



水戸市

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、少しでも立ち止まり、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がないように。

このガイドブックは、あなたと家族の未来を守るために、

必要な情報と準備の方法をお届けします。

目次

空き家サポーターズ

P2-3. 空き家サポーターズ

空き家問題

P4. 空き家の放置が招くリスク

P5. 空き家になる前の2つの準備

空き家の相続問題

P6. 相続の流れ

P7. 相続人の調査

P8. 相続する人別の配分割合

P9. 不動産の取り扱い

P10. 相続登記申請の義務化について

住まいの情報整理

P11. 私の家系図

もしものの時の連絡先

P13. お住まいについて

P15. お住まいをどうしたいですか？

ワンストップ相談窓口

P16. ワンストップ相談窓口



住まいのミライ 空き家サポーターズ！と いっしょに考えませんか？



この家、どうしよう・・・？
何から始めたらいいか
わからない・・・

空き家サポーターズ！（水戸市空き家等対策協力事業者）とは

- 水戸市に登録された地域に身近なまちの不動産屋さんです。
- 空き家等対策事業を通じた社会的貢献を目指す事業者の皆さんです。
- 何でも相談できて、そのお家にあった提案を受けられます。
- 相談から提案まで、無料で受けられます。
- 空き地やまだ住んでいる家のことも相談できます。

お問い合わせはこちら！

水戸市市民協働部生活安全課
029-224-1113



各種支援制度や空き家サポーターズ！の詳細についてはこちら



空き家サポーターズ

空き家等対策協力事業者制度(空き家サポーターズ！)

水戸市では、空き家等の所有者からの相談に応じて、利活用策を提案しつつ、市とともに相談者様を支援する協力事業者を紹介します。

協力事業者とは？

市内の空き家等の発生を未然に防止し、及び適切な管理を促進するため、空き家等対策に意欲を有する宅地建物取引業者を募り、登録している事業者です。

市から協力事業者を紹介する手続き

1 相談内容の確認

所有者の意向、空き家の場所・状況などを市が確認します。

2 情報提供への同意

制度の趣旨を説明し、「相談受付票兼同意書」で協力事業者への情報提供について同意をいただきます。

3 協力事業者の紹介

市で協力事業者を選び、相談情報を提供します。

4 協力事業者からの提案

協力事業者は、相談内容に応じて利活用策を提案します。(相談者は提案を受諾するか検討してください。なお、相談から提案までは無料ですが、提案内容を実施する際に費用が発生する場合があります。)

