

想いを伝えあい、安心をかたちに



想いを伝えあい、 安心をかたちに

最近で近所で空き家を見かけるようになったと思いませんか？ 庭木が手入れされないままになっていたり、雨どい、屋根、門扉が壊れかけていたりするのを見ると、不安に感じることもあるでしょう。

今、空き家が社会問題化しています。わたしたちのまち、台東区も例外ではありません。「まさか、わが家は空き家にならないだろう」と思っている、事前に対策をしなければいつか必ず直面する問題なのです。

そうならないため、今こそ「わが家の将来」を考えてみませんか？
この終活ノートでは「わが家の将来」を親と子で考え、話し合い、それぞれの想いをかたちにすることができます。大切なわが家を空き家にしないため、今からできる親と子の対話を始めてみましょう。

■台東区の空き家数

	住宅 総数	空き家 総数	うち 活用され ていない 空き家
全国	65,046,700	9,001,600	3,856,000
東京都	8,201,400	896,500	214,200
23区計	5,922,100	646,800	150,900
台東区	147,140	15,390	10,110

台東区の活用されていない
空き家数は東京都で

第5位

「活用されていない空き家」とは、1年以上、誰も住んでいないか使っていない住宅のうち、賃貸用、売却用、別荘用ではなく、目的が明確でない「その他の住宅」を指します。

【出典】「住宅土地統計調査」（令和5年総務省）
から NPO 空家・空地管理センター作成



この「住まいの終活ノート」は
『東京住まいの終活ガイドブック～考えよう、実践しよう「住まいのこれから」のこと～』（東京都発行）
と一緒に活用していただくとより理解が深まります。
「東京住まいの終活ガイドブック」（無料）は台東区住宅課でお受け取りください。

目次

どうなる？ これからの自宅・実家

空き家問題とは？	2
気をつけよう！ 相続トラブル — なりやすいのはこんな方 —	4

どうする？ 自宅・実家

想いや考えを話し合う「家族会議」	5
 まずは自分たちの気持ち / 本音を 書きだしてみましょう	6

やってみよう？ 住まいの終活ノート

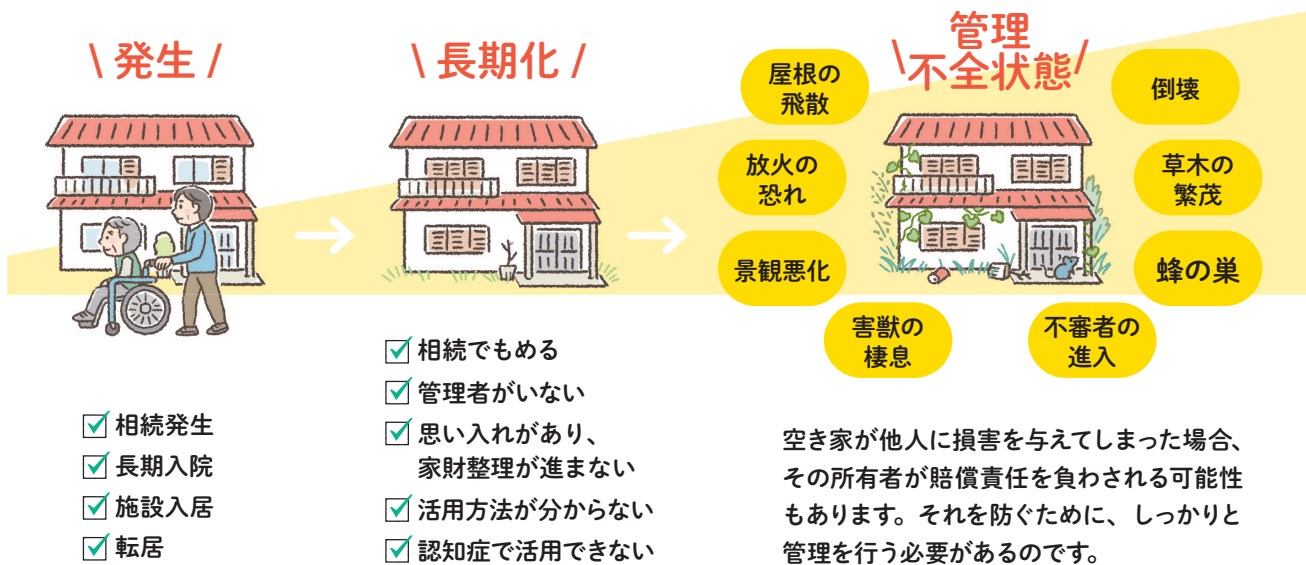
住まいの終活ノートの使い方	7
親世代・子世代で考えること、やること	8
自宅・実家の将来を考える選択肢	9
 住まいの情報 家系図	10 11
【コラム】正しい遺言書の作成	13
 遺言書、付言を書いてみましょう	14

