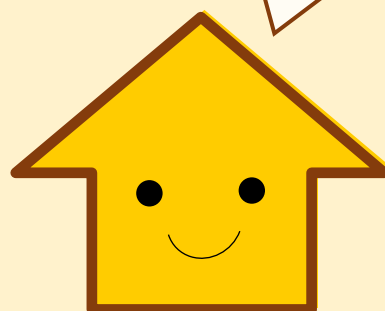


日頃から**お家の将来**を考えて備えておくことで
「安心して暮らせるまち」を
つくっていきましょう！！

うち
お家の

ライフ プラン
Life Plan

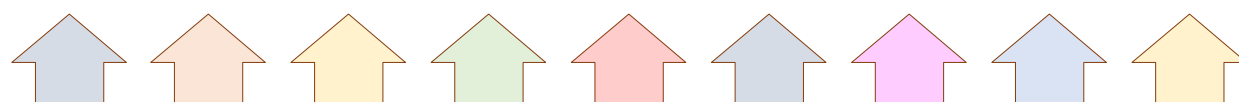


名前をつけて！

「 」

空き家になる前に建物の将来について
家族等と整理するための「建物管理シート」

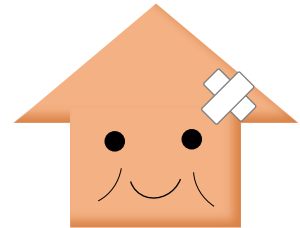
記入者お名前



<目的>

お家の将来について、家族と話し合ってみませんか？

お家はいつも家族の暮らしを守ってくれています。
普段、当たり前のように家族を守ってくれているお家も、
どんどん歳をとっていきます。ケガもします。
これまで守ってくれていたお家を、
最後まで導いてあげることが、
恩返しになるのではないのでしょうか？



お家をこれからどのように管理しどのように最後を迎えていくのか
家族で話し合しましょう。

話し合っておくことで、お家の空き家問題を「予防」しましょう！

本ノート「お家の Life Plan」は、管理不全の空き家が近隣に悪影響を及ぼす等の問題(以下、「空き家問題」という。)を「予防」するために作成しています。

空き家の問題は、お住まいの方の突然の入院・施設入所や死亡、認知症の発症、相続トラブル等、さまざまなことが要因で起こります。

これらに備え、お家にお住まいのうちに、事前に家族で話し合っておくことで、空き家問題を「予防」しましょう。

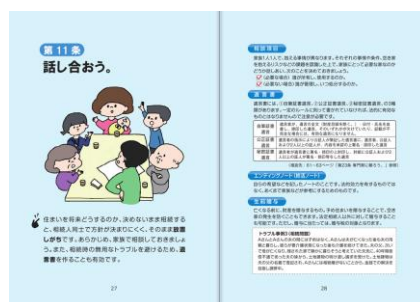
お家について、家族で何を話し合ったらいいの？という疑問がよく聞かれます。

本ノートは、そんな疑問を少しでも明確化するために、話し合う内容を書き込むスタイルとしています。書き込めるところから順に埋めていってください。

本ノートは、兵庫県監修「損する損しない空き家～空き家発生予防のための23箇条～」を参考テキストとして作成しており、関連する部分を、ノート内に記しています。参考にしてください。<例>



第 11 条 話し合おう。



「損する損しない空き家～空き家発生予防のための23箇条～」(兵庫県監修)

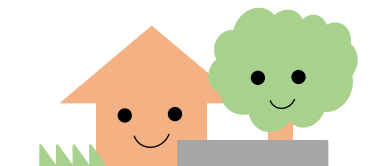
所有者ひとりひとりが、建物を適切に管理していただくことで、安心して暮らせるまちとなります。皆さまのご協力をお願いいたします。

