



空き家 ガイドブック

令和7年度版

岡崎市

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、少しだけ立ち止まり、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のないように。

このガイドブックは、ご自宅の将来をしっかりと見すえるために、“住まいの終活”に必要な情報と準備の方法をお届けします。

目次

空き家問題

- P2. 空き家の放置が招くリスク
- P3. 空き家になる前の2つの準備

空き家の相続問題

- P4. 相続の流れ
- P5. 相続人の調査
- P6. 法定相続分 相続人のケース別計算例
- P7. 不動産の取り扱い
- P8. 不動産の相続登記の申請が義務化されました！

不動産の活用方法

- P9. 不動産の活用時に使える制度

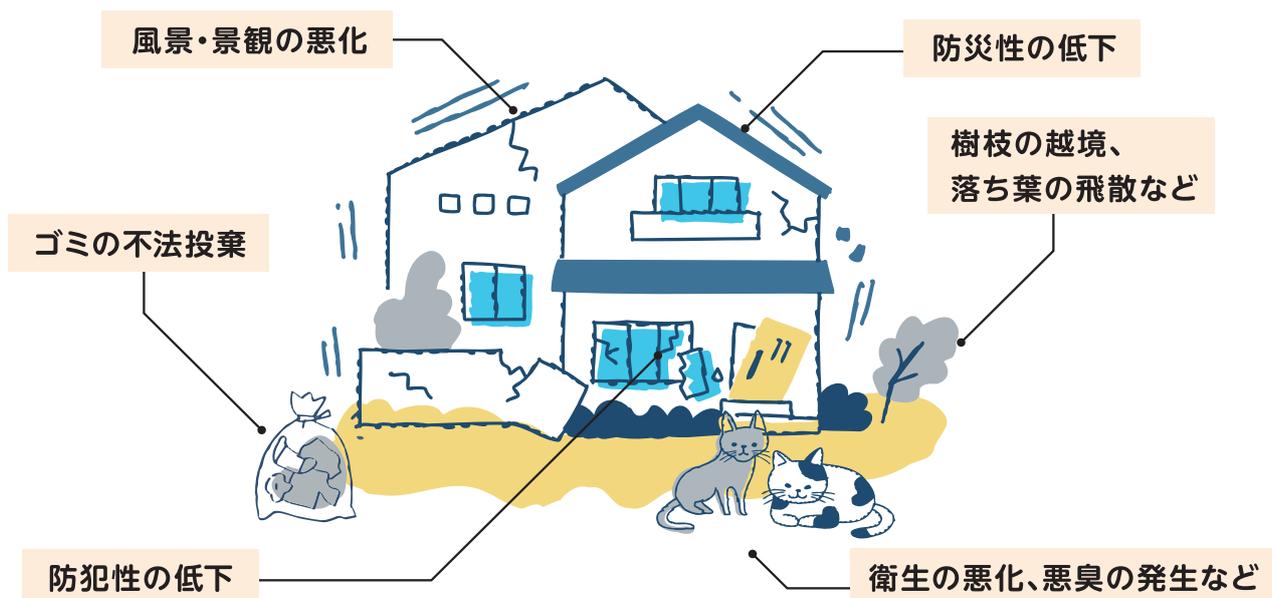
エンディングノート

- P11. 私の家系図
もしものときの連絡先
- P13. 私の住まいについて
- P15. 住まいをどうしたいですか？
- P16. 決めておきたいこと

●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、空き家の所有者又は管理者は、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」や「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	空き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。その土地の固定資産税が、おおよそ3～4倍に増加する可能性があります。
命令(※)	命令に違反した場合、50万円以下の過料が科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。

※「特定空家等」のみ

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、住宅に住んでいる方、または将来的に住宅を相続することになる方のそれぞれが、その住宅に関するさまざまな情報を整理・共有して、その住宅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。