どうなる？ これからの自宅・実家



空き家問題とは？

「空き家問題」とは、「活用されていない空き家」が全国で増加し、地域社会や都市計画、治安、景観などに悪影響を及ぼすことで、さまざまな社会問題を引き起こしています。



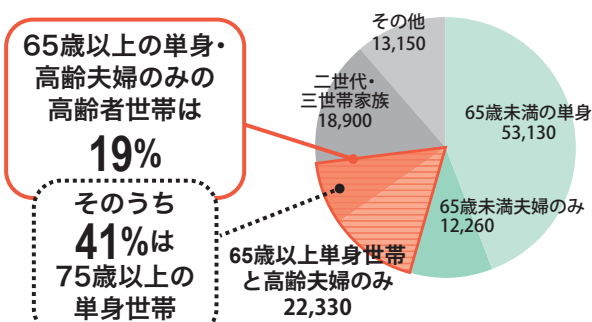
どうなる？

これからの自宅・実家

●高齢化社会で空き家が増加

総人口の約3割が高齢者（65歳以上）で、75歳以上は約2割にも及び、高齢化が進んでいます。そんな中で、入院や高齢者施設への入居で、自宅・実家が空き家になるケースが増えています。65歳以上の方が持ち家率が高いこともあり、子世代が相続しても活用されない空き家となってしまう。このようなことから元気なうちに自宅・実家の将来を考えていただくことが求められています。

■台東区の65歳以上の世帯構成



●社会問題化する空き家

施設に入居しても「いつか戻るかも」「最期は自宅で」といった思いから自宅を手放せない親や、「実家に愛着がある」「片づけをする時間がない」といった子ども側の事情もあるでしょう。また、相続人同士で思いや実家の活用の考えの相違から、活用に至るまで数年～10年以上かかることもあります。

長期に亘って放置状態が続くと、庭木の繁茂や建物の老朽化で近隣住民に迷惑や危険を及ぼし、地域の安全を脅かす存在になる可能性もあります。こうした空き家を放置させないために「空家等対策の推進に関する特別措置法」（空家法）が施行され、「特定空家等」や「管理不全空家」に指定されると固定資産税の住宅用地特例が適用されなくなるなど、国と自治体の空き家に関する対策も強化されています。

！ 詳細は「東京住まいの終活ガイドブック」P.5～6へ

●空き家と相続との関連

活用されていない空き家の約3分の2は「相続した実家」です。相続とは亡くなった人の財産や権利等を残された家族・親族が引き継ぐことで、遺言書があるかどうかで誰が引き継ぐかが変わってきます。

遺言書があれば、その内容が優先され、なければ、民法に定められた相続分に則った法定相続分による手続き、または相続人全員で遺産分割協議を行っていく形になります。



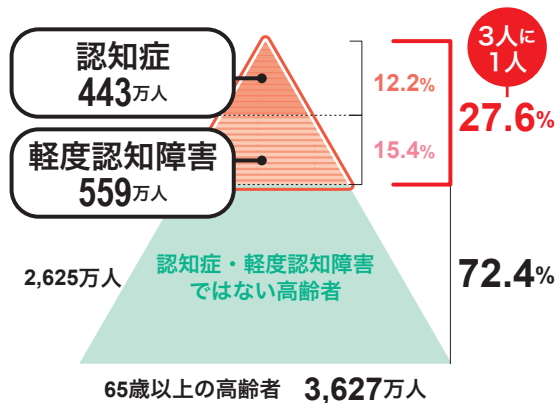
■空き家にしない相続のためにやっておきたいこと

- ・相続財産の確認・法定相続人の確認と調査
- ・誰に何を相続させるか・自宅の活用や管理をどうするか
- ・自分の想いを伝える遺言書の準備

●増加する認知症患者

日本における65歳以上の認知症患者数は、高齢化に伴って増加傾向にあります。さらに軽度認知障害と認知症を合わせると、約3人に1人は、判断能力の低下が見られるということになります。他人事ではなく、むしろ誰もが通り得る道と考えたほうがいいでしょう。

