

# 住まいの エンディングノート (えびの市版)



氏名：

作成日：

年

月

日

## ～ はじめに ～

現在、人口減少や既存住宅の老朽化等に伴い、全国的に居住等がなされていない空家が年々増加しています。現在は空家でなくても、皆様が高齢者施設へ入所したり、相続した子どもが居住しなかったりなどの理由で、住まいが空家となってしまうのです。

空家を適切に管理せずに放置してしまうと、状態が悪化して資産価値が下がるほか、近隣の方の暮らしにも悪影響が及んでしまう恐れがあります。

また、これからも人口減少等により利用されていない空家の増加が予想され、大きな社会問題となっています。



将来の我が家の「活かし方」「しまい方」を考えたり、家財を整理したり、財産やご自身の将来をご家族や大切な方に伝えたり、あらかじめ行動しておくことも大切です。

この冊子を手にとられたのをきっかけとして、「我が家」の今後のことを考えてみませんか？



# 目 次

## 第1章 住まいのエンディングノートを作成してみよう

わたし自身のこと・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・P3

わたしの財産について・・・・・・・・・・・・・・・・P5

## 第2章 住まいの将来を考えてみよう

空き家となる前に・・・・・・・・・・・・・・・・P10

空き家となった場合に・・・・・・・・・・・・・・・・P13

相続・・・・・・・・・・・・・・・・P17

相続登記の義務化・・・・・・・・・・・・・・・・P17

各種相談先・・・・・・・・・・・・・・・・P18

# 第1章 住まいのエンディングノートを作成してみよう

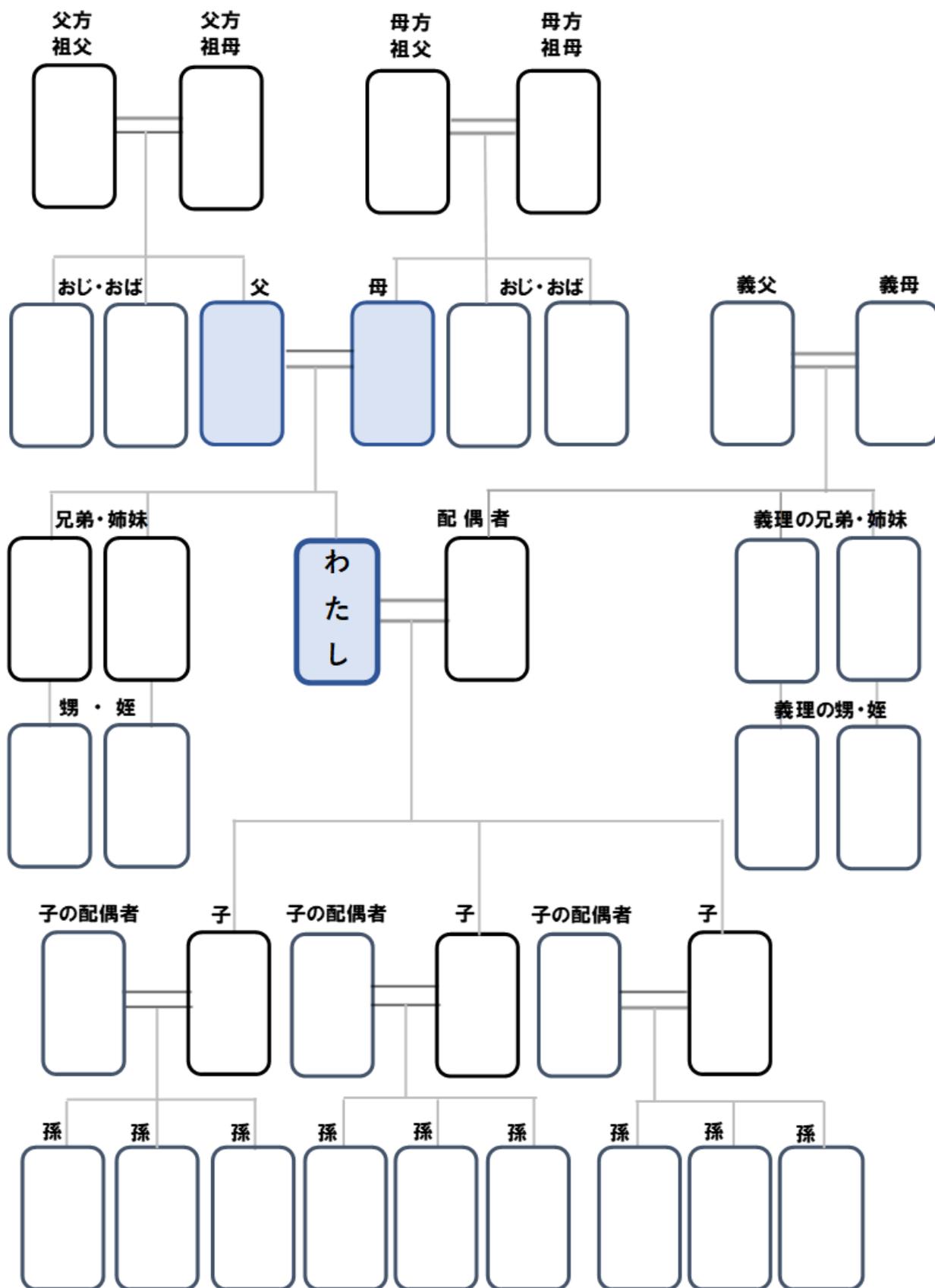
## ・わたし自身のこと（プロフィール）

フリガナ			
名 前	.....		
生年月日		血液型	
住 所	〒	-	
		都・道 府・県	市・区 郡
本 籍	.....		
電話番号	(自宅)		
	.....		
	(携帯)		
	.....		
メール アドレス	.....		

メモ ※書き足りないこと等を自由にお書きください。

・ わたし自身のこと（家系図）

※思い出せる範囲で書いてみましょう！



## ・わたしの財産について

※所有している不動産（土地・建物）を書いてみましょう！

### 【建物について記載】

所在地	家屋番号	現在の状況	どのように処理したいか
①えびの市大字 _____		<input type="checkbox"/> 居住している <input type="checkbox"/> 賃貸 <input type="checkbox"/> 空き家 <input type="checkbox"/> 倉庫として利用	<input type="checkbox"/> 親族に住んでもらいたい <input type="checkbox"/> 売却、賃貸 <input type="checkbox"/> 現状維持 <input type="checkbox"/> 解体
②えびの市大字 _____		<input type="checkbox"/> 居住している <input type="checkbox"/> 賃貸 <input type="checkbox"/> 空き家 <input type="checkbox"/> 倉庫として利用	<input type="checkbox"/> 親族に住んでもらいたい <input type="checkbox"/> 売却、賃貸 <input type="checkbox"/> 現状維持 <input type="checkbox"/> 解体
