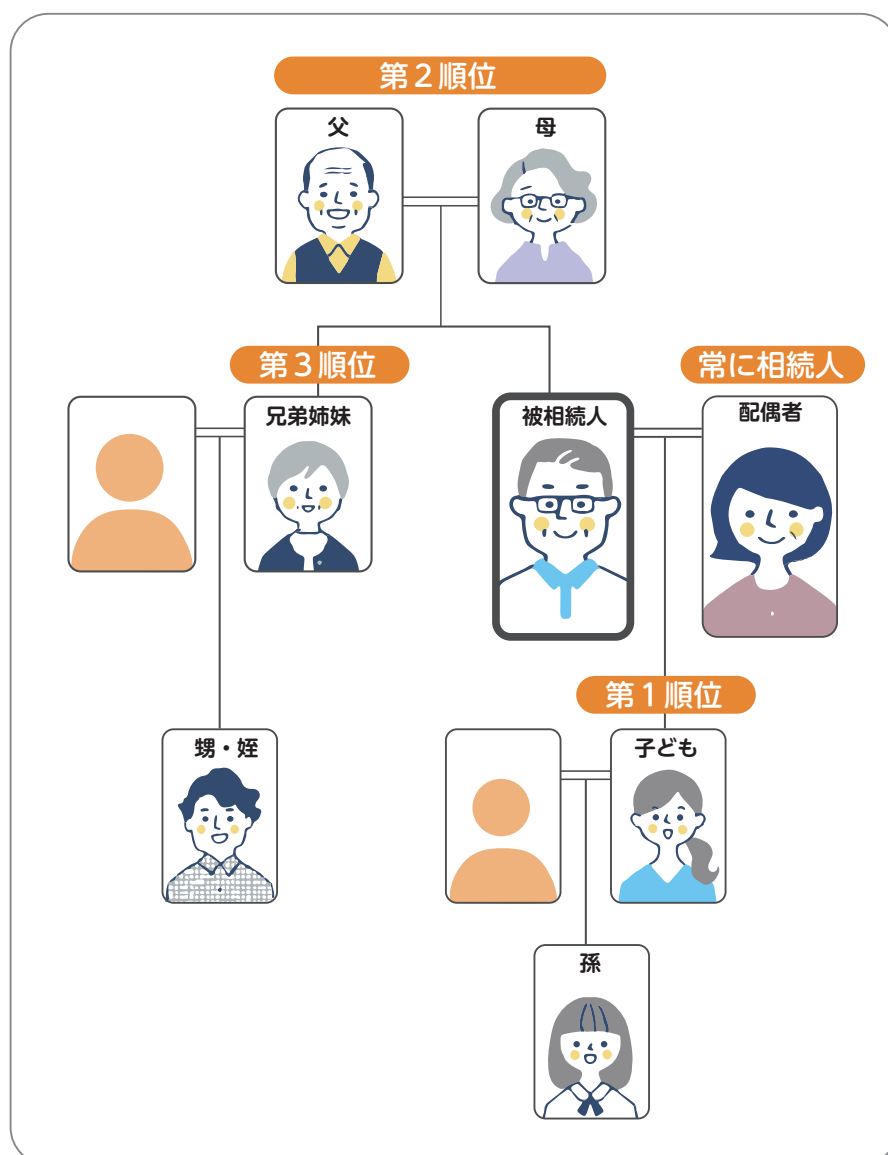
相続では民法により、相続財産を承継する相続人が定められています。それを「法定相続人」と呼びます。

法定相続人には順位が指定されており、存命の一番順位が高い方が法定相続人となります。遺言書を作成していなかった場合は、この法定相続人全員で遺産の分け方を協議します。

また、遺産分割協議は、相続順位に基づく法定相続分を参考に進めることとなります。

法定相続人の調査は、故人様の出生から死亡までの戸籍謄本を辿り、確認することとなります。

「法定相続人」をしっかりと確認しましょう



常に相続人

配偶者

(法律上の配偶者に限る)