■65歳以上の高齢者における認知症の現状 (令和4年(2022年)時点の推計値)



【出典】厚生労働省「認知症及び軽度認知障害(MCI)の高齢者数と有病率の将来推計」から政府広報室作成

●「認知症※」によって発生するトラブル

医療機関に認知症と診断されると、不動産の売却や賃貸などの契約行為、および遺言書の作成や生前贈与などの相続対策ができなくなる可能性があります。さらに、銀行口座が凍結される可能性があるため、家族であっても解約や引き出しができなくなります。

ですから、無用なトラブルを避けるためにも、判断能力があるうちに家族で話し合い、「認知症」を発症したと仮定しての対策を講じておくことが、非常に大切です。

※認知症の症状には個人差があるため、どの制度が適切かは状況によって異なります。専門家(司法書士や弁護士など)に相談し、対策を検討することが重要です。

「認知症」※によって発生するトラブルへの対応策

下記は、ご自身の判断能力に不安が出てきた際、知っておくと安心な制度です。

成年後見制度	法定後見人	家庭裁判所が成年後見人を選任し、後見人が認知症の人に代わって財産管理や契約行為を行う ●できること(例) 預貯金の引き出し・遺産分割手続き・介護保険サービスの契約・介護施設や病院の入居、入院手続き ●報酬 家裁が決める ●家裁への報告 原則1年ごと
	任意後見人	元気なうちに本人が成年後見人を選任し、認知症になった後、契約で決めた内容で財産管理や契約行為を行う ●できること(例) 契約で決めた内容 ●報酬 本人が決める ●家裁への報告 数か月ごと(契約で決める)
民事信託		元気なうちに、第三者や家族に財産管理を託す契約を結び、認知症になった後も、家族が財産を管理・処分できる仕組み。これにより、信託された家族による空き家の売却なども可能
他の活用方法		生前贈与:認知症になった後は贈与ができなくなるので、あらかじめ計画的に贈与をすることで認知症に備えておく
遺言		認知症になった後は遺言書の作成ができなくなるので、元気なうちに遺言書を作成して財産の処分方法を決めておく



詳細は「東京住まいの終活ガイドブック」P.18～22へ



気をつけよう！ 相続トラブル

— なりやすいのはこんな方 —

相続対策で大きなポイントとなるのは、物やお金だけでなく、「想い」を伝えておくことです。それがないと、遺す側の意図が誤解され、相続人の間でトラブルになったり、禍根が残ったりという事態を招くことにもなりかねません。実際に、次のような方は、トラブルになりやすい傾向があります。

2/ 主な財産が 土地建物（不動産）である方



現金などの金融資産であれば、相続人の人数で均等に分けることができます。土地建物のような不動産（現物資産）はそれが難しく、もめる原因になりがちです。

例えば
こんな
トラブル

土地・建物は分割が難しいため不公平感が生まれやすくなります。相続が進まないと現金化もできず、空き家の維持費や相続税をどうするか争いのもとに…。

4/ 先祖代々相続登記を していない方

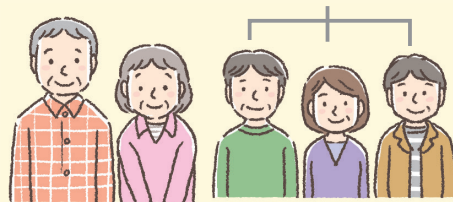


戦前から親が住んでいた実家。相続して初めて、曾祖父が所有者のまま、相続登記がされていないことを知ったというケースもあります。解決に時間がかかることも。

例えば
こんな
トラブル

登記名義人である曾祖父が死亡した時点まで遡って、遺産分割を行う必要があります。そのため、法定相続人は大人数になることもあり、全員の情報把握や連絡を取ることは困難となります。

1/ 自分に複数の 子どもがいる方

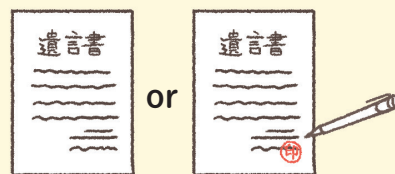


子どもたちの生活環境の違いから、相続後に家を「所有し続けるか・売却や賃貸、解体などを行うか」、意向が相続人同士で食い違う可能性もゼロとは言えません。

例えば
こんな
トラブル

相続をきっかけに兄弟姉妹間の仲が悪くなってしまった場合、顔を合わせることも困難になります。相続人全員の同意がないと事を進められないため、空き家状態が長期化すること…。

