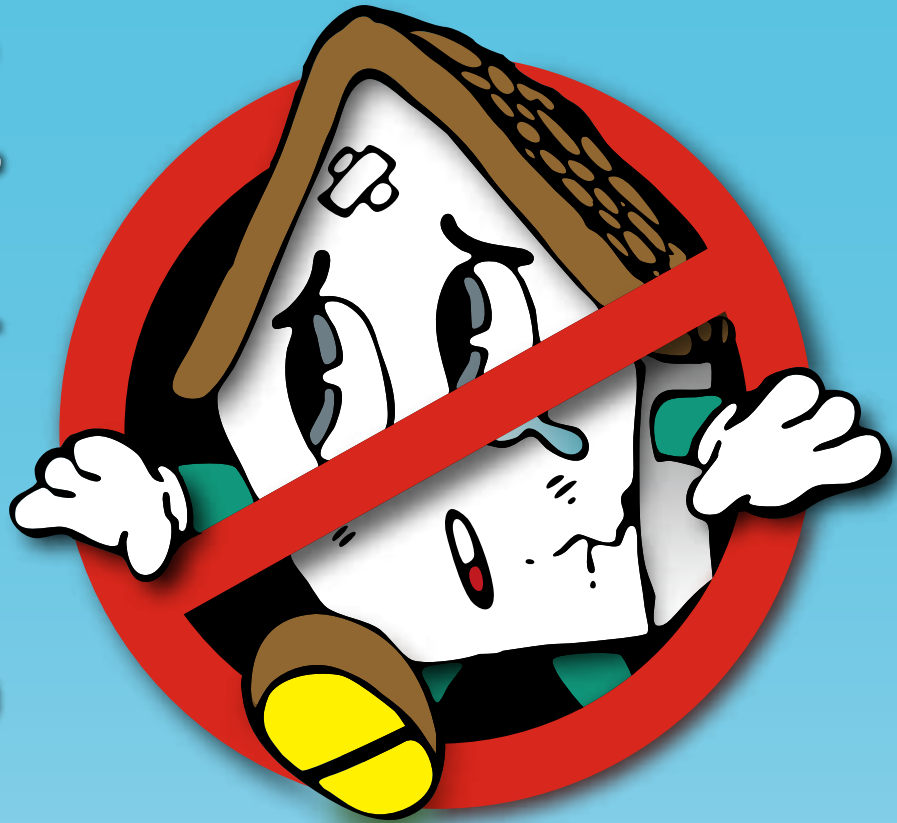


老後に  
備えて  
考える



失敗しないお家の話



# お家の話

ゆくゆくはこの家を  
子どもたちに譲り渡そうかなあ。  
子どもたちが住みたくなかったら  
その時は売ればそれなりのお金になるだろう。



おじいちゃん



おばあちゃん

最近物忘れがひどく  
なったけど将来自分一人になっても誰にも迷惑を  
かけないようこの家で  
暮らしていこうかしら。

私を長年  
可愛がってくれた  
家族です！



おとうさん

親父たちがいなくなったら  
その時は家を貸すか  
売ってしまおう。  
親父も元気だし、今から  
家の権利とか相続の話をするのはなあ…。

この家は自分たちの  
ものになるけど、  
まだまだ先のことね。  
この家をどうするかは  
その時になって考え  
ましょう。



おかあさん



息子



犬



娘

これからの私をあまり  
気にしてないようだけど  
大丈夫かな～？



# 10年後



おじいちゃんが世界



おばあちゃんが施設へ

家を相続することになったけど  
相続、財産分けはどうすれば  
いいんだろう…。

家を貸したいけど、  
家財道具がいっぱいで何を残し、  
何を処分したら良いか  
わからないよ…。

家の権利証（登記識別情報※）  
が見つからないわ。  
おばあちゃんの施設費がかさむけど、  
銀行の通帳が見つからないわ。  
どうしましょう…。

家を売ろうとしたら  
思ったほどの金額  
にはならなかった…。

家財道具の処分  
専門業者に見積もってもらったら  
生前だったら、もっと  
安く済んだと言われたわ…。

おばあちゃんは認知症で  
物事の判断ができない。  
どうしたら良いのかしら…。

このままだと  
私は空き家にな  
っちゃうよ…



困るのは  
残された  
子どもたちだよ

※平成 17 年 3 月 7 日より登記識別情報（12 桁の英数字）が交付されるようになりました。



# 困ってしまう前に何をすべきだったか

一番大事なことは「空き家」にしない予防策です。

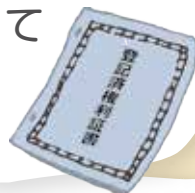
## 家族で事前に話し合おう

誰が引き継ぐのか、誰が管理するのか。



## 現在の登記事項の確認をしよう

相続登記が適切になされていないと手続きに多くの時間や費用がかかってしまいます。



## 生前に相続対策を話し合おう

親族間で話し合いを生前譲与なども検討しましょう。



## 遺言書を書いておこう

大切な人のために遺言書を残しましょう。遺言書は、法定相続より優先される場合があります。\*1

★エンディングノートに書いておくこともおすすめです。\*2



## 家財道具の処分を考えておこう

どのように処分するのか処分の費用なども事前に調べておきましょう。仏具の処分はお寺に頼むこともできます。



なるほど



まあ



\*1) 遺産の一定の割合を相続人に保証する「遺留分」という制度があるので、全ての場合に当てはまるわけではありません。