③えびの市大字 _____		<input type="checkbox"/> 居住している <input type="checkbox"/> 賃貸 <input type="checkbox"/> 空き家 <input type="checkbox"/> 倉庫として利用	<input type="checkbox"/> 親族に住んでもらいたい <input type="checkbox"/> 売却、賃貸 <input type="checkbox"/> 現状維持 <input type="checkbox"/> 解体
④えびの市大字 _____		<input type="checkbox"/> 居住している <input type="checkbox"/> 賃貸 <input type="checkbox"/> 空き家 <input type="checkbox"/> 倉庫として利用	<input type="checkbox"/> 親族に住んでもらいたい <input type="checkbox"/> 売却、賃貸 <input type="checkbox"/> 現状維持 <input type="checkbox"/> 解体

### 【土地について記載】

所在地	地番	現在の状況	どのように処理したいか
①えびの市大字 _____		<input type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 田及び畑 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 原野 <input type="checkbox"/> 雑種地	<input type="checkbox"/> 売却 <input type="checkbox"/> 現状維持 <input type="checkbox"/> 空き家バンクの活用 <small>※空き家バンクは、空き地でも登録可能</small>
②えびの市大字 _____		<input type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 田及び畑 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 原野 <input type="checkbox"/> 雑種地	<input type="checkbox"/> 売却 <input type="checkbox"/> 現状維持 <input type="checkbox"/> 空き家バンクの活用 <small>※空き家バンクは、空き地でも登録可能</small>
③えびの市大字 _____		<input type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 田及び畑 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 原野 <input type="checkbox"/> 雑種地	<input type="checkbox"/> 売却 <input type="checkbox"/> 現状維持 <input type="checkbox"/> 空き家バンクの活用 <small>※空き家バンクは、空き地でも登録可能</small>
④えびの市大字 _____		<input type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 田及び畑 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 原野 <input type="checkbox"/> 雑種地	<input type="checkbox"/> 売却 <input type="checkbox"/> 現状維持 <input type="checkbox"/> 空き家バンクの活用 <small>※空き家バンクは、空き地でも登録可能</small>