3/ 遺言書を用意していない、 自分で作成したが不備がある方



遺言書などなくても大丈夫と考えていませんか。子どもたちの想いや状況はそれぞれ。家庭があればなおさらです。ひとりよがりの遺言書がトラブルの火種になることに。

例えば
こんな
トラブル

法的効力のある遺言書がない場合、相続の分割協議で、もめる場合が少なくありません。専門家に相談し、想いを伝える付言事項も添えた遺言書を用意したいところです。

5/ 特定の親族に 介護を受けている方



仕事や私生活を犠牲にして介護してくれた特定の親族（子）に、親は財産を多く相続させたいと考えるケースが大半ですが、他の親族が親から理由を聞いていなかった場合、トラブルの原因に。

例えば
こんな
トラブル

介護の苦勞を想像しがたい他の親族が、相続に不公平に感じることも。しかし、事前に親の口から説明されていれば納得できることもあるため、事前に理由を話しておきましょう。



詳細は「東京住まいの終活ガイドブック」P.27へ

どうなる？

これからの自宅・実家

どうする？ 自宅・実家

2

想いや考えを話し合う「家族会議」

相続トラブルの多くは、「思い込み」や「すれ違い」から発生するものです。

ですから、今から家族で十分に話し合いをすることで回避できるものでもあります。

実家や財産だけでなく「想いの相続」を意識した、家族会議をしてみたいはかがでしょうか。

家族全員が顔を合わせる タイミングがおすすめ！

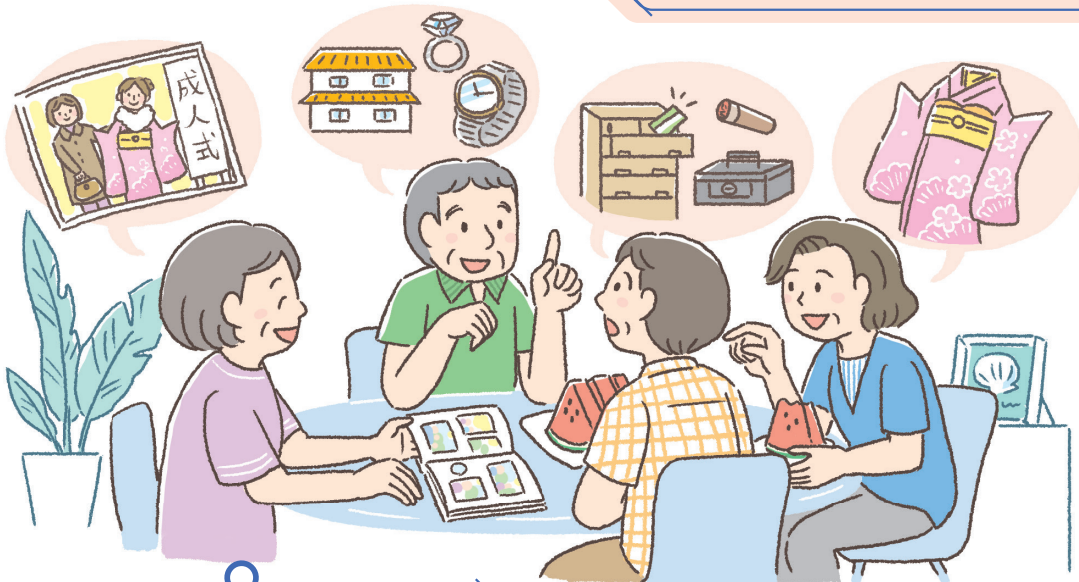
- ☐ 年末年始
- ☐ お盆
- ☐ その他記念日（例：誕生日、結婚記念日）など

兄弟姉妹がいる家族の場合、親が大切なことを個別に特定の子と話してしまうと、後々、「自分はそんな話、聞いてない!」ということになりかねません。
なるべく家族全員揃って話し合いましょう。

思い出話をしながら話そう！

- ☐ 昔のアルバムを見ながら
- ☐ 実家での出来事を振り返りながら
- ☐ 昔の旅行のお土産などの思い出の品を持ち寄りながら

“親の死後”や“遺産”のことは、なかなか話づらいテーマです。思い出話から始めるのがおすすめです。そういった話をしておけば思い出の品を把握でき、ゆくゆくは遺産整理の際にもスムーズ進めることができます。



