

広報委員長会議次第

開催日時 令和7年(2025年)10月3日(金)
午後1時30分から
開催場所 市役所7階大会議室

1 開 会

2 市長挨拶

3 議 題

(1) 10月の広報事項

①空き家対策の更なる推進に向けて

(都市政策課)

(2) 市政への要望事項等

①10月の市政への要望事項等

4 閉 会

≪ 資料データを市ホームページで公開しています ≫

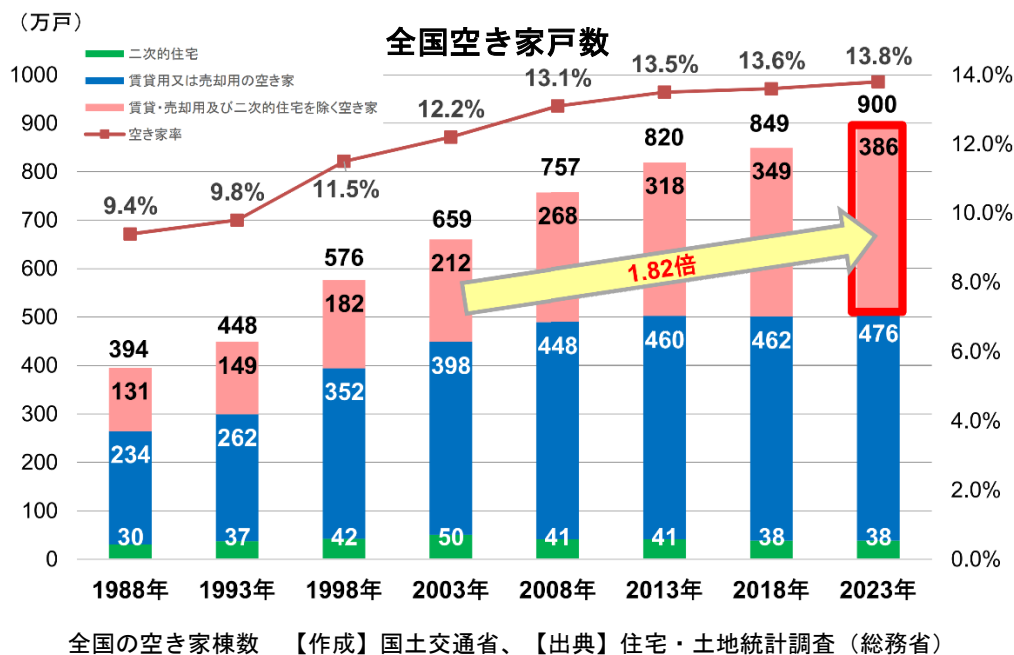
「トップページ」⇒「小田原で暮らす」⇒「行政経営」

⇒「広報・広聴」⇒「広報委員」⇒「広報委員長会議」



空き家対策の更なる推進に向けて ～空き家化の予防、空き家の流通・利活用、空き家の適正管理～

人口減少や超高齢社会、核家族化の進展により、空き家の数は増加傾向にあり、空き家問題は全国で深刻化しております。空き家の放置は、地域住民の生活にも悪影響を及ぼすことがあるため、その解消は喫緊の課題です。本市においては、令和 5 年 3 月に「空家等対策計画」を改定し、「空き家化の予防」、「空き家の流通・利活用」、「空き家の適正管理」を核とした取組を進めています。空き家対策を更に推進していくためには、行政だけでなく、空き家の実情などを知る地域との協働が必要不可欠と考えています。



1 「空き家化の予防」に向けた取組

(1) 住まいのセミナー、相談会

住まいが空き家になり問題が顕在化してから対応しようとする、その解決には多くの時間と労力を要します。住まいを空き家にしないこと、空き家になる前に対応することが空き家対策に効果的であるとの認識の下、「空き家化の予防」を促進するため、協定締結団体や協力団体と連携してセミナーや相談会などを開催しています。

（今後開催予定のセミナー）

- 令和7年 10 月 25 日 円滑な相続に向けてセミナー・相談会 (UMECO)
- 令和7年 11 月 12 日 高齢者のライフプランセミナー・相談会 (国府津駅自転車駐車場会議室)
- 令和7年 11 月 22 日 生前整理・遺品整理セミナー・相談会 (UMECO)

(2) その他

民間事業者との協定により有料広告を活用した「空き家の手引き」「わが家のエンディングノート」を作成し、意識啓発に活用しています。

2 「空き家の適正管理」に向けた取組

(1) 管理不全空家等及び特定空家等の認定



空き家の管理は、所有者が行うことが法律で責務とされています。これまでは、空家等対策の推進に関する特別措置法に基づき、著しく倒壊などの危険性が高い「特定空家等」が行政指導や命令等の対象となっていました。令和5年の法改正により、放置すると特定空家等になってしまう恐れのある「管理不全空家等」についても、

行政指導を行うことができるようになりました。本市では、令和7年3月に「管理不全空家等及び特定空家等判断基準」を策定しました。

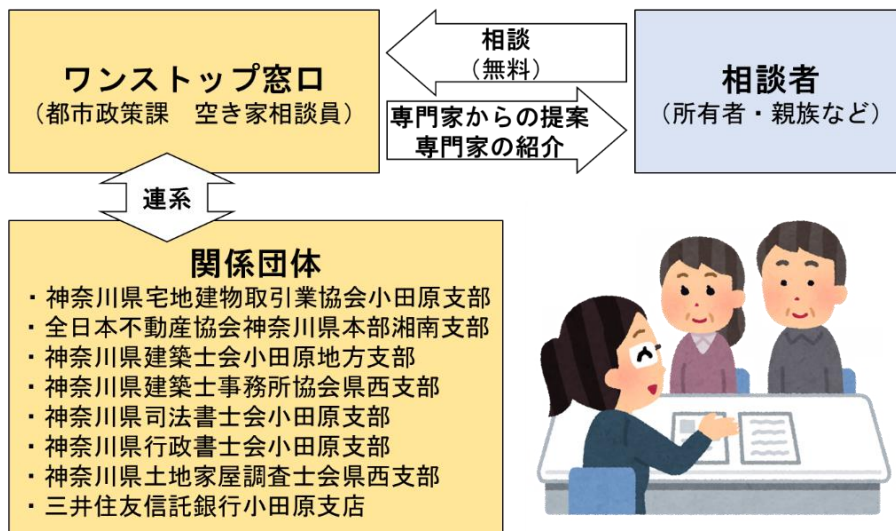
この判断基準に則って管理不全空家等や特定空家等の認定を行い、空き家問題の解消に向けて、より一層取り組んでまいります。

3 「空き家の流通・利活用」に向けた取組

(1) ワンストップ窓口制度

空き家をどのように活用していいかわからない方、相続が完了しておらず困っている方、空き家に対する悩みが複雑化しており、どこに相談したらよいのかわからない方などがいます。

そこで、空き家相談員（市職員）が相談に対応するほか、市が協定を結んだ関係団体との連携により、専門家のアドバイスを受けながらワンストップで解決を図っていきます。



(2) その他

空き家を所有している方に対し、不動産関連団体と連携し無料で市場価格をご提示する、空家等不動産無料診断を実施しています。このほかにも、不動産仲介手数料の補助や空き家の除却費用の補助を実施しています。

空き家の予防や相談に
関するお問い合わせ先

ワンストップ窓口（空き家相談窓口）

都市政策課 0465-33-1307

人生100年時代 資産と想いを繋ぐ

これからの相続と空き家対策 セミナー&個別相談会

日程 2025年10月25日 土

時間 9:30~12:00

場所 おだわら市民交流センター UMECO 会議室6
小田原市栄町一丁目1番27号（小田原駅より徒歩3分）

「参加費無料・完全予約制
セミナー 定員20名
個別相談会 若干名」

----- 第一部 9:30~10:20 -----

「あなたの実家が空き家になる前に」

《講師》マークスライフ株式会社

営業統括本部 事業部長 佐藤 祐貴

近年、終活が注目される背景には、日本社会が抱える4つの課題（「8050問題の深刻化」、「核家族化の進行」、「人生100年時代の到来」、「空き家問題」）があります。これらの社会課題を解決するために大切な「終活」についてご説明します。



同時開催

個別相談会 11:30~12:00

予約優先
ご相談無料

専門家が個別にご相談を承ります。
お気軽にご相談ください。

なお、ご相談内容等によりましては
お取り扱いできない場合があります。



「円滑な相続に向けて」

《講師》三井住友信託銀行 小田原支店

トラストコンサルタント 横地 香織

大切な財産を思いどおりに次の世代に引き継いでいくために、今から考えておきたい相続や遺言についてご説明します。

「個人情報の取り扱いについて」 お客さまからお預かりした個人情報は、共催各社で共有します。お客様の個人情報は、共催各社の各種商品・サービスの開発および改善、各種キャンペーンの企画、市場調査、各種セミナーのご案内、各種商品・サービスの向上およびご提案のために使用し、他の目的には使用しません。また、お客さまの同意がある場合を除き、第三者へ提供しません。共催各社はお客さまの個人情報の適正な管理に努めます。