<目次>

1.	私自身、家族・親戚等のこと	.....	P 1
2.	私の家系図	.....	P 2
3.	お家の所有者	.....	P 3
4.	お家と私との歩み	.....	P 4
5.	お家を守ってくれている業者	.....	P 6
6.	お家の将来について私の希望	.....	P 7
7.	お住まいのお家以外の財産	.....	P 8
8.	お家の将来の方向性(話し合おう！)	.....	P 9
9.	空き家になったらどんな注意が必要か	.....	P10
10.	空き家になった場合の管理者	.....	P11
11.	空き家になった場合の費用負担者	.....	P12
12.	ご近所や自治会との良好な関係づくり	.....	P13

みなさんのお家オリジナルの
ノートにしていってください！

書き込めるところから
記入していってください。



1. 私自身、家族・親戚等のこと

◆私自身のこと

記入日 年 月 日

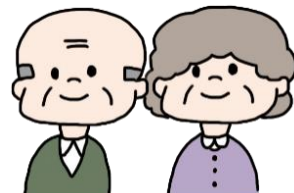
フリガナ 名前	
生年月日	明治・大正・昭和・平成・令和・西暦 年 月 日
住所	〒 -
本籍	〒 -
電話番号	
携帯電話番号	(契約会社)
メールアドレス	@

◆家族・親戚等のこと

記入日 年 月 日

「お家の Life Plan」を共有しておきたい方の連絡先をご記入ください。

家族・親戚等の名前	あなたとの関係	住所・電話番号
(フリガナ) 名 前		〒 - TEL - -
(フリガナ) 名 前		〒 - TEL - -
(フリガナ) 名 前		〒 - TEL - -
(フリガナ) 名 前		〒 - TEL - -



2. 私の家系図

家系図を以下の図にあてはめていきましょう。

記入日

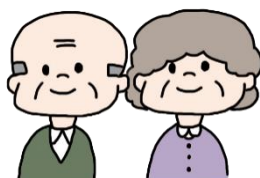
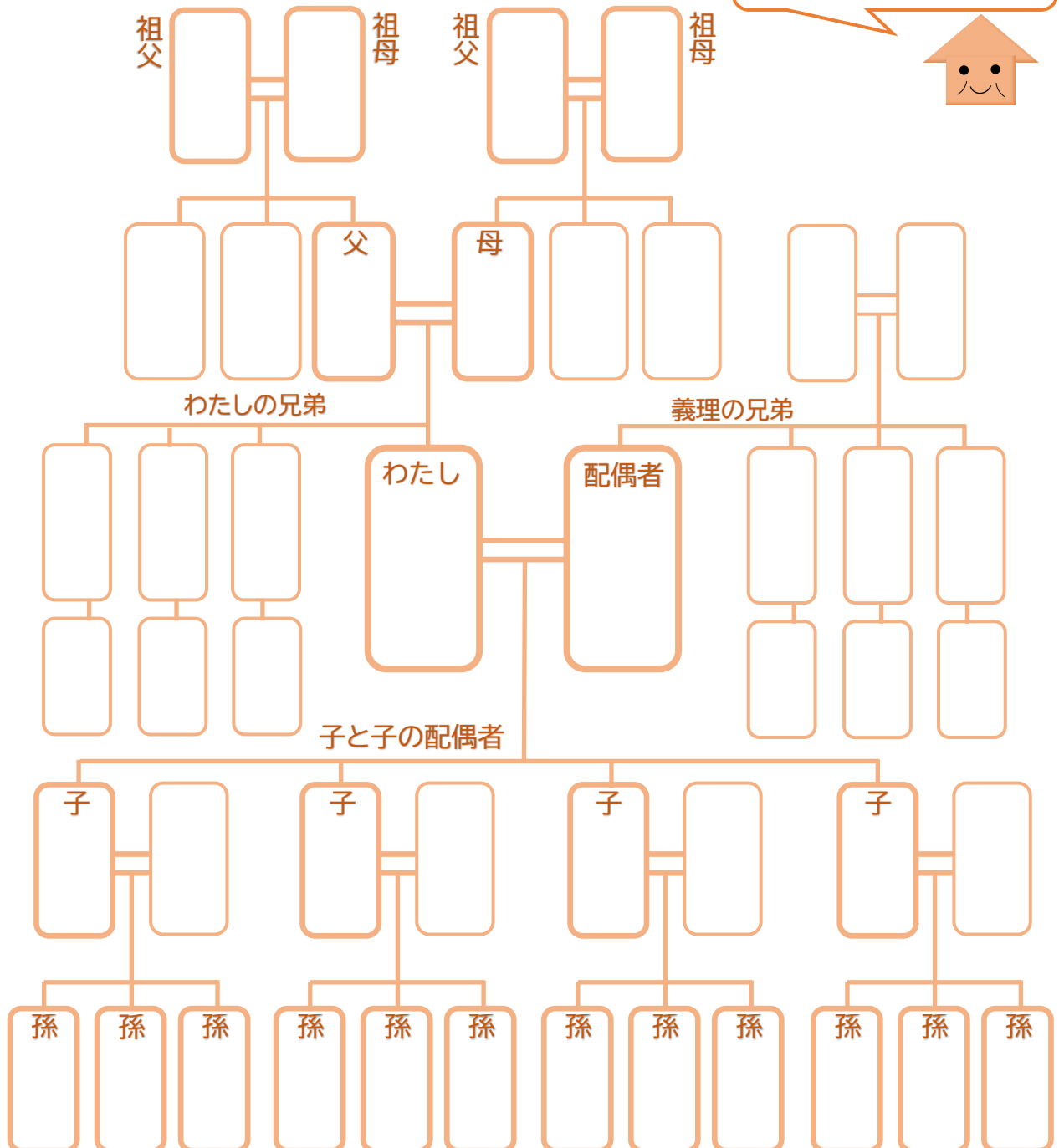
年

