

令和7年度武蔵野市空き家セミナー及び個別相談会 実施結果報告書

1. 実施概要

- (1) 実施日時 令和8年2月7日(土) 14時00分～16時20分
- (2) 実施場所 武蔵野商工会館 会議室
- (3) 実施主体 主催：武蔵野市
協力：東京司法書士会武蔵野支部

(4) 実施詳細

- a 空き家セミナー（武蔵野商工会館4階市民会議室）
 - 14:00 開会（武蔵野市住宅対策課）
 - 14:05 社会福祉法人武蔵野市民社会福祉協議会 挨拶とPR
（ご担当：地域福祉推進係主任 後藤修平様）



- 14:10 セミナー開始
（講師：東京司法書士会武蔵野支部 常川郁代様）



- 15:10 講義終了、質疑応答
- 15:20 セミナー終了

b 個別相談会（武蔵野商工会館5階会議室）

14:30～16:20

相談員：東京司法書士会所属の司法書士 5名



2. 参加者

- (1) 空き家セミナー 2名
- (2) 個別相談会 2名（事前予約1名・当日受付1名）

3. セミナー後の質疑応答記録

- (1) 民事信託に関して空き家の事例がでていたが、預貯金も民事信託の対象になるのか？
→（回答）なる。
- (2) 民事信託で受託者に名義が変わるという話だったが、相続を待たずに、例えば長男などの名義が変わるということか？
→（回答）その通り。ただし税務上の扱いについては一概に言えない部分もある。
- (3) 民事信託の受託者は親の財産の相続放棄ができなくなるのか？
→（回答）法律上は相続放棄は可能と考えられるが、メリットは無い。

4. アンケート集計結果

Q. 住まい

…武蔵野市内：2名

Q. 年齢

…40代：1名

60代：1名

Q. セミナーを知った経緯

…市報：2名

- Q. セミナーの内容はいかがでしたか
…5段階評価のうち
「4（良かった）」：2名
- Q. セミナーの時間はいかがでしたか
…「ちょうど良い」：2名
- Q. セミナーの内容につき何かあれば（自由記述）
…良く理解でき、トピックの範囲も良かったと思います。
- Q. 今後、セミナーで聞いてみたい内容やテーマ（自由記述）
…回答無し。
- Q. 相談会はお困りごとの解消に役立ちましたか
…5段階評価のうち
「5（とても役に立った）」：1名
「4（ある程度役に立った）」：1名
- Q. 相談員の対応はいかがでしたか
…5段階評価のうち
「5（とても良かった）」：1名
「4（良かった）」：1名
- Q. 相談時間はいかがでしたか
…「ちょうどよい」：2名
- Q. その他感想等（自由記述）
…ありがとうございました。
…新しい知識も教えて頂け、自身の考えの検証も出来たので
たいへん有益でした。ありがとうございました。

令和8年2月7日（土）
武蔵野市空き家対策セミナー＆個別相談会

<本日のスケジュール>

セミナー

14:00

開会の挨拶

武蔵野市都市整備部住宅対策課 職員

14:05

住民同士の交流の場としての空き家・空き部屋の活用について

社会福祉法人 武蔵野市民社会福祉協議会 後藤 修平

14:10～15:10

セミナー “大切な我が家を空き家としないために”

講師 東京司法書士会 常川 郁代

15:10～15:20

質疑応答

個別相談会

14:30～16:30

司法書士による無料個別相談

1組 60分

【配布資料】

- 1 本日のスケジュール（本資料）
- 2 武蔵野市 空き家セミナー＆個別相談会 アンケート
- 3 「わが家」の将来について、考えてみませんか？（武蔵野市住宅対策課）
- 4 東京空き家ガイドブック 2025（東京都住宅政策本部民間住宅部計画課）
- 5 空きスペースで地域をつなぐ（武蔵野市民社会福祉協議会）

武蔵野市都市整備部住宅対策課

令和8年2月7日 武蔵野市空き家セミナー

主催：武蔵野市 | 協力：東京司法書士会

大切な我が家を空き家と しないために

1

東京司法書士会 つねかわ いくよ
常川 郁代

【目次】

- 1、空き家問題の現状
- 2、何故、空き家となるのか？
相続、入院、認知症．．．
- 3、空き家としないために
 - 3-1 遺言
 - 3-2 成年後見（法定後見・任意後見）
 - 3-3 民事信託
- 4、ご相談はこちらに