お申し込み・お問い合わせはこちら

☎ 0465-33-1307

小田原市役所 都市政策課 都市調整係
〒250-8555小田原市荻窪300番地

10月20日までに
電話又は
申込フォームで▶



2025年
保存版

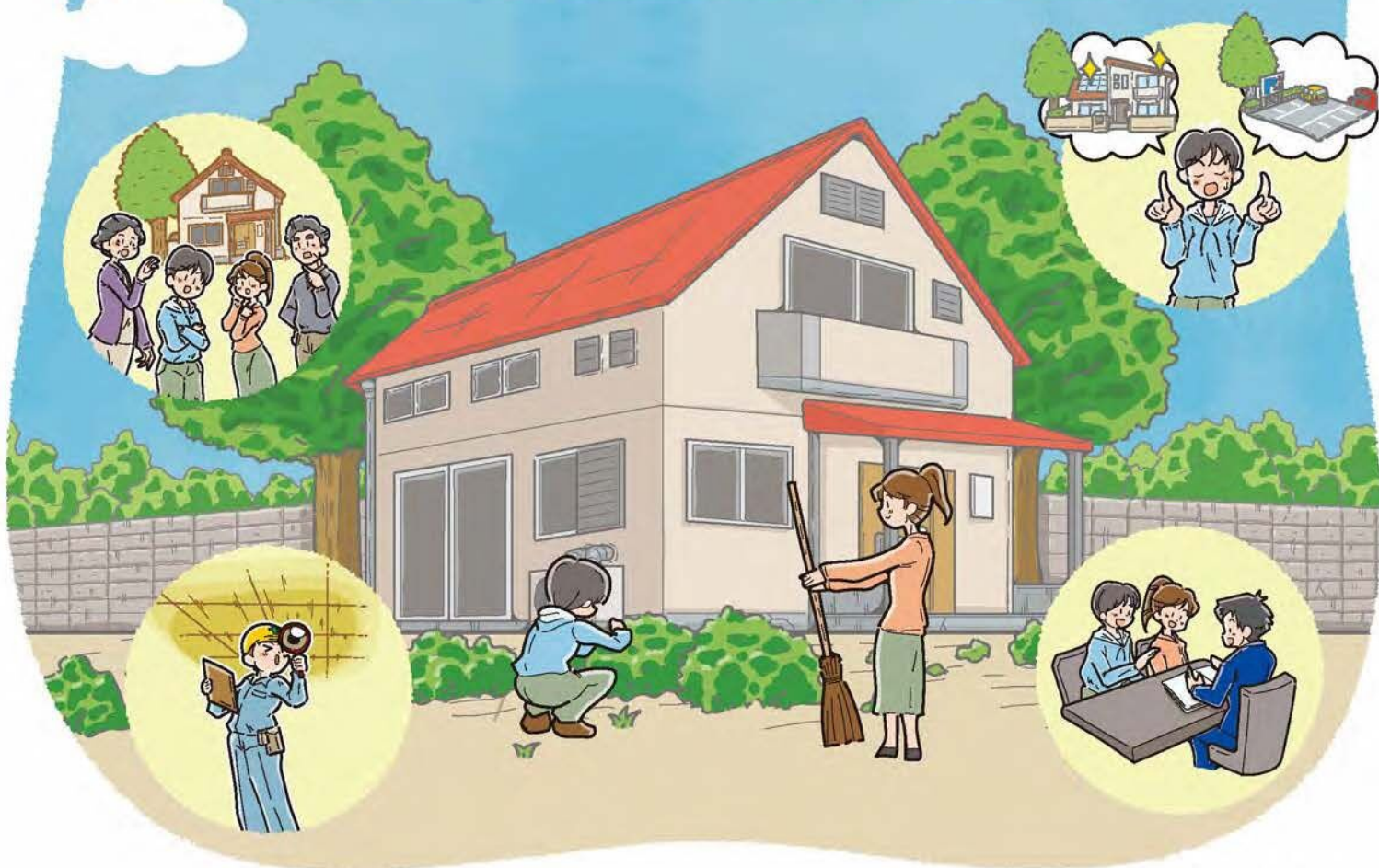
小田原市 空き家の手引き

空き家を適切に管理して
3つのあんしんを手に入れよう！

トラブル・事故の
回避

経済的負担の
軽減

資産価値の
維持



令和5年
12月13日施行

「空家等対策の推進に関する特別措置法」の
一部が改正されました。



空き家リポーター「りのにや〜」

小田原市 × 株式会社サイネックス



秋山組

大切な家に「ありがとう」を伝えるお手伝い RESET FOR THE FUTURE

VISION 100

秋山組は、地域の信頼と
確実な工事で公共土木事業に携わり50余年
100年企業を目指す責任として
丁寧な解体工事をお約束いたします



CAMPANY OUTLINE

設立: 1965年7月28日

所在地: 小田原市荻窪372-2

建設許可 神奈川県知事許可
特定 第019971号

産業廃棄物収集運搬業許可
神奈川県1405062705
静岡県02201062705

MEMBER ORGANIZATION

小田原市土木建設組合

(一社) 湘南建設業協会

建設業労災防止協会

(一社) 神奈川県
森林土木建設業協会

株式会社秋山組

0465-34-6151

平日: 8:30~17:30

<https://akiyama-gumi.com>

空き家予防利活用対策専門受付:  あんのん計画 (運営: 合同会社楽) 電話: 0465-25-1595

お部屋のお片付け、家事代行、残置物買取処分、不動産売却相談、施設入居相談

神奈川県公安委員会許可 第452700013967号 ※一般廃棄物の収集・運搬は、自治体の法令等を遵守して行なっております。



もくじ 【Contents】



- 「空き家」を
放置していませんか? 2
- 空き家について
考えてみましょう! 4
- 我が家の将来を考えよう 6
- 空き家を所有
することになったら 8
- 空き家を管理する
場合には 10
- 空き家を管理
できない場合には 12
- 売却のこと 14
- 賃貸のこと 15
- 解体のこと 16
- 空き家に関する制度 17
- 空き家相談窓口
(ワンストップ窓口) 18
- 不動産の無料診断 19
- 空き家バンク 20



見やすく読みまちがえにくい
ユニバーサルデザインフォント
を採用しています。

小田原市 空き家の手引き

令和7年3月発行

発行

小田原市／株式会社サイネックス

制作

株式会社サイネックス 東京本部
〒102-0083 東京都千代田区麹町5-3
TEL.03-3265-6541(代表)

広告販売

株式会社サイネックス 横浜支店
〒231-0033 神奈川県横浜市中区長者町5-85
TEL.045-271-5580

※掲載している広告は、令和7年2月現在の情報です。

無断で複写、転載することはお控えください。

QRコードは株式会社デンソーウェブの登録商標です。



〈 告 告 〉

功将株式会社

KOUSHOU CO.,LTD

従業員募集中

工事内容：管・内装・土木・外構・舗装・空調・水道設備・各種リフォーム

神奈川県知事許可(般-4)第84228号

〒205-0852 千葉県市川市南矢名1745-2
Tel 0463-77-1577
Fax 0463-77-1578

01 「空き家」を放置していませんか？

空き家とは

▶ 継続して居住や使用のない住居やその他の使用もなされていない建物や敷地のこと

空き家放置のリスク

小田原市では、平成27年に国が施行した「空家等対策の推進に関する特別措置法」を契機に、「小田原市空家等対策計画」を定め、所有者・管理者への指導などの取り組みを進めています。



空き家を放置していると、
固定資産税が約3倍から4倍になる！

空き家を適切に管理していないと自治体から勧告を受け、固定資産税における住宅用地特例から除外されます。
また、法改正により勧告対象が拡大しています。

(広告)

物置や押入れに眠っている古い物ホコリだけでもOK
お引越や家屋解体時にもご相談下さい

飾り屋 ☎ 0120-89-6676

茅ヶ崎市十間坂2-3-20 古物商許可 神奈川県公安委員会許可 第452670000506号

古道具・骨董品
買取りいたします
古ければガラクタでも
構いません

こつとうひん

見積無料

【買取品目一例】骨董・掛軸・古書・着物
・陶磁器・贈答品・茶道具・絵画・版画
・かんざし・刀・置物・時計・作家物
・室内調度品・ガラス製品・装飾品・玩具など

空き家を放置し続けると…

空き家の状態の確認



〈 広 告 〉

神交工業株式会社
区画線・道路標識・カラー舗装ほか・交通安全工事
平塚市西真土3-21-15
TEL 0463-51-5335
神交工業 検索

ラフタークレーンでの
作業なら小田原重機へ!



ラフタークレーン作業
小田原重機株式会社

建設業許可（般-2）第 88188 号（とび・土工工事業）

小田原市本町2-2-16 陽輪台小田原201

☎0465-43-7823

mail:info@oda10.com

空き家管理・活用実践フロー

知りたいことは
何ですか？



我が家の
将来について
考えましょう！

P6・7
参照

次世代への
引き継ぎについて事前に
考えましょう！

遺言書を残すなど、誰に家を
引き継いでもらいたいかなど
を明確にしておくことで、残さ
れた家族が悩んだり、争うこと
がないように準備することが
重要です。

空き家を
所有すること
になりました

P8・9
参照

空き家の
所有者には管理責任が
あります！

空き家を放置し続けると倒
壊、火災等の危険性や防犯、衛
生上の課題も生じます。
空き家の所有者には法的に
も管理責任があります。

空き家の
使い方を
考えましょう！

P8・13
参照

家財処分、
相続等について
知りましょう！

空き家の使い方を決めるに
あたっては家財の処分や相続
手続き等の理解を深めることが
重要です。また売却や賃貸の可
能性がある場合には、事前に相
談する不動産や空き家バンクに
ついて調査しましょう。

〈 告 告 〉

片付け前にご相談なんでも買取！

骨董品・美術品、買取査定致します。
お片付けのお手伝いも致します。
お引越し・解体前にご相談ください。
お客様に寄り添い対応させていただきます。



湘南美術

古物商許可神奈川県公安委員会
許可第 451430008328 号
藤沢市鶴沼松が岡4-19-6
TEL080-5532-5149





適切な管理を!

