

住まいの エンディングノート

このノートは (氏名) _____ が
_____ 年 _____ 月に書きました。



住まいをお持ちの皆さまへ。いま、地域や家族に迷惑をかけてしまう放置
空き家の存在が、社会問題になっています。

放置空き家にしないため、「仕舞う（除却）」「活かす（活用）」の行動
を、ご家族いっしょに今から考えてみませんか？



はじめに



この『住まいのエンディングノート』は、お読みいただいている皆さまの終活などの目的で、これからの人生を明るく前向きに過ごしていただくため、一助となればという思いで作成したものです。

現在、わが国では、空き家の増加が大きな社会問題となっています。空き家の問題は他人事ではありません。現在は空き家でなくても、皆さまが高齢者施設などへ転居したり、相続した子どもが居住しなかったりなどの理由で、住まいが空き家となってしまいます。空き家は、適切に管理せずに放置してしまうと、状態が悪化して資産価値が下がるほか、近隣の方の暮らしにも悪影響が及んでしまいます。

ご自身や相続したご家族などがこんな空き家の問題で困らないよう、元気なうちから、住まいの将来についてご家族で話し合ってみませんか？



「将来この家をどうしたい？」「この家も一人暮らしには広すぎるかな」「私たちは住む家があるから。後のことは任せて」など、その家をご家族の負担にさせない、使いたい誰かに活かしてもらえるよう、住まいの将来をどうするか話し合うことがとても大切です。

将来の我が家の「活かし方」「しまい方」を考えたり、家財を整理したり、財産やご自身の将来をご家族や大切な方に伝えたり、先延ばしにせず、あらかじめ行動しておくことも大切です。

そこで、国土交通省・日本司法書士会連合会・全国空き家対策推進協議会では、この「住まいのエンディングノート」を作成しました。是非とも住まいやご自身の将来のことを考えるきっかけづくりとしてご活用ください。





目次

第1部 住まいのエンディングノートを作成してみよう

わたし自身のこと	1
わたしの住まい・財産について	4

第2部 住まいの将来を考える際に知っておきたいこと

住まいなどを売る	9
住まいなどを貸す	9
住まいを所有し続ける	10
放置空き家の問題	10
「もしも」の後への備え（遺言書など）	19
生前での備え（成年後見制度・民事信託）	19
相続の仕組み	20
相続登記（相続による所有権の移転の登記）が義務化されました	20

どこに相談したらいいの？

第1部は、将来、ご家族が住まいについて様々な判断や手続を進める際に必要な情報を記入するページです。親と子が一緒に住まいの将来を考えるきっかけづくりにご活用ください。

第2部では、住まいの将来を考える際の参考となる情報をご紹介します。

なお、住まい以外のことも含め「エンディングノート～あなたに届け 私の想い～」(法務省・日本司法書士会連合会)が公表されています。本資料と併せてご活用ください。



詳細はこちら

このノートは、取扱いには十分注意し、大切な人にだけ保管場所を伝えておきましょう。



第1部 住まいのエンディングノートを作成してみよう



わたし自身のこと（わかるところまで結構です）

フリガナ 名 前			
生年月日	年	月	日 血液型 型
住 所	〒	-	
本 籍			
電話番号	(自宅)	-	-
	(携帯)	-	-
メールアドレス			
その他			



このページの内容は法務省版のエンディングノートに書いておきました。



もしもの時の連絡先

(いざというときに連絡したい人、親類や友人、かかりつけ医など)

名 前

関 係

連絡先

名 前

関 係

連絡先

名 前

関 係

連絡先

名 前

関 係

連絡先

名 前

関 係

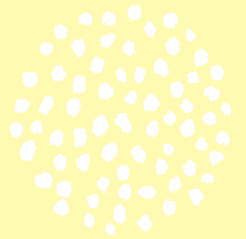
連絡先



このページの内容は法務省版のエンディングノートに書いておきました。



家系図 (思い出せる範囲で書いてみましょう)



どのような不動産を所有しているか調べてみましょう

自分がどのような不動産を所有しているかを調べて、書き出してみましょう（P.5以降）。

まず、法務局が発行する登記事項証明書（登記簿謄本）や都・市町村から通知される固定資産税の納税通知書を確認しましょう。未登記の場合は、速やかに登記手続を行いましょう（P.20）。

複数人で共有している場合は、自分の持分や誰と共有しているのかについても把握しておきましょう。

また、土地や建物を貸している場合や借りている場合は、契約書の有無などについても確認しましょう。

資料の確認（一例）

目的	必要な書類	問合せ先
土地・住まいの名義を知りたい	・ 登記事項証明書（登記簿謄本） ・ 地図、地積測量図 ・ 登記識別情報通知書 ・ 登記済証（権利証）	お近くの法務局
地番・家屋番号・面積を知りたい		
自分が所有している土地・住まいを全て知りたい	固定資産税の納税通知書 固定資産課税台帳、名寄帳	都・市町村の固定資産税担当課

所有している不動産（土地・住まい）などを記載しましょう

今後、所有している不動産をどうしたいか、ご家族と相談しながら記載してみましよう。
資料から書き写すのが面倒な場合は、取り寄せた資料をこのノートと一緒に保管しておくだけでも、あとからこのノートを利用して判断や手続をする人の助けになるでしょう。