第1順位

子ども

(故人の場合は孫。
孫も故人の場合はひ孫)

第2順位

親

(故人の場合は祖父母など)

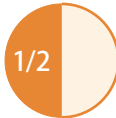
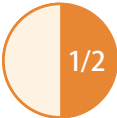
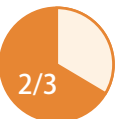
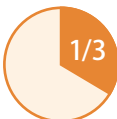
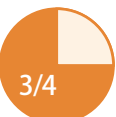
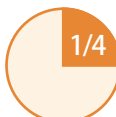
第3順位

兄弟姉妹

(故人の場合は甥や姪)

法定相続分 相続人のケース別計算例

例えば、相続人が配偶者と子の場合は配偶者が遺産の2分の1、残りを子の人数で分けます。配偶者と両親の場合は配偶者が遺産の3分の2を相続します。割合は以下の通りです。

相続人のケース	配偶者 (必ず相続人)	子ども (第1順位)	親 (第2順位)	兄弟姉妹 (第3順位)
配偶者・子ども	2分の1 	2分の1 	—	—
配偶者・親	3分の2 	—	3分の1 	—
配偶者・兄弟姉妹	4分の3 	—	—	4分の1 
配偶者のみ	全部 	—	—	—
子どものみ	—	全部 	—	—
親のみ	—	—	全部 	—
兄弟姉妹のみ	—	—	—	全部 

MEMO

[illegible]

令和6年4月1日より相続登記が義務化されました

相続登記の流れ

1 必要書類を収集／作成

登記申請をするときは必要書類を集めなくてはなりません。転籍や婚姻などをされている場合、転籍前や婚姻前の本籍地所在地の市区町村で、除籍謄本や改製原戸籍を取得しなければなりません。手続きが煩雑になる場合、司法書士に依頼するとよいかもしれません。また、法定相続情報一覧図を取得すると、それ以降、戸籍謄本などが不要となり便利です。

2 登記申請

登記申請書やその他の必要書類の準備が整ったら、登記申請を行います。
登記申請は以下の方法があります。

窓口申請
(不動産の所在地を
管轄する法務局)