当面はそのままにする場合でも、いずれは活用する(自分で住む、賃貸・売却する等)ときのために、適切な管理が必要です。



有効に活用しましょう!

空き家バンク又は不動産業者を利用し、空き家の活用を考えましょう。併せて、改修や契約について考えることが重要です。



壊すことも管理の一つ!

倒壊の危険性の高い老朽化した空き家や管理が困難な空き家に対しては、取り壊しもご検討ください。



どのように次世代に引き継ぐか考えよう。

＞現在の登記を確認しよう。

土地や建物の所有権に関しては、不動産登記の義務付けがなかったため、従前所有者の名義のままになっていることがあります。

所有権を証明できなければ、次世代への適切な相続や活用ができなくなります。不動産登記の名義を確認し、現在の所有者になっているか確認しましょう。



＞相続人全員で話し合いをしよう(遺産分割協議)。

それぞれの相続人には法定相続分があります。遺産分割協議をしない場合、相続人の持分割合により相続登記を行います。遺産分割協議をすることにより、特定の相続人の単独名義や特定の共有名義とすることができます。ただし、遺産分割協議は相続人全員の同意が無ければ無効となりますので注意が必要です。

なお、話し合いがまとまらない場合、家庭裁判所にて遺産分割調停により解決を図る方法もあります。



＞困ったときは専門家に相談しよう。

不動産登記の確認や相続税の計算、相続人の権利関係、遺言書の作成に関しては、専門的な知見が必要です。それぞれの悩みに応じて、法務局、税理士、弁護士、司法書士などの専門家に相談しましょう。

空き家相談窓口(ワンストップ窓口)

空き家に関する 相談への対応

空き家でお困りの方のお悩みに、空き家相談員(市職員)が対応するほか、小田原市が協定を結んだ専門家団体との連携により、専門家のアドバイスを受けながらワンストップで解決を図っていきます。
(詳しくはP18へ)

相談窓口

小田原市 都市政策課 都市調整係 **TEL.0465-33-1307**



意思表示をしておこう。

家や土地など分割が難しい相続財産をめぐるトラブルを防止するため、家族間での話し合いや遺言書の作成など、次世代に引き継ぐための準備を行いましょう。

遺言書には、一般的に「自筆証書遺言」と「公正証書遺言」があり、それぞれにメリット・デメリットがあります。それぞれの特徴を理解して、最適な形式を選びましょう。



	自筆証書遺言		公正証書遺言
作成方法	遺言者本人の自筆で記述 ※パソコンでの作成は無効だが、財産目録の作成には使用可能		遺言者本人が公証人に口頭で遺言内容を伝え、公証人が文章にまとめます。実印・印鑑証明書、登記簿謄本などが必要
証人	不要		2人必要
保管場所	自宅等で保管	法務局で保管	原本は公証役場
検認手続※	必要	不要	不要
費用	不要	必要(3,900円)	必要(財産価格による)
メリット	手軽に作成でき、費用がかからない ※遺言書を法務局で保管する場合は費用がかかります		●無効になりにくい ●紛失などのリスクがない
デメリット	●文意不明等で無効になることがある ●自宅での保管は紛失・隠匿・偽造のリスクがある		●費用・手間がかかる ●証人が2人必要

※検認手続：家庭裁判所で遺言書の状態や内容を確認すること

check!

自筆証書遺言書保管制度について(法務省)

手続きの流れや、制度の内容を詳しく知りたい場合は法務省ホームページをご確認下さい。



相続登記をしよう。

- ▶ 親族の死亡等により空き家を相続した場合は、相続人への名義の変更(相続登記)を行いましょう。相続登記がされず、前所有者(故人等)の名義のままになっていると売買などで支障となります。きちんと相続登記を済ませておきましょう。

手順① ▶ 必要な情報を収集しよう。

- 固定資産全部証明書(名寄帳)等を取得
→各市区町村にて
- 相続人確定のための戸籍を取得→各市区町村にて
- 空き家の名義人を調べるための登記事項証明書を
取得→法務局にて

手順② ▶ 引き継ぐ人を決める

遺言または遺産分割協議(相続人で話し合い)で引き継ぐ人を決めましょう。

手順③ ▶ 申請書、添付書類を 用意の上、法務局へ登記 申請をしよう。

ご自身で相続登記をすることが難しい場合、登記の専門家である司法書士に依頼することもできます。

手順④ ▶ 法務局の審査を経て、 問題無ければ相続登記が 完了します。

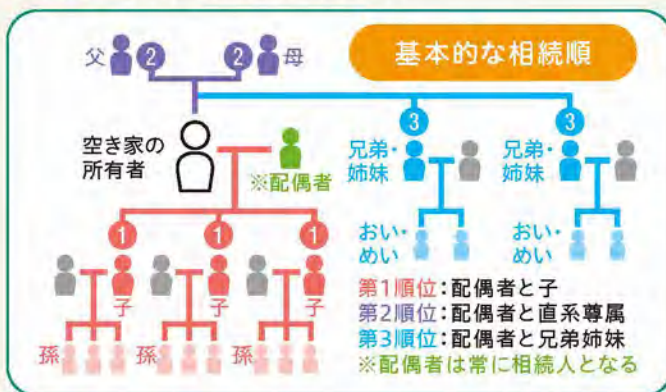
▶ 相続はどうなるの?(法定相続について)

基本的な相続の順番は、下図のようになります(法定相続)。
遺産は、まず第1順位の相続人に相続権があり、子がいない、又は相続放棄をした場合には、次の順位の相続権がある人が相続人となります。

令和6年4月1日から相続登記の
申請が義務化されました。

▶ オンラインでの
申請も可能です

不動産を相続したと知ってから3年以内に正当な理由なく登記・名義変更手続きを行わなかった場合は、10万円以下の過料が科されるおそれがあります。



戸籍証明書の請求が便利になりました。 令和6年3月1日施行

最寄りの市区町村の窓口で
戸籍証明書等が請求できます。

- 本籍地のある遠方に行かなくてもOK!
- ほしい戸籍の本籍地が全国各地にあっても、
1か所の市区町村の窓口にとまとめて請求可能!



詳細はこちら

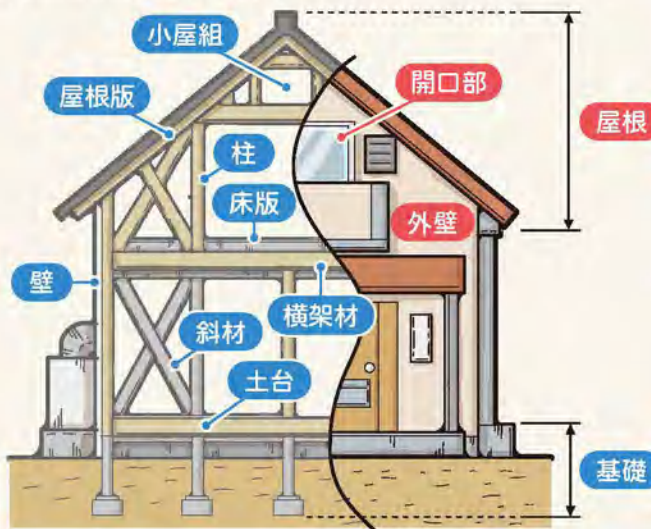


空き家の状態を知ろう(インスペクション)

▶ 建物状況調査(インスペクション)は、空き家の劣化状況等の調査を行うもので、特に住宅の売買においては、売り手と買い手ともに、住宅の状態を把握し取引が出来るとして現在ニーズが高まっている制度です。

木造戸建て住宅の場合

2階建ての場合の骨組(小屋組、軸組、床組)等の構成



建物状況調査とは

国土交通省の定める講習を修了した建築士が、建物の構造耐力上主要な部分及び雨水の浸入を防止する部分の劣化・不具合の状況を把握するための調査です。



検査にかかる時間・費用は?