(1) 所有している土地

	所在地	共有者氏名・連絡先		借主の氏名 連絡先		諸条件 など	どう処理したいか
		自身の持分		契約期間	契約書の保管場所		
①						<input type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3 <input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 売却など自由にしてよい <input type="checkbox"/> 貸すのは構わない <input type="checkbox"/> その他 ()
②						<input type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3 <input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 売却など自由にしてよい <input type="checkbox"/> 貸すのは構わない <input type="checkbox"/> その他 ()
③						<input type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3 <input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 売却など自由にしてよい <input type="checkbox"/> 貸すのは構わない <input type="checkbox"/> その他 ()

共有の場合のみ

貸している場合のみ

「諸条件など」の凡例

1. 隣地境界・越境物など、近所の人と申合せ事項がある
2. 建て替えについて制約がある
3. 道路の権利関係が複雑
4. 地下に埋まっているものがある（他人の上下水道・ガス管など）

(2) 借りている土地

	所在地	貸主の氏名・連絡先		貸主の住所		備考
		契約期間		契約書の保管場所		
①						
②						

(3) 所有している建物

	所在地	共有者氏名・連絡先	借主の氏名・連絡先	建物の建設・修繕・管理に関わった事業者名	どう処理したいか
		自身の持ち分	契約期間・契約書の保管場所		
①					<input type="checkbox"/> 除却、売却など自由にしてよい <input type="checkbox"/> 貸すのは構わない <input type="checkbox"/> その他 ()
②					<input type="checkbox"/> 除却、売却など自由にしてよい <input type="checkbox"/> 貸すのは構わない <input type="checkbox"/> その他 ()
③					<input type="checkbox"/> 除却、売却など自由にしてよい <input type="checkbox"/> 貸すのは構わない <input type="checkbox"/> その他 ()

共有の場合のみ

貸している場合のみ

(4) 借りている建物

	所在地	貸主の氏名・連絡先	貸主の住所	備考
		契約期間	契約書の保管場所	
①				
②				

その他、今後住まいを引き継ぎたい方へ伝えたいこと（住まいの歴史、使われ方等）



住宅ローンなどの借入金について記載しておきましょう。

	借入先	金額（残債額）	担保の土地・建物の所在地
①		()	<input type="checkbox"/> 土地 <input type="checkbox"/> 建物
②		()	<input type="checkbox"/> 土地 <input type="checkbox"/> 建物
③		()	<input type="checkbox"/> 土地 <input type="checkbox"/> 建物



住まいに関するデジタルデータを保管していますか？

	保管媒体	内容	ID	パスワード	備考
①	<input type="checkbox"/> パソコン <input type="checkbox"/> スマートフォン <input type="checkbox"/> その他 ()				
②	<input type="checkbox"/> パソコン <input type="checkbox"/> スマートフォン <input type="checkbox"/> その他 ()				
③	<input type="checkbox"/> パソコン <input type="checkbox"/> スマートフォン <input type="checkbox"/> その他 ()				



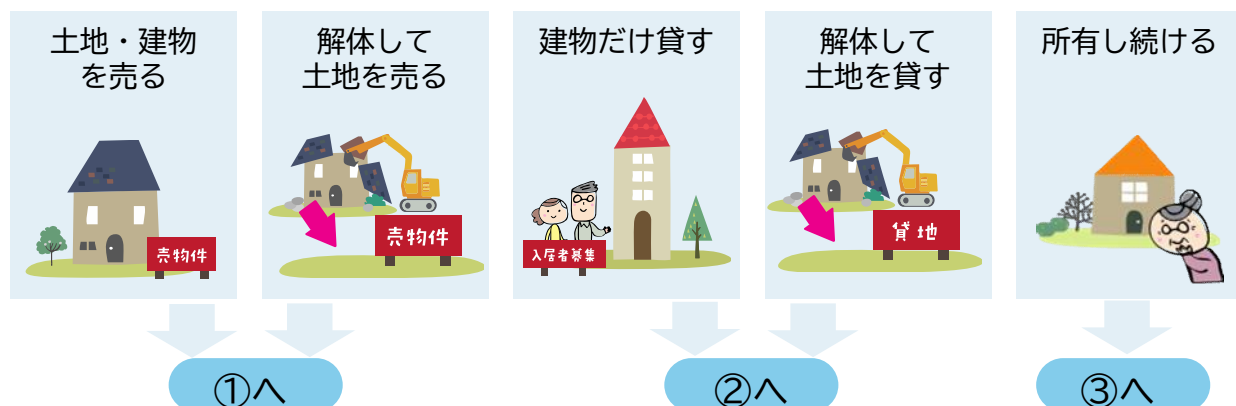
住まいに貴重な家財はありますか？

	貴重なもの	貴重である理由	保管場所	備考
①				
②				
③				



第2部 住まいの将来を考える際に知っておきたいこと

住まいが必要でなくなった際には、次のような住まいの「活かし方」「しまい方」を検討しましょう。特に、住まいが老朽化している場合は、「売る」「貸す」が難しいことも多いため、住まいの解体も検討しましょう。



① 住まいなどを売る

住まいを売却する際には、不動産事業者などの専門家に相談することが考えられます。

以下のように、様々な制度などを活用することもできます。

【譲渡所得の3,000万円特別控除】

空き家を相続した方が、一定の要件を満たしたうえで早期に空き家やその敷地を譲渡した場合には、譲渡所得から最大3,000万円を特別控除できる特例措置があります。【詳しくはコラム01 (P.12)】