郵送申請

オンライン申請

MEMO

令和6年
4月1日から

所有者不明土地の解消に向けて

不動産の相続登記の申請が 義務化されました！



相続で**不動産取得を知った日から3年以内に申請**しなければなりません。正当な理由がなく**義務に反した場合、10万円以下の過料**の対象となります。

※令和6年4月1日より前に相続した不動産も、未登記のものは義務化の対象となります。

相続登記の申請の流れ

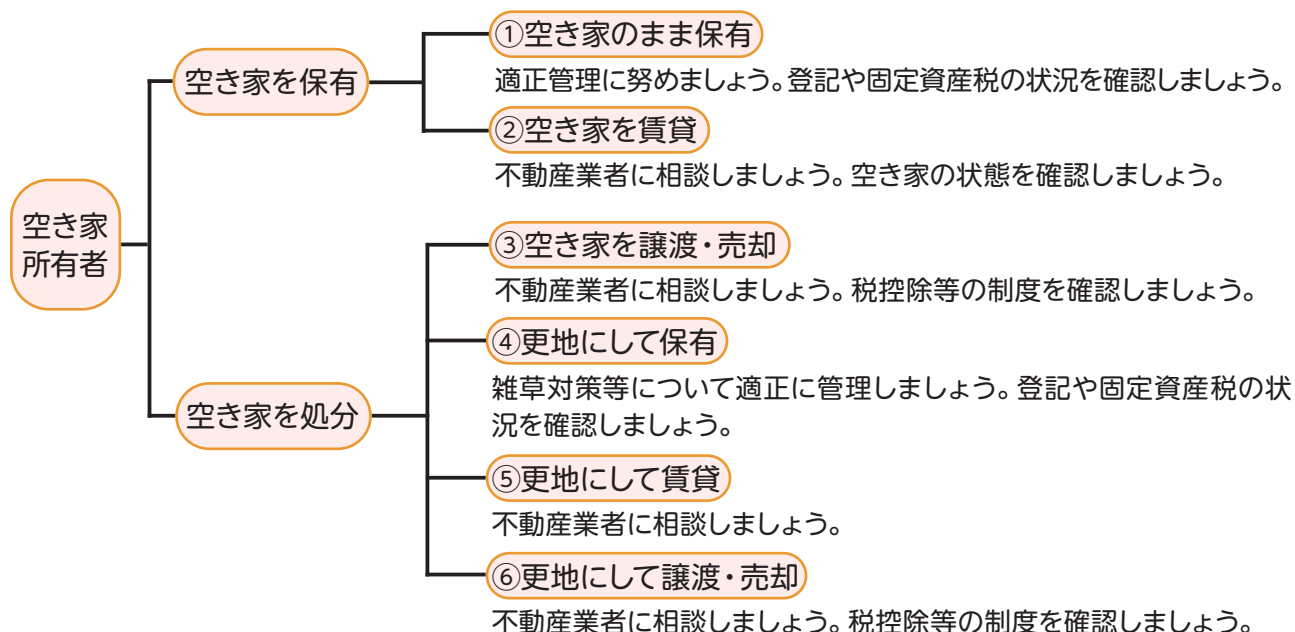
遺産分割協議による相続登記の申請は、通常、次のステップ①からステップ⑤までの流れで行います。

ステップ ①	戸籍関係書類の取得 相続開始の証明と法定相続人の特定
ステップ ②	遺産分割協議・協議書の作成 協議・話し合いによる土地・建物の所有者の確定とその書面化
ステップ ③	登記申請書の作成 法務局（登記所）提出書類の作成
ステップ ④	登記申請書の提出 法務局（登記所）へ提出
ステップ ⑤	登記完了 法務局（登記所）から登記完了証・登記識別情報通知書の交付

- 早めに、相続した土地・建物の相続登記をすることがおすすめです。相続の際、相続登記の免税措置も拡大されています。
- 相続の際、遺産分割を早めに済ませることが大切です。

不動産の活用方法

空き家の所有者が選択できる対応は、大きく次の6つに分けられますが、選択肢によって対応する内容や注意点が異なります。



不動産の活用時に使える制度

1

空き家バンク



空き家バンクとは

空き家や空き地を有効活用するために、物件情報を登録し、売買や賃貸を希望する人に提供するための制度やサービスを指します。主に地方自治体や地域のNPO団体が運営する公的なサービスであり、自治体が提供するさまざまな支援や補助金を受けられる場合があります。

空き家バンクを活用するためには

物件所在地の自治体の空き家バンク窓口にご相談し、物件の登録が可能か確認します。その後、必要書類を準備し、登録申請を行います。自治体による審査が通過すると物件情報が公開され、売買や賃貸の機会が広がります。



全国の地方公共団体等の空き家・空き地情報掲載サイトはこちらでご確認ください。

空き家バンクの相談窓口

- ・自治体の空き家バンク担当窓口
- ・地方公共団体が運営するウェブサイト
- ・地域の不動産会社 など

空き家の解体補助とは

空き家の所有者に対して、自治体が空き家を解体する際の費用の一部または全額を補助する制度です。補助金額や申請の条件は自治体ごとに異なりますが、解体費用の助成を受けることで、空き家を所有する人がその管理負担を軽減することができます。

空き家の解体補助制度を活用するためには

まず自治体の要件を確認し、解体の必要性を判断することが重要です。次に、申請書類を揃え、補助金の申請を行います。事前に見積もりを取得し、工事の計画を立てることで、スムーズに補助を受けることができます。