物件の規模にもよりますが、3時間程度が見込まれます。
費用は各調査実施者により異なりますが、一般的には5~10万程度とされています。



空き家相談窓口(ワンストップ窓口)

小田原市 都市政策課 都市調整係

TEL.0465-33-1307



既存住宅状況調査技術者検索ページ等から調査実施者を検索
いただくことも可能です。



詳細は
こちら



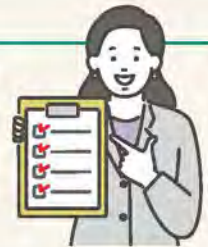
近隣に迷惑をかけないようにしよう。

＞ 空き家は定期的な点検と管理が大切です！

人が出入りをし、適切に管理することで建物の老朽化の抑制につながります。具体的には定期的な通風、換気、通水、掃除を行うことで老朽化の進行を抑制することができます。

次の作業項目を参考に、月1回程度の頻度でできるだけこまめに取り組むようにしましょう。

また、大雨や台風、地震のあとは、建物に被害がないか必ず点検しましょう。



＞ 自分でできる管理方法

	作業項目	作業内容	
内部	通風・換気(60分程度)	☐ すべての窓・収納扉(押入れ・クローゼット)の開放 ☐ 換気扇の運転	建物を傷めないためには、できるだけ頻繁に行いましょう
	通水(3分程度)	☐ 各蛇口の通水 ☐ 各排水口に水を流す(防臭、防虫のため)	
	掃除	☐ 室内の簡単な清掃	
外部	郵便物整理	☐ ポスト、玄関に投函された郵便物・配布物の整理	ご近所の迷惑にならないよう念入りに行いましょう
	敷地内清掃	☐ 敷地内の落ち葉やごみの清掃	
	草取り 庭木の剪定	☐ 草取り、越境している枝やツルの剪定 ☐ 庭木の剪定、消毒	
点検	雨漏りの有無	☐ すべての部屋に雨漏りがないか	大雨や台風、地震のあとは必ず点検を行いましょう
	建物の傷み	☐ 建物に傷んでいるところはないか	
	設備の傷み	☐ 水漏れなどがないか	

〈 広 告 〉



株式会社 古澤美装

神奈川県知事許可 (般-3)第89148号

ご相談・お見積り
無料

外壁工事 / 屋根工事 / 防水工事 / 塗装工事
 建築板金工事 / 足場工事 / 外構工事 / 解体工事
 内装工事 / 木工事 / 電気工事 / 給排水工事

〒250-0865 神奈川県小田原市蓮正寺208

リフォーム工事全般
お任せください！

☎ 0465-36-1950

おうちや会社のリフォーム、リノベーションに関することならなんでもお気軽に、ご相談ください

空き家の傷み具合チェックシート

定期的に
点検
しましょう



外部まわり

☐ 屋根

・屋根材の異状
(ズレ、割れ、さび、苔、ハガレ)

☐ 軒裏

・軒天材の異状
(シミ、汚れ、浮き、苔、ハガレ)

☐ 雨とい

・水濡れ、ハズレ、ヒビ、割れ

☐ 窓・出入口ドア

・ガラス、建付けの異状
(割れ、ヒビ、開閉の不具合、
傾き、施錠の不具合)

☐ バルコニー

・床材、手すりの異状
(破れ、虫食い、腐朽、反り、
たわみ、さび、ぐらつき)

☐ 外壁

・外壁材の異状
(汚れ、色あせ、さび、苔、
ハガレ、ヒビ)

☐ 擁壁

・水抜き穴の詰まりの有無
・ひび割れの有無
・目地の開きの有無

☐ 塀

・塀の異状(汚れ、傾き、崩れ)

☐ 家まわり

・樹木、雑草の繁茂
・害虫、害獣の発生

☐ 土台・基礎

・基礎、土台の異状
(ヒビ、割れ、傾き、腐朽、
虫食い、蟻道)

内部・設備

☐ 天井

・天井材の異状
(ハガレ、たわみ、浮き、シミ、カビ)

☐ 壁

・壁材の異状
(ハガレ、浮き、シミ、カビ、割れ)

☐ 床

・床材の異状
(ハガレ、浮き、シミ、カビ、
割れ、傾き)

☐ 室内ドア・障子

・建付けの異状
(開閉の不具合、傾き)

☐ 設備

・給水、排水の不具合
(赤水、詰まり、臭い、水漏れ)

〈広告〉

ふすま・障子の張替えはお任せ下さい

職人が一枚一枚丁寧に張替えさせていただきます

ふすま 障子 掛軸 額装 屏風 壁紙
網戸 絨毯 カーテン ブラインド
アコーディオンドア ほか

榎本表具店

小田原市中村原 296-3

0465-43-3961



畳

創業200余年
畳工事一式請負

見積りは無料です!

上 府川畳店

代表者 府川 智之
山北町岸381

☎0465-75-0143 FAX0465-46-9200

空き家の売却、賃貸を検討しよう。

- ▶ 今後使用する予定が無く、空き家の維持管理ができない場合、売却、賃貸などを検討する必要があります。特に老朽化が進んだ建物は、修繕や改修に要する費用が大きくなりますので、以下を参考に早めに売却や賃貸などを検討しましょう。

▶ 売却・賃貸の準備 家財道具や残置物の整理、処分をしよう。

空き家の売却、賃貸、解体などをお考えの場合、空き家の中にある家財や荷物を整理することが必要です。

早い段階から整理を進めることにより、その後の活用を円滑に進めることができます。

なお、遺品や仏壇などがあり、自力で処分することが困難な方は、民間の家財整理専門業者や仏具店等を活用するのも一つの方法です。



▶ 売却・賃貸の検討 不動産業者に相談しよう。

● 売却

不動産業者との媒介契約により仲介を依頼するのが一般的です。また、業者が買取り、リフォーム後に販売する買取再販も多くなっています。事業者によって価格が異なることも多いので、複数の不動産業者に査定してもらいましょう。

● 賃貸

空き家は、リフォームしてから賃貸するのが一般的です。

また、近年、借り手が自由にリフォームすることを許容して賃貸するケースもでてきています。

方法によって、それぞれメリット・デメリットがありますので、地元の不動産業者に相談しましょう。

空き家に関する相談窓口 P6、P18、19参照



▶ 売却・賃貸が困難な場合 解体を検討しよう。

売却・賃貸が困難な空き家については、解体をして駐車場などとして「土地」を活かすといった方法もあります。

土地活用の可能性は、土地の周辺状況などによって異なります。解体を行う前に建築士や不動産業者へ相談しましょう。

空き家に関する相談窓口 P6、P18、19参照

〈 広告 〉

1点から
大量の不要品まで高価買取！

不用品買取

家電 家具 ブランド品
衣類 骨董品 おもちゃ

壊れていてもOK
傷があってもOK

お見積り
無料

家を丸ごと
片付け代行

ご年配の方、1人ではできない大変な片付け、引っ越しなど、様々なニーズにお答えします。

意外なモノが
高く売れる！

壊れていても価値があってもOK！お値段が合わないければお断り頂いても構いません。

大切な故人の
遺品整理も

故人様の一室、一軒家、丁寧に仕分けし、大事な遺品を整理します。

カトナアシスト株式会社

平塚紅谷町店

平塚市紅谷町12-24 2F

TEL 0463-20-1187

担当直通090-5784-3437



➤ 売却・賃貸のヒント

● どの不動産業者に相談すればよいかわからない場合には？

空き家周辺の地元不動産業者に相談してみても…

● 売却するのに費用負担が難しい場合には？

解体費や測量費などを含む売却を不動産業者に相談してみても…

● 狭小土地や接道不良土地で売却が難しい場合には？

隣の家に買ってもらえないか提案してみても…

● 売り出したいが、家に欠陥があってトラブルにならないか？

建物状況調査(インスペクション)をしてみても… →P9

● 借地で空き家が売却できない場合には？

借地契約を延長して賃貸を検討してみても…

● 古くて貸せるか悩んでいる場合には？

固定資産税相当分の家賃で賃貸できないか不動産業者に相談してみても…

● 耐震改修済み、リフォーム済みをアピールする場合には？

建物状況調査を実施し、安心R住宅※として売却を検討してみても…

※「安心R住宅」とは、これまでの既存住宅(中古住宅)のマイナスイメージを払拭するため一定の条件を満たした住宅の広告に、国が商標登録したロゴマークを付けて、物件選びに役立つ情報を消費者の皆さまへ分かりやすく提供する仕組みです。

● 空き家バンクを利用してみても？ 詳しくはP20へ

空き家バンクとは、空き家を「売りたい人」と「買いたい人」をつなぐ、自治体が運営する空き家の情報サービスです。



空き家バンクの情報登録・情報の閲覧は

お問い合わせ 都市政策課 都市調整係 …… TEL.0465-33-1307



相続した土地を国が引き取る制度が始まりました

令和5年4月27日より、相続した土地を国が引き取る「**相続土地国庫帰属制度**」が始まりました。これは、相続等によって土地の所有権を取得した相続人が、法務大臣(窓口は法務局)の承認により、土地を手放して国庫に帰属させることができる制度です。詳しくは法務省ホームページでご確認ください。



07 売却のこと

メリットは?デメリットは?どう売るのが?

➤ メリット

- ・維持管理にかかる手間とお金が不要
- ・一時的にまとまったお金が得られる
- ・現金化することで遺産分割しやすくなる
- ・経年劣化による将来下落するリスクの回避



➤ デメリット

- ・思い入れがある建物が失われる
- ・希望価格で売れない可能性
- ・境界確認など手間や経費が掛かる可能性



専門家が一緒に考えます(相談から売却までの流れのイメージ)



所有者



不動産業者

① まずは不動産業者に相談

売却条件をざっくりばらんに相談



⑤ 広告

販売活動を行います



② 物件調査

売却予定物件を調査します



⑥ 売買契約の交渉

購入希望者と契約条件を交渉します



③ 価格査定

物件を査定した価格が提示されます



⑦ 売買契約の締結

契約条件など合意ができれば契約



④ 媒介契約の締結

売却を依頼します



⑧ 売却

売買代金の受領と同時に買主に物件を引き渡します



メリットは?デメリットは?どう貸すの?

＞ メリット

- ・家賃収入が得られる
- ・建物(資産)を持ち続けられる
- ・担保にできるため融資が受けられる
- ・換気や通水などの管理が不要になる



＞ デメリット

- ・入居者がいない場合には収入が得られない
- ・入居者とトラブル(家賃滞納等)のリスク
- ・リフォームする場合には経費が掛かる



専門家が一緒に考えます(相談から賃貸までの流れのイメージ)



所有者



不動産業者



建築士等

① まずは不動産業者に相談

物件の調査も行います



④ 媒介契約の締結

賃貸の仲介を依頼します



② 物件調査(リフォームする場合)

▶ リフォームを行わない場合は④へ

- ・賃貸予定物件を調査し、リフォーム計画を行う
- ・計画が決まれば、見積書を作成



⑤ 賃貸契約の締結

不動産業者の仲介により
入居者と契約



③ リフォーム

見積書を確認し建築士等にリフォームの
依頼



⑥ 賃貸開始

所有者が、建物と入居者を
管理するのか?
不動産業者をお願いするのか? 相談してください



09 解体のこと

空き家の解体のメリットは? デメリットは?