【空き家バンク】

空き家を売却・賃貸したい場合、自治体が運営する専用のサイト「空き家バンク」を活用することも考えられます。

【詳しくはコラム02 (P.13)】

【インスペクション】

専門家による建物現況調査のことです。このレポートがあると、引渡し後のトラブル回避や、安心して購入してもらえる利点があります。

【詳しくはコラム03 (P.14)】

【リースバック・リバースモーゲージ】

今の家に住み続けながら住まいを先に売却（リースバック）したり、死亡時の譲渡を約束（リバースモーゲージ）する方法です。

【詳しくはコラム04 (P.15)】

② 住まいなどを貸す

住まいを貸す際には、不動産事業者などの専門家に相談することが考えられます。

以下のように、様々な制度などを活用することもできます。

【セーフティネット住宅制度】

住宅の確保に配慮が必要な方（高齢者、障害者、子育て世帯など）の入居を拒まない住宅（セーフティネット住宅）として登録し賃貸することも考えられます。

【詳しくはコラム05 (P.16)】

【サブリース】

自ら使う人でなく、転貸（サブリース）をする事業者にも賃貸することも考えられます。専門機関が賃料収入の保証等を行いつつサブリースを行う「マイホーム借上げ制度」の活用も考えられます。

【詳しくはコラム06 (P.17)】

③ 住まいを所有し続ける

住まいを売却・賃貸せず、所有し続ける（相続する）ことも選択肢の一つです。

ただし、使用せずに空き家にしておくと、不具合の発生が発見されにくく、傷みが早く進行する傾向があります。

使用しない場合は、住まいを適切に管理することが重要です。例えば、建物の外部・内部の点検や、通気や換気、通水、清掃などを定期的に行うことが必要です。

国土交通省では、適切な管理のための指針を示しています。指針の内容をわかりやすくまとめたリーフレットがあります。



詳細はこちら

放置空き家の問題

空き家をしっかり管理せずに放置してしまうと、家屋の状態が悪化し、近隣の方の暮らしにも悪影響が及んでしまいます。

最も生じやすい問題が、樹木の繁茂や越境です。隣地の日照を害する、道路標識を隠す、隣家の屋根や躯体を破壊するなど、周辺に悪影響を及ぼします。

さらに放置した場合には、建物・塀・樹木等が倒壊する、害虫等の発生により周辺の住民の健康被害を招くなど、周辺にさらに重大な悪影響を及ぼします。

もしこんな事態が発生してしまったら、損害賠償や空家法による行政処分の対象になってしまいます。

○ 空家法とは

空家法では、防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしている空き家は、「特定空家等」として市区町村から助言・指導、勧告、命令、代執行の措置が講じられる場合があります。

2023年12月13日より施行された改正空家法では、放置すれば特定空家等になるおそれがある空き家は、「管理不全空家等」として市区町村から指導、勧告が講じられるようになりました。特定空家等だけでなく、勧告を受けた管理不全空家等の敷地も固定資産税の住宅用地特例が解除されます。

相続した空き家を早期に譲渡した場合は、譲渡所得の特別控除が受けられます

親など（被相続人）が一人で居住していた家屋と敷地等を相続した場合には、相続人が早期に（相続開始から3年を経過した日の属する年の12月31日までに）一定要件を満たしたうえで当該家屋又は敷地等を譲渡すれば、その譲渡所得から最大3,000万円が控除されます。

適用期間は2027年12月31日までとなります。適用を受けるためには一定の要件を満たす必要がありますので、国土交通省のウェブサイトをご確認ください。



詳細はこちら

【主な要件】

- ・昭和56年5月31日以前に建築された家屋であること
- ・相続開始の直前に被相続人が居住に用いており、他の居住者がいないこと
 - ※ 被相続人が相続開始の直前に老人ホーム等に入居していた場合も、一定の要件を満たす場合は適用可
- ・家屋と土地の両方を相続・遺贈により取得すること
- ・相続開始から3年を経過する年の12月31日までに譲渡すること
- ・譲渡の代金が1億円以下であること

被相続人が住んでいた
家屋・敷地



相続



空き家

除却

耐震改修

更地

売土地



耐震基準を
満たした家屋



譲渡

空き家の
譲渡所得の
特別控除

※空き家の除却又は耐震改修の前の一定期間内に譲渡した場合も適用可能

MEMO

「空き家バンク」って何？

利用予定がなく、空き家になってしまう住まいを売却・賃貸したい場合には、自治体が運営する専用サイトである「空き家バンク」を活用することも考えられます。「空き家バンク」に登録すると、利用希望者に向けて、物件情報が広く公開されます。

上郡町では、下記の専用サイトで公開しています（二次元コードからもご確認いただけます。）。

物件情報の登録などの詳細については、上郡町もしくは、空き家バンクのウェブサイト各物件ページに記載の仲介業者へお問合せください。

【URL】

https://www.town.kamigori.hyogo.jp/iju_teiju/2/index.html



また、さらに広く公開するため、「全国版空き家・空き地バンク」にも、物件情報を提供しています。



詳細はこちら



詳細はこちら

売却・賃貸の前には調査を

利用予定がなく、空き家になってしまう住まいを売却・賃貸したい場合には、空き家の利用上どのような制約があるのかを把握することで、より具体的に検討することができます。建物の状態、土地・建物の権利関係、法的規制、敷地の埋設物等について確認しましょう。