解体補助の相談窓口

- ・自治体の住宅窓口や都市計画窓口
- ・自治体の空き家対策窓口
- ・社会福祉協議会など地域の公的機関や相談センター など

※解体補助制度のない自治体もあります。詳しくは、お住まいの自治体の役所にお問い合わせください。



空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除とは

相続や遺贈により取得した空き家または空き家の敷地等を一定の要件を満たして譲渡した場合に、譲渡所得の金額から最高3,000万円(注)まで所得税の軽減を受けることができます。これを、被相続人の居住用財産(空き家)に係る譲渡所得の特別控除の特例といいます。

(注)空き家および空き家の敷地等を相続や遺贈により取得した相続人の数が3人以上である場合は、1人当たり2,000万円までとなります。

低未利用地の取得にかかる100万円控除

【概要】

低額の低未利用地を譲渡した場合の譲渡所得を100万円控除することができる。(期間限定の特例措置)

【要件】

1. 土地とその上物の売却額が500万円以下であること
2. その土地が低未利用地であること(低未利用地の証明には条件があります)
3. 所有期間が5年を超えること
4. その他必要な要件

制度の詳細や要件については、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、最寄りの税務署にお問い合わせください。

空き家の譲渡所得の控除の相談窓口

- ・自治体の住宅窓口や都市計画窓口
- ・お住まいの管轄税務署
- ・国税相談専用ダイヤル(国税庁)
- ・国土交通省ホームページ など

エンディングノート

私の家系図

相続を考えるためにも「家系図」を作成しましょう。この表に書き込んでいくことで自分の法定相続人が誰なのかを確認できます。

※法定相続人となるのは配偶者と血族です。同じ順位の人が複数いる場合には全員が相続人となります。先順位の人が1人でもいる場合は、後順位の人は相続人になれません。

書き方

亡くなった人の名前の横には×を記し、分かれば死因も記入しておきましょう。

鎌倉花子×
脳梗塞

配偶者は、常に相続人になる

第一順位

子供が死亡している場合は
孫、ひ孫に

子ども

子ども

子ども

子ども

子ども

孫

孫

孫

孫

孫

もしものときの連絡先

名前とあなたとの関係	住所・電話番号
あなたとの関係 ()	〒 — — ☎
あなたとの関係 ()	〒 — — ☎
あなたとの関係 ()	〒 — — ☎

祖父

祖母

母

第二順位

父母が死亡している場合は、祖父母に

前配偶者

子ども

子ども

孫

孫

兄弟姉妹

兄弟姉妹

兄弟姉妹

甥・姪

甥・姪

甥・姪

第三順位

兄弟姉妹が死亡している場合は、甥・姪に

お住まいについて

エンディングノートには、土地や建物の「登記事項証明書」の情報を正確に記しておきましょう。将来の相続や売却手続きをスムーズに進められます。

※地番は住所と異なる場合があるので、必ず書類で確認しましょう。

不明点がある場合は、お住まいの地域の役所、または法務局の地図で確認しましょう。

お住まいの土地について

所在地	地番	地目	名義人(所有者)	備考
中央区新町一丁目	101番	宅地	法務 五郎	南側の土地の境界が確定していない。

上記の参考にした書類

例：登記事項証明書や公図（法務局の地図）、固定資産税課税台帳、不動産売買契約書、権利証（登記済権利証または登記識別情報）



お住まいの建物について

東京都特別区(港区)1丁目10番 全庁事項証明書 (建物)

表題部 (主である建物の表示)	調製 (区、市)	不動産番号
所在地番号 (区、市)		
種 別 特別区南部町一丁目 101番地	区、市	
家屋番号 101番	区、市	
① 種 別 ② 種 別 ③ 床 面 積 ㎡	用途及びその目的 (登記の目的)	
住宅 木造かわらぶき2階建	1階 80.00 2階 70.00	令和1年5月1日新築 (令和1年5月7日)
表題部 (所有建物の表示)		
種 別 ① 種 別 ② 種 別 ③ 床 面 積 ㎡	用途及びその目的 (登記の目的)	
1 所有 木造かわらぶき平家建	30.00	(令和1年5月7日)
所 有 者 特別区南部町一丁目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
1	所有権保存	令和1年5月7日 第807号
		権利者その他の事項 法務五郎 特別区南部町一丁目5番5号
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
1	抵当権設定	令和1年5月7日 第807号
		第四 令和1年5月7日金融消費関係法第14条第1項第1号 金4,000万円 利息 年2.40% (年3月5日開始計算) 償還金 年1.40% (年3月5日開始計算) 債務者 特別区南部町一丁目5番5号 金 務 五 郎 抵当権者 特別区北部町三丁目3番3号 株 式 会 社 法 務 五 郎 行 (取次店: 法務五郎) 共同担保 登録第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
山部2340号		
1	特別区南部町一丁目 101番の土地	1
2	特別区南部町一丁目 101番地 家屋番号 101番の建物	1