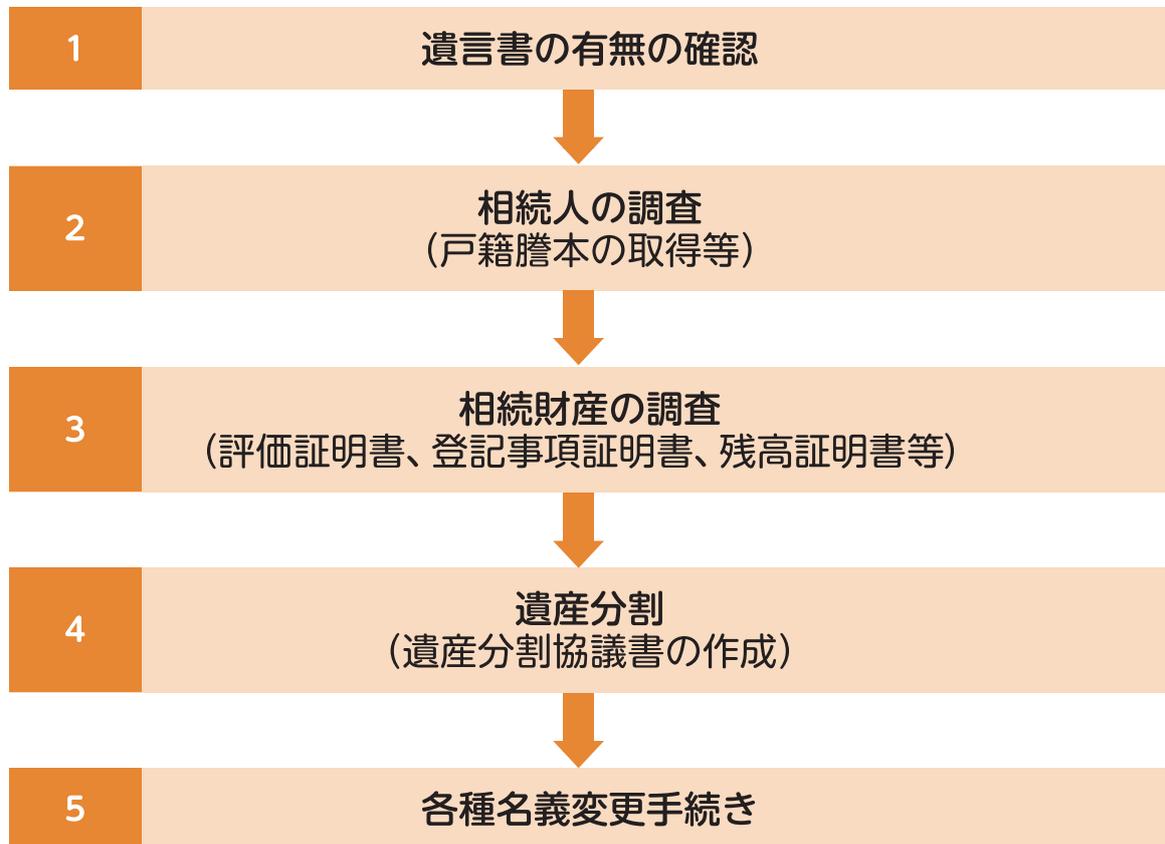
お一人暮らしの方のご家族 (相続される方)