東京司法書士会武蔵野支部、東京司法書士会

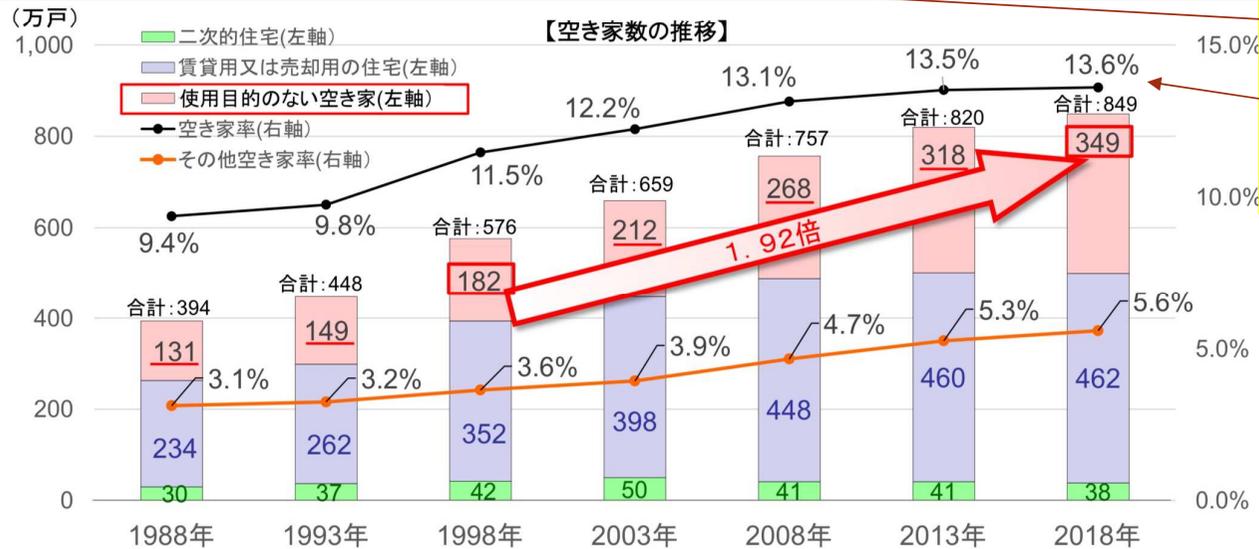
1、空き家問題の現状

～空き家は増え続けています

空き家の現状－空き家数の推移

国土交通省

- 住宅・土地統計調査（総務省）によれば、空き家の総数は、この20年で約1.5倍（576万戸→849万戸）に増加
- 二次的利用、賃貸用又は売却用の住宅を除いた長期にわたって不在の住宅などの「使用目的のない空き家」（349万戸）がこの20年で約1.9倍に増加。



2023年調査

- ・ 空き家総数900万戸
- ・ 使用目的のない空き家385万戸
- ・ 空き家率13.8%

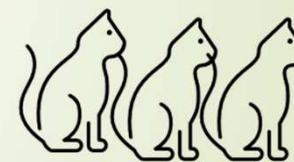
令和5年住宅・土地統計調査（総務省）より

出典：「空き家対策の現状について」令和6年4月国土交通省住宅局

1、空き家問題の現状

～空き家があるとどんな問題があるでしょうか？

- ➡ ○**防災性の低下** 倒壊、崩壊、屋根・外壁の落下 火災発生のおそれ
- ➡ ○**防犯性の低下** 犯罪の誘発
- ➡ ○**ごみの不法投棄**
- ➡ ○**衛生の悪化、悪臭の発生** 蚊、蝇、ねずみ、野良猫の発生、集中
- ➡ ○**風景、景観の悪化**
- ➡ ○**その他** 樹枝の越境、雑草の繁茂、落ち葉の飛散