月

日

※わかる範囲で書きましょう。戸籍を用意しておくといいでしょう。

書き込めるところから
順に埋めていってね！



3. お家の所有者

登記事項証明書(登記簿)に記載されているものを書きましょう。複数人で所有している場合は、持分(所有割合)も書きましょう。

※登記事項証明書(登記簿)は、法務局で発行しています。

※固定資産税等納税通知書の情報も参考に記載ください。

※登記の情報が古い場合や未登記の場合は、適切に登記をしましょう。



◆お住まいの土地について

所在地	地番	名義人(持分も記載)	備考
(記載例) 伊丹市〇〇町〇丁目	〇番	伊丹 太郎 1/2 伊丹 花子 1/2	

◆お住まいの建物について

所在地	家屋 番号	名義人(持分も記載)	備考
(記載例) 伊丹市〇〇町〇丁目 〇番地	〇番	伊丹 太郎 1/2 伊丹 花子 1/2	

【取り寄せた書類】

- ☐ 登記事項証明書(登記簿)
- ☐ 固定資産税等の納税通知書
- ☐ その他



事前に調べておく内容や、不動産登記についての情報は、以下を参照ください。



第09条 調べよう。



第10条 登記しよう。

4. お家と私との歩み

修繕等の
履歴を
記録してね！

お家を取得してから現在に至るまで、お家をどのように管理してきましたか。お家の修繕や増築、台所・お風呂の設備更新等の管理状況について書き込んでください。これからの管理方法等の参考になります。

申請等の手続き書類や契約書等について、どこに保管しているかも記載ください。



家族のこと

◇◇が
生まれた年

<記載例>

(1984 年) (新築・取得時) (取得金額 約 4500 万円)

メモ (申請等の手続き書類、契約書、業者名など)

◎確認申請図書
◎検査済証
◎売買契約書
○土地の権利書

書類等の保管場所

・◎2階の押入れ
・○銀行の金庫



家族のこと

(年) (新築・取得時) (取得金額 約 万円)