1981年の建築基準法改正以前に建てられた住まいである場合には、現在の耐震基準を満たさない可能性があります。専門家による耐震診断により耐震性能を確認しましょう。

また、売買の際に、契約時に想定していなかった雨漏りがあった場合などは、買主から修補や損害賠償などを求められるおそれもあります。そのためにも、専門家による建物状況調査（インスペクション）で建物の状態を確認することも検討しましょう。不具合等をしっかり告知・説明しておくことで、引渡し後のトラブルを避けることができ、安心して購入してもらえます。また、修繕やリフォーム工事の必要性を検討する際の参考にもなります。

<インスペクションの様子>

【木造戸建て住宅の場合】



「土台・床組、基礎」調査の様子

【共同住宅の場合】



「外部（バルコニー）」調査の様子

【検査機器（例）】



「基礎配筋」の調査機器



「小屋組・梁」調査の様子



「外部（外壁）」調査の様子



「床の傾きを計測する」調査機器

詳しくは、
国土交通省「建物状況調査を活用しませんか（売主用）」
でご確認ください。



詳細はこちら

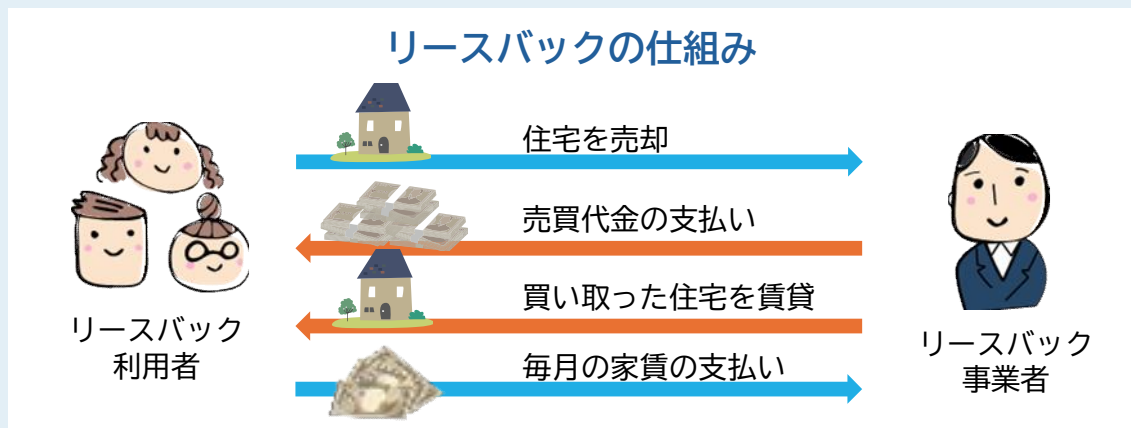
住みながら生前などに売却する仕組み（リースバック・リバースモーゲージ）

残されたご家族があなたの住まいを必要としない場合には、今のうちに住まいを売却することも考えられます。次のように、その家に住み続けながら、住まいの売却を（予定）する仕組みがあります。

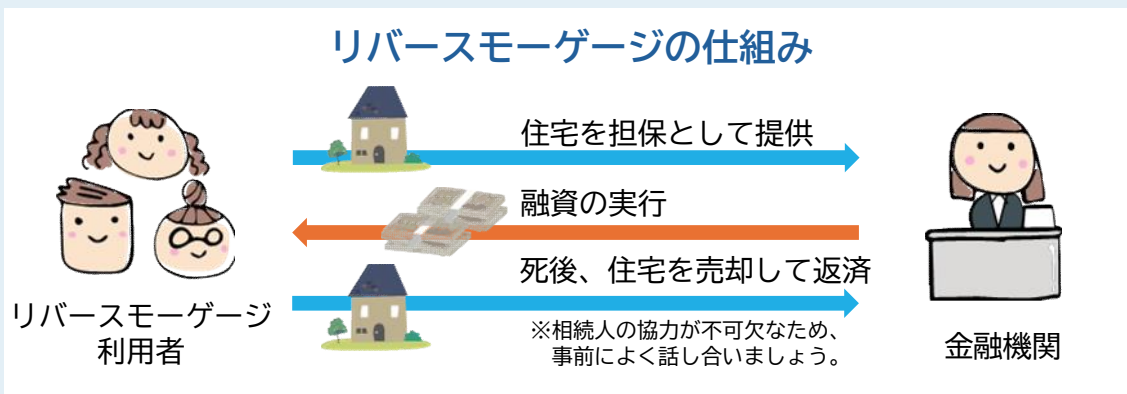
- 「リースバック」は、住まいを売却して現金を得て、賃料を支払いながら、自宅に住み続けることができる仕組みです。国土交通省から、サービスの特徴、利用例、トラブル例などのポイントを記載したガイドブックを公表しています。



詳細はこちら



- 「リバースモーゲージ」（ノンリコース型）は、住まいを担保にして、金融機関から融資を受けられる仕組みです。死亡時に住まいを売却して融資の一括返済を行うことで、住み続けながら自宅を処分できます。「ノンリコース型」とは、住まいの売却価格に関わらず相続人に債務が残らない仕組みです。