- 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

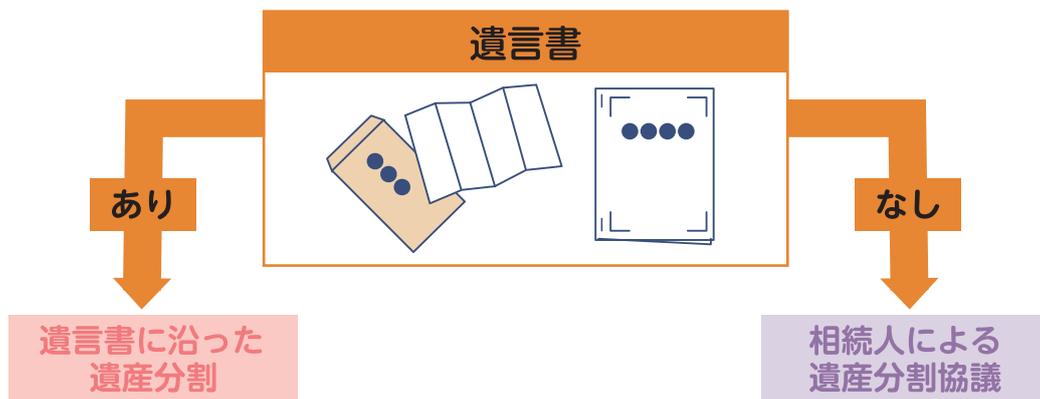
相続される方の相続手続きは主に以下の流れで行われます。



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を確認しましょう。



相続人の調査

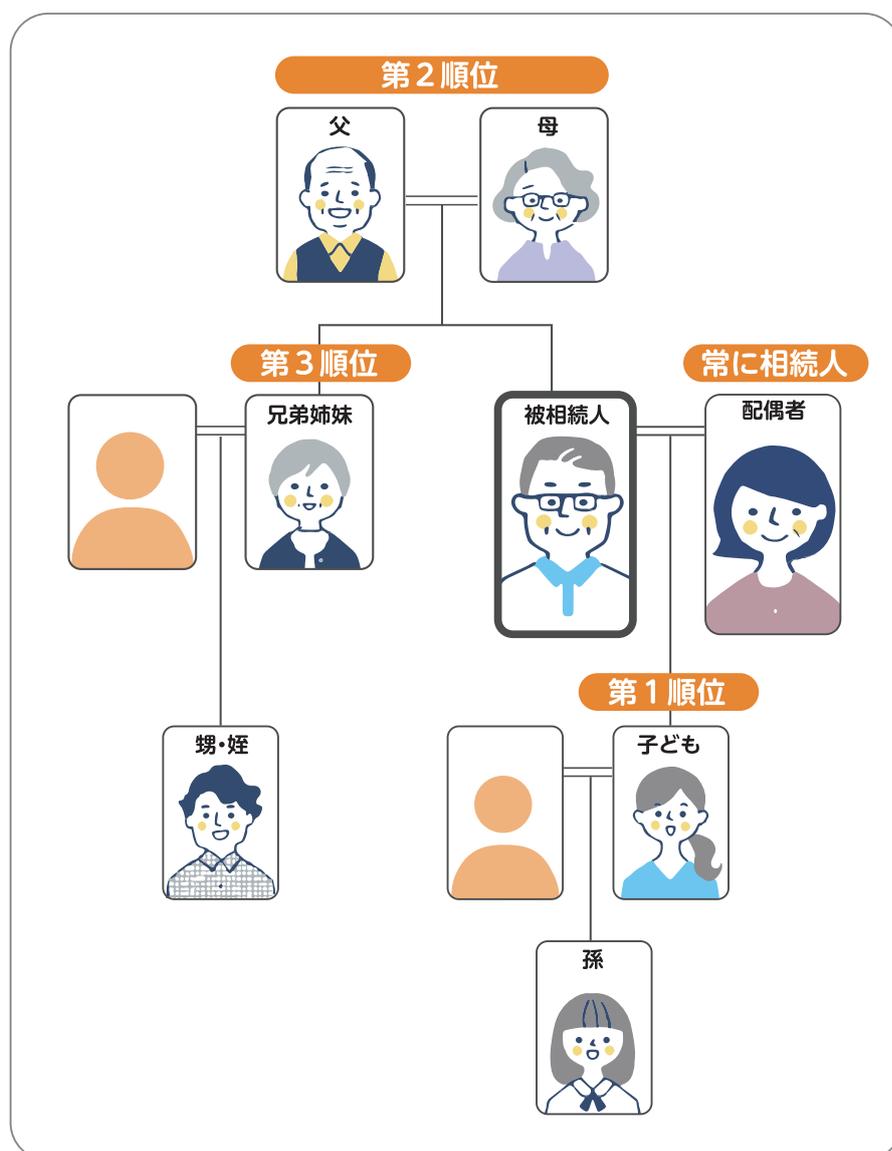
相続の際、民法に定めるルールに則って、相続財産を引き継ぐ相続人が定められています。これを「法定相続人」と呼びます。