\*2) ご自身の終末期や死後に、家族が様々な判断や手続きを進める際に、資産や葬儀に関することなどのご自身の希望について、書き残すためのノートです。

## 身内が認知症になってしまったら

成年後見人について検討しよう。



## 空き家について考えてみよう

空き家になってしまう原因や空き家の問題について考えてみましょう。



# 遺言書と成年後見制度

## 遺言書の種類

残された家族が家財や財産の処分をスムーズに行うために、早期の遺言書作成をお勧めします。遺言書には大きく分けて**自筆証書遺言**と**公正証書遺言**があります。

### ・自筆証書遺言

遺言者が遺言内容の全文、日付、氏名を自書し、捺印します。自筆証書遺言の開封にあたっては、家庭裁判所の検認が必要となります。

※検認とは、相続人に対し遺言の存在及びその内容を知らせるとともに、遺言書の形状、加除訂正の状態、日付、署名など検認の日現在における遺言書の内容を明確にして遺言書の偽造・変造を防止するための手続です。遺言の有効・無効を判断する手続ではありません。

### ・公正証書遺言

公証役場で公証人に作成してもらう遺言のことで、紛失や改ざんの恐れが極めて少ない遺言です。また、法律の専門家である公証人によって作成されるため、形式面での誤りによる遺言無効などの心配がありません。

## 成年後見制度とは

認知症などの精神上的の障がいにより判断能力が不十分とされた場合、不動産の売却や、福祉サービスなどに関する契約をする必要があっても、自身の判断による契約行為が無効とされる場合があります。また、自分に不利益な契約であっても判断ができずに契約を結んでしまい、悪徳商法等の被害にあう恐れもあります。

このような方を保護し、支援するのが**成年後見制度**です。なお、成年後見制度には、大きく分けて**2種類**あります。

### ・法定後見制度

すでに一人では判断ができない状態の方が、財産管理や生活に関わる契約を行うために、家庭裁判所が選んだ成年後見人・保佐人・補助人が必要な支援を行う制度です。

### ・任意後見制度

自分の判断ができる状態のうちに、判断ができなくなった時に備えて、「支援して欲しいこと」と「支援をお願いする人」をあらかじめ“任意後見契約”で決めておく制度です。この“任意後見契約”は公正証書で行う必要があります。

# 空き家になる原因

- ・相続後に放置してしまう
- ・遠方に住んでいるため、管理ができない
- ・解体費用がかかる
- ・更地にすると固定資産税が高くなる
- ・仏壇・家具・家財の処分・移動ができない
- ・住宅の活用方法がわからない
- ・建築基準法上、再建築が困難
- ・他人へ貸すことへの抵抗感がある
- ・相談先がわからない

など



## 空き家を放置すると…

### お金がかかります

建物は年月の経過とともに傷んでいきますが、人が住まなくなると急速に劣化が進んでしまいます。

建物の劣化が進行すると、改修や修繕、雑草や害虫の駆除などの費用が大きくなります。

### 大幅な増税も！

空き家の管理が不十分な場合は、「特定空家等」に認定されることがあり、措置の勧告を受けた場合、土地の固定資産税の特例措置が解除され、税負担が上昇することになります。

