



マチレット

令和5年度

伊勢崎市

# 住まいの 終活ガイドブック



名前

# 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。



## 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。



### もくじ

第1章 わたしのこと …… 2	空き家の相続 …… 10
第2章 住まいのこと …… 5	相続登記お済みですか? …… 11
	もしもの備えをしましょう …… 12
	相談できる関係団体のご案内 …… 14

※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。

2023年12月発行

発行:伊勢崎市 建設部 住宅課

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

# わたしのこと



## わたしの基本情報

記入日

年 月 日

フリガナ

生年月日

名 前

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。

# 相続について考えるために、 まずは 家系図を書いてみましょう



## 家族・親族

記入日

年 月 日

### わたしの 家系図



※わかる範囲で書いてみましょう。 ※自分の出生から現在までの戸籍を用意しておくとい良いでしょう。

# もしもの時の連絡先リスト

記入日

年 月 日

名前(フリガナ)	関係	住所・電話番号	備考
( )		〒 - ☎( ) -	
( )		〒 - ☎( ) -	
( )		〒 - ☎( ) -	
( )		〒 - ☎( ) -	
( )		〒 - ☎( ) -	
( )		〒 - ☎( ) -	
( )		〒 - ☎( ) -	
( )		〒 - ☎( ) -	
( )		〒 - ☎( ) -	

# 第2章

# 住まいのこと



## 土地について

記入日

年

月

日

所在地	
所有者	
備考	
所在地	
所有者	
備考	

## 建物について

記入日

年

月

日

所在地	
所有者	
備考	
所在地	
所有者	
備考	

# 住まいの思い出

記入日

年 月 日

建てた時のこと



家族のこと



大切な思い出

増改築・修繕の時のこと



## わたしの想い

記入日

年 月 日

住まいのことについて、ご自身が生きている間は どうしたいですか？  
亡くなった後は誰に何をしてもらいたいですか？  
これからのことを考えてみましょう。

生きている間

亡くなった後






# 伝えておきたいこと

記入日

年 月 日





ご自身と住まいについて  
振り返りはできましたか？

次ページからは、  
もしもに備えた内容をご紹介します



# 空き家の相続

空き家になる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、子どもがいない家庭が増え、相続権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。相続した不動産を売買するためには、相続登記を済ませておく必要があります。



### 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が多い数存在します。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となります。相続を放棄することもできます。



遺産

50%



配偶者

50%



子

相続放棄可能

## 突然降ってくる相続問題

所有者に子どもがいない場合は両親や祖父母、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。場合によってはある日突然「会ったこともない親戚の空き家を相続させられる」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、戸籍上、親子関係にあれば、相続の権利がありますので、相続人を調べる際には特に注意が必要です。

専門家に相談を



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。

# 相続登記お済みですか？



## そもそも相続登記って…？

相続登記とは、不動産の所有者が亡くなられた場合に、土地・建物の名義を相続人の名義に変更する手続きのことです。

## 相続登記をしないと…？



### 手間とお金がかかる！

相続を重ねることで、誰が相続人となるのか、調査に相当の時間がかかり、相続登記の手続費用や手数料も高額となる恐れがあります。

### 不動産を任意のタイミングで処分できない！

自己名義でない不動産は、売却したり、担保にすることが困難になります。

など、思わぬ不利益を受けることも…。

つまり、思い立った時に対応するのがベストです！

## 相続登記の手続きの流れ

法定相続分のおりに相続したケース  
※法定相続分とは民法に定められた取り分のことです

### 相続の発生

### STEP1 必要書類の収集

申請のために必要な以下の書類をすべて用意します。

- ① 相続が発生したこと及び相続人を特定するための証明書  
〔●被相続人(死亡した方)の戸籍謄本 ●除籍謄本  
●新たに相続人となる方の戸籍謄本 等〕
- ② 相続人全員の住民票の写し
- ③ 登録免許税(通常は収入印紙で納付)
- ④ 委任状(代理人が申請する場合)