話し合う内容は？

- ☐ 大事な書類や貴重品のありか
- ☐ 実家は生前整理するか遺すかどうか
- ☐ 相続後は親は子に実家/家財をどうしてほしいか
- ☐ 相続後に子は実家/家財をどうしたいか
- ☐ その他財産の分け方とその理由

後々トラブルの種にならないよう、隠し事はせず、素直に話し合うことがおすすめです。また、話し忘れないように、事前に内容を箇条書きにメモして、話し終えたらチェックしましょう。

大切なこと

親子や兄弟姉妹の間で
秘密をつくらないこと

親の立場を尊重すること
(財産や借金、養子や隠し子の
経緯について責めない)



まずは自分たちの気持ち/本音を書きだしてみましょう

この機会に、親子それぞれ、自分たちの気持ちを整理してみませんか。

イメージしよう

親の本音

縁起も悪いし自分が亡くなる
未来の話をしたくない…

まだ元気だし、相続は先のこと。
いつか話してみようとは思いが…

きっと自分の気持ちを汲んで
家族がいろいろやってくれるだろう…

実家を継いで、住んでほしいな…

すれ違い…

イメージしよう

子の本音

親の相続は、繊細な話だから
子どもからは言い出しづらい…

何かあってからでは対策できないし、
早いうちから話しておきたい…

子どもだけの一存で、
実家のことを決めづらいなあ…

違う街で自分の家族もいて、
家もあるし実家に戻る予定はない…

親の気持ち

例) 自分が建てた家を遺してほしい。



子の気持ち

例) 実家と別に自宅を建てたので、
今後、実家は使わないかも。

どうする？

自宅・実家

話し合ってみて、どう感じましたか？

やってみよう! 住まいの終活ノート

3

住まいの終活ノートの使い方

これからの自宅や実家のこと、あなたの気持ちをどうやって家族に伝えますか？

誰に、どんなふうに引き継いでもらいたいかなー。

この「住まいの終活ノート」は、そんなあなたの想いを整理して、家族に伝えるお手伝いをするノートです。全部書かなくても大丈夫。書けるところから、気軽に始めてみましょう。

POINT1 自分の想いを整理し、住まいの情報を確認する

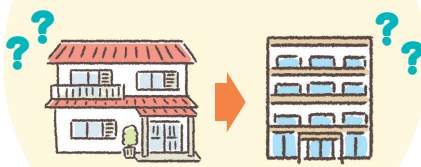
自宅・実家について自分の想いと活用法を考え、住まいの基本的な情報を調べてください。

自分の伝えたい想い、
子や親族の想いは
(家族との話し合い)



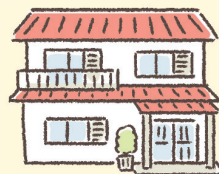
詳細は本書P.6へ

住み続けるか住み替えか、
相続後に
どう活用してほしいか



詳細は本書P.9へ

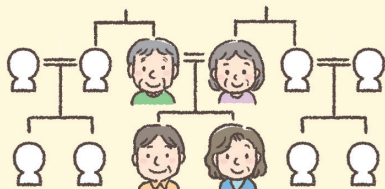
住まいの
基本情報を整理



詳細は本書P.10へ

POINT2 自分の想いを伝える家族を明確にし、内容を書いて確認

誰に自分の想いを伝えなければならないかを知り、自分の想いを書いて整理してください。



伝えたい家族は誰なのか(家系図を整理)



詳細は本書P.11へ



想いと住まいの意向を遺言に書いてみる



詳細は本書P.13-14へ

会ったこともない親族を含めた家系図や、遺言書のようなものを書くという終活の一部に触れてみる「住まいの終活ノート」。今後、あなたの「想い」をどう家族に伝えていくか、考えるきっかけにいただけたらと思います。

親世代 子世代

で考えること、やること

親世代

子に伝えておきたい想い、希望

- ☐ 自宅を引き継いでほしい場合は、誰に相続させるか
※遺言書と付言事項を用意する
- ☐ 売却や賃貸で活用を希望する場合は、売却益の配分や、リフォーム費用、維持管理は誰がするか
※子と話し合いが必要