### 損害賠償に発展することも

空き家等の管理不全が原因で、隣家に損害を与えたり、近隣住民に危害を及ぼした場合、空き家の所有者は被害者に対してその損害を賠償する責任を負う可能性があります。



# 空き家にしないで活かしましょう

## 売る、貸すことを考えましょう

まずは、  
町に相談してみよう



人が住まない家は早く老朽化します。  
不動産業者などに依頼し、  
人に住んでもらうことを考えましょう。

家の価値を  
知ることが大切です！

家財などが残っていると  
活用しづらいので、  
家財整理相談窓口  
に相談してみましょう！

## 松田町空家バンクを利用しましょう

空き家（貸家）の賃貸等を希望する所有者から申請を受け、**松田町空家バンク**に登録し、町のホームページに掲載することで町内に定住等を目的として、空き家の利用を希望する方に対して情報の提供を行います。

空き家の利活用をお考えの方は  
**町（定住少子化担当室）**  
**TEL:0465-84-5541**  
にご相談ください。



## 解体することも考えましょう

空き地は駐車場や家庭菜園などに活用することができます。  
また解体して更地にすることで、  
利活用の幅が広がります。





# 自宅や実家が空き家になったら

## 定期的なメンテナンスなど



- 定期的なメンテナンスが必要です。
- 遠方にお住まいの場合や施設等へ長期入所の場合は、空き家管理代行業務を依頼することも一つの方法です。
- 異常があった際にご近所と連絡を取れるようにしておくのも大切です。

## ✓ セルフチェックとお手入れ

もしもの火災や盗難にそなえ保険の加入もおすすめです。



### □ 家のなか

- ・ 雨漏り (天井や床に湿ったシミができているなど)
- ・ 床の傾き
- ・ カビの大量発生
- ・ ドアなどの開閉の不具合
- ・ 壁紙が波を打っている

### □ 屋根

- ・ 屋根材の異状 (ズレ、割れ、ハガレなど)
- ・ アンテナの異状 (傾き、倒れ、垂れ下がりなど)

### □ 軒裏

- ・ 軒天材の異状 (シミ、ハガレ、浮きなど)

### □ 雨とい

- ・ 水漏れ、ハズレ、割れ、落下など

### □ 窓、ドア

- ・ ガラスの割れ、施錠、ヒビ、開閉の不具合、落書きなど

### □ バルコニー、ベランダ

- ・ 床材・手すりの異状 (腐朽、たわみ、サビ、ぐらつきなど)

### □ 外壁

- ・ 外壁材の異状 (穴、浮き、ハガレ、ヒビなど)

### □ 土台・基礎

- ・ 基礎、土台の異状 (ヒビ、割れ、腐朽など)

### □ 家のまわり

- ・ 塀の異状 (傾き、割れ、ヒビなど)
- ・ 雑草・樹木の繁茂
- ・ 衛生害虫等の発生 (ハチ、ゴキブリ、ネズミ、シロアリなど)
- ・ ゴミなどの不法投棄

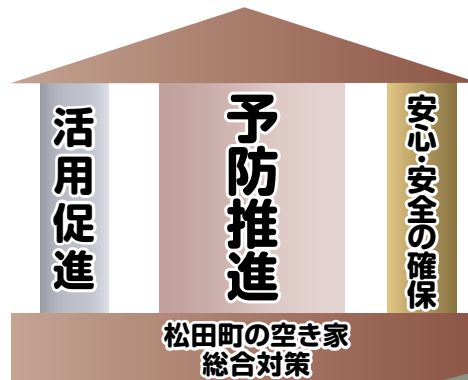
家を適正に管理することで、老朽化を防ぎ、家の価値を保つことができ、利活用の幅が広がります。新しい居住者が増えれば、地域がにぎわい元気になります。





## 空き家問題の予防を中心とした 松田町の取り組み

松田町では、空き家にしない「**予防推進**」を中心に、管理がされずに放置された危険な空き家に対応する「**安心・安全の確保**」、空き家を地域の資源ととらえた「**活用促進**」を**3つの柱**として、地域コミュニティの維持や町全体の活力の維持・向上を目指して総合的な空き家対策を推進しています。



## 「空家等対策の 推進に関する特別措置法」とは

全国的に空き家問題が深刻化していることを受け、平成27年5月26日、空き家に関する施策を総合的かつ計画的に推進することを目的とした「**空家等対策の推進に関する特別措置法**」が完全施行されました。

この法律には、空家の所有者や管理者が適正な管理に努めることや、管理不全が原因で周囲に著しい影響を及ぼしている**特定空家等**に対しては、行政が「**助言**」や「**指導**」、「**勧告**」、「**命令**」、「**代執行**」の行政措置を行うことができることなどが定められています。また、必要な措置の勧告を受けた場合は、その土地の固定資産税の住宅用地特例が適用除外となります。

### 特定空家等とは…？

**特定空家等とは、次の状態にあると認められる空家等を言います。**

- 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てい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