## ・借りている不動産（土地・建物）※ある場合のみ

所在地	貸主の氏名・連絡先	貸主の住所	備考
	契約期間	契約書の保管場所	
①えびの市大字			
②えびの市大字			

# 不動産登記情報などの調べ方

あなたが所有している不動産はどのようなものか、調べて把握しておきましょう！

建物・土地の不動産については一般的には所有者が保管している登記識別情報（登記済証）やえびの市から通知される固定資産税通知書などにより、地番・家屋番号を確認することができます。

また、共有状態にある不動産は、自分の持ち分や誰と共有状態にあるのかについても把握しておきましょう。

## ●資料の確認方法(例)

目 的	必要な書類	請 求 先
自分が所有している土地・建物を調べたい	・固定資産課税の納税通知書	えびの市 税務課 固定資産税係 電話：0984-35-3735
土地・建物の名義人を調べたい	・登記事項証明書（登記簿謄本）	お近くの法務局 （宮崎地方法務局 小林出張所） 住所：小林市細野266番地1 （小林法務合同庁舎） 電話：0984-23-3211



・不動産以外の財産について、記載しておきましょう！

①預貯金関係

預貯金	金融機関名	支店名	名義人	口座番号
	銀行 信用金庫 信用組合 農協	_____支店		

②借入金、ローン

借入金 ローン	借入先	金額	契約者	備考or返済状況

③生命保険等

生命保険等	保険会社	加入保険名	受取人	備考

④遺言書の作成の有無について記載しておきましょう

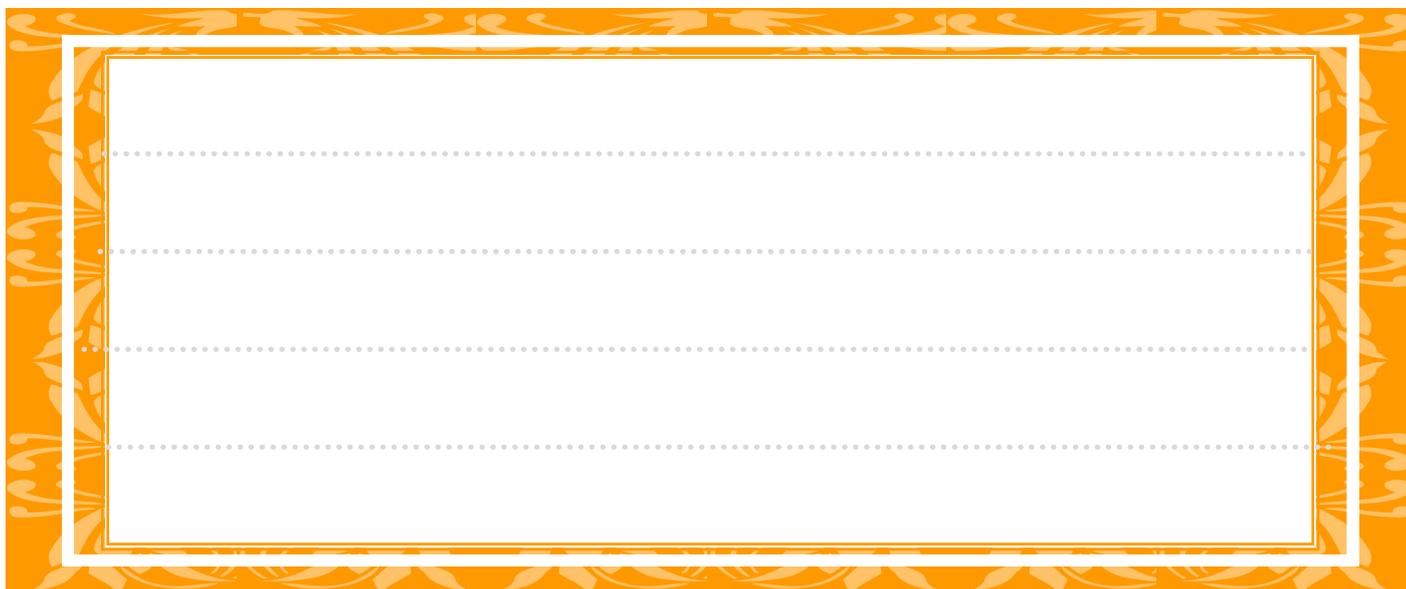
①遺言書を作成していますか？

作成している  作成していない

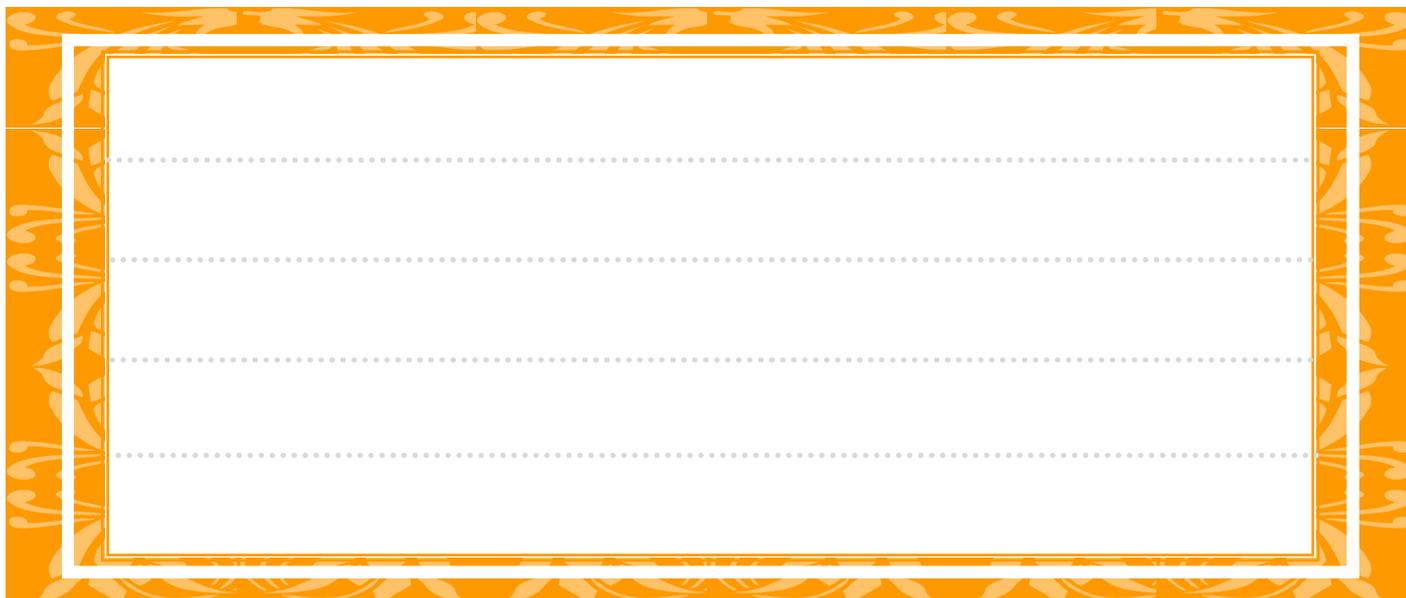
②作成している場合、どこに保管していますか

自宅  公証役場  法務局  その他（ ）

⑤大切な家族や友人、お世話になった人へ、伝えたい言葉や感謝の気持ちなど、自由にメッセージを書いてみましょう。



⑥自分のエピソードや、懐かしい思い出など、心に残っていることを書いてみましょう。



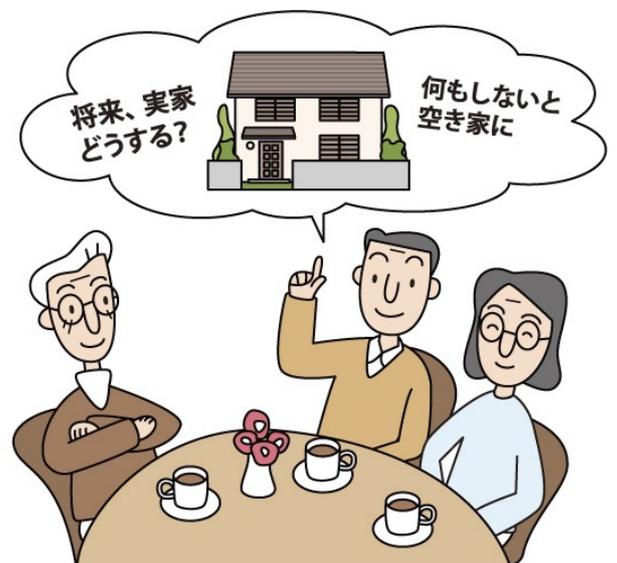
## 第2章 住まいの将来を考えてみよう！

### 住まいやこれからのことについて考えてみましょう！

現在の日本では、人口減少等の理由により空き家の数が増大しています。