※ 本証明書の記載事項は、登記簿記載事項と一致するものとします。

受理番号: D12445 1/2/3 1/2

所在地	地番	名義人(所有者)	備考
中央区新町一丁目	101番	法務 五郎	

上記の参考にした書類

例: 登記事項証明書や公図(法務局の地図)、固定資産税課税台帳、不動産売買契約書、権利証(登記済権利証または登記識別情報)

お住まいをどうしたいですか？

不動産の相続では、相続する人（相続人）に金銭的な負担が発生します。そのため、ご自身、またはご家族が、あらかじめ「住まいをどうしたいか」というご希望を明確にしておくことが大切です。

※ここに記載しても遺言書のような法律上の効力は発生しませんのでご注意ください。

土地について

被相続人が生きている間

- ☐ 売りたい
- ☐ 貸したい
- ☐ 死ぬまで住み続けたい
- ☐ その他



被相続人が亡くなった後

- ☐ 被相続人が亡くなった後、相続人の間で相談して欲しい
- ☐ 特定の家族などに引き継がせたい
- ☐ その他

建物について

被相続人が生きている間

- ☐ 売りたい
- ☐ 貸したい
- ☐ 死ぬまで住み続けたい
- ☐ その他



被相続人が亡くなった後

- ☐ 被相続人が亡くなった後、相続人の間で相談して欲しい
- ☐ 特定の家族などに引き継がせたい
- ☐ その他

決めておきたいこと

「住まいをどうしたいか」というご希望によって、やらなければならないことやその相談先は異なります。下記のように整理してみましたので、ぜひご参考にしてください。

1 生前にスッキリさせたい場合

ご希望	やること	相談先
生前に売却、 または贈与したい	・登記簿の確認 ・隣地境界の確認 ・家財の整理	・司法書士 ・行政書士 ・土地家屋調査士 ・不動産業者 ・ファイナンシャルプランナー
賃貸したい	家財の整理	・不動産業者
	管理人の選定	・不動産業者
	任意後見契約、または 財産管理委任契約の締結	・司法書士 ・行政書士
	信託契約の締結	・弁護士 ・司法書士 ・行政書士

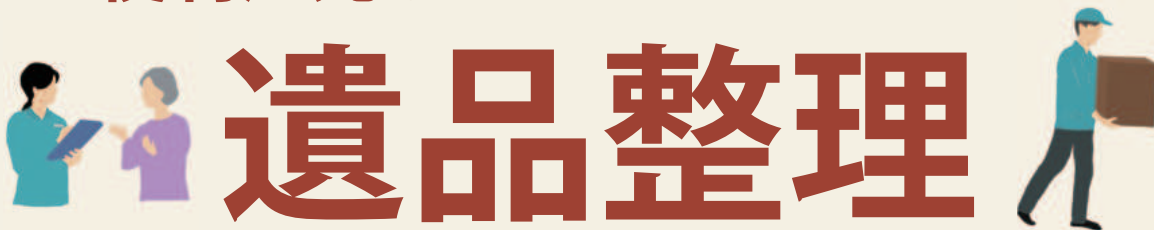
2 相続をスムーズに進めるために準備しておくこと

ご状況・ご希望	やること	相談先
・相続登記されていない ・建物が未登記 ・相続財産が未分割であることがわかった	相続登記	・司法書士 ・行政書士 ・土地家屋調査士 ・ファイナンシャルプランナー
家族などに相続（遺贈）したい	家財の整理	・司法書士 ・行政書士 ・ファイナンシャルプランナー
死亡後の住まいのことは 遺産分割などにより家族の 相談に任せるが、当面の 管理者を指定しておきたい	信託契約や死後事務 委任契約の締結	
不動産の取得者が 売却予定の場合	登記簿の確認 隣地境界の確認	・土地家屋調査士 ・不動産業者