法定相続人には決められた順位があり、存命の人の中で最も順位が上の方が法定相続人となります。遺言書がない場合、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)

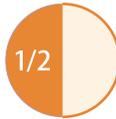
第3順位

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

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のある市区町村の、除籍謄本や改製原戸籍を取得しなければなりません。手続きに戸惑う場合、司法書士に依頼するとよいかもしれません。また、法務局で作成できる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

3 登記に関する申請書の様式について

法務局のホームページに掲載されています。詳しくはウェブで確認してください。

法務局 申請書

検索

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●

相続した空き家の土地活用を検討している場合は、空き家の扱いをどうするかを考えておきましょう。その方法とメリット・デメリットを以下にまとめました。

	空き家を生かして貸す	建て替えて貸す	更地にして活用する
メリット	<ul style="list-style-type: none"> ● 初期費用が少なくて済む ● すぐに収益を得られる 	<ul style="list-style-type: none"> ● 収益性が上がる ● 集合住宅への建て替えで賃貸経営も可能になる 	<ul style="list-style-type: none"> ● 立地条件に合わせて活用できる
デメリット	<ul style="list-style-type: none"> ● 空き家の状況により相応の費用がかかることがある ● 競合の不動産との競争にさらされる 	<ul style="list-style-type: none"> ● 建て替えの初期費用がかかる ● 収益を得られるまでに手間と期間が必要 	<ul style="list-style-type: none"> ● 解体の費用がかかる ● 固定資産税の負担が重くなる可能性がある

不動産の活用時に使える制度

1 譲渡所得の3,000万円特別控除



譲渡所得の3,000万円特別控除とは

相続した空き家を売却する場合の時の譲渡所得に関しては、譲渡所得から最大3,000万円を控除できる制度です。特例措置を受けるために必要な書類のひとつに「被相続人居住用家屋等確認書」があります。市区町村の所定の窓口で発行してもらいましょう。

特別控除の特例が適用になる条件

- ① 相続開始の直前まで被相続人が居住していたこと ※相続開始直前に被相続人が老人ホーム等に入居していた場合は、別途規定あり
- ② 被相続人が1人で居住していたこと
- ③ 1981年5月31日以前に建築された家屋(区分所有建築物を除く)であること
- ④ 相続開始から事業用、賃貸用、居住用として利用されていないこと
- ⑤ 相続開始から3年後の12月31日まで、かつ、特例の適用期間中(平成28年4月1日から令和9年12月31日まで)に売却すること
- ⑥ 売却金額が1億円以下であること
- ⑦ 譲渡の時からその譲渡の日の属する年の翌年の2月15日までの間に家屋を耐震補強するか、解体していること
- ⑧ 売却先が配偶者や一定の親族に該当しない第三者であること
- ⑨ 同一の被相続人から相続により取得した家屋又は敷地の売却について、この特例を受けるのは初めてであること

「被相続人居住用家屋等確認書」
に関する相談窓口

岡崎市役所住環境政策課
電話:(0564)23-6024
E-mail:jukankyo@city.okazaki.lg.jp

2 空き家バンク

岡崎市空き家バンクとは

岡崎市では、岡崎市空き家バンクとして、(公社)愛知県宅地建物取引業協会が運営する不動産特設サイトで、岡崎市の空き家の情報を掲載しています。(公社)愛知県宅地建物取引業協会は、岡崎市と連携して空き家対策に取り組んでいます。



岡崎市空き家バンクの目的

利用されていない空き家を、インターネットを通じて広く紹介することで空き家の利活用を促進し、定住人口の増加や産業振興、地域の活性化が進むことを目的としています。



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

岡崎市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。



岡崎市空き家バンクの空き家・空き地情報掲載サイトはこちら

岡崎市空き家バンクの
相談窓口

岡崎市役所住環境政策課
電話：(0564)23-6024
E-mail: jukanky@city.okazaki.lg.jp

3 空き家の解体補助

空き家の解体補助とは

倒壊、外装材等の飛散又は土砂災害のおそれのある空き家の除却を促進し、市民の良好な生活環境の形成及び維持を図るために、空き家の所有者に対して、岡崎市が空き家を解体する際の費用の一部を補助する制度です。