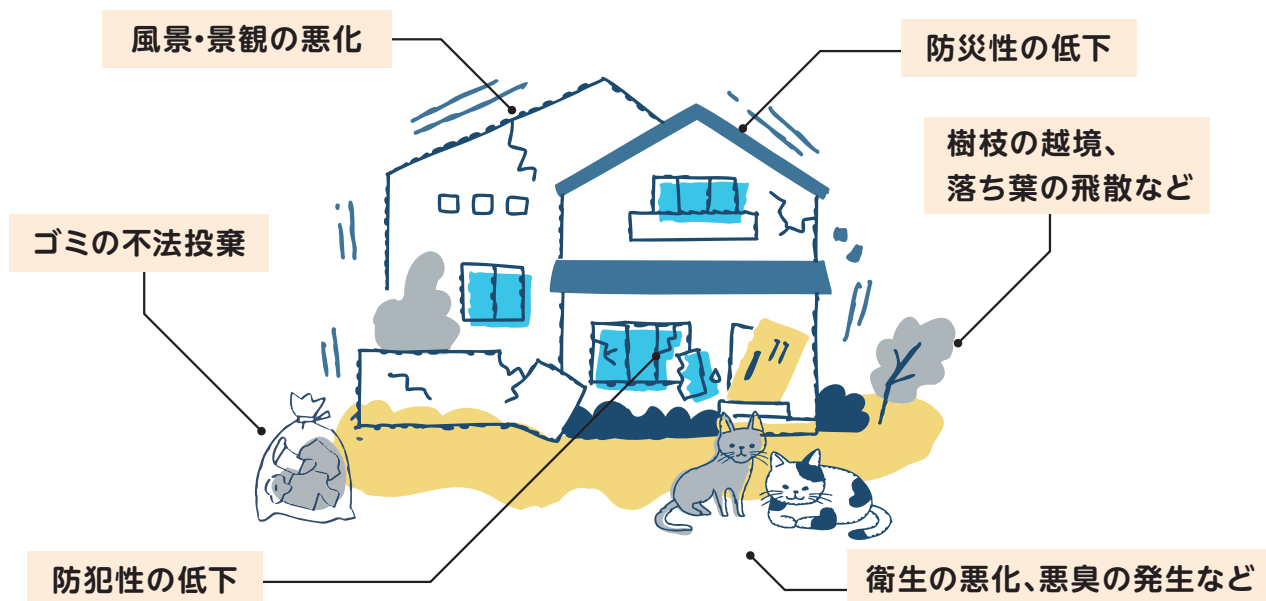
5 提案が不成立の場合の再紹介

相談者または協力事業者から不成立の申し出があった場合は、別の協力事業者を紹介します。

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、空き家の所有者または管理者は、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」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、土地の固定資産税が最大6倍になります。
命令	修繕や解体を求める法的な命令に違反した場合、50万円以下の過料が課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。

空き家を放置すると持ち主と地域全体に多大な損害を与えます！
そうなる前に空き家サポーターズに相談しましょう！

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、一人で住居に住んでいる方、または将来的に住居を相続することになる方のそれぞれが、その住居に関するさまざまな情報を整理・共有して、その住居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 財産等をのこされる方(被相続人)

- 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 財産等を引き継ぐ権利のある方(相続人)

- 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 財産等をのこされる方(被相続人)

- 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。

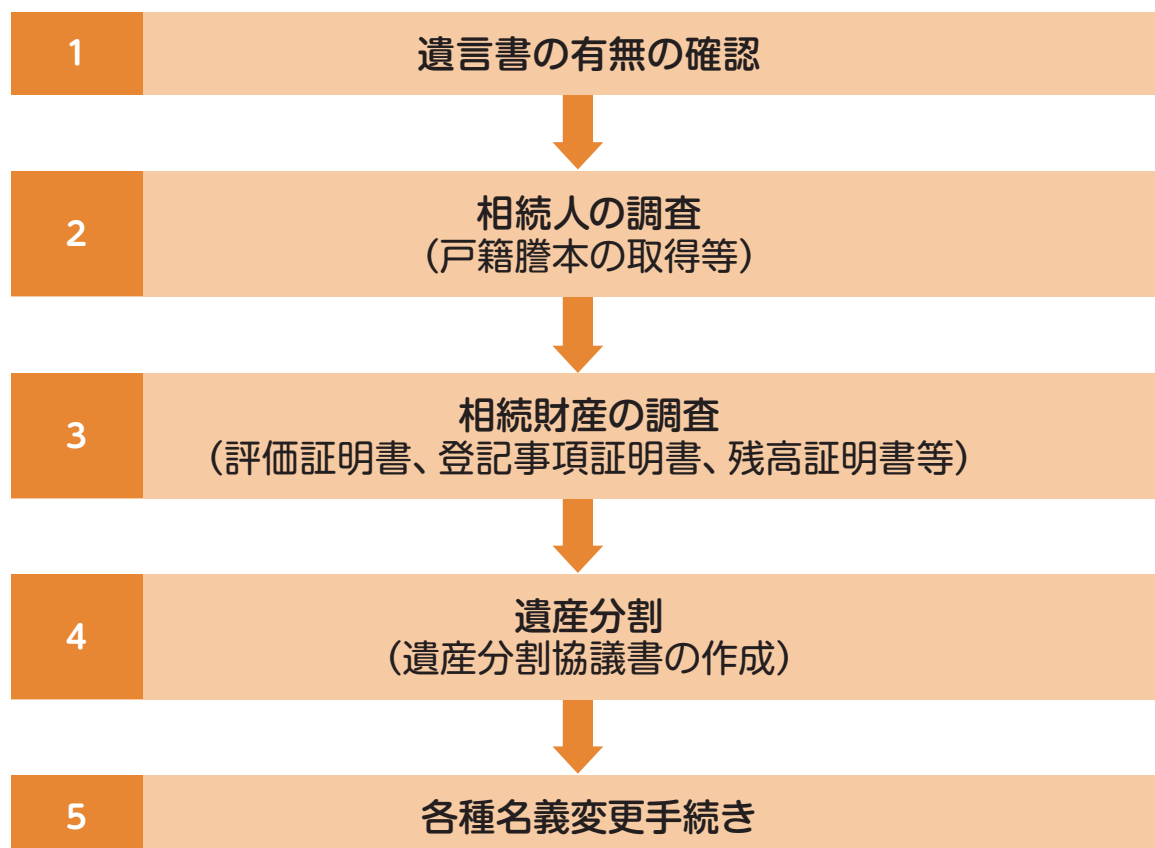
お一人暮らしの方のご家族 財産等を引き継ぐ権利のある方(相続人)