メモ (申請等の手続き書類、契約書、業者名など)

書類等の保管場所



家族のこと

(年) (修繕・増築・設備更新・その他())

メモ (申請等の手続き書類、契約書、業者名など)

書類等の保管場所



家族のこと

(年) (修繕・増築・設備更新・その他())

メモ (申請等の手続き書類、契約書、業者名など)

書類等の保管場所

家族構成や出来事(結婚・出産等)など自由に書いてね。

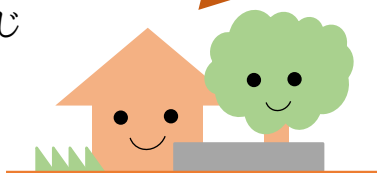
  家族のこと	(年) (修繕・増築・設備更新・その他()) メモ (申請等の手続き書類、契約書、業者名など)	書類等の保管場所
  家族のこと	(年) (修繕・増築・設備更新・その他()) メモ (申請等の手続き書類、契約書、業者名など)	書類等の保管場所
  家族のこと	(年) (修繕・増築・設備更新・その他()) メモ (申請等の手続き書類、契約書、業者名など)	書類等の保管場所
  家族のこと	(年) (修繕・増築・設備更新・その他()) メモ (申請等の手続き書類、契約書、業者名など)	書類等の保管場所
  家族のこと	(年) (修繕・増築・設備更新・その他()) メモ (申請等の手続き書類、契約書、業者名など)	書類等の保管場所

5. お家を守ってくれている業者

お付き合いのある
業者等を書いてね！

お家の修繕や植栽の剪定等、普段お願いしている顔なじみの業者等があれば、記入しておきましょう。

いつ頃したのか、いくらぐらいかかったのか等も書いておくと、今後のお家の管理の参考になります。



新築・購入等	年 新築・購入等		新築・購入の費用		円
	会社名				
	住所				
	連絡先	TEL	—	—	担当者
	書類名			保管場所	
修繕・増築等	年 修繕・増築等		修繕・増築等費用		円
	内容				
	会社名				
	住所				
	連絡先	TEL	—	—	担当者
	書類名			保管場所	
	年 修繕・増築等		修繕・増築等費用		円
	内容				
	会社名				
	住所				
	連絡先	TEL	—	—	担当者
	書類名			保管場所	
剪定等	年 剪定等		剪定等の費用		円
	内容				
	会社名				
	住所				
	連絡先	TEL	—	—	担当者
	書類名			保管場所	
その他	年		費用		円
	内容				
	会社名				
	住所				
	連絡先	TEL	—	—	担当者
	書類名			保管場所	

6. お家の将来について私の希望

ここに記載したことにより、遺言のような法律上の効果は発生しませんのでご注意ください。

現在

<土地>

- ☐ 売りたい
- ☐ 貸したい
- ☐ ずっと住みたい
- ☐ その他

<建物>

- ☐ 売りたい
- ☐ 貸したい
- ☐ ずっと住みたい
- ☐ その他

将来、相続する場合

<土地>

- ☐ 将来、相続人の間で相談してほしい
- ☐ 特定の家族などに引き継がせたい
- ☐ その他

<建物>

- ☐ 将来、相続人の間で相談してほしい
- ☐ 特定の家族などに引き継がせたい
- ☐ その他

◆お家の将来を考えて、家財等の整理をしていきましょう！

お家の家財等は、「思い出がつまっている」、「捨てるのがもったいない」等の理由で残っていきます。

ただ、その整理には、労力とお金がかかります。引き継ぐ方のためにも思い切って片付けましょう。



《整理していきたい家財等リスト》

整理するもの	いつまでに整理するか	備考
☐	年 月まで	
☐	年 月まで	
☐	年 月まで	
☐	年 月まで	
☐	年 月まで	
☐	年 月まで	
☐	年 月まで	