空き家の解体補助制度を活用するためには

解体を行う空き家が補助対象に該当するか否かを市職員が現地で確認・判定を行う必要があります。補助制度の要件を確認し、解体の契約や着手の前に、判定のための申請を提出してください。



解体補助の相談窓口

岡崎市役所住環境政策課
電話：(0564)23-6024
E-mail: jukankyo@city.okazaki.lg.jp

●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、後順位の人には相続人になりません。

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

祖父

祖母

父

配偶者は、常に相続人になる

配偶者

あなた

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

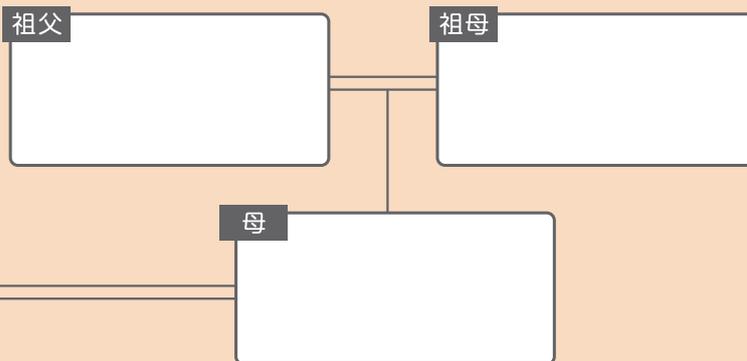
孫

孫

孫

もしもの時の連絡先

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 ()	〒 _____ ☎ _____



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

私の住まいについて

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

東京都特別区南都町一丁目101 全部事項証明書 (建物)

表題部 (主である建物の表示)		課制	不動産番号
所在地 [区画]			000000000000
所在 特別区南都町一丁目 101番地			
家屋番号 101番			
①種類	②構造	③床面積 m ²	原因及びその日付【登記の日付】
居宅	木造がわらぶき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 (附属建物の表示)			
符号	①種類	②構造	③床面積 m ²
1	物置	木造がわらぶき平家建	30.00
原因及びその日付【登記の日付】 【令和1年5月7日】			
所有者 特別区南都町一丁目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	権利者その他の事項
1	所有権保存	令和1年5月7日 第805号	所在地 特別区南都町一丁目5番5号 法務五郎
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	権利者その他の事項
1	抵当権設定	令和1年5月7日 第807号	原因 令和1年5月7日金銭消費貸借同日設定 債権額 金4,000万円 利率 年2.60% (年365日割計算) 期日 年14.5% (年365日割計算) 供託者 特別区南都町一丁目5番5号 法務五郎 抵当権者 特別区北都町三丁目3番3号 株式会社 南 北 銀行 (南都支店 南都支店) 共済担保 目録第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	予備
09第2340号			
1	特別区南都町一丁目 101番の土地	1	[区画]
2	特別区南都町一丁目 101番地 家屋番号 101番の建物	1	[区画]

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)

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

被相続人が活着ている間

- 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、相続人の中で相談して欲しい
- 特定の家族などに引き継がせたい
- その他

建物について

被相続人が活着ている間

- 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、相続人の中で相談して欲しい
- 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	<ul style="list-style-type: none"> ・登記簿の確認 ・隣地境界の確認 ・家財の整理 	<ul style="list-style-type: none"> ・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	<ul style="list-style-type: none"> ・不動産業者
	管理人の選定	<ul style="list-style-type: none"> ・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	<ul style="list-style-type: none"> ・司法書士 ・弁護士 ・行政書士
	信託契約の締結	<ul style="list-style-type: none"> ・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
<ul style="list-style-type: none"> ・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	<ul style="list-style-type: none"> ・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	遺言書の作成	<ul style="list-style-type: none"> ・弁護士 ・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	<ul style="list-style-type: none"> ・土地家屋調査士 ・不動産業者

発行年：2025年8月

発行：岡崎市

編集／制作：株式会社鎌倉新書