



記入日

年	月	日
年	月	日
年	月	日
年	月	日
年	月	日



はじめに

「住まいの終活」とは、

住宅の所有者やその家族などが元気なうちに、家族や信頼のできる知人や専門家などと相談して、自宅や実家のあり方を検討し、それを実践することです。

その結果、自宅や実家を空き家にしない、空き家の期間を短くすることが狙いです。

「お家のリレーノート」とは、

自宅や実家の現状と課題を把握し、関係者間でそれを共有し、次世代へどうやって引き継いでいくかを記録することで住まいの終活の検討や実践に役立てるものです。

お家のリレーノートを作成することで、関係者全員の意識変容や行動変容が期待できます。





目 次

1	住まいの終活の対象住宅と記入者	P 3
2	お家とその関係者	P 5
3	お家の歴史	P 6
4	住まい観	P 7
5	お家の課題チェック①～③	P 9
6	お家の市場性	P14
7	お家の選択肢	P15
8	お家の将来～お家をどうしますか～	P16
9	お家の将来～準備しておきたいこと～・備忘録	P17
10	近隣との申し合わせ事項など	P18

1. 住まいの終活の対象住宅と記入者

(例) 対象住宅が「自宅」の場合は、自宅所有者など

対象住宅が「実家」の場合は、相続人や相続予定者など

【住まいの終活の対象住宅】

土地について

所在	地番	地目	地積	所有者（住所・氏名）	取得年月日

お持ちの資料及び取り寄せた資料、その他

--

建物について

所在	家屋 番号	種類	所有者（住所・氏名）	建築（取得） 年月日
		構造		
		床面積		

お持ちの資料及び取り寄せた資料、その他

--

【 記 入 者 】

氏 名 _____

対象住宅の所有者との関係

本人 相続人 相続予定者

その他（ _____ ）

住 所 _____

本籍地 _____

連絡先 電話番号 _____

携帯番号 _____

メールアドレス _____



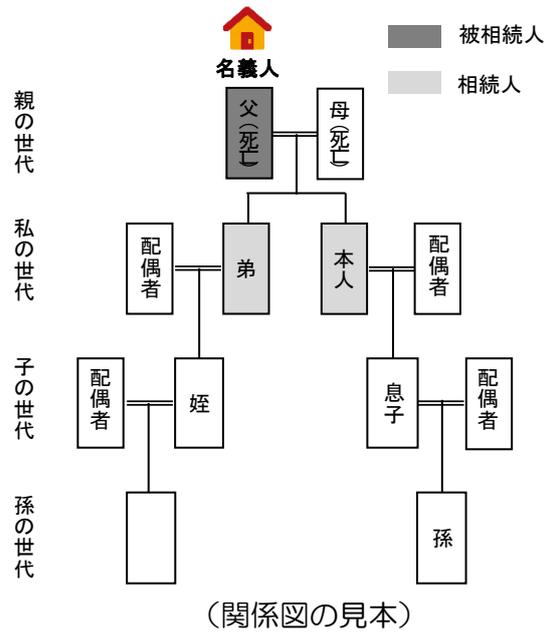
.....

.....

.....

2. お家とその関係者

住まいの終活の対象住宅とその所有者、並びに相続人等の関係を示し、「お家とその関係者」を確認します。



(私たちの関係図)

4. 住まい観

一人ひとりの「いつ頃までに、誰と、どこで、どのような住まいで、どのような暮らしをしたいか、そのためにどうするか」といった将来の住まい方に対する考えを住まい観と呼ぶことにします。それは、将来、変更することもあり得ます。

このような一人ひとりの住まい観を踏まえながら住まいの終活を進め、お家のあり方を検討していきます。そのために、関係者の住まい観を共有していきます。

(例えば)

いつ頃までに 定年退職した 65 歳頃までに
誰と 妻と
どこで わたしの生まれ故郷で
どのような住まいで 実家
どのような暮らしをしたいか リモートワークと趣味
そのためにどうするか 自宅の売却、実家のリフォーム、
これまでの経験を活かしたリモートワーク探し