▶ メリット

- 土地を売却しやすくなる
- 土地を売却し現金化することで遺産分割しやすくなる
- 維持管理にかかる手間とお金が不要

▶ デメリット

- 解体経費が必要となる
- 固定資産税の特例措置が適用されなくなる
- 解体した土地に再建築できない場合がある

専門家が一緒に考えます(相談から解体までの流れのイメージ)

① まずは解体業者に相談

見積り依頼を行います

② 物件調査

現地調査します

③ 見積り

調査結果に基づき、見積書を作成します

④ 解体工事契約の締結

見積金額や内容を確認し
契約します

⑤ 工事準備

施行計画や近隣対策などを行います

⑥ 建物内残存物の整理や処分

電気、ガス等の業者連絡
衣類や家具などの移動や処分

⑦ 近隣への挨拶

騒音や振動等が伴う工事なので、
ご近所に挨拶されるとよいでしょう
(解体業者が代行される場合もあります)

⑧ 解体

工事完了
現地確認し、工事代金を支払います

⚠ 解体した建物は、滅失登記をしましょう

- 解体経費の見積りは、費用や内容が適正かどうかの確認のため、複数業者に依頼しましょう。
- 解体後の土地利用も一緒に考えます。

〈 広告 〉

**廃棄物リサイクル 現代社会に順応していく
建物解体、産業廃棄物収集運搬、
産業廃棄物のリサイクル処理まで
自社で一括業務を
行っております。**

解体工事・産業廃棄物処理業

株式会社 竹内建設

解体工事・産業廃棄物処理承ります。お見積りは無料!他社と比べてください。
お問合せはHPお問合せもしくは下記事業所まで。

本社・平塚リサイクルセンター 〒254-0021 神奈川県平塚市長瀬1-14
Tel.0463-25-0600

中井リサイクルセンター 〒259-0151 足柄上郡中井町井ノ口1203-2
Tel.0465-81-5344

お客様に満足していただけるサービスを提供します。まずはお気軽にお問合せください。

**解体作業員
募集中!!**

他職種随時募集中!!
お気軽にお問い合わせください
採用担当 山下:080-3565-5986

湘南ブレーカ

建物解体 庭木伐採 土木事業

空き家に関するご相談も承ります!
小田原市久野 3758-3
TEL 0465-25-1967

**地元大井町の解体工事なら
おまかせください**

**住宅解体工事
産業廃棄物収集運搬**

株式会社 大信商事

足柄上郡大井町山田2026-1 産業廃棄物収集運搬業
第187946号
FAX.0465-46-7542

お見積無料! お気軽にご連絡下さい!

TEL.0465-46-7461

制度を利用したい、内容を詳しく聞きたいという方は各問い合わせ先までご連絡ください。

小田原市の補助金について(令和7年4月現在の補助制度)

木造住宅耐震改修費補助事業(空き家の除却)

耐震性が不足している木造住宅の除却(空き家)に係る費用の一部を補助します。

> 対象の主な要件

- 次の全てに該当する住宅
- ・市内の個人が所有するもの
 - ・昭和56年5月31日以前に着工し、建築したもの(以降に増築した場合は相談)
 - ・木造(在来工法)で平屋または2階建てのもの
 - ・所有者が市税を滞納していないこと
 - ・空き家であること(条件あり)

> 補助金額

対象経費の2分の1(45万円を上限)



問い合わせ 小田原市建築指導課 TEL.0465-33-1433

民間の制度について

【フラット35】地域連携型(空き家)

この制度は、小田原市と独立行政法人住宅金融支援機構が連携し、小田原市木造住宅耐震改修費補助事業(空き家の除却に限る)の補助金交付を受けられる方のうち、一定の要件を満たす方を対象に、【フラット35】の借入金利を一定期間引き下げる制度です。

> 対象の主な要件

- ・小田原市木造住宅耐震改修費補助事業(空き家の除却に限る)を利用して空き家を除却し、当該土地に住宅を建築すること。

> 制度の内容

- ・【フラット35】の借入金利を一定期間引き下げる制度です。本制度の詳細は、住宅金融支援機構のホームページをご覧ください。



※【フラット35】地域連携型には予算金額があり、予算金額に達する見込みとなった場合は、受付を終了させていただきます。受付終了日は、終了する約3週間前までにフラット35サイトでお知らせします。

※借入の申込は、【フラット35】の取扱金融機関となります。

※【フラット35】地域連携型利用申請書の受理後、市が内容の審査を行い、【フラット35】地域連携型対象証明書を交付します。交付された対象証明書を、借入契約前にお申し込みの取扱金融機関へ提出する必要があります。

問い合わせ 小田原市都市政策課 TEL.0465-33-1307



空き家の所有者の皆さんをフォローします

「空き家の対策と言われてもどうすれば…」その悩みにワンストップで対応します！

市の空き家相談員に相談すると、問題解決に向けた提案が受けられます。市は協定を結んだ協力事業者や専門家と連携を取り、相談に対応します。

ワンストップ対応

空き家相談窓口 (都市政策課)



相談無料

専門家からの提案
専門家の紹介

相談者

(所有者・親族など)



連携

窓口事業協力事業者・専門家



(神奈川県宅地建物取引業協会小田原支部)
(全日本不動産協会神奈川県本部湘南支部)
(神奈川県建築士会小田原地方支部)
(神奈川県建築士事務所協会県西支部)
(神奈川県司法書士会小田原支部)
(神奈川県行政書士会小田原支部)
(神奈川県土地家屋調査士会県西支部) など

〈 広告 〉

たよれる街の法律家

困ったときは、あなたの身近な法律家・行政書士にご相談ください。

遺言書の作成
相続手続き

認知症の方・障害のある方の権利を守る
成年後見

夫婦・家族の
諸問題

家族信託
空き家対策など

行政書士は皆さまの代理人として、暮らしに役立つ書類の作成や手続きをお手伝いいたします。

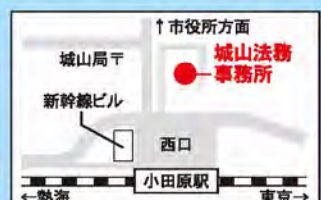


行政書士 城山法務事務所

ご相談窓口 ☎ 0465-34-2284

小田原市城山1-6-66 FAX.0465-34-3639 E-mail:belleplan373@msm.com

初回相談は無料です。行政書士法による厳しい守秘義務がありますので、内容が外部に出ることはありません。



12 不動産の無料診断

所有する空き家の市場価格を診断します

「維持管理費が負担。このまま所有するか、売却するか…」。こうしたお悩みには、無料診断をご利用ください。空き家の市場価格を調査します。

1

空き家所有者が
市(都市政策課)に申し込み



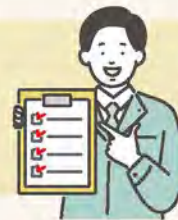
2

市が連携している不動産業者に
空き家の査定を依頼



3

不動産業者が現地調査をして
市場価格を調査



4

市と不動産業者から所有者に
調査結果を説明



※不動産業者からの営業活動はありません。

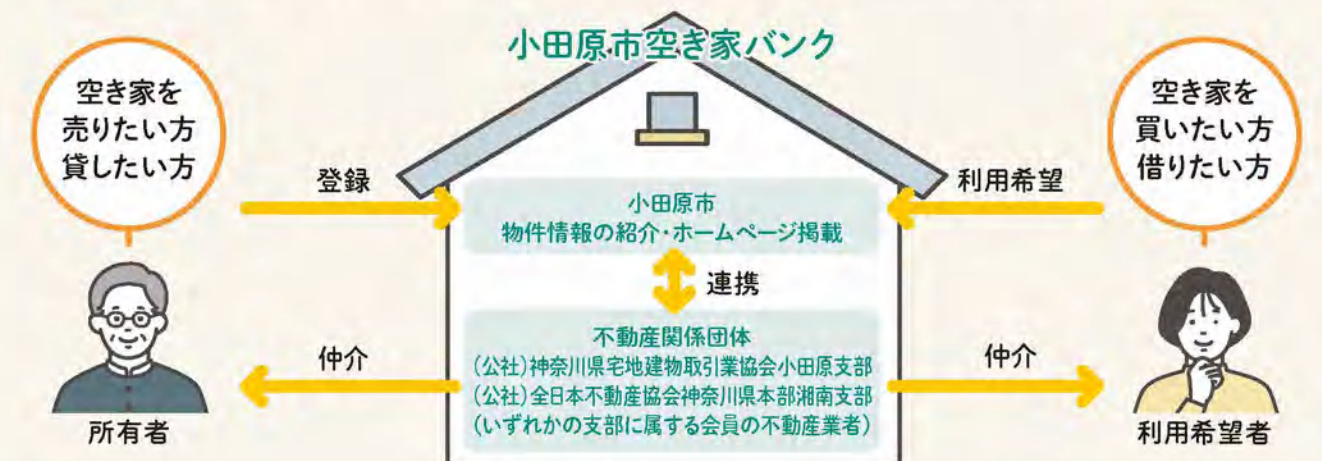


13 空き家バンク

住まなくなった家を空き家バンクに登録しませんか？

空き家バンク制度とは

空き家の売却や賃貸を希望する方から登録された物件情報を、空き家の購入や賃借を希望する方に提供する制度です。空き家バンクに登録した物件情報は小田原市のサイト等で掲載し、広く情報発信をします。