準備しておきたいこと

住まいの情報資料の確認と整理

- ☐ 土地、建物の登記名義人の確認
※名義変更がされず亡くなった祖父母、あるいは父名義のままのケースが多くあります。
- ☐ 自宅の権利（所有権か借地権か）の確認
※借地の場合、土地の賃貸借契約書の有無、地代の確認をする
- ☐ ローンの有無、金融機関や残額の確認
- ☐ 不動産登記に関わる書類と保管場所の確認
※登記済権利証または登記識別情報通知書・購入した時の契約書等・測量図等書類がどこにあるのか分からないことが多い

実家以外の不動産を所有している場合

- ☐ 上記内容を確認と整理

所有している不動産を賃貸している場合

- ☐ 賃貸借契約書と年間の固定資産税の納付書の確認
- ☐ 賃料、火災保険を含めた維持管理方法や税理士の有無の情報整理
- ☐ ローンや金融機関や残額の確認

子世代

親に聞いておくこと

- ☐ 親の想いや考え、子に望むこと
※実家をどうしたいか、どんな活用を希望しているか
- ☐ 住まいの情報と資料、保管場所の確認

親に伝えておきたいこと

- ☐ 将来の実家の活用法についての考え、希望
- ☐ 兄弟姉妹のそれぞれの想い

準備しておきたいこと

- ☐ 将来の実家の活用方法にどんな活用ができるか調べ、整理する
- ☐ できれば将来の実家の活用方法を決めておきたい
※兄弟姉妹のいる子世代は、実家の活用法に関して考えや意見のすり合わせをしておくことが大事



さっそく **P10～14** へ書いて整理してみよう！



相続人がいない場合は

親、兄弟姉妹、子ども、伴侶がおらず、法定相続人もいない人の財産は、引き継ぐ人がいない不動産となってしまいます。例えば、身近な親戚でも、いそこには相続権がありません。遠縁でも法定相続人がいれば、そちらに相続権があります。財産を国庫に帰属させたくない場合は、公正証書遺言書で第三者に遺贈をするという方法もあります。(→P13)