(参考) 片付けにも専門家がいます。整理収納アドバイザーは、物が片付かない原因を根本的に解決するノウハウを持った専門家です。遺品整理会社にも、生前整理を請け負ってくれるところがあります。

家財の整理や住み替え等による各種制度の活用、認知症対策等は、以下を参照ください。



第12条 片付けよう。



第13条 住み替えよう。



第14条 任せよう。

7. お住まいのお家以外の財産

◆土地

所在地	地番	名義人 (持分も記載)	どのように 管理しているか	どうしたいか
(記載例) 伊丹市〇〇町〇丁目	〇番	伊丹 太郎 1/2 伊丹 花子 1/2	自分が管理している	長男に管理して欲しい

◆建物

所在地	家屋 番号	名義人 (持分も記載)	備考
(記載例) 伊丹市〇〇町〇丁目 〇番地	〇番	伊丹 太郎 1/2 伊丹 花子 1/2	土地は〇〇さんの所有

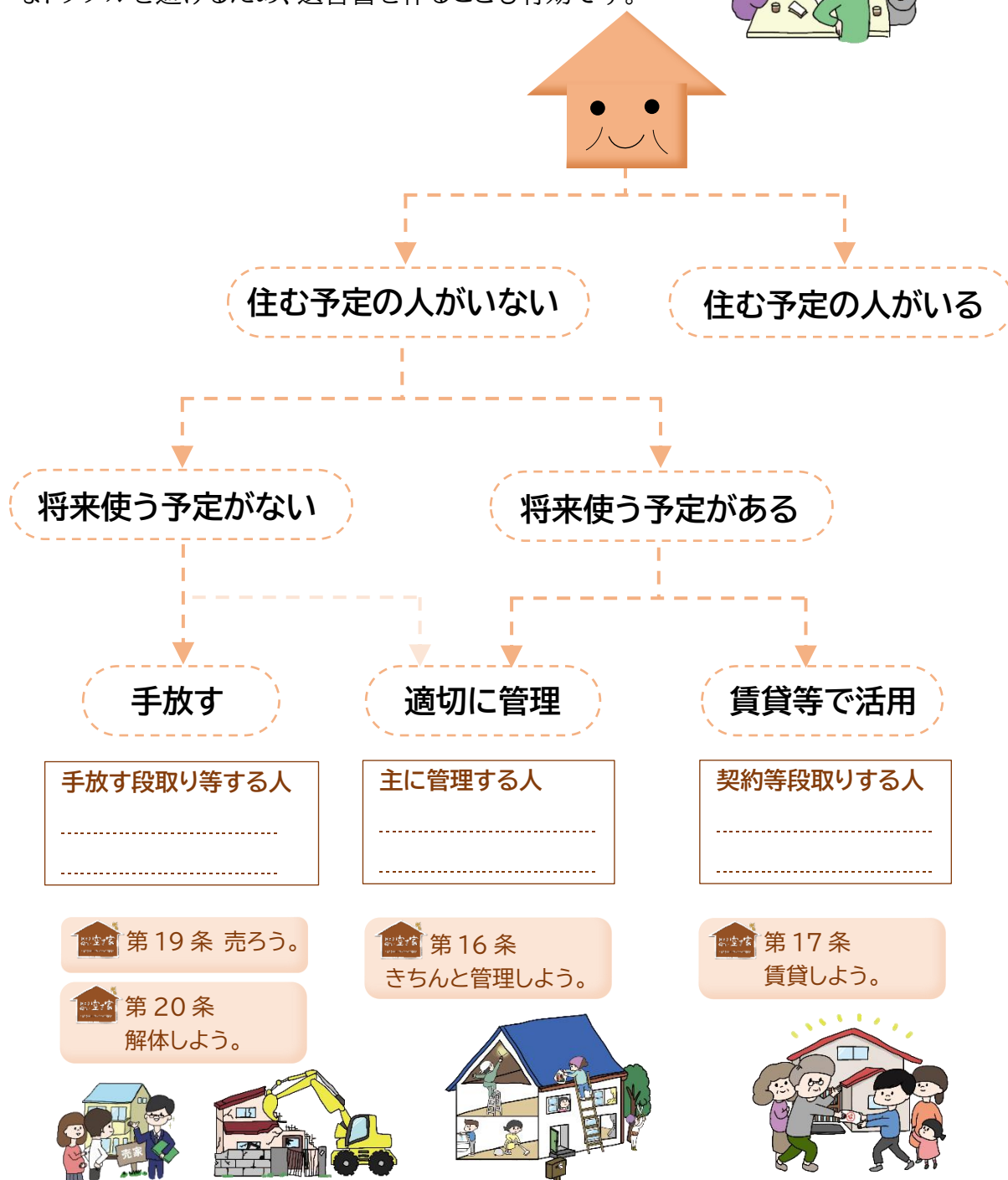
◆その他の財産

所在地	家屋 番号	名義人 (持分も記載)	備考

お手元にあった書類や取り寄せた書類を記載しましょう。

8. お家の将来の方向性