これらの仕組みの利用条件や制約については、サービスを提供している金融機関等により異なります。事前に問い合わせて、十分に内容を確認しましょう。

住宅セーフティネット制度とは？

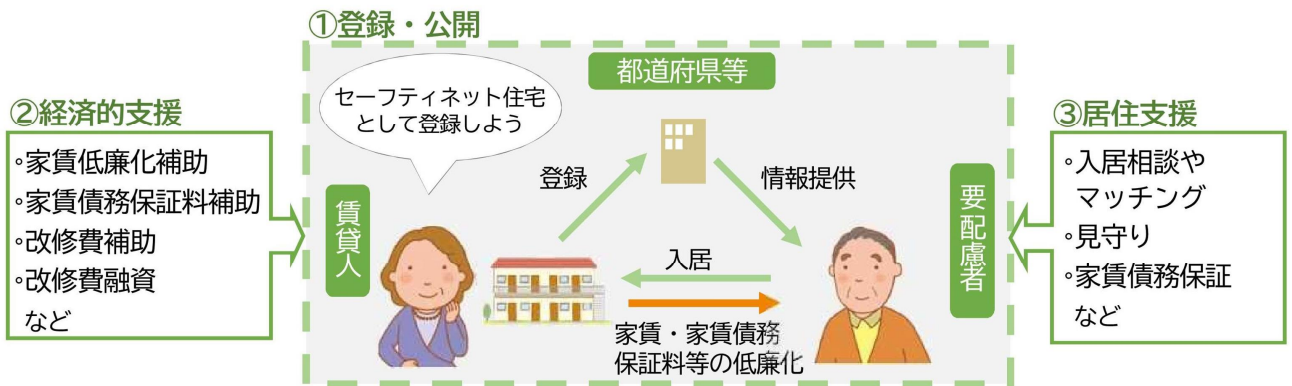
高齢者、障害者、子育て世帯など住宅の確保に配慮が必要な方（住宅確保要配慮者）の入居を拒まない賃貸住宅（セーフティネット住宅）として住まいを登録する制度です。改修・入居への経済的支援等の仕組みも盛り込まれています。

セーフティネット住宅として自治体に登録すると、専用WEBサイト「セーフティネット住宅情報提供システム」を通して住宅の情報が広く周知されます。



情報提供システムはこちら

また、改修費の補助や入居者の負担軽減につながる補助を活用できますので、入居希望者の増加や、空き家・空き室の解消が期待できます。なお、入居者を住宅確保要配慮者に限定する「専用住宅」として登録することにより、より手厚い補助を受けることができます。



資料：国土交通省パンフレット「民間住宅を活用した新たな住宅セーフティネット制度をご活用ください」

詳しくは、国土交通省ウェブサイトでご確認ください。



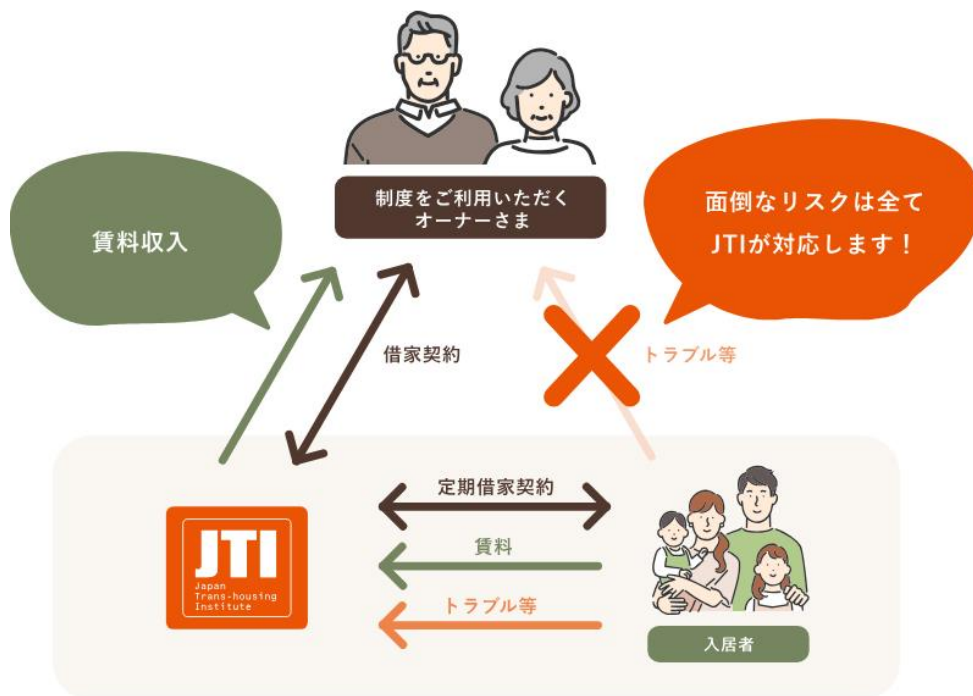
補助金などの詳細はこちら

生前などに住まいを賃貸する仕組み（マイホーム借上げ制度）

現在の住まいが「広すぎる」「不便な立地」などの場合には、賃貸住宅等へ住み替えて、今から自宅を他の方に賃貸することも考えられます。この場合、「マイホーム借上げ制度」を活用することが考えられます。

この制度では、JTI（（一社）移住・住みかえ支援機構）が、所有者から住まいを借上げて転貸を行います。住宅が賃貸可能な状態である限りは、終身にわたり住まいを借上げてもらうことができます。

また、1人目の入居者の決定時以降は、空室でも賃料収入が保証されるうえ、所有者が、家賃の未払いなど入居者とのトラブルに直接関わることはありません。もし自宅に戻ることも想定しているときは、契約期間を適切に設定することにより、契約終了時に、入居者へ立ち退き料を支払うことなく自宅に戻ることもできます。



資料：（一社）移住・住みかえ支援機構ウェブサイト

制度の利用に当たっては、一定の条件がありますので、詳細は（一社）移住・住みかえ支援機構ウェブサイトにてご確認ください。



詳細はこちら

MEMO

A series of horizontal dashed lines for writing.