登録について

- 登録費用 無料
- ※物件が成約した場合には、担当不動産業者に仲介手数料の支払いが生じます。
- 登録には申込書等の提出が必要

登録するメリットは？

- 行政がホームページで紹介
- インターネットで全国に発信

どのような家が登録できる？

- 所有者が明らかな家
- 住宅として使用していた家

お問い合わせ 都市政策課 都市調整係

TEL.0465-33-1307 FAX.0465-33-1579

MAIL.to-chosei@city.odawara.kanagawa.jp



(株) 相模不動産

SAGAMI REAL ESTATE

小田原市近郊の売買物件・

賃貸物件を取り扱っております。

創業昭和45年の小田原市では

老舗的なお店です。

空き家等を売りたい、

貸したいお客様、

安心してご相談ください。



貸したい



売りたい



査定
したい



〒250-0011 神奈川県小田原市栄町3-4-13

TEL 0465-24-0744

FAX 0465-24-2384

✉ odawara.s@sagamifudousan.co.jp

営業時間 9:00～17:30(日曜10:00～17:00)

定休日 火曜日、水曜日

神奈川県知事(13)7947

公益社団法人 神奈川県宅地建物取引業協会

www.sagamifudousan.co.jp

相模不動産

検索

お問合せは
こちらから



不動産 売却 のことなら

トゥルーウェルスホーム

相談・査定
無料

お気軽にお問い合わせください

売却or賃貸

仲介or買取

相続、資産整理

お買換え

さまざまな物件や案件に対応！ぜひご相談ください。



不動産売買・仲介・建築業務

TRUE WEALTH HOME
株式会社 トゥルーウェルスホーム

小田原市本町1-6-13 101

TEL 0465-23-5077

FAX 0465-23-5078

tomita@t-whome.co.jp

トゥルーウェルスホーム

検索

詳しくは
HPをご覧ください



■解体工事 ■産業廃棄物収集運搬業 ■産業廃棄物処分(中間処理)

竹内建設は持続可能な 未来創りに貢献します

建物の解体、排出される産業廃棄物の処理、発生する廃棄物のリサイクルまで一括業務を行っております。余計なエネルギーを使わず、リサイクルだけで終わらないエコを目指し、竹内建設は挑戦し続けます。



株式会社 竹内建設

一産業廃棄物許可番号一

(処 分)神奈川県 第01424003939号

(収集・積替え)神奈川県 第01413003939号

(特 管 物)神奈川県 第01453003939号

一解体工事業許可番号一

登録番号:神奈川県知事(登-3)第2464号

お見積り無料 解体工事・産廃処理のことはお気軽にご相談ください。

本社・平塚リサイクルセンター

〒254-0021 神奈川県平塚市長瀬1-14

Tel.0463-25-0600

中井リサイクルセンター

〒259-0151 足柄上郡中井町井ノ口1203-2

Tel.0465-81-5344

ホームページ



**解体作業員
募集中!!**

お気軽にお問い合わせください
採用担当 山下:080-3565-5986



マチレット

令和7年度

小田原市

わが家の エンディングノート



名前

南足柄市、小田原、足柄上郡… みなさまにご愛顧頂き55年、 まごころを込めた葬儀を…



事前相談は 何度でも無料です

ご家族、親族のために、事前に
ご相談される方が増えています。
そんな方のために当社は
何度でも無料でお話を伺います。

冷蔵安置室完備 安心してお守りします

ご自宅で安置が難しい方のために
冷蔵安置室をお使い頂けます。
大切な方を安心な場所でお守りします。
詳細はお問い合わせください。

海洋散骨の ご紹介も可能です

お墓のない方、新しい埋葬の選択肢として
海洋散骨を5万5千円より
ご紹介することが可能です。
もちろん寺院、霊園のご紹介も承ります。

安心と信頼の5つのポイント

- ① 経済産業大臣認可
全日本葬祭業協同組合連合会 加盟店
- ② 全国儀式サービス 加盟店 契約企業団体15万社 会員数738万人
- ③ if共済 加盟店 葬儀専門業者1500社以上がお客様をサポート
- ④ 富士フイルム生協 加盟店
- ⑤ 厚生労働省認定の1級葬祭ディレクターが
最初から最後までサポート

お客様の声

・弊社ではよりよいサービスをお客様へご提供させていただくため 厳しいご意見や
ご指摘 またご要望を真摯に受け止め日々精進していく所存でございます
お気づきの点がございましたら どんなことでもご記入くださいませ
すべてにおいて 満足いく葬儀を行なうことができました
スタッフの迅速な対応や丁寧な説明で大変良
かったです。司会の方の話す内容話し方など十分故
人と思ふことができました。ありがとうございました
(初めはなかなかおこなうことが出来ましたが、戸惑うことなく
安心して葬儀として対応することができました)

24時間365日 深夜でもご安心してお問い合わせください。

勝又会館 TEL 0120-23-0674
FAX 0465-72-0710

〒250-0122 神奈川県南足柄市飯沢12-10

足柄会堂 TEL 0120-23-0674
FAX 0465-72-0710

〒250-0111 神奈川県南足柄市竹松1027-1

HPリニューアル
しました



大切なわが家のこと・・・考えていますか？

自分は大丈夫と思っていても、ある日突然、
「こんなはずでは！」と困った問題が起きてしまうかもしれません

「家を売ったお金で、有料老人ホームに入ろう」と思っていたのに、
判断力の低下で家の処分ができなくなり、資金の用意ができなくなってしまった。

傷んだ納屋の修理をいつかやろうと先延ばしにしていたら、
台風で屋根が飛んで、通行人に怪我をさせてしまった。

相続した家の登記名義を変えずに住み続けていたら、
思わぬ親戚に相続権を主張されてしまった。

定年後に実家に戻ろうと思って、しばらく空き家にしていたら、
草木繁茂や動物の棲みつきにより多額の改修費用が必要になってしまった。

こんな事にならないように、わが家のこと、考えてみませんか？

書き方

- まずは好きなページから気軽に書きはじめましょう。
- 必要だと思うページを選んで書いても良いでしょう。
- 何度書き直しても大丈夫です。その際は、更新日を記入しましょう。
- 定期的に振り返り、状況に応じて修正してください。
- 家族と相談しながら書いても良いでしょう。
- ノートの存在を誰かに伝え、保管場所を明らかにしておきましょう。

もくじ

第1章 わが家の終活を考えましょう・・・2	第4章 エンディング・・・11
第2章 わたしとわが家の基本情報・・・3	第5章 大切な人たち・・・14
第3章 わたしにもしものことが あったときのために・・・7	第6章 財産について・・・16

※個人情報が含まれるため、大切に保管しましょう。

※当冊子には、法的効力はありません。法的効力を求める場合は、遺言書の作成が必要となります。



マチレット

マチレットは、自治体から市民へ専門性が高い情報をよりわかりやすく確実に伝える、地域に寄り添う“マチのブックレット”です。

令和7年3月発行

発行：小田原市 都市部 都市政策課

編集・デザイン：株式会社ジチタイアド

※当冊子の著作権を侵害する行為（SNSやHPへの無断転載、デザインや文言の流用、複製物の商用利用等）は法律で禁じられています

第1章

わが家の終活を 考えましょう



家財整理

賃貸

税金

解体

相続

売却



**終活とは、「人生の終わりのための活動」の略で、
人生の最期を迎えるにあたって事前準備をすることです。**

ご自身が亡くなってから、または不自由になって意思が示せなくなってからでは、家や家財の整理について、ご家族は困ります。

住人がいなくなり放置された家は、どんどん傷み、雑草や庭木が繁茂し、周囲に迷惑をかけるかもしれません。

残されたご家族が使用しない可能性が高ければ、ご自身が元気なうちに使用してもらえる方への売却等の意思表示をしておくことも大切です。

全国的に空き家率が上昇しています。

少子化により、新たな住宅用地の需要も減っていくと考えられます。



**ご自身のことを振り返りつつ、
今住んでいる「わが家」の「終活」について、一度考えてみましょう。**

第2章

わたしとわが家の 基本情報



わたしの基本情報

記入日

年 月 日

フリガナ

名 前

生年月日

大正
昭和
平成

年 月 日

住 所 〒 -

都・道
府・県

市・区
郡

本 籍

電話番号 ☎ () -

携帯電話番号 ☎ () -

メールアドレス

パソコン @

携帯電話 @

メモ

※書き足りないこと等を自由にお書きください。

健康状態

記入日

年 月 日

● **かかりつけの病院** ※主治医にチェック ☒ を入れてください。

病院名・科

☐

電話番号 ☎ () -

医師名

病 名

病院名・科

☐

電話番号 ☎ () -

医師名

病 名

病院名・科

☐

電話番号 ☎ () -

医師名

病 名

● **健康保険証**

種類:

番号:

保管場所:

● **その他 証明書等の有無** ※チェック ☒ を入れてください。

* 介護保険証 有・無

保管場所:

* 障害者手帳等 有・無

保管場所:

(☐ 身障 ☐ 療育 ☐ 精神 ☐ 難病)