- 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

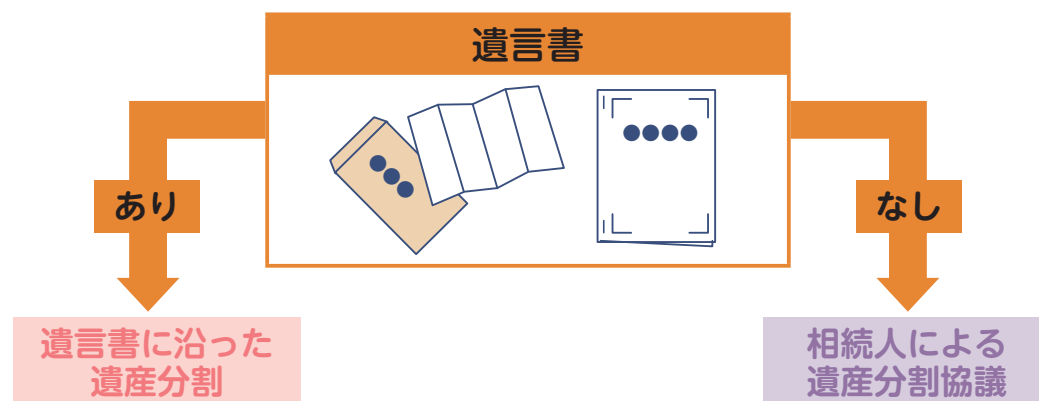
相続手続きは主に以下の流れで行われます。



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の確認をしましょう。



相続人の調査

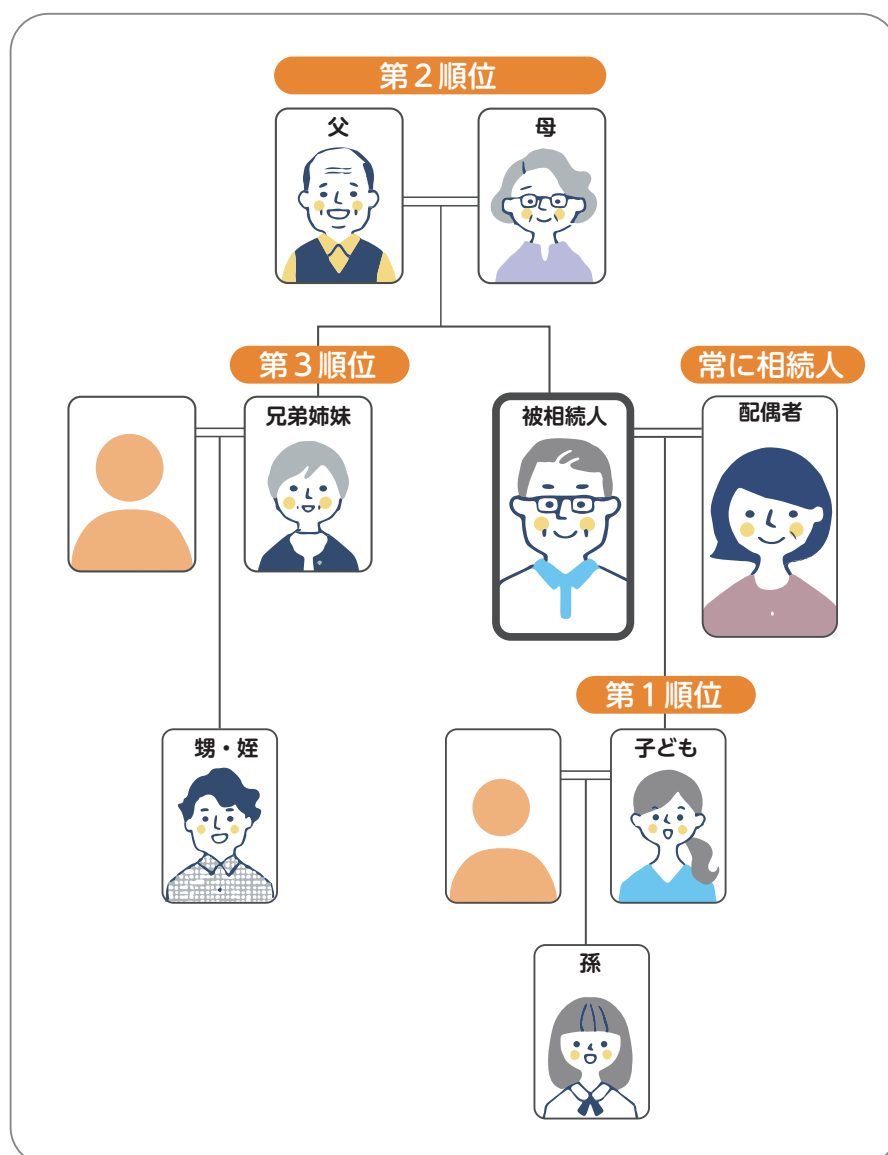
相続では民法により、相続財産を承継する相続人が定められています。それを「法定相続人」と呼びます。