将来に備えた行動を

「もしも」の後への備え（遺言書など）

住まいを誰にどのように残したいかなど、「もしも」の後に関する自分の意思や想いを確実にご家族に託すために、「遺言書」の作成をお勧めします。確実に遺言書を残すには、自筆の遺言を法務局に預けたり、公正証書として作成したりといった方法があります。

このほか、特に身寄りがない方には、ご自身の死後の手続（葬儀・埋葬の実施や諸費用の支払い、遺品整理などの対応）を他の人に任せることができる「死後事務委任契約」もあります。



生前での備え（成年後見制度・民事信託）

生きているうちでも、認知症などでご自身の判断能力が十分でなくなるとき、周りのご家族は、住まいなど財産の扱いに困ってしまうことが起こり得ます。このようなときに備えるためには、**成年後見制度**や**民事信託**の仕組みがあります。



成年後見制度は、認知症の方など、判断能力が不十分な方々を支援する制度です。家庭裁判所に選ばれた成年後見人などは、ご本人の代わりに住まいに関する契約、銀行との取引、各種費用の支払い、年金の受給など、様々な財産管理や手続などのサポートを行います。

すでに判断能力が
不十分な場合に

元気なうちに、ご自身で将来に備えるために



法定後見制度

ご家族などが申立てをして、家庭裁判所が成年後見人などを選ぶ制度

任意後見制度

誰にどんなことを支援してもらうのかあらかじめ自分で決めておく制度

民事信託

信頼できる人に、自宅などの財産を信じて託す（信託する）制度



ご相談は、お近くの司法書士にご連絡ください。（連絡先はP. 26）

相続の仕組みを知って、相続登記を







相続の仕組み

相続の際には、遺言書の内容、遺産分割協議による内容の順に優先され、いずれもない場合には、「法定相続」となるのがルールです。法定相続の基本的なルールは、図のとおりです。

法定相続では親族で住まいなどを共有することになります。

遺言書がない場合は、できる限り、遺産分割協議により、相続人全員の話し合いで遺産をどのように分配するか決めましょう。

【詳しくはコラム07 (P. 21)】

相続順位	法定相続人と法定相続分	
第1順位 子がいる場合	配偶者 $\frac{1}{2}$ 	子 ※人数で分割 $\frac{1}{2}$ 
第2順位 子がなく 親がいる場合	配偶者 $\frac{2}{3}$ 	親 ※人数で分割 $\frac{1}{3}$ 
第3順位 子も、親も いない場合	配偶者 $\frac{3}{4}$ 	兄弟姉妹 ※人数で分割 $\frac{1}{4}$ 

■ 知っておきたいキーワード ■

【詳しくはコラム08 (P. 22)】

【配偶者居住権】 相続時に残された配偶者が住まいの所有権を持っていなくても、一定の要件の下で、終身または一定期間、その住まいに無償で居住することができる権利のことです。

【相続土地国庫帰属制度】 土地の所有権を取得した相続人が、一定の要件を満たした場合に、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。

相続登記（相続による所有権の移転の登記）が義務化されました

わが国では、相続登記がなされずに所有者の分からない空き家や土地が、様々な場面で問題を生じさせています。また、登記は、住まいや土地の所有者であると主張し、大切な財産を守るためにも重要な仕組みです。このため、相続時には、住まいや土地の相続登記をすることが重要です。このような観点から、2024年4月1日より、相続登記が義務化されました。

また、相続時の様々な手続の際には、戸籍関係の書類の束を繰り返し提出する手間を省く「法定相続情報証明制度」が便利です。







【詳しくはコラム09, 10 (P. 23, 24)】

ご相談は、お近くの司法書士にご連絡ください。（連絡先はP. 26）

いったい誰が相続人？～相続人と法定相続分～

相続の際には、遺言書の内容、遺産分割協議による内容の順に優先され、いずれもない（しない）場合には、「法定相続」となるのがルールです。法定相続の基本的なルールは、次の図のとおりです。

法定相続は、相続人の間で合意できなかったときの配分割合であり、親族で住まいなどを共有することになります。遺言書がない場合は、できる限り、遺産分割協議により、相続人全員の話し合いで遺産をどのように分配するか決めましょう。

相続順位	法定相続人と法定相続分	
第1順位 子がいる場合	配偶者 $\frac{1}{2}$ 	子 ※人数で分割 $\frac{1}{2}$ 
第2順位 子がなく 親がいる場合	配偶者 $\frac{2}{3}$ 	親 ※人数で分割 $\frac{1}{3}$ 
第3順位 子ども、親も いない場合	配偶者 $\frac{3}{4}$ 	兄弟姉妹 ※人数で分割 $\frac{1}{4}$ 

第1順位の人がない場合に相続人となります

第1順位・第2順位の人がない場合に相続人となります

- ※ 第1順位の場合、子が亡くなっているときは、その子（被相続人にとっての孫）が相続人となります。
- ※ 第2順位の場合、親が亡くなっているときは、その親（被相続人にとっての祖父母）が相続人となります。
- ※ 第3順位の場合、兄弟姉妹が亡くなっているときは、その子（被相続人にとっての甥・姪）が相続人となります。