MEMO

MEMO

便利屋元さん 〈運営〉株式会社協栄商会



遺品整理士と経験豊富なスタッフが完全サポート！

✓
お見積り無料

お気軽にご相談ください

✓
生前整理

ご意向に沿った片付けを致します

✓
家屋解体

その他業務も対応可能

※解体については許可を得た企業と提携して行います。

〒624-0945 京都府舞鶴市字喜多393-5

営業時間 8:00～17:00(年中無休) <https://benriya-gensan.com/>

TEL.0773-76-6905

※一般廃棄物の収集運搬は、許可事業者に提携して行っております。



お手元に1冊あればいざと言う時に役立つ！



後悔しないための お墓探しハンドブック

【ハンドブック内容】

- ・お墓の選び方 ・お墓購入の流れ
- ・お墓の種類と費用相場 ・購入者の体験談 など

全20ページ
フルカラー

お電話もしくはWEBからのお問合せで
もれなく全員無料でもらえます！

～ あなたのご希望に沿ったおすすめ霊園資料も一緒にお届けします ～



通話料無料
電話で
資料請求

0120-626-213

いいお墓お客様センター 受付時間:9時～16時(年中無休)



24時間いつでも受付

WEBで資料請求

いいお墓 ハンドブック

検索



※このハンドブックは非売品です。※予告なく内容変更する場合があります。 ※一世帯につき1冊までとなります。※お電話の場合は、オペレーターの案内に従ってお客様の情報をお伝えください。
※WEB申込の場合は、資料請求フォームからお客様情報を入力ください。お客様の自宅にハンドブックの現物とおすすめ霊園の資料を無料配送いたします。

鎌倉新書
KAMAKURA SHINSHO

いいお墓は、1984年創業の株式会社鎌倉新書
(東証プライム上場 証券コード:6184) が運営しています。

株式会社鎌倉新書 お墓事業部 03-6262-3522
〒104-0031 東京都中央区京橋2丁目14-1 兼松ビルディング3階 <https://www.kamakura-net.co.jp/>

いい相続

3つの質問に答えるだけで、
あなたに必要な相続手続きがわかります！

診断結果と合わせて便利な相続手続きチェックリストを無料で進呈中 >>>



相続手続き 無料1分診断

簡単かつ迅速にあなたの相続手続きに関する状況を診断することができます。
診断後は、相続に強い専門家との無料面談もご案内可能です。

簡単な3つの
質問でわかる！

- ☑ 法定相続人の
人数は
わかりますか？
- ☑ 該当する
相続財産を
お選びください
- ☑ 相続税の申告は
必要ですか？

※質問の答えが不明な場合、不明・
わからないを選択すれば手続きが
確認できます。
※実際の回答画面とは異なります。

こんな方に
おすすめ！



- 相続手続きが
初めての方
- 必要な書類や
手続きを知りたい方
- 専門家の
サポートが欲しい方

▶ 相続手続き 無料1分診断はこちら！

<https://www.i-sozoku.com/> いい相続 1分診断



診断後、専門相談員による無料相談も可能です！お気軽にお問い合わせください

通話料無料

0120-992-467

受付時間

平日9時-20時／土日祝9時-18時

運営元：株式会社鎌倉新書 〒104-0031 東京都中央区京橋2丁目14-1兼松ビルディング3階

発行年：2026年7月

発行：舞鶴市

編集／制作：株式会社鎌倉新書



いい相続



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。