空き家の所有者になる要因は人により様々ですが、親などからの相続を理由に所有者になることが第1の要因となっています。空き家は適切に管理されていけば問題になることはありませんが、適切に管理がされていない空き家は、地域住民の方の暮らしにも影響を与えることがあります。

放置された年数が長いと複数の相続が発生し、所有者が分からないなどといった状況にもなりかねます。

また、残された家族が複雑な対応を強いられる恐れもあります。お住まいの将来について、ご家族で話し合っておくことも大切です！



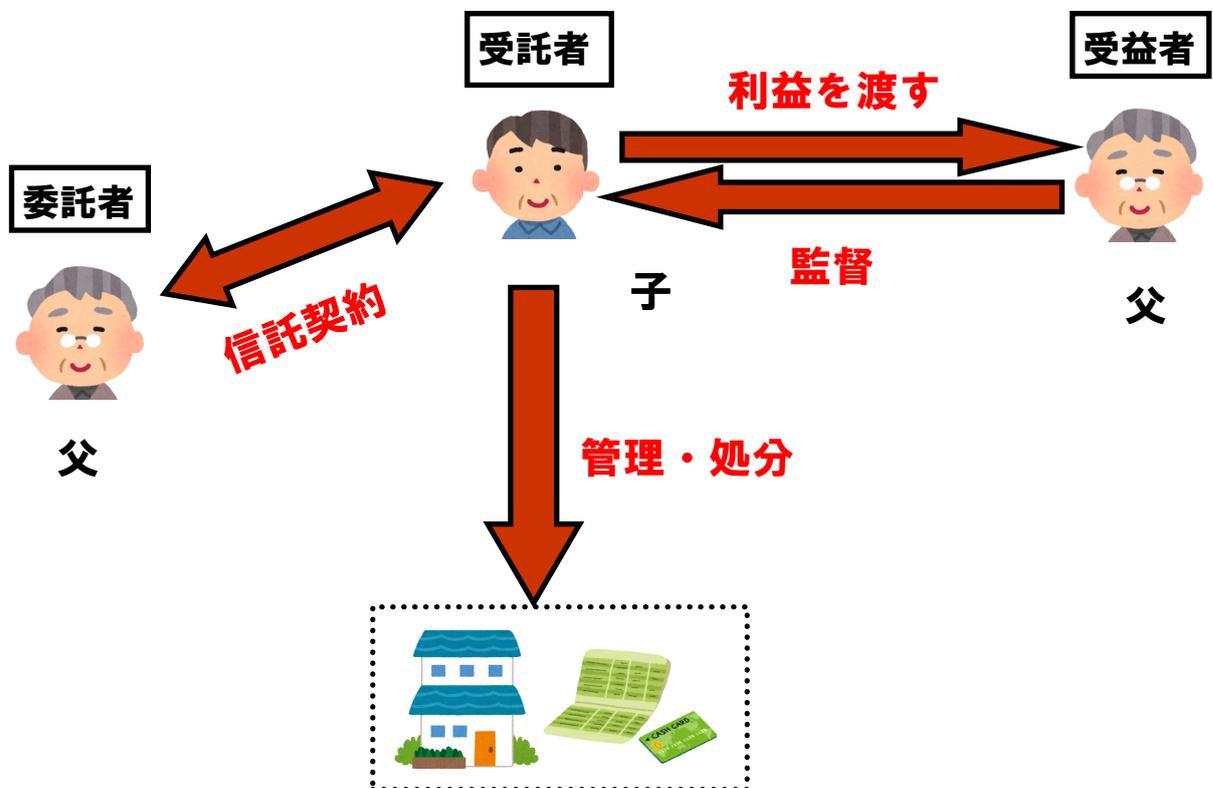
## ・空家となる前に

不動産は親の相続等によって取得することになりますが、あらかじめ生前に下記のような制度を活用することで判断能力が不十分となった時でも対応することができます。

### 【1】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、管理や運用、売却などの処分をしてもらう仕組みです。
- ・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。