また、財産を相続したくない場合には、家庭裁判所で手続を行うことで、全ての財産（空き家・負債などを含む）の相続を放棄する「相続放棄」をすることも認められています。

ただし、相続放棄をした後でも、現にその財産を占有しているときは、相続財産清算人に引き継がれるまで、引き続きその財産を管理しなければなりません。

そのため、近隣に迷惑がかからないよう、家庭裁判所に相続財産清算人の選任申立てを行うことも検討すべきです。

遺留分

遺留分とは、亡くなった方（被相続人）が遺言書によって無償で遺産を譲渡したときや、亡くなる前の一定の期間内に贈与をしていたときに、相続人が一定の割合の財産に相当する金銭の支払いを請求をすることができる権利のことです。

請求するかしないかは各相続人の自由であり、故人の意思を尊重して、請求しない人もいます。

しかし、争いの元になりかねないため、遺言書を作成するときや生前に贈与をするときには、この遺留分に配慮することをお勧めします。



相続土地国庫帰属制度

相続または遺贈により土地の所有権を取得した方が、一定の要件を満たせば、10年分の土地管理費に相当する額の負担金を国に納付した場合に、その所有権を国庫に帰属させることができます。



詳細はこちら

詳細は法務省のウェブサイトをご参照ください。

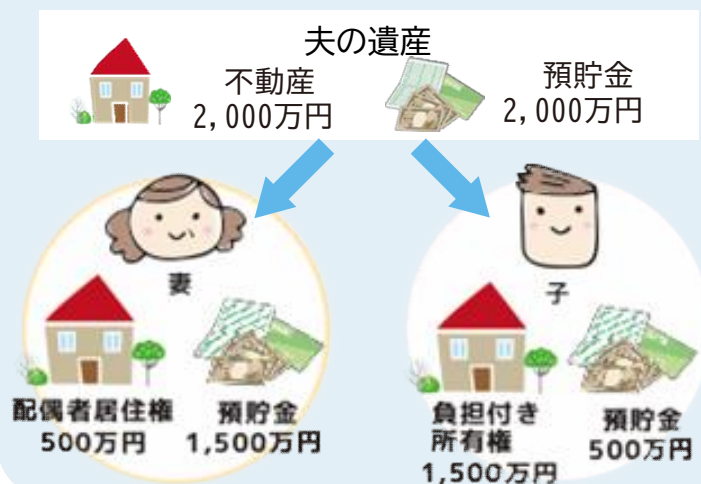
配偶者居住権ってどんな制度？

2020年4月の民法改正により、配偶者居住権が創設されました。

これによって、配偶者が相続開始時に被相続人所有の建物に居住していた場合に、遺産分割協議や遺言書の記載に基づき配偶者居住権を取得すれば、終身または一定期間、その建物に無償で居住することができるようになりました。