法定相続人には順位が指定されており、存命の一番順位が高い方が法定相続人となります。遺言書を作成していなかった場合は、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)

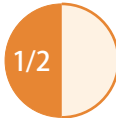
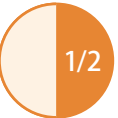
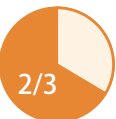
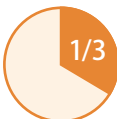
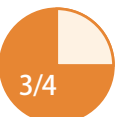
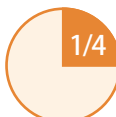
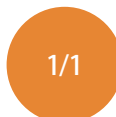
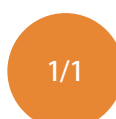
第3順位

兄弟姉妹

(故人の場合は甥や姪)

法定相続分 相続する人別の配分割合

例えば、相続する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。

相続する人	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所在地の市区町村で、除籍謄本や改製原戸籍を取得しなければなりません。手続きが煩雑になる場合、司法書士に依頼する方法も考えられます。また、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

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。

住まいの情報整理

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、後順位の人は相続人になれません。

書き方

亡くなった人の名前の横には×を記し、分かれれば死因も記入しておきましょう。

鎌倉花子×
脳梗塞

配偶者は、常に相続人になる

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

祖父

祖母

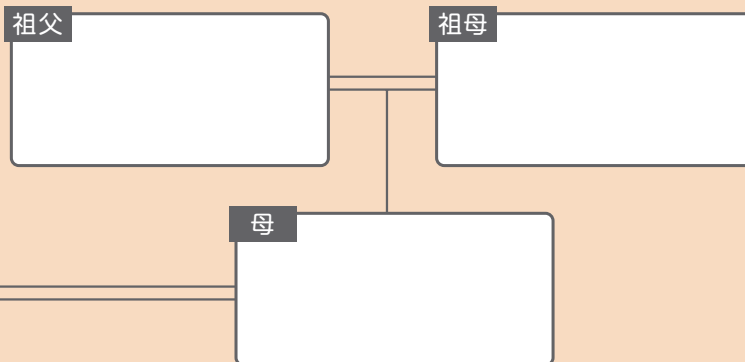
父

配偶者

あなた

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

お住まいについて

土地や建物をお持ちであれば、「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

東京都中央区新町一丁目101 全部事項証明書 (土地)

表題部 (土地の概要)	図章 (法.五)	不動産番号 000000000000
地番 101番	地目 宅地	権利部(甲区) 101番
所在地 東京都中央区新町一丁目	権利部(乙区) 101番	権利部(丙区) 101番
所有者 法務 五郎	所有権に關する事項	所有権以外の権利に關する事項
登記簿番号 101番	登記の目的	登記の目的
1 所有権保存	平成20年10月15日 第657号	所有権 東京都中央区新町一丁目101番1号 法務 五郎
2 所有権移転	令和1年5月7日 第806号	所有権 東京都中央区新町一丁目101番1号 法務 五郎
共同担保目録	登記簿番号 101番	登記簿番号 101番
1 所有権 東京都中央区新町一丁目101番1号	1	1
2 所有権 東京都中央区新町一丁目101番1号	1	1