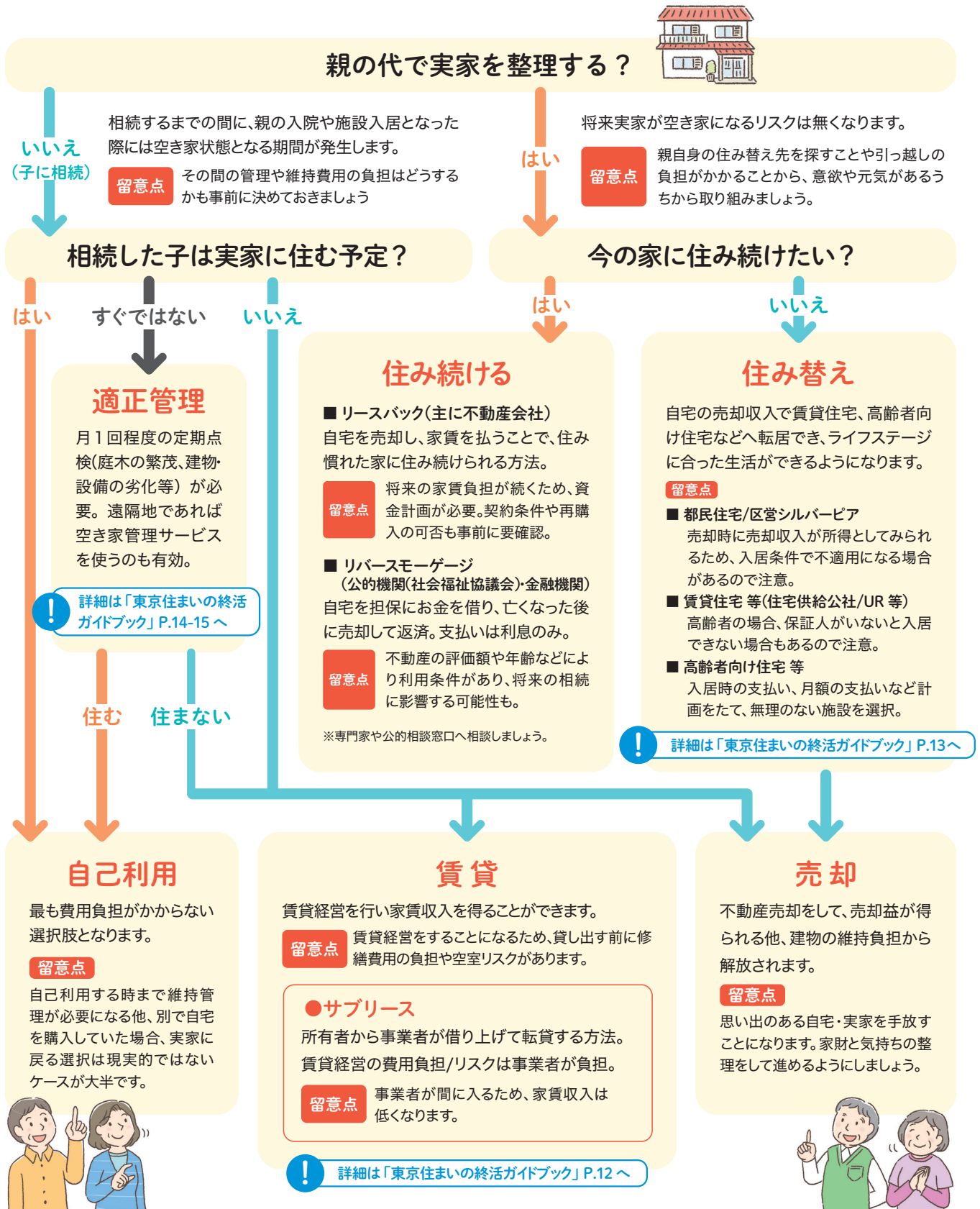
相続土地国庫帰属制度の詳細は「東京住まいの終活ガイドブック」P.22 へ

やってみよう！

住まいの終活ノート

自宅・実家の将来を考える選択肢

自宅・実家をどうするかについては、相続で子・親族に引き継ぐ以外にも、所有者が存命中も含めていくつかの選択肢があります。いずれにしても自宅・実家の活用方法を家族と話し合っておく必要があります。



自宅・実家が借地や再建築不可の場合は、
専門家や相談窓口などに相談することをおすすめします



家系図

法定相続人の範囲にあたる家系図です。

記入して、誰に「想い」をつなげたいのか、確認しましょう。



相続についての詳細は「東京住まいの終活ガイドブック」P.25 へ

第二順位

父母が死亡している場合は、
祖父母に

配偶者は常に相続人になる

配偶者

あなた

子ども

配偶者

子ども

配偶者

子ども

孫

第一順位

子どもが死亡している場合は
孫、ひ孫に

●自分のこと

ふりがな		ふりがな	
名 前		旧 姓	
本 籍 地	〒		

祖母

祖父

父

兄弟姉妹

配偶者

兄弟姉妹

配偶者

兄弟姉妹

おい めい 甥・姪

おい めい 甥・姪

書き方例

兄弟姉妹
住所：〇〇県〇〇市
妹 苗字 名前

〇年〇月入院中
連絡取れない

第三順位

兄弟姉妹が死亡している場合は、甥・姪に

★枠が足りない場合は書き足してください ★分かっている情報を枠外も自由に使って書いてください

やってみよう！

住まいの終活ノート

正しい遺言書の作成

「遺言書」とは、ご自身が亡くなった後、ご自身の財産を誰にどのように分配させたいかについて、最終的に自分の「想い」を伝える制度です。法的に効力がある、正しい「遺言書」の書き方を知り、作成しましょう。

●作成時の注意事項

遺言書の主な作成方法には、本人の自筆による「自筆証書遺言」と、公証人が本人の遺言を書面にする「公正証書遺言」があります。自筆の遺言は不備があると法的に無効になりますので、注意しましょう。

自筆証書遺言作成

4つの要件

- ① 本文は自筆であること
※財産目録は除く
- ② 日付を入れること
- ③ フルネームで名前を書くこと
※住所も記載したほうが望ましい
- ④ 押印すること
※実印が望ましい

遺言書（例）

- ① 1. 私は、妻苗字 花子（昭和〇年〇月〇日生）に
すべての財産を相続させる。✓
2. 遺言執行者として、苗字 花子を指定する。

② 令和7年 1月31日

台東区台東〇-〇-〇

③ 苗字 太郎 印 ④
昭和〇年〇月〇日生



遺言の末尾に使う言葉に注意

相続させる …… 相続人のみ

遺贈する …… 相続人以外の人や団体 等

●遺言書には付言を！

「付言」は、「遺言」を残した経緯や、相続人への感謝など、自分の「想い」を伝えるメッセージです。法的な効力はありませんが、「付言」をきっかけに、相続争いが収まることもあります。