この権利を第三者に対抗（主張）するためには、登記が必要です。

夫の遺産を妻と子で分割する際のイメージ



相続登記の義務化が始まる！

相続登記は必要です

土地や建物を所有していた方が亡くなられて相続が発生した場合、「相続による所有権の移転の登記」を法務局に申請することになります。

相続登記が義務化される法律が 2024年4月1日に施行されました。この新しい法律では正当な理由なく登記を怠ると10万円以下の過料が科されることになっています。

なにより申請をせずに放っておくと新たな相続が発生し、相続登記の手続がますます難しくなってしまいます。

相続登記をしないと…

！ 手続がどんどん複雑になります



相続人がどんどん増えて、話し合いがうまく進まない。

書類収集の手間が増え、費用が高くなる。



相続人の中に面識がない人が現れ、協議に時間がかかる。

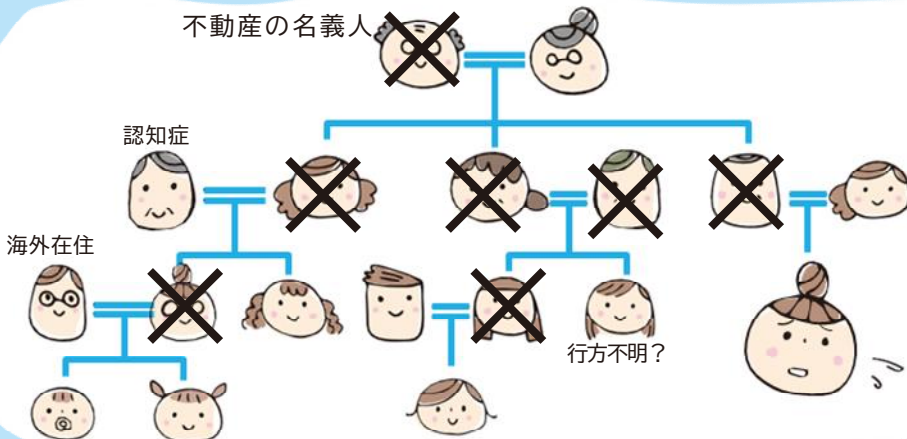


相続人の中に認知症になるなど判断能力が低下した人がいると、家庭裁判所に成年後見人等の選任申立てが、



所在不明の人がいると、

不在者財産管理人の選任申立てが必要になるケースが生じる。

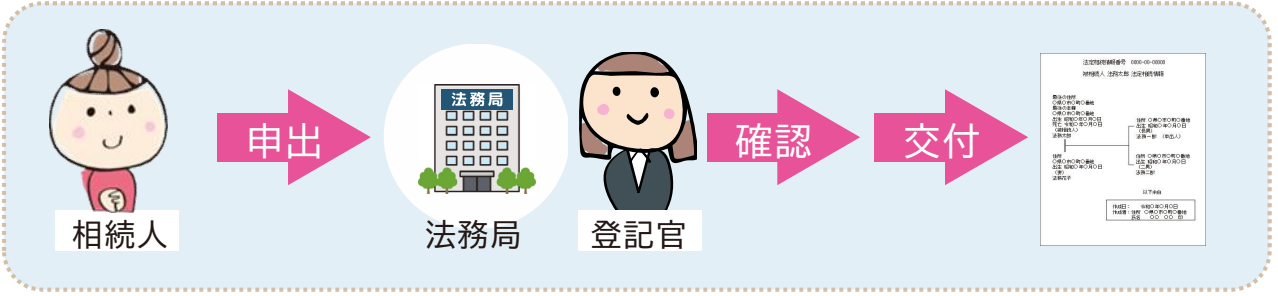


面識がない人、連絡の取れない人がいて話し合いができない。どうしよう…

時間がたつほど、相続人が増えて手続が難しく…！

相続が発生したら、早めに相続人で話し合い（遺産分割協議）を行って、話し合いの結果を相続登記に反映することが重要です。

無料で利用できます！ 法定相続情報証明制度

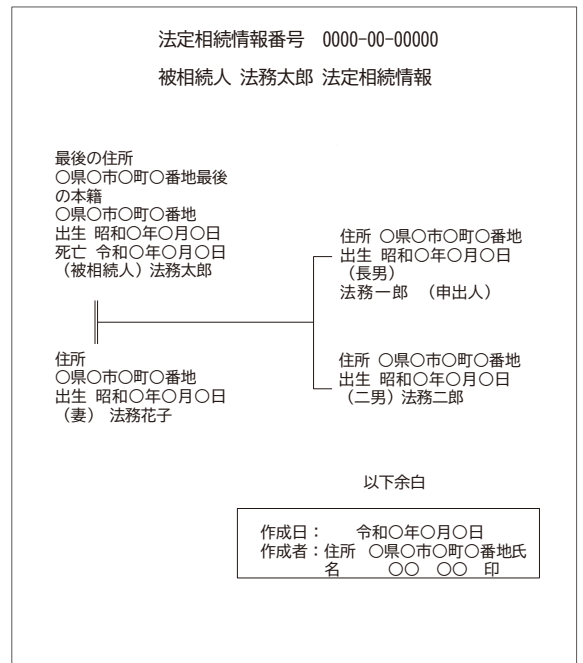


相続人が法務局に、以下の必要書類（※1）を申出書に添付して申出します。登記官が内容を確認後、法定相続情報一覧図（法定相続人が誰であるのかを一覧にしたもの）に認証文を付した写しを無料で必要通数交付します。

法定相続情報一覧図の保管期間中（5年間）は、再交付を受けることができます。

	必要書類	取得先
被相続人の	出生から亡くなるまでの戸除籍謄本（戸除籍記録事項証明書）	被相続人の本籍地の市区町村（※2）
	住民票の除票の写し	被相続人の最後の住所地の市区町村
相続人全員の	現在の戸籍謄抄本（戸籍記録事項証明書）	被相続人の本籍地の市区町村（※2）
申出人の	氏名・住所を確認することができる公的書類	—
	法定相続情報一覧図（右図）	—

法定相続情報一覧図（記載例）



- ※1 別途必要書類がある場合があります。
- ※2 コンビニエンスストアまたは最寄りの市区町村で取得できるケースもあります。

ご相談は、お近くの司法書士にご連絡ください。（連絡先は、P.26）



どこに相談したらいいの？

上郡町の空き家に関する相談窓口

【利活用について】

地域振興課 定住交流担当

電話：0791-52-1162

Eメール：chiiki@town.kamigori.lg.jp

【除却について】

建設課 まちづくり係

電話：0791-52-1117

Eメール：kensetsu@town.kamigori.lg.jp



お持ちの空き家を活用・処分する際に利用できる当町の支援制度

【利活用について】

- 空き家バンク
- 空き家を活用する際の改修工事費用に対する補助金
(空き家活用支援事業補助金)

【除却について】

- 老朽危険空き家の解体費用に対する補助金
(老朽危険空家除却支援事業補助金)



空き家バンク詳細



空き家活用支援
事業補助金詳細



老朽危険空家除却
支援事業補助金詳細





こんなときは司法書士に相談を

- 相続による土地や建物の名義変更手続
- 土地や建物の贈与
- 借金が多いので相続を放棄したい
- 会社役員が死亡したので登記手続が必要
- 相続登記をしたいが、相続人の一人が行方不明
- 遺産分割をしたいが、協力しない相続人がいて話がまとまらない
- 高齢の親が認知症になり、財産管理が必要
- 親が亡くなり、遺言が見つかった
- 相続に伴い、預金の解約手続が必要



まずは、お近くの司法書士会にご連絡ください！



兵庫県司法書士会 電話：078-341-6554



お近くの司法書士を探せます！

日本司法書士会連合会が運営する「しほサーチ」では、ご利用端末の位置情報や都道府県から、お近くの司法書士の所在地や連絡先を調べることができます。

→ 「しほサーチ」は
二次元コードより
アクセスしてください。