～空き家は、所有者（私）の問題であり、 地域（公）の問題でもある～

空き家、なかでも放置された空き家は、私たちに損失や負担を及ぼします。

まず家計への負担です。誰も住んでいなくても、固定資産税や水道光熱費などの維持費は毎年、発生します。空き家は建物も傷みやすく、その修繕費などを含めれば、年間数十万円になることも珍しくありません。

それから近隣への迷惑です。空き家は雑草が繁茂しやすくなり景観が悪くなるだけではなく、ゴミの不法投棄や不審火の発生、不審者の不法侵入など犯罪の温床にもなりかねません。また建物の老朽化が進めば、屋根や外壁の落下や飛散で通行人などに被害を与える危険性も高まります。

近年、法改正も行われ行政の空き家に対する規制が厳しくなっています。放置された空き家の固定資産税が増税になり、最大6倍になるケースも出てきます。そうなれば家計に大きな打撃となります。更に、空き家を放置している所有者の住所や氏名を公表する自治体も出てきています。

住まいの終活をすることで、このようなリスクを回避しましょう。

氏名 項目			
いつ頃 までに			
どこで			
誰と			
どんな 住まいで			
どんな 暮らし			
そのために どうするか			

5. お家の課題チェック ①

土地・建物の登記名義人は誰か	<input type="checkbox"/> 登記名義人は現所有者 <input type="checkbox"/> 登記名義人は現所有者ではない (名義人)
参考資料	登記事項証明書

(根) 抵当権等の所有権以外の 権利の設定があるか	<input type="checkbox"/> 設定あり (権利名) <input type="checkbox"/> 設定なし
参考資料	登記事項証明書

住宅ローン等の残債があるか	<input type="checkbox"/> 残債なし <input type="checkbox"/> 残債あり () 円
参考資料	登記事項証明書、借入金の証明書等

借地権(地上権、賃貸借)の 設定があるか	<input type="checkbox"/> 設定あり (内容) <input type="checkbox"/> 設定なし
参考資料	登記事項証明書、土地賃貸借(借地)契約書等

土地の境界は確定しているか	<input type="checkbox"/> 確定している <input type="checkbox"/> 確定していない
参考資料	境界確認書、境界標等

～調査のポイント①～

◆登記事項証明書（登記簿謄本）はどうやって入手するの？

対象住宅の所在地を管轄する法務局で入手できます。

管轄法務局を調べるには、インターネットで「地名＋法務局」で検索して下さい。法務局（本局、支局、出張所）のページが出てきます。

(例)

また、インターネット（登記情報提供サービス）からも入手できます。但し、事前登録が必要です。

◆住居表示は知っているけど、地番が分からない場合はどうするの？

地番を調べるには以下の5つの方法があります。

1. 法務局に電話で聞く
2. 法務局にあるブルーマップ（地図）を閲覧する
3. 登記情報提供サービス内にある「地番検索サービス」で検索する
4. 市町村役場の税務課等にある固定資産税地番図を閲覧する
5. 手元にある登記識別情報通知書（権利証）、登記簿謄本等を見る

◆自宅や実家以外に不動産があるかどうかは、どうやって調べるの？

固定資産課税台帳（名寄帳）とは、所有者ごとに不動産等の資産を一覧にしたもので、固定資産を管轄する市町村役場の税務課等に請求します。

固定資産課税台帳（名寄帳）の閲覧や写しの取得は納税義務者本人（固定資産の所有者）が、納税義務者本人が亡くなっている場合は、納税義務者の相続人から請求することもできます。

所有不動産記録証明制度とは、特定の者が登記名義人として記録されている不動産の全一覧を法務局から正式な証明書として取得できる制度です。

特定の名義人が所有する不動産の情報を全国どこからでも一覧で確認できるようになります。令和8年2月2日が施行日です。

～調査のポイント②～

◆道路などのことは、どこへ行けば調査できるの？

道路に関することは・・・市町村役場の建築指導課、建築確認課、
道路管理課など

上下水道管に関する事・・・水道局、下水道課など

ガスの配管に関する事・・・契約先のガス会社

大阪ガスの場合は

ガスNAVIくん

検索

違反建築物かどうか・・・建築指導課、建築確認課など

◆違反建築物とは、どのような建築物を指すの？

建築当初から法令に適合しない建築物、法令に適合しない増改築工事等を行った建築物などを指します。具体例として建築確認を取得していない建築物、建築確認の内容と異なる建築物（用途や容積率・建ぺい率違反、無断増改築等）があります。