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

東京都特別区部（中央区） 中央区新町一丁目101番地 全庁事項証明書（建物）

表題部（主である建物の表示）	種類	不動産番号
所在地番 101番	101番地	000000000000
①種類 ②構造 ③床面積 ④用途	用途及びその目的（登記の目的）	
住宅 木造かわらぶき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（所有建物の表示）	種類	不動産番号
1 所有 木造かわらぶき平家建 30.00	（令和1年5月7日）	
権利部（甲区）（所有権に関する事項）	権利番号	登記の目的
1 所有権保存	令和1年5月7日 第807号	中央区新町一丁目101番地 法務 五郎
権利部（乙区）（所有権以外の権利に関する事項）	権利番号	登記の目的
1 抵当権設定	令和1年5月7日 第807号	第四 令和1年5月7日金融消費関係法第14条第1項第1号 新債 金4,000万円 利息 年2.40%（年3月5日開始計算） 償還金 年1.40%（年3月5日開始計算） 債務者 中央区新町一丁目101番地 金 五郎 抵当権者 中央区新町一丁目101番地 株式会社 法務 五郎 （取締役 法務 五郎） 共同担保 登録第2340号
共同担保目録	担保の目的である権利の表示	権利番号
1 中央区新町一丁目101番地	1	（法務）
2 中央区新町一丁目101番地 家屋番号 101番の建物	1	（法務）

※ 本証明書の記載事項は、登記簿記載事項と一致するものとします。

管理番号 D12443 1/2

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）

お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

被相続人が生きている間

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

建物について

被相続人が生きている間

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

ワンストップ相談窓口

「この家、どうしよう・・・？何から始めたらいいかわからない・・・」
まずは水戸市空き家ワンストップ相談窓口（生活安全課）へご相談ください。

水戸市空き家ワンストップ相談窓口が、課題の整理から専門家の紹介まで一貫して支援します。

空き家のことを決めるときのポイント

1 現状を把握する

建物の状態、家財の量、相続や登記の状況など、まず「今どうなっているか」を整理します。

2 方向性を考える

売却する・賃貸する・譲渡する・管理する・解体するなど、どの方法が適しているか検討します。

3 今できることから始める

家財整理、相続準備、不動産の測量や登記（必要な場合）など、今できることから始めます。

お問い合わせはこちら！

水戸市市民協働部生活安全課
029-224-1113



空き家ワンストップ相談窓口の詳細についてはこちら



市ホームページ二次元コード

MEMO



空き家ガイドブックに
関するお問合せ

水戸市市民協働部
生活安全課

☎029-224-1113

「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が明らかであれば、下記の表を参考に
ご相談ください。

相 談 内 容	団 体 名	所 在 地
空き家に関する法律相談、 成年後見制度について	茨城県弁護士会	〒310-0062 水戸市大町2-2-75 ☎029-221-3501 平日10:00～16:00(12:00～13:00除く)
空き家に関する相続登記、 成年後見制度等について	茨城司法書士会	〒310-0063 水戸市五軒町1-3-16 ☎029-212-4500, 029-212-4515, 029-306-6004 毎週火曜日16:00～18:00
空き家の売買、 賃貸、跡地 活用等につ いて 	公益社団法人 茨城県宅地建物 取引業協会	〒310-0066 水戸市金町3-1-3 茨城県不動産会館 ☎029-225-5300 平日9:00～17:15(12:00～13:00除く)
	公益社団法人 全日本不動産協会 茨城県本部	〒310-0852 水戸市笠原町978-25 茨城県開発公社ビル4階 ☎029-244-2417 平日9:30～16:00(12:15～13:15除く)
建物の表題・変更・滅失 登記、境界調査・確認に ついて	茨城土地家屋 調査士会	〒319-0312 水戸市大足町1078-1 ☎029-259-7400 平日9:00～17:00(12:00～13:00除く)
耐震診断や リフォームについて	一般社団法人 茨城県建築士会	〒310-0852 水戸市笠原町978-30 建築会館2階 ☎029-305-0329 平日9:00～17:00(12:00～13:00除く)
建物の解体について	一般社団法人 茨城県解体工事業 協会	〒310-0845 水戸市吉沢町569-81 ☎029-240-1917 平日9:00～17:00
樹木の剪定、草刈り及び 空き家の目視確認業務に ついて	公益社団法人 水戸市シルバー 人材センター	〒311-4143 水戸市大塚町1863-169 ☎029-303-7272 平日8:30～17:15
土地・建物の表示や相続 登記手続案内、所有者確 認等について	水戸地方法務局	〒310-0061 水戸市北見町1-1 水戸法務総合庁舎 ☎029-227-9922 平日9:00～17:00
市民を対象とした 無料弁護士相談	水戸市	毎月第1・2・3・4水曜日13:00～16:00(一人20分・要予約) ※祝日、年末年始及び12月の第4水曜日を除く 水戸市 みとの魅力発信課市民相談室(市役所1階) ☎029-232-9109 平日8:30～17:15

発 行 年：2026年8月

発 行：水戸市

編集／制作：株式会社鎌倉新書