#### 【例】

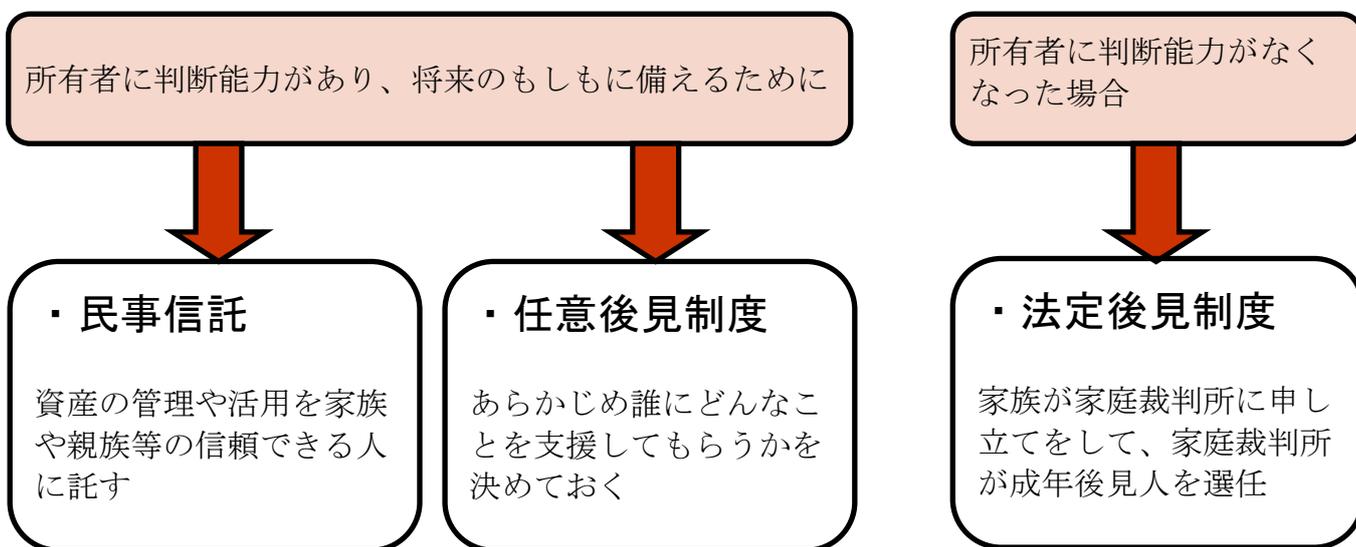


## 【2】任意後見制度

- ・本人に十分な判断能力があるうちに、将来、判断能力が不十分な状態になっ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衰え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。

## 【3】法定後見制度

- ・任意後見制度は本人に十分な判断能力があるうちに備える制度ですが、本人が認知症等により判断能力が不十分な状態になった場合に、認知症の方々を支援する制度です。
- ・家庭裁判所に選ばれた成年後見人が、本人に代わり契約、銀行との取引、年金の受給など、様々な財産管理や手続きのサポートを行います。



※法定後見制度や任意後見人制度、民事信託の手続きや活用方法等の詳細については、**弁護士**や**司法書士**、**行政書士**等の専門家にご相談ください。

法定後見制度や任意後見制度は中核機関という組織が手続きの支援をしています。

## ・えびの市内の司法書士

事務所名	住 所	電話番号
河村 旭 司法書士事務所	えびの市大字小田414-8	0984-35-1274
鮫島 正人 司法書士事務所	えびの市大字小田414-1	0984-35-2246
徳澄 尚元 司法書士事務所	えびの市大字原田91-1	0984-33-1201

## ・えびの市内の行政書士

事務所名	住 所	電話番号
えびの中央行政書士事務所	えびの市大字小田1432	090-7153-1917
行政書士 河村 旭 事務所	えびの市大字小田414-8	0984-35-1274
行政書士 鮫島 正人 事務所	えびの市大字小田414-1	0984-35-2246