付言事項（例）

私は、寿美子というよき伴侶と2人の子どもたちに恵まれて、幸せな人生を送ることができたと心から感謝しています。

長女文子は実家の稼業も順調の中、大変だと思いますが、子どもたちを立派に育ててください。

二女由美と夫の佐藤さんは、娘二人が嫁いでから私と寿美子二人で心細く思っていたところ、同居して、私たちの身の回りの世話をしてくれたので、安心した生活を送ることができました。

そこで、自宅については寿美子と二女由美、佐藤さんに3分の1ずつ所有してもらいたい。

金融資産については嫁ぎ先で苦勞している長女文子に金融資産の遺言執行手続きを任せたいと思います。

母さんと姉妹仲良く幸せに暮らしてください。

財産の引き継ぎが円満に進むようにとの願いからこの遺言書を作成いたしました。



遺言書についての詳細は「東京住まいの終活ガイドブック」P.20へ



遺言書、付言を書いてみましょう

遺言書、付言を書くということに触れてみて、自分の想いを整理してみましょう。

遺言書

※今、どんな気持ちで書けるか、ぜひ一度、書いてみてください

付言

※どんな「想い」で、伴侶や子、親族に財産を相続させるか、想いを整理してみてください。

「住まいの終活ノート」に書いたことが、「この通りになったら安心だ」と思われたなら、このノートを持って、裏面の相談窓口に、「どうしたら、このようにできるか」と相談してみてください。きっとあなたの「想い」をかたちにできる一助になるはずです。



本ノートでは法的効力を持ちません。最終的には正しい書式で清書されることをおすすめします。

やってみよう！

住まいの終活ノート

空き家に関する総合相談窓口

● 台東区の空き家に関する総合相談窓口

空き家等の適正管理、解体、改修などの建物に関する相談から、
利活用（賃貸・売却等）や相続など法律に関する相談まで、
空き家に関するさまざまな相談に対応できる総合相談窓口を設置しています。

- 対 象：区内に空き家を所有している方、所有予定者
区内にある持ち家や実家等が空き家になる可能性のある方
- 定 員：1組40分程度・先着順・予約優先
- 相談員：宅地建物取引士、建築士、弁護士または司法書士の3名
※相談日時や申込方法に関する問い合わせは下記まで

電 話	03-5246-1468	担 当	住宅課
専用サイト	https://www.city.taito.lg.jp/kenchiku/jutaku/akiya/akiya.html		



● 東京都の空き家ワンストップ相談窓口

自宅実家の相続、住み替え、空き家の管理から活用に関する相談

電 話	0120-776-735	受付時間	平日 9:00～18:00
専用サイト	https://tokyo.akiya-akichi.or.jp/		



● 空き家ワンストップ相談窓口 (NPO法人空家・空地管理センター)

どこに相談したらよいか分からない、相続から空き家の管理、活用に関する相談

電 話	0120-336-366	受付時間	平日 9:30～17:30
専用サイト	https://www.akiya-akichi.or.jp/		



☑ 相談する際にまとめておいたほうがよいこと

空き家の所在地、建物の状態、所有者情報などを整理しておくことで、
相談をより効果的に進めることができます

1

空き家に関する 情報を整理する

物件の所在地・物件の現在の状態・
土地建物の状況（築年/構造、借地/
所有）などを把握しておく、相談窓
口に正確な情報を提供でき、適切な
アドバイスが受けられます。



詳細は本書P.10へ

2

何が困っているのか、 どうしたいのかを明確にする

困っていること、空き家をどうしたい
のか（住み替え、管理、賃貸、解体、売
却、活用など）など、漠然でもよいの
で将来の活用方法を考えて相談する
ことで解決の糸口が見出せます。



詳細は本書P.7へ

3

家族や関係者と 話し合う

できれば事前に家族や関係者と話し
合い、空き家の将来について意見を共
有しておく、相談がスムーズに進み
ます。



詳細は本書P.5,6へ

さらに

具体的なアドバイスを
受けたい場合は

登記簿を取り寄せ、所有者名や所有者の住所、相続に関する情報を確認し、過去の修繕
履歴等も準備しておく、相談がスムーズに進みます。