出典：「空き家対策の現状と課題及び検討の方向性」令和4年10月国土交通省住宅局

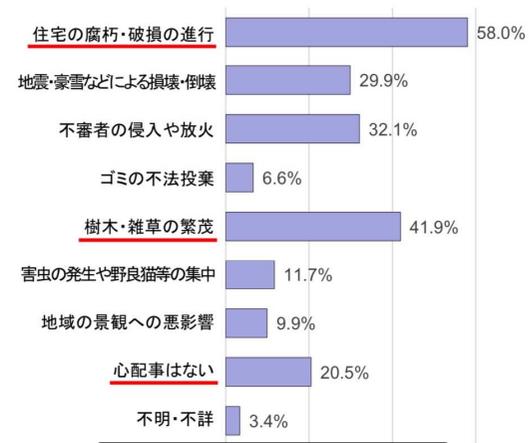
1、空き家問題の現状

～空き家の所有者はどう考えているでしょう？

空き家の管理面での課題

○ 空き家所有者の管理面での心配事としては、「腐朽・破損の進行」(58.0%)、「樹木・雑草の繁茂」(41.9%)などに対する不安が多い一方で、「心配事はない」とする所有者も2割程度存在。

【空き家の管理面での心配事 (N=3,912, 複数回答)】



出典：「空き家対策の現状と課題及び検討の方向性」令和4年10月国土交通省住宅局

2026/1/18

2、何故、空き家となるのか？

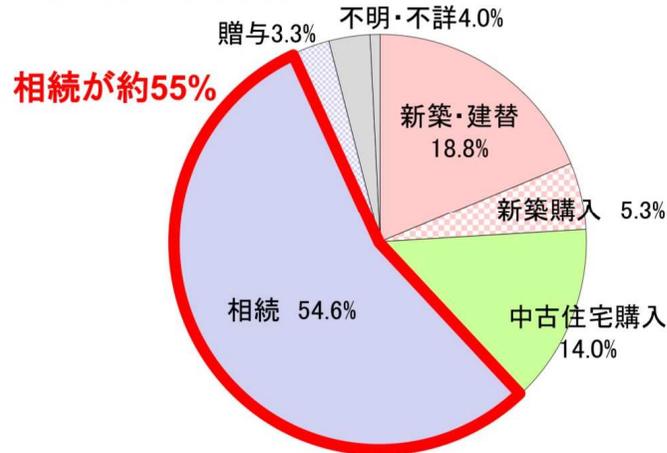
～空き家を取得する経緯は「相続」が多いようです

空き家の取得経緯・所有者の居住地との関係・所有者の年齢



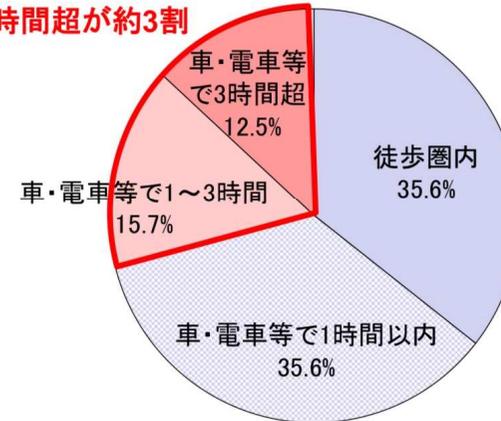
- 空き家の取得経緯は**相続が55%**。
- 所有者の**約3割は遠隔地**(車・電車等で1時間超)に居住。
- 所有世帯の家計を支える者の**約6割超が65歳以上の高齢者**

【空き家の取得経緯(N=3,912)】



【空き家の所在地と所有者の居住地の関係(N=3,912)】

所要1時間超が約3割



2、何故、空き家となるのか？

～「相続」が原因．．対策は？

- 空き家の約55%が相続で取得されたものであり、その相続空き家の7割超は1980年以前に建築された住宅
- 相続空き家の相続前に対策を実施している世帯は2割超で、「被相続人との話し合い」が最多
- 相続前に対策を実施していない空き家は、対策を実施した空き家と比べて、何もせずにそのまま空き家として所有され続けている割合※が約1.5倍

※建物の活用（売却・賃貸・居住等）や解体意向なく、「空き家として所有していた」割合。

ほか、遺言、
後見制度、
信託の活用

ほか、入院、
施設入所など

3、空き家としないために ～「相続」基礎知識

- 相続 ➡ 亡くなった人の財産などの権利・義務を、残された家族などが引き継ぐこと
亡くなった人を「被相続人」、引き継ぐ人を「相続人」という

- 法定相続人 ➡ パターン① 配偶者と子

孫や祖父母が
いると違う
パターンも

子がいなければ. . . パターン② 配偶者と親
さらに親がいなければ. . . パターン③ 配偶者と兄弟姉妹
さらに兄弟姉妹がいなければ. . . パターン④ 配偶者と甥、姪
組み合わせも . . . パターン⑤ 配偶者と兄と姪、など