## ・西諸管内の弁護士

事務所名	住 所	電話番号
小林なのはな法律事務所	小林市細野474-1 2階	0984-35-2246

## ・中核機関

※成年後見制度についての相談等は中核機関でも受け付けています。なお、後見人申し立ての支援等も行っているためご相談ください。

事務所名	住 所	電話番号
権利擁護推進センター つなご	小林市細野389-1	0984-27-3358

## ・空家となった場合に

住まいが空家となった場合には、次のような住まいの「活かし方」「しまい方」を検討しましょう。特に、老朽化している場合は、「売る」「貸す」が難しいことも多いため、解体の検討もしましょう。

### 【1】住まい等売る、貸す

住まいを売却する・賃貸する際には、不動産事業者などの専門家に相談することが考えられます。また、市では空家バンクを設置し、売却希望者と購入希望者のマッチングを行っていますので、空家バンクを活用することも考えられます。

#### ・えびの市内の不動産業者一覧

事務所名	住 所	電話番号
(有) アーサー	えびの市大字原田32	0984-33-1172
伊示野不動産	えびの市大字浦1579	0984-37-1957
加藤不動産	えびの市大字原田3243	0984-33-0068
窪田不動産	えびの市大字原田3240	0984-33-5282
ニッショウ不動産	えびの市大字小田415-3	0984-35-1940
松岡不動産	えびの市大字小田452-4	0984-48-0855
ユタカホームプランニング	えびの市大字永山1176	0984-48-5357

## 空き家バンクとは・・・

空き家・空き地・空き店舗の売却、賃貸を考えている所有者に物件の登録をしていただき、その物件情報をインターネット等で利用希望者に提供しています！

※下記センターでは、交渉・契約の仲介行為は出来ません。



事務所名	住所	電話番号
えびの市移住・定住支援センター	えびの市大字栗下1292番地	0984-27-3242

### 【2】住まいを所有し続ける

住まいを売却・賃貸せず、所有し続けることも選択肢の一つです。ただし、使用をせずに空き家にしておくと、不具合が発見されにくく、傷みが早く進行する傾向があります。

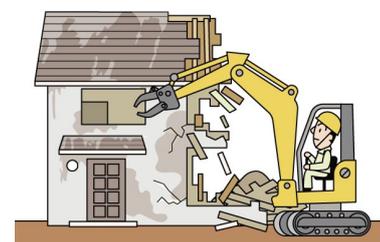
使用しない場合でも**適切に管理することが重要**です。建物の外部や内部の点検や、通気や換気、通水、清掃、敷地の草木の剪定などを定期的に行うことが必要です。

国土交通省では、適切な管理のための指針を示しています。

### 【3】住まいを解体する

老朽化の進んだ空き家は売却・賃貸することも難しい状態になります。そのまま放置すれば倒壊する可能性もあり、近隣住民の方へ迷惑をかける場合もあります。また、倒壊して被害を出した場合は損害賠償請求の恐れもありますので、利用せず老朽化が進んでいる場合は解体等の対応を行ってください。

また市では、国が示す不良住宅（※）を解体する場合に除却費の一部補助を行っています。補助対象となるかは**職員による事前確認が必要**ですので、**解体等を行う前に市役所へ**ご相談ください。



※住宅地区改良法施行令第1条に基づく判定を行い、100点を超えるもの

・解体補助に関する相談

事務所名	住 所	電話番号
財産管理課 建築係	えびの市大字栗下1292番地	0984-35-1120

・えびの市内の解体業者（建設業法第3条許可事業者）

業者名	住 所	電話番号
(有) えびの工務店	えびの市大字小田814	0984-35-0018
(有) 大木場産業	えびの市大字原田1861-43	0984-33-4439
(株) オオクボ	えびの市大字西郷1117-6	0984-35-2275
(有) 金原重機建設	えびの市大字浦1042-4	0984-37-1904
くろき工業 (株)	えびの市大字小田632-1	0984-35-3616
山栄重機	えびの市大字前田277-4	0984-33-5335
(株) 三共	えびの市大字小田562	0984-35-1645
(有) 末原建設	えびの市大字島内2000-1	0984-37-0025
(有) 竹下建設	えびの市大字上江537-2	0984-33-0358
(有) 田上建設	えびの市大字坂元67	0984-33-5047
(株) ハラヤマ	えびの市大字小田402-6	0984-48-0557
(有) 終山水道設備	えびの市大字杉水流143	0984-33-0381
(有) 山方重機	えびの市大字前田281	0984-33-3922
(株) 山元建設	えびの市大字小田1333	0984-35-0842