* その他



秋山組

大切な家に「ありがとう」を伝えるお手伝い RESET FOR THE FUTURE

VISION 100

秋山組は、地域の信頼と
確実な工事で公共土木事業に携わり50余年
100年企業を目指す責任として
丁寧な解体工事をお約束いたします



CAMPANY OUTLINE

設立：1965年7月28日

所在地：小田原市荻窪372-2

建設許可 神奈川県知事許可
特定 第019971号

産業廃棄物収集運搬業許可
神奈川県1405062705
静岡県02201062705

MEMBER ORGANIZATION

小田原市土木建設組合

(一社) 湘南建設業協会

建設業労災防止協会

(一社) 神奈川県
森林土木建設業協会

株式会社秋山組

0465-34-6151

平日：8：30～17：30

<https://akiyama-gumi.com>

空き家予防利活用対策専門受付： あんのん計画 (運営：合同会社楽) 電話：0465-25-1595

お部屋のお片付け、家事代行、残置物買取処分、不動産売却相談、施設入居相談

神奈川県公安委員会許可 第452700013967号 ※一般廃棄物の収集・運搬は、自治体の法令等を遵守して行なっております。



All in one services

わが家の基本情報

記入日

年 月 日

●建物について

所在地	(住居表示)
	(地番) ☐ 同上
登記上の名義 (複数人いる場合は全員)	
築年	
構造	
備考	

●土地について

地番	
登記上の名義 (複数人いる場合は全員)	
備考	

地番	
登記上の名義 (複数人いる場合は全員)	
備考	

●わが家に関するデジタルデータの保管について ※チェック ☒ を入れてください。

保管媒体	内容	ID	パスワード	備考
☐ パソコン ☐ スマートフォン ☐ その他()				
☐ パソコン ☐ スマートフォン ☐ その他()				
☐ パソコン ☐ スマートフォン ☐ その他()				

●わが家にある貴重な家財について

貴重なもの	貴重である理由	保管場所	備考

出典:「住まいのエンディングノート」(国土交通省) (https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_fr3_000054.html)を加工して作成

令和6年4月

相続登記が義務化

●登記上の名義はどなたになっていますか？

実際の所有者と登記名義が異なる場合は、相続や売却する際に手続きが複雑になるため、早めに整理しておきましょう。

●未登記ではありませんか？

特に古い家屋の場合、登記されていないケースがまれにあります。権利関係が不明確になる可能性がありますので登記をしておきましょう。



第3章

わたしにもしものことがあったときのために

病気の時は

記入日

年 月 日

●告知について ※チェック ☒ を入れてください。

- ☐ 病名・余命を告知してほしい ☐ 病名のみ告知してほしい
☐ 家族等に任せる ☐ その他

●延命治療について ※チェック ☒ を入れてください。

- ☐ 可能な限り延命治療を受けたい ☐ 回復の見込みがなければ延命治療を希望しない
☐ 苦痛を少なくすることを重視する ☐ その他

●終末期医療について ※チェック ☒ を入れてください。

- ☐ 自宅で過ごしたい ☐ 病院で看護を受けたい
☐ ホスピスで過ごしたい ☐ その他

●臓器提供・献体について ※チェック ☒ を入れてください。

- ☐ 臓器提供意思表示カードを持っている ☐ 臓器提供・献体を希望しない
☐ 献体の登録をしている
☐ その他

●私が判断できない時は

私の治療方針については、

名前:

続柄:

連絡先:

の意見を尊重して決めてください。

介護が必要な時は

記入日

年 月 日

●介護をお願いしたい人 ※チェック ☒ を入れてください。

☐ 配偶者	名前:	
☐ 子ども	名前:	
☐ その他	名前:	関係:

●介護してほしい場所 ※チェック ☒ を入れてください。

☐ なるべく自宅を希望する	
☐ 病院・施設	名称・場所等:
☐ お任せする	

●介護の費用 ※チェック ☒ を入れてください。

☐ 私の預貯金や年金等でまかなってほしい	
☐ 用意してある	保管場所等:
☐ その他	

その時、わが家は

病気による入院や介護が必要になる等で、ご自身がわが家に住めなくなった場合の対応について決めておきましょう。

※チェック ☒ を入れてください。

- ☐ 存命中はそのままにして欲しい
- ☐ 売却して療養や介護の費用に充てて欲しい
- ☐ 家族や知り合いに使って欲しい

名前:	関係:
-----	-----

成年後見制度と遺言書について

家の所有者等の高齢化に伴い、心配されるのが認知症です。厚生労働省の発表では2040年には高齢者の約7人に1人が認知症を発症するおそれがあると予測しています。

認知症などで判断能力を失ってしまうと、契約や預貯金の引き出しなどができなくなってしまいます。万が一に備えて、成年後見制度の利用を検討してみましょう。

成年後見制度

法定後見人と任意後見人

後見人には、法定後見人と任意後見人の2種類があります。

後見人の任務は、法定後見の場合は財産管理と身上監護^{*}に関する事務のほか、空き家の管理も務めになります。

任意後見の場合は任意後見契約に定められた事項が後見人の任務となるため、空き家の管理も任意後見人の権限でできるよう契約において設定することが重要になります。

※委託者の医療や介護に関する契約等の法律行為

備えて
大切ね!



所有者に判断能力がなくなった後に
選任される

法定後見人



所有者に判断能力がある時に定める

任意後見人

後見人が
空き家を売却
できる？

例えば、認知症の所有者が、施設などに入所するための費用を捻出するために、後見人が財産を売却することは可能です。あくまでも本人を保護するために必要な場合に限り、自由に売却できるものではありません。特に、法定後見人が居住用の財産を売却する場合は裁判所の許可が必要です。

遺言

相続人を決めておく

自分が死んだ後、誰に、何の財産を相続させるのかを決めるために、最も効力があるのが遺言です。遺言にはいろいろな決まりごとがあり、場合によっては無効になることもありますので、司法書士などに相談して作成した方がよいでしょう。



遺言による
相続は
拒否できる？

遺言書に相続させると書かれていても、相続人がそれを辞退することは可能です。そのようなことにならないように、予め、相続させたい人と話をし、合意しておくことが重要です。遺言書も、判断能力があるうちに作成しておかないと、無効となることもありますので、特定の人に相続させたい場合は、早めに遺言書を作っておいた方が無難です。

民事信託について

認知症等で判断能力がないとみなされると、不動産の売却等、資産の管理や活用ができなくなってしまう。「いざというときは家族に任せよう」と考えていると、たとえ家族であっても他人名義の資産は通常、売却・処分ができないため、「空き家の発生」の原因になってしまうことがあります。

そのため、本人が元気なうちに、もしものときに備えて資産の管理方法について決めておくことが重要です。民事信託は有効な管理方法の一つです。

信託といえば、投資信託等の営利目的で、信託銀行や信託会社が関与する「商事信託」が一般的に知られています。一方「民事信託」は、営利を目的とせず、資産の管理や活用を家族や親族等の信頼できる人に託す制度です。

民事信託とは



メリット

- 生前から場合によっては、二代先、三代先までの財産管理が可能
- 財産ごとに受託者を選べるなど、遺言や成年後見よりも柔軟な財産管理が可能
- 共有不動産にともなう相続トラブルの回避が可能 等

デメリット

- 受託者が負う責任や義務が多い
- 身上監護権^{*}がない
- 税務手続きが増える 等

※委託者の医療や介護に関する契約等の法律行為を行う権利

民事信託を活用することで、認知症などによる資産凍結や相続トラブルを回避し、「空き家の発生」の予防につながる場合があります。

ただ、民事信託はあくまでも財産を管理する手段の一つであり、個人のニーズや資産の状況によっては適切な手段ではない場合もあります。

民事信託の手続きや活用方法等の詳細については、必ず弁護士や司法書士、行政書士等の専門家へご相談ください。



第4章

エンディング



葬儀・供養について

記入日

年 月 日

●葬儀・供養にかかる費用 ※チェック ☒ を入れてください。

☐ 私の預金や年金等でまかなってほしい(※) ☐ 用意してある

保管場所等:

☐ その他

※預金凍結中は引出しができませんが、一定の範囲内であれば、相続人単独で預貯金の払い戻しを受けることができます。

遺言書について

記入日

年 月 日

●遺言書の有無 ※チェック ☒ を入れてください。

☐ 作成していない ☐ 作成している

保管場所:

作成している場合は、以下種別のいずれかにチェック ☒

☐ 自筆証書遺言

作成日: 年 月 日

☐ 公正証書遺言

作成日: 年 月 日

☐ その他

作成日: 年 月 日

※公正証書遺言以外の遺言書は、家庭裁判所で検認手続きをとってください。
封がされている場合は家庭裁判所で開封してもらいましょう。
ただし、自筆証書遺言書保管制度(令和2年7月10日～)により、法務局に保管してある自筆証書遺言は、検認手続きの必要はありません。

家屋

解体工事

空き家

物置

倉庫

店舗

アパート

相談・見積り無料です

まずはお電話ください

☎ **0463-67-9899**

株式会社 杉山興業

物置を撤去したい…

いつか実家を解体したいけどどうすれば…等、

どこから手を付けて良いか分からない方も、お気軽にご相談・お問い合わせください。

その他

- ・庭木の伐採・抜根
- ・店舗やテナントリフォーム施工前の解体
- ・金属・スクラップの回収処分
- ・産業廃棄物の収集・運搬など

HP からもお問い合わせいただけます



SUGIYAMA

株式会社 杉山興業

〒254-0825

神奈川県平塚市撫子原 2-20-2

Tel/Fax : 0463-67-9899

Mail : sugiyama9899@gmail.com

HP : <https://www.sugiyama9899.com>

わが家の相続について

わが家が空き家になってしまう理由のトップである相続は、所有者が亡くなり、子どもが相続する、ということが一般的ですが、近年は、生活スタイルの多様化により子どもを持たないという選択をする家庭も増え、相続関係が複雑になるケースが増えています。