住まいを将来どうするのか決めないまま相続すると、相続人同士で方針が決まりにくく、そのまま放置しがちです。あらかじめ、家族・親戚等で相談しておきましょう。相続時の無用なトラブルを避けるため、遺言書を作ることも有効です。



空き家の管理責任や相続トラブル、専門家相談等は、以下を参照ください。

第11条 話し合おう。

第05条 責任があります。

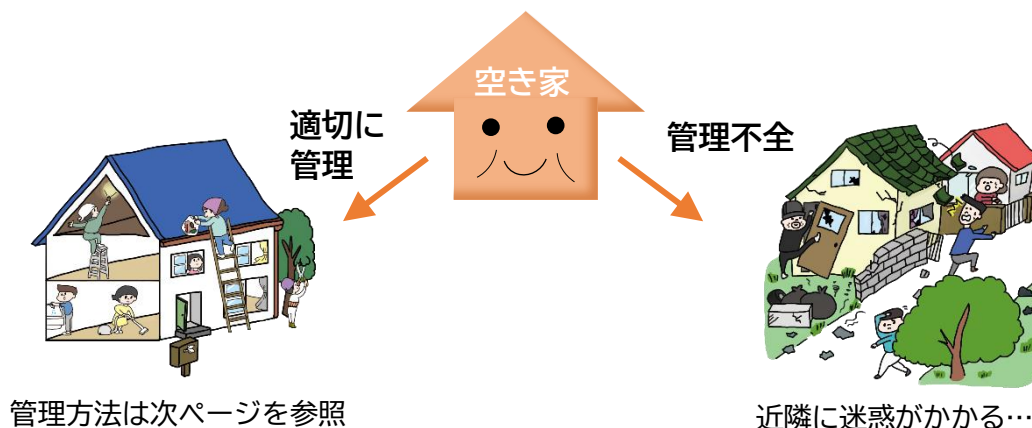
第07条 相続でもめます。

第08条 価値が下がります。

第23条 専門家に頼ろう。

9. 空き家になったらどんな注意が必要か

定期的な換気や掃除、雨漏りのチェック等、空き家は適切に管理しないとたちまち劣化します。また、空き家の所有には様々な費用が必要です。誰がどのくらいの頻度で管理するのか、誰が費用を負担するのか等を事前に話し合っておきましょう。



◆適切に管理しないと、近隣に迷惑がかかります

空き家になると、住んでいるのとは違い、管理が行き届きにくくなります。空き家の管理は所有者(相続者)の責任です。管理不全の空き家にならないように、管理する人をしっかり話し合っておく必要があります。