◆土地の価格水準ってどうやって調べるの？

国などが行う評価額（相続税路線価や公示地価など）は、

全国地価マップ

検索

自宅などのお近くの取引事例は、

不動産情報ライブラリ

検索

5. お家の課題チェック ③

購入（建設）した会社は？	<input type="checkbox"/> 会社名 （ ）
購入（請負）価格は？	<input type="checkbox"/> 価格（土地 ） （建物 ）
参考資料	売買契約書、請負契約書等

自宅等の定期点検、リフォームをしたことがあるか？	定期点検 <input type="checkbox"/> した <input type="checkbox"/> していない
	時期 内容
	時期 内容
	リフォーム <input type="checkbox"/> した <input type="checkbox"/> していない
	時期 内容
参考資料	修繕履歴、リフォーム契約書、設計図書等

違反建築物の可能性はあるか？	<input type="checkbox"/> 可能性なし <input type="checkbox"/> 可能性あり（内容 ）
参考資料	建築確認済証、検査済証

その他特記事項	
参考資料	地盤調査書、住宅性能評価書、長期優良住宅の認定書等

6. お家の市場性

【自宅等の価格水準（㎡単価）】

	年度	年度	年度
相続税路線価	_____円	_____円	_____円
固定資産税路線価	_____円	_____円	_____円

【近隣の価格水準（㎡単価）】

	年度	年度	年度
公示地価	_____円	_____円	_____円

取引事例

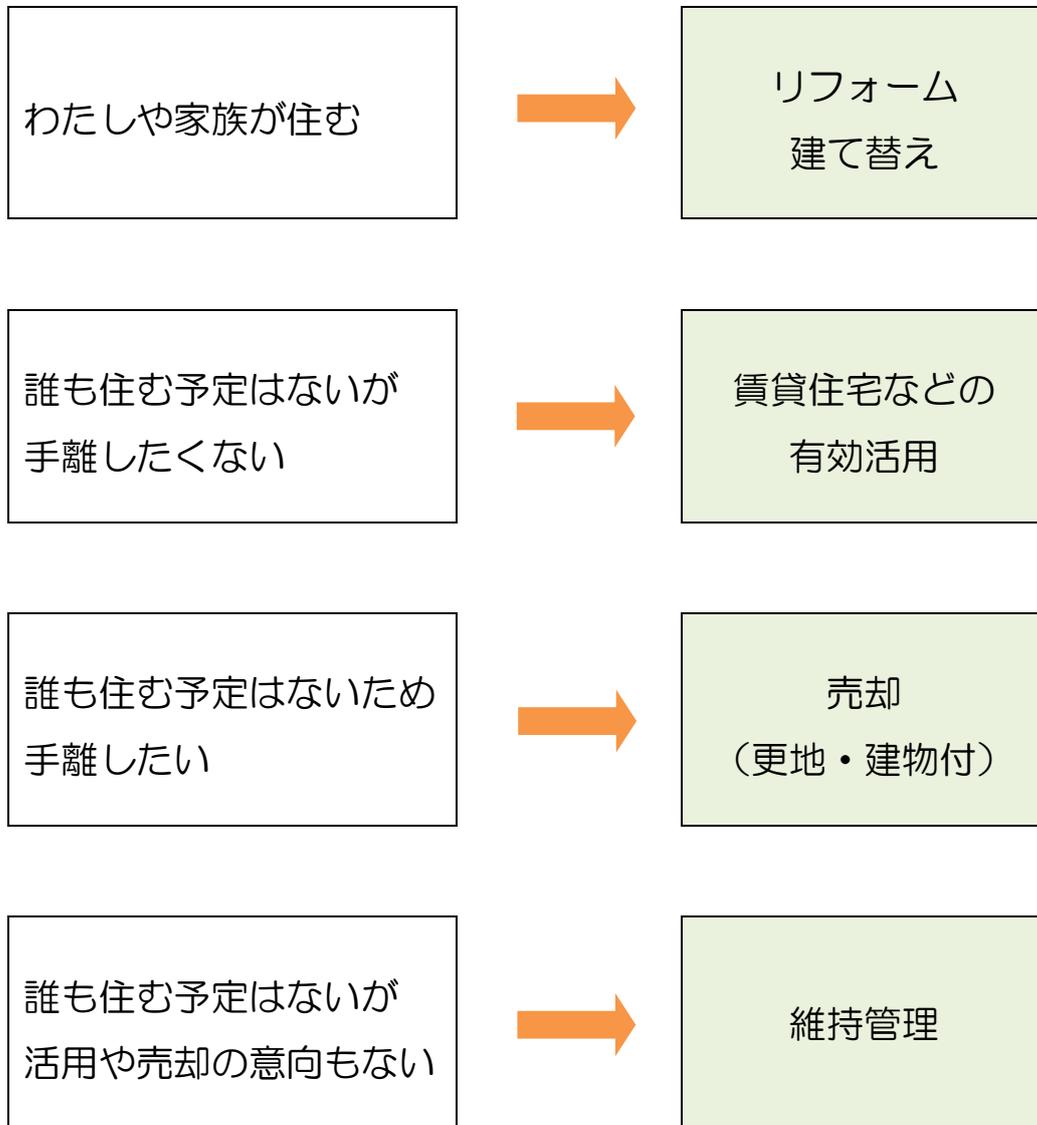
事例①

取引時点	_____
所在・面積	_____
価格（㎡単価）	_____

事例②

取引時点	_____
所在・面積	_____
価格（㎡単価）	_____

7. お家の選択肢



8. お家の将来～お家をどうしますか～