空き家となった住宅を取得した理由

1位	相続した	54.6%
2位	新築・建て替えした	18.8%
3位	中古住宅を購入した	14.0%

(国土交通省 令和元年空き家所有者実態調査を加工して作成)

不動産登記の重要性

不動産登記は、土地や建物の権利を証明する重要な手段です。
不動産を売買するためには、相続登記を済ませる必要があります。

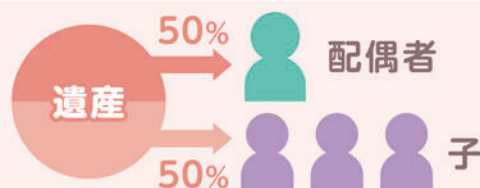


登記未了物件 は非常に厄介

特に古い建物や住宅ローンを借り入れずに建築された建物は、登記されていないもののがかなりの数存在します。登記簿に記載されている所有者の戸籍などが手に入れば良いですが、明治時代に亡くなった人などは戸籍が残っていないこともあり、相続登記をしようにも相続権を証明することが困難になり手続きが複雑になる場合もあります。

遺産分割協議

遺言書が作成されておらず、相続人が複数いる場合は、相続人の間で、相続財産の分割協議を行います。
法定相続権は、配偶者が半分、残り半分を子どもたちで均等に分けることになります。相続を放棄することもできます。



思わぬ人が相続人に

所有者に子どもがいない場合は両親や祖父、両親も祖父母もいなければ所有者の兄弟姉妹…のように、血縁関係をたどって相続権が渡ります。さらに、相続権者が亡くなっている場合にはその子どもへと相続権が広がっていきます。場合によっては「会ったこともない親戚が、わが家の相続人になってしまう」ことさえあるのです。相続人の関係が複雑になるほど、その空き家解消は難しくなってしまいます。

離婚した人は要注意

昨今、離婚も珍しくなくなりましたが、離婚しても相続権は子どもにある、ということが思わぬ問題となる場合があります。養子や婚外子も同じで、法律上、親子関係にあれば、相続の権利がありますので、誰が自分の相続人なのか確認する際には注意が必要です。

相続発生時に連絡してほしい人等を次ページに記載しましょう。



特に相続人の関係が複雑な場合などは、司法書士などの専門家に相談することをお勧めします。

相続発生時の連絡先リスト

記入日

年 月 日

名前(フリガナ)	関係	住 所 ・ 電話番号	備 考
()		〒 - ☎() -	
()		〒 - ☎() -	
()		〒 - ☎() -	
()		〒 - ☎() -	

渡したいもの

記入日

年 月 日

* 何を

* 保管場所

* 誰に

* 連絡先

* 何を

* 保管場所

* 誰に

* 連絡先

第5章

大切な人たち



家族・親族

記入日

年 月 日

わたしの 家系図



ペットのこと

※ペットの引き取りをお願いしたい場合は、事前に相手に依頼しておきましょう。飼育費用を信託する、ペットのための信託もあります。司法書士や弁護士など、専門家に相談してみると良いでしょう。

名前 ペットの種類 犬・猫・その他

生年月日 性別 かかりつけの動物病院

私にもしものことがあったら ※例：〇〇さんに引き取ってもらいたい 等

暮らしに寄り添った 遺品整理・解体

充実した老後には、生活の質の向上や心の平穏が大切です。
穏やかなセカンドライフ、これから終活をお考えの方へ。
私たちは遺品整理・ごみの処分・解体などのサービスを通して、
今後の人生に向けたサポートをさせていただきます。

お客様に合わせたベストプランをご提案します

お家を
綺麗に！

お手入れ・
管理



傷んだ住宅の修理や除草、庭木の
剪定・伐採。空き家の定期巡回も
お受けします。思い出が詰まった
お家を綺麗に保ちます。



問題が
起きる
前に！

家屋
解体



木造から鉄筋コンクリート造まで対応

空き家を放置しておくでご近所迷惑に
なることもあります。そうなる前に解体
をご検討ください。更地にすることで
買い取りされやすいケースもあります。



自分では
できない
ことも！

不用品の
回収・処分



故人様の遺品整理や手がつけら
れないごみの処分など、どんな状
態でもお任せください。様々な現
場の片付け経験が豊富です。



こんな
お部屋も
綺麗に！

「久しぶりに帰った実家のごみ屋敷に！どうしよう!?」というご相談も承ります！

なかなか人に頼めない事、小さな事でも
秘密厳守でお力になることをお約束します。

お見積無料

便利屋 善さん
の運営会社です！

株式会社 作務 さむ TEL.0120-35-7665

〒250-0055 小田原市久野3764-11 FAX.0465-35-7690

HPはこちらから！



家族・親族へのメッセージ

記入日

年 月 日

さんへ メッセージ （続柄/)

さんへ メッセージ （続柄/)

友人・お世話になった方へのメッセージ

記入日

年 月 日

さんへ メッセージ （関係/)

さんへ メッセージ （関係/)

メモ

第6章

財産について



資産と負債

記入日

年

月

日

■ 不動産	所在地	名義人	持ち分	備考
■ 預貯金	金融機関名	支店	金額	備考
■ その他の資産	名称	内容	保管場所等	備考

メモ

資産と負債

記入日

年 月 日

借入金・ローン

借入先	金 額	返済方法	備 考

生命保険・損害／傷害保険

保険会社	種類・内容	受取人	備 考

公的年金

基礎年金番号	種 類	受給金額	備 考

個人年金・企業年金

名 称	番号・記号等	備 考

メモ

わが家が空き家となる前に

① 家族で事前に話し合しましょう

誰に引き継ぐか、誰が管理するか決めておきましょう。生前贈与なども検討しましょう。

② 空き家維持に必要な経費の準備をしておきましょう

住まなくなっても光熱水費や固定資産税などの支払いは必要になります。また、どんな保険（火災・損害など）に加入しているか、確認をしておきましょう。

③ 登記事項や土地・家屋の図面を確認しましょう

相続登記が適切にされていないと、手続きに多くの時間や費用・労力がかかってしまいます。相続や利活用をスムーズに行うため、隣接する土地の境界確定図や、建築確認書類などがあるか、確認をしておきましょう。

④ 家財道具の処分を考えておきましょう

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。

⑤ 遺言書を書いておきましょう

遺言書は、法定相続より優先される場合があります。

⑥ 自分で判断ができなくなった場合の準備をしましょう

任意後見人制度などについて検討しましょう。

⑦ 長く家を空ける場合は、ご近所にお知らせしましょう

入院や施設入所などでしばらく不在になるときは、ご近所や自治会の方に連絡をしておきましょう。できれば、本人や家族の連絡先を伝えておくとう安心です。

参考：平成30年11月発行大磯町マイホームとあなたのためのプランニングノート

空き家の予防や相談に関するお問い合わせ先

空き家相談窓口（ワンストップ窓口）
小田原市 都市政策課 TEL 0465-33-1307

(株)相模不動産

SAGAMI REAL ESTATE

小田原市近郊の売買物件・

賃貸物件を取り扱っております。

創業昭和45年の小田原市では

老舗的なお店です。

空き家等卖りたい、

貸したいお客様、

安心してご相談ください。



貸したい



売りたい



査定
したい



〒250-0011 神奈川県小田原市栄町3-4-13

TEL 0465-24-0744

FAX 0465-24-2384

✉ odawara.s@sagamifudousan.co.jp

営業時間 9:00~18:00(日曜10:00~17:00)

定休日 火・水曜日

お問合せは
こちらから



神奈川県知事(13)7947

公益社団法人 神奈川県宅地建物取引業協会

www.sagamifudousan.co.jp

相模不動産

検索





「大切な人が安心して暮らせる」 これからの住まいづくりを 私たちがお手伝いします

瀬戸建設は、福祉施設の設計・建築・運営を20年以上手掛けてきました。これまで培った知見を活かし、介護やサポートが必要な方も安心して暮らせる住まいをご提案します。



「カルチャーリゾート秦野」

自然と調和したリフォーム

自然素材を取り入れたリフォームで、住む人の心と身体に優しい空間を実現。機能性と美しさを兼ね備えた、住まいづくりをお手伝いします。



玄関
まわり

● 高齢者や介護が必要なご家族が安心して暮らせるバリアフリー設計



水回り

● 老朽化した設備を新しくし、使いやすさと快適性をプラス



間取り
変更

● 家族構成やライフスタイルの変化に合わせた柔軟な空間提案

お気軽にご相談ください。安心と信頼の瀬戸建設がお手伝いします。

創業明治40年、
続けてきたのは人に優しい家づくり

瀬戸建設株式会社



0120-34-8639

〒250-0055

神奈川県小田原市久野 2267

TEL: 0465-34-7711

FAX: 0465-35-2862

建設業許可番号: 神奈川県知事許可(般・特-5)第90954号 / 宅地建物取引業許可番号: 神奈川県知事(11)第12794号 / 一級建築士事務所: 神奈川県知事登録 第6238号

これからの暮らしにあった
住まいを相談してみませんか？