- 不動産の相続 ➡ 法定相続人で話し合い（遺産分割協議）をし、不動産を引き継ぐ人を決めて、**相続登記**を行います



3、空き家としないために ～「相続登記」基礎知識

- ▶ 不動産を相続したら、相続登記が必要です！

「相続登記」とは？

相続した土地・建物について、不動産登記簿の名義を変更すること

名義を変更するには、法務局に申請が必要

「相続登記」はどのように行うのでしょうか？

被相続人の不動産を特定、法定相続人を確認

相続人の間で、協議・話し合いを行う：**遺産分割協議**

遺産分割協議書を添付して、相続登記申請を行う

「相続登記」には費用がかかりますか？

実費：法務局へ納付する登録免許税、各種証明書取得費用
報酬（依頼した場合）

令和6年4月から
相続登記は
義務に
なりました！

3-1、空き家としないために

～遺言：見知らぬ相続人との協議を省くことができます

- 遺言 → 自分の財産を誰にどのように残したいか、自分の意思や想いを確実に伝えるための手段

「不動産を特定の相続人に相続させたい」

「遺産分割で争いになるのを避けたい」

⇒ 遺言書が有効！



- 遺言書の種類

自筆証書遺言：費用はかからないが、要件を満たさないと無効になることも

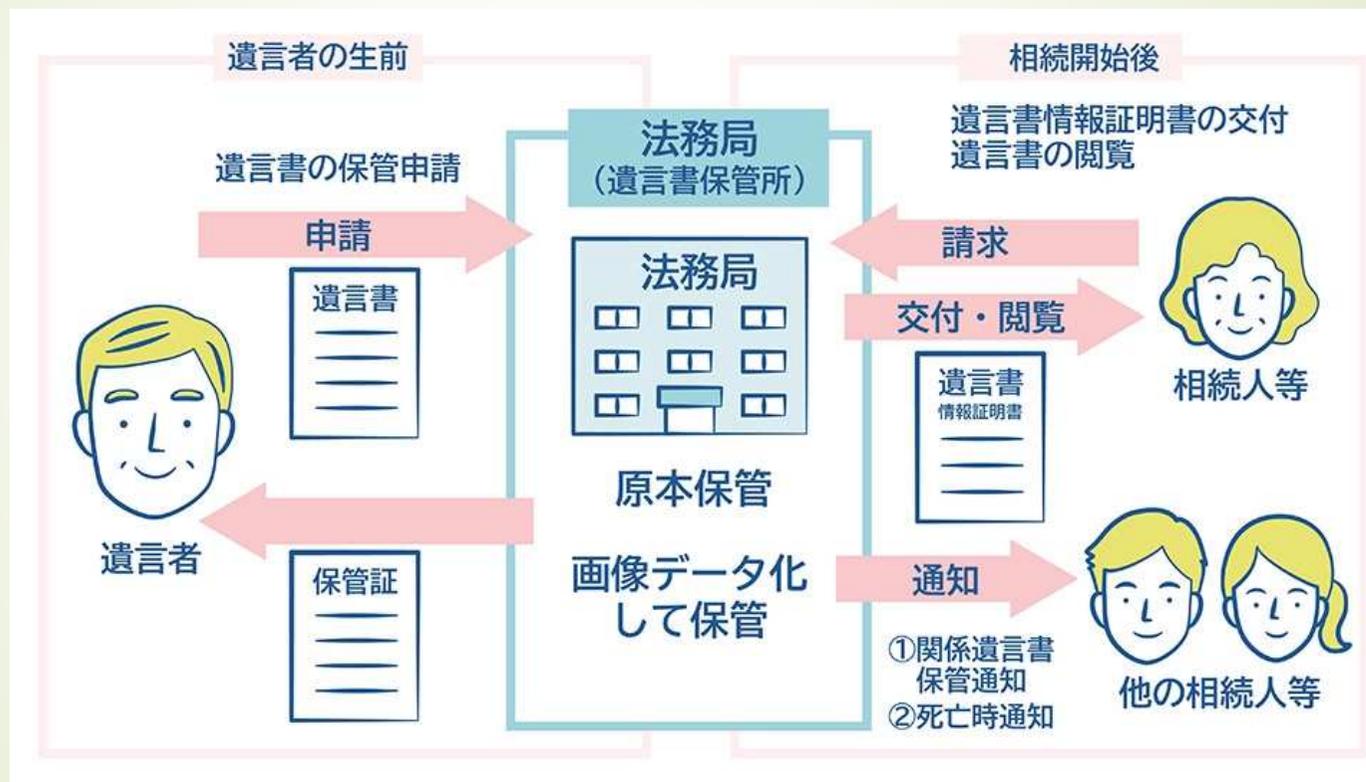
公正証書遺言：費用はかかるが、安心安全

法務局自筆証書遺言書保管制度：法務局職員が形式要件を確認、法務局保管

令和2年7月
スタート！

3-1、空き家としないために

～遺言：法務局自筆証書遺言書保管制度



3-2、空き家としないために ～成年後見の利用（法定後見）

- 認知症になったら、家の管理ができないかも。。。

「成年後見制度（法定後見）」とは？