# チェックシート①

※これからの住まいのことなど、相談されたい方やお悩みの方は  
チェックシートをご記入し、裏表紙の相談窓口にお越しください。

お名前

ご住所

連絡先(お電話など)



下記、項目に該当するものは、チェック欄にチェック  を入れてください。

家や財産の相続について、家族や親族の方と相談している。

相談したこと：

家や土地の登記の内容について確認している。

家や土地がどれくらいの値段で売れるか、  
問い合わせたことがある。

いつ( ) どこに( )

遺言書やエンディングノートを書いている。

権利証(登記識別情報)や通帳、金庫の鍵や印鑑などを、  
家族にわかるようにしている。

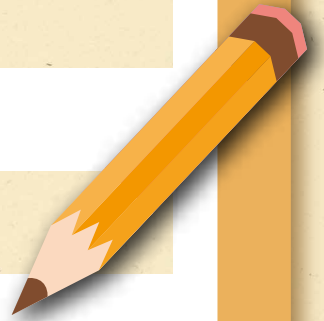
家財道具の処分方法や費用について家族と話し合っている。

その他 [ ]

## チェックシート②

### 相談内容

- |        |   |
|--------|---|
| 予<br>防 | <input type="checkbox"/> 空き家になりそうだが、どうしたらよいか    |
|        | <input type="checkbox"/> 家の価値について知りたい           |
|        | <input type="checkbox"/> 登記について知りたい             |
|        | <input type="checkbox"/> 相続について知りたい             |
|        | <input type="checkbox"/> 遺言、エンディングノートなど生前整理について |
|        | <input type="checkbox"/> 成年後見制度について             |
| 管<br>理 | <input type="checkbox"/> 管理代行のことなど空き家の維持管理について  |
|        | <input type="checkbox"/> 空き家を所有しているが、どうしたらよいか   |
|        | <input type="checkbox"/> 家財道具や仏壇の管理や処分はどうしたらよいか |
|        | <input type="checkbox"/> 空き家をご近所に迷惑をかけていないか心配   |
|        | <input type="checkbox"/> 空き家を解体し、更地にするについて      |
| 活<br>用 | <input type="checkbox"/> 空き家の改修や建替えについて         |
|        | <input type="checkbox"/> 空き家を貸すことについて           |
|        | <input type="checkbox"/> 空き家を売りたいがどうすればよいか      |
|        | <input type="checkbox"/> その他 [ ]                |



# よくある相談事例

**Q** 相続登記が適切になされていないと、手続きに多くの時間や費用がかかってしまうとは、どういうことですか？



**A** 相続人にA、Bさんの間で相続の話し合いをしていましたが、なかなか決着がつかず、そのまま放置していたというケースを想定してみましょう。もし、その状態でBさんが亡くなってしまった場合、亡くなったBさんの相続人C、Dさんを加えてもう一度話し合わなければなりません。この話し合いがまとまらないうちに、Aさんが亡くなったら、さらにAさんの相続人も加えて話し合いをすることとなります。

このように長い間、相続登記を放置しておくと、相続権のある人が増えて、遺産分割の協議が難しくなり、多くの時間と費用がかかってしまいます。



**Q** 空き家を町に寄付したいと思っていますが、引き受けてくれますか？



**A** 町の各種計画や地域の課題などから、町にとって必要と判断した場合（防災広場やポケットパークなど）は寄付を受け付ける場合があります。それ以外の場合は、基本的には寄付を受け付けていません。



**Q** 空き家を活用したいと思っていますが、一番良い活用方法はなんですか？



**A** どの活用方法が良いかは、建物の状態や立地条件などを見極めて、判断しなければなりません。

相談先としては、建築の専門家、不動産業者や空き家活用の支援を行っている団体があります。町の空家バンクの活用などもありますので、相談先がわからない場合も含め、まずは町に相談しましょう。



## 相談窓口（松田町定住少子化担当室）

まずは、「定住少子化担当室」にご相談ください。

チェックシートを拝見し、お話を伺った上で、専門家や団体等をご紹介します。

〒258-8585

神奈川県足柄上郡松田町松田惣領 2037

松田町定住少子化担当室

受付時間

午前 8 時 30 分～午後 5 時  
(土日・祝日は除く)

電話

**0465-84-5541**

## 制作協力

神奈川県司法書士会 / 一般社団法人 家財整理相談窓口 / 社会福祉法人 松田町社会福祉協議会  
公益社団法人 神奈川県宅地建物取引業協会小田原支部