記入時点の計画（予定）を書きます。なお、リレーノートには、遺言のような法的効果はありません。

自宅の場合

わたしが生きている間

- 売りたい
- 貸したい
- 最期まで住み続けたい
- その他 _____

わたしが死んだ後

- 相続人の間で相談して欲しい
- 特定の相続人に引継がせたい（ _____ ）
- その他 _____

実家の場合

- 売りたい
- 貸したい
- 特定の相続人に引継がせたい（ _____ ）
- その他 _____

9. お家の将来～準備しておきたいこと～

- 登記事項証明書の確認と変更手続き（保存・変更登記等）
- 境界の確認…測量や立会の実施
- 遺言書の作成
- 遺産分割協議書の作成（所有者が亡くなっている場合）
- 家族信託、任意後見契約、死後事務委任契約の締結
- 家財の整理（デジタル遺産を含む）
- 自宅や実家以外の不動産の確認（固定資産課税台帳（名寄帳）、所有不動産記録証明制度）（※ P10 参照）

備忘録



10. 近隣との申し合わせ事項など

通行権： _____
(隣接地の所有者が自宅等を通行できる権利、反対に隣接地を通行できる権利)

境界： _____
(隣接地との境界確認書、境界にまつわるトラブルや経緯など)

越境物： _____
(隣接地への越境物や隣接地からの越境物に関する取扱いを定めた覚書など)

建替時の約束： _____
(自宅等の建替や増改築する際に越境を解消する、配管を分岐するなど)

建築協定等： _____
(地元の住民で取り決めた建築に関するルール 例：戸建の専用住宅に限る)

私道や共有地の管理方法： _____
(私道、広場、集会所等の共有地の管理方法や費用負担のルールなど)

その他： _____

近隣とのトラブル

その他



■制作

公益社団法人

日本消費生活アドバイザー・コンサルタント・相談員協会（通称：NACS（ナックス））

西日本支部 消費者教育研究会

〒540-0029 大阪府中央区本町橋2-23 第七松屋ビル1003号室

■監修

不動産鑑定士 菊池 浩史

2024年7月発行
（無断転載を禁じます）