本人の判断能力が十分でない方を法律的に支援する制度

こうけん ほさ ほじょ	こうけん にん	ひこうけん にん
種類：後見・保佐・補助	登場人物：後見人	被後見人（本人）
（症状が 重い←-----→軽い）	（支援者	支援される方）



後見人が
財産管理や
契約の代理
をします

どのように制度を利用するのでしょうか？

家庭裁判所への申立て、支援者（後見人）が選任される

制度利用に費用はかかりますか？

開始時：実費～裁判所へ納付する申立手数料、各種証明書取得費用など
報酬（申立手続を依頼した場合）

開始後：専門職後見人の場合、後見報酬（裁判所が決定）

元気なうちに
対策するなら
次頁！

3-2、空き家としないために ～成年後見の利用（任意後見）

- ▶ 将来、認知症になった時のために対策するなら。。。

「任意後見」とは？

将来に備えて、あらかじめ公正証書で任意後見契約を結んでおき、判断能力が不十分になったときに、その契約にもとづいて任意後見人が援助する制度

「法定後見」との違いは？

- ・ 元気なうちに契約
- ・ 契約で、支援者（後見人）や支援してほしい内容を決めておける
- ・ 契約しても、開始しないこともある
- ・ 開始の際には後見監督人が家庭裁判所で必ず選任され、後見人を監督する



3-2、空き家としないために ～成年後見の利用（任意後見制度の利用の流れ）

▶ 判断能力が十分なうちに...

- ・信頼できる方との間で将来、お願いする内容（財産管理、介護の方針や後見人報酬など）を決める

見守り契約・任意代理（財産管理）契約・死後事務委任契約を同時に行うこともあります

- ・公証役場で、契約内容を公正証書にする → 法務局に登録される

時が経ち

▶ 判断能力が不十分になったら...