### STEP2 登記申請書の作成

相続人全員で申請書を作成する必要があります。  
〔手続きを代理人ひとりに委任することも可能です。〕  
※委任状必須

法務局HPよりダウンロードが可能です！

### STEP3 登記所へ申請

土地・建物を管轄する登記所に必要書類と登記申請書を提出し申請します。

完了

自分の権利を大切にするとともに、次世代の子どもたちのためにも「未来に繋がる不動産の相続登記」をお忘れなく！

詳しい手続きは法務省HPまで

# もしもの備えをしましょう



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2025年には高齢者の5人に1人が認知症を発症する恐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。本人が判断能力を失った後は、家族であっても本人の代理はできませんので、特に注意が必要です。

## 成年後見制度

## 任意後見人と法定後見人

後見人には、任意後見人と法定後見人の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。

備えて  
大切ね!



所有者に意思判断能力がある時に定める

### 任意後見人



所有者に意思判断能力がなくなった後に選任される

### 法定後見人

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

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います。「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1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」の予防につながる可能性があります。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。**

# 相談できる関係団体のご案内



世界遺産「田島弥平旧宅」  
PRキャラクター くわまる

不動産に関する制度について分からないことは、専門家に相談しましょう。  
そこで、当冊子の相談先として以下の団体をご案内します。  
ご相談の内容によってはさらに他の専門家をご案内することもあります。

## ●相談先一覧 ※祝休日、年末年始、各団体が定めた休業日等はお休みの場合があります

業務内容	名称	連絡先・受付時間
相続・登記 財産管理 成年後見等	群馬弁護士会	☎ 027-233-4804 FAX:027-234-7425 受付時間:月～金曜日(午前9時～午後5時)
相続・登記	群馬司法書士会 (岡本陽義司法書士行政書士事務所内)	☎ 0270-61-8483 FAX:0270-61-8389 E-mail:haru85736@yahoo.co.jp 受付時間:月～金曜日(午前9時～午後6時)
市役所等への 手続き	群馬県行政書士会	☎ 027-234-3677 FAX:027-233-2943 E-mail:office@gunma-gyosei.jp 受付時間:月～金曜日(午前8時30分～午後5時)
売買や賃貸	一般社団法人 群馬県宅地建物取引業協会 伊勢崎支部(ライトフェイス株式会社内)	☎ 0270-22-5977 FAX:0270-22-5978 E-mail:takken.isesaki@gmail.com 受付時間:月～水曜日、金～土曜日(午前10時～午後6時)
	公益社団法人 全日本不動産協会 群馬県本部伊勢崎担当(ツイン企画内)	☎ 0270-24-9043 FAX:0270-75-2851 E-mail:ryouka8855@beach.ocn.ne.jp 受付時間:月～土曜日(午前9時～午後6時)
敷地境界等	群馬土地家屋調査士会	☎ 027-288-0033 FAX:027-265-6810 E-mail:gunmakai@cocoa.ocn.ne.jp 受付時間:月～金曜日(午前9時～午後5時)
リフォーム 改修工事	伊勢崎土木建築業協同組合	☎ 0270-25-1793 FAX:0270-23-9059 E-mail:isesaki@gun-ken.or.jp 受付時間:月～金曜日(午前8時30分～午後5時)
樹木の手入れ・ 伐採 除草等	伊勢崎造園事業協同組合	☎ 0270-23-0018 FAX:0270-23-0115 E-mail:jimukyoku@isesaki-zouen.com 受付時間:月～金曜日(午前9時～午後4時)
家の見回り 樹木の伐採 除草等	公益社団法人 伊勢崎市シルバー人材センター	☎ 0270-24-7722 FAX:0270-21-5135 E-mail:isesaki@sjc.ne.jp 受付時間:月～金曜日(午前8時30分～午後5時15分)

## ●高齢者の総合相談窓口

高齢者相談センター(地域包括支援センター)は、  
高齢者の生活を総合的に支えるための相談窓口です。  
各地区の高齢者相談センターの一覧は、右記の二次元コードより閲覧できます。



高齢者  
相談センター  
一覧