・えびの市内の解体業者（建設業法第3条許可事業者）

業者名	住 所	電話番号
(有) 弓場造園土木	えびの市大字西長江浦711	0984-35-0024
吉留建設（株）	えびの市大字湯田92-6	0984-35-0714
(有) 吉川工務店	えびの市大字大明司108-3	0984-33-0173
米澤重機建材	えびの市大字小田1186-1	0984-35-1598
(有) 渡邊産業	えびの市大字原田154	0984-33-0165

・えびの市内の解体工事業登録業者

事務所名	住 所	電話番号
海老原リフォーム	えびの市大字末永2890	080-8563-5535
(有) 金原産業	えびの市大字浦1074	0984-37-0102
総建	えびの市大字灰塚324	0984-35-3030
田島塗装	えびの市大字末永3339-7	0984-33-1868
福島建築	えびの市大字末永383	0984-22-1596
豊造園	えびの市大字末永2890	0984-33-4524
(有) ラプター	えびの市大字末永3703-1	0984-33-2739

## ・ 相続

相続の際には、遺言書の内容や遺産分割協議が優先され、それらのいずれもない場合には、「法定相続」により相続します。法定相続の相続順位は下記のとおりとなります。

法定相続人と法定相続分			
配偶者は必ず相続人となり、その次に子供、子供がいない場合は親、親がいない場合は被相続人の兄弟の順になります。	第1順位	配偶者・子がいる場合	配偶者 1/2 子※人数で分割 1/2
	第2順位	子がおらず親がいる場合	配偶者 2/3 親※人数で分割 1/3
	第3順位	子も、親もいない場合	配偶者 3/4 兄弟※人数で分割 1/4

法定相続では、住まいなどを共有することになります。住まい等の財産を処分する際に共有状態のままだと、共有者の全員の同意が必要になるなど、時間が掛かる場合があります。相続人全員で話し合っ、誰がどの財産を引き継ぐのか遺産分割協議を行うようにしましょう。

詳しいことは専門家（司法書士・弁護士等）に相談し対応してもらおうようにしましょう。

## ・ 相続登記の義務化

これまでは任意で不動産（建物・土地）の相続登記がなされてきましたが、令和6年4月1日より、相続により不動産を取得した相続人は、その**所有権の取得を知った日から3年以内に相続登記をしなければなりません**。相続で取得したことを知った日から3年以内に相続登記をしない場合で、相続登記をしないことについて正当な理由がない場合には過料の対象となります。

そのため相続が発生したら早めに遺産分割協議を行い、その結果を相続登記に反映することが重要です。

しかし、相続の話し合いがうまく行かないこともあります。その場合は（※）**相続人申告登記**をしましょう。遺産分割協議が終わったら、**相続登記**を行うようにしましょう。

※相続人申告登記・・・期限内（3年以内）に相続登記の申請をすることが難しい場合に簡易に相続登記の申請義務を履行することができる仕組みです。

# 各種相談先

※ご自身で連絡帳を作成し、いざという時に活用しましょう！

## ★ 相続人調査に関する事

司法書士、行政書士、弁護士：

住 所：

連絡先：

## ★ 土地の境界に関する事

土地家屋調査士：

住 所：

連絡先：

## ★ 成年後見人に関する事

司法書士、弁護士：

住 所：

連絡先：

## ★ 不動産取引に関する事

不動産業者：

住 所：

連絡先：

## ★ 住宅の改修等に関する事

工務店等：

住 所：

連絡先：

## ★ 解体に関する事

解体業者：

住 所：

連絡先：

## ★ 空き家バンクに関する事

えびの市移住・定住支援センター

住 所： えびの市大字栗下1292番地

連絡先： 0984-27-3242

## ★ 登記に関する事

宮崎地方法務局 小林出張所

住 所： 小林市細野266番地1

連絡先： 0984-23-3211



## ★ 空き家の解体補助に関する事

えびの市役所 財産管理課 建築係

住 所： えびの市大字栗下1292番地

連絡先： 0984-35-1120



発行／えびの市役所

令和7年8月発行