- ・家庭裁判所に「任意後見監督人選任申立」をする
- ・任意後見監督人が選任されると、**任意後見が開始**、支援が始まる



監督



制度利用に費用はかかりますか？

契約時：実費～公証役場の手数料、各種証明書取得費用など
報酬（契約手続を依頼した場合）

開始時：実費～裁判所へ納付する申立手数料、各種証明書取得費用など

開始後：後見人報酬（契約内容）、後見監督人報酬（裁判所が決定）

3-2、空き家としないために

～成年後見の利用（活用事例）

- ▶ 不動産の所有者が認知症になり、本人名義の不動産を売却して入院費や施設費用などに充てたい場合、家族が手続きできるでしょうか？

➔ 名義人（所有者）の承諾なしには売却できない



成年後見制度を利用すれば、後見人による不動産売却が可能に



代理で
手続きします！

後見人



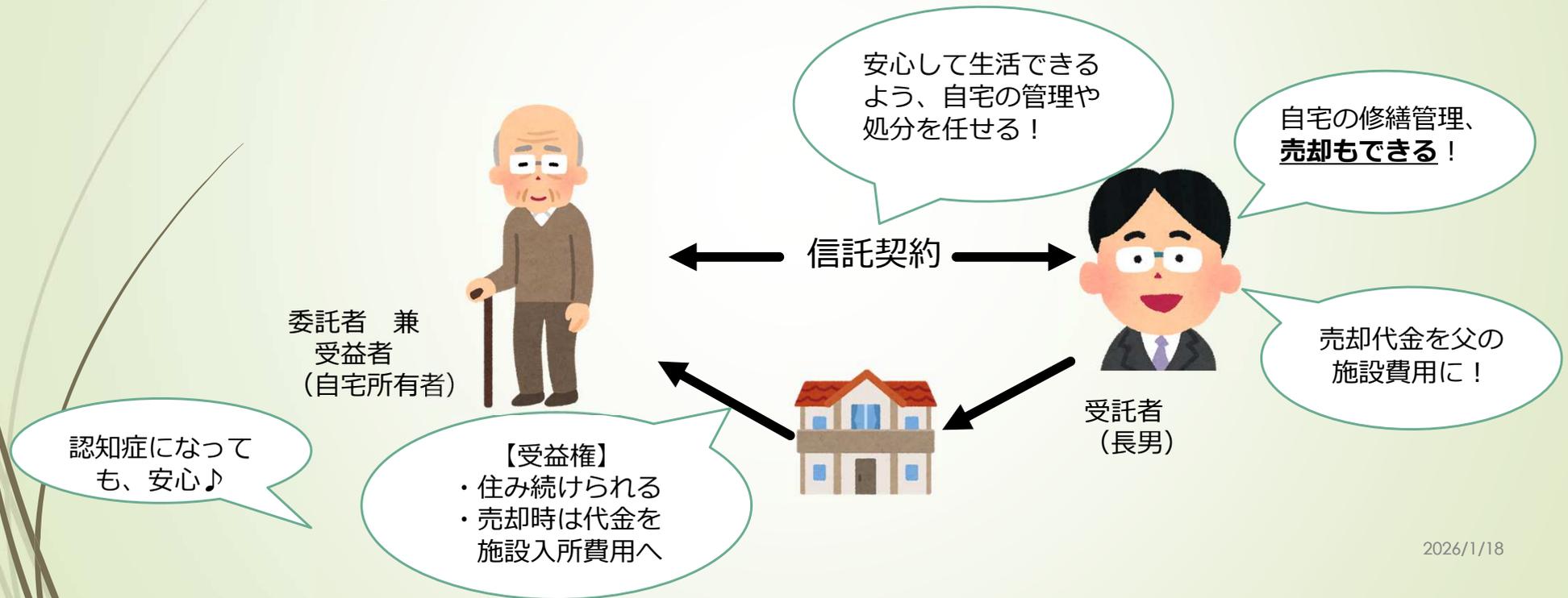
3-3、空き家としないために ～民事信託の利用

- **信託とは、「信」じて「託」すこと**
しんじて たくす
元気なうちに自宅を「信頼できる人」に「信じて託す＝信託する」
ことで、空き家問題の予防ができます
- **信託の登場人物**
委託者：自宅の所有者（託す側）
受託者：自宅の管理・処分をする人（託される側）
受益者：信託による利益を受ける人 ほか
- **成年後見制度との違いは？**
 - ①自宅の名義が変わる ➡ 不動産登記簿の名義は「受託者」になる
 - ②専門職は受託者になれない ➡ 受託者は家族、友人
 - ③管理状況を監督する者がいない （ 信託監督人は任意 ）
 - ④委託者が亡くなくても継続できる など

「自宅」の
信託を考え
てみよう！

3-3、空き家としないために ～民事信託の活用例

民事信託の活用例：自宅を長男に信託



4、ご相談はこちらに

- ▶ 東京司法書士会武蔵野支部

無料相談予約窓口 電話：0422-27-6761

受付時間 平日午前10時～午後5時

- ▶ 東京司法書士会 (<https://www.tokyokai.jp/>) 面談による無料法律相談：

〒160-0003

東京都新宿区四谷本塩町4-37 司法書士会館1階

・ JR 中央線四ツ谷駅 四ツ谷口 徒歩4分

HP 無料法律相談 予約フォームにてお申込みいただけます

ご清聴
ありがとうございました