<管理不全チェックポイント>

以下の状態とならないよう管理する必要があります。

- ☐ 屋根の破損・落下
- ☐ 外壁の剥離・落下
- ☐ 草木の繁茂・越境
- ☐ ゴミの不法投棄・悪臭
- ☐ 窓・雨樋・アンテナの破損・落下
- ☐ バルコニーの破損・落下
- ☐ ブロック塀その他の塀の破損・倒壊
- ☐ 給湯設備等・看板等の破損・落下
- ☐ 住みついた動物の糞等の悪臭・鳴き声



※第三者に危害を加えた場合は、損害賠償請求される可能性もあります。

空き家の劣化や周りへの影響等、以下を参照ください。



第03条 住まないと劣化します。



第04条 迷惑になります。



第05条 責任があります。



第22条 地域で守ろう。

10. 空き家になった場合の管理者

◆誰がどのように管理するのか決めておきましょう

空き家になった場合、誰がどのくらいの頻度で管理するかを具体的に話し合っておきましょう



<外部の管理>

部位	管理内容	頻度	管理する予定の人
樹木・雑草	剪定や草刈り	3 回／春～秋	
庭	ポイ捨てされたゴミの片づけ、水溜まりなどの消毒	6 回／年	
郵便受け	配達物の片づけ	1 回／月	
建物の外観	外壁、窓、屋根、基礎等の腐食、劣化又は破損等の確認	6 回／年	
雨樋	落ち葉などによる詰まりや破損等の確認	6 回／年	

<内部の管理>

部位	管理内容	頻度	管理する予定の人
通風・換気	全窓・押入れ収納等を全開放、換気扇の作動等をして 60 分程度の換気	1 回／月	
給排水	各蛇口通水(3 分程度)して錆防止、排水トラップへの中水、水漏れ確認	1 回／月	
雨漏り	各部屋・廊下などの天井・壁に雨漏りによるシミの確認	1 回／月	
害獣類の侵入	小屋裏・床下など害獣の住処になっていないか確認	1 回／月	
清掃	室内の簡単な掃き掃除	1 回／月	

11. 空き家になった場合の費用負担者

◆誰が費用負担するのか決めておきましょう

空き家の管理には、様々な費用が必要です。事前に確認して、誰が負担するのかを決めておきましょう。



種別	費用（年間）	備考	負担する予定の人
固定資産税 （土地・建物）	円／年		
光熱費	円／年	電気： 円／月 水道： 円／月 ガス： 円／月	
植木剪定費	円／年	1回あたり（ 円／回） 年に（ 回程度）	
維持管理費	円／年	交通費 草刈り費 修繕費	
自治会費	円／年	不在でも徴収されることもあるため、各自治会に確認	
合計	円／年		

管理方法や管理費用については、以下を参照ください。



第 16 条 きちんと管理しよう。



第 06 条 お金がかかります。

12. ご近所や自治会との良好な関係づくり

お家を適切に管理していく上で、高齢単身世帯や高齢夫婦世帯の方は、ご近所や自治会の方に協力をお願いし、息子さんや娘さん等の連絡先をお伝えしておくことが有効です。急な入院等で空き家になることもあります。何かあれば連絡いただくようお願いしておきましょう。

ご近所の方とコミュニケーションを図り、空き家になっても見守っていただける関係を築きましょう。



私に連絡がつかない時は、息子に連絡いただけませんか？

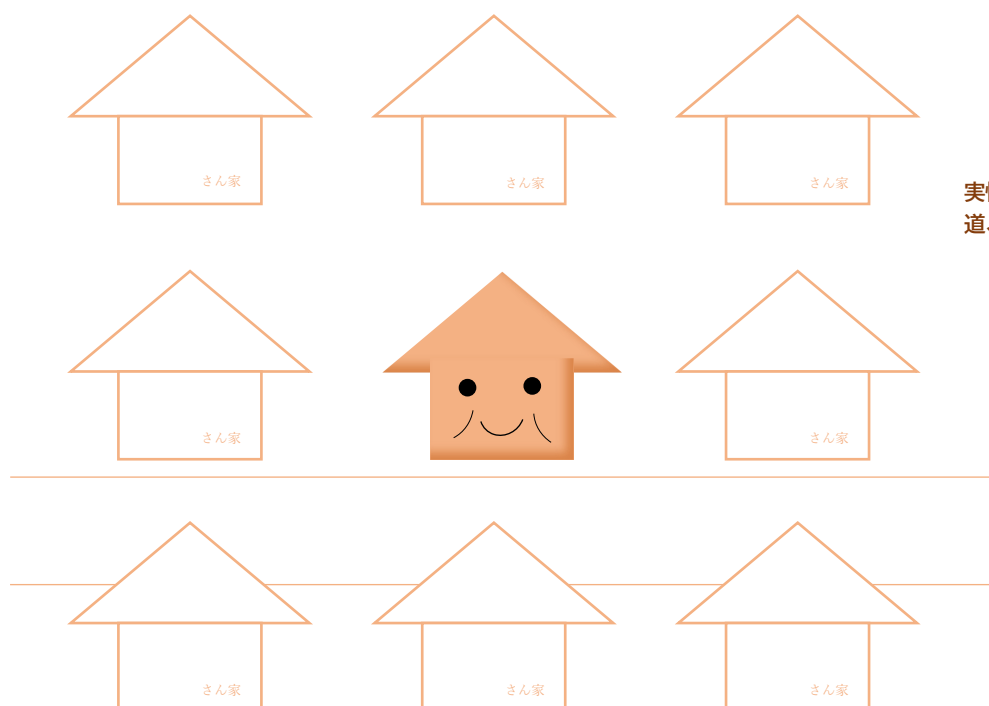
わかりました。うちは、娘に連絡いただけますか？



方位



実情にあわせて、建物や道、目印等、記載ください。



連絡先をお伝えした方

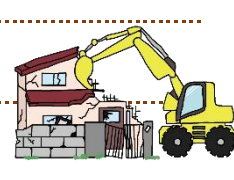
連絡先をお伝えした方		伝えた連絡先	メモ
氏名	住所・連絡先		
(記載例) 兵庫 太郎 さん	伊丹市〇〇町〇丁目〇番地 TEL 090-0000-0000	伊丹 花美 (娘) 090-0000-0000	・北隣のお家 ・自治会長さん 等
さん	TEL		
さん	TEL		
さん	TEL		

近隣へのお知らせ等について参照ください。



第15条 知らせよう。

その他、伝えたい内容等



切り取って、お財布等に入れておいてください！

私は
「お家の Life Plan」
ノートを書きました
保管場所は

です

一切り取り線

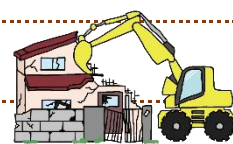
伊丹市



記入日

令和・西暦 年 月 日

お名前

[illegible]

「お家の Life Plan」 ノートの保管場所カードについて

このカードを持っている方にもしものことがあった際には、このカードに記載されている保管場所からノートを取り出して、所有者の意思を確認してください。

※ノートに記載されている内容は、遺言などのような法律上の効果はありません。

<発行>

伊丹市 都市活力部 都市整備室 建築指導課
〒664-8503 兵庫県伊丹市千僧 1-1
TEL:072-784-8065

<協力>

NPO 法人 空き家相談センター
〒665-0845 兵庫県宝塚市伊子志 4-2-68
TEL:0797-81-3236

<広報協力>

一般社団法人 兵庫県宅地建物取引業協会 阪神北支部
〒665-0021 兵庫県宝塚市中州 1-15-2 逆瀬川ビル 2 階

<広報協力>

一般社団法人 地方創生パートナーズ
〒663-8165 兵庫県西宮市甲子園浦風町 3-6
TEL:090-5158-7259

令和 3 年 3 月発行
令和 5 年 11 月改訂