

令和6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	あなたの空き家大丈夫? …… 10
第2章 住まいのこと …… 5	空き家の相続 …… 11
	相続登記が義務化! …… 12
	民事信託 …… 13
	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

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。

2024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

名 前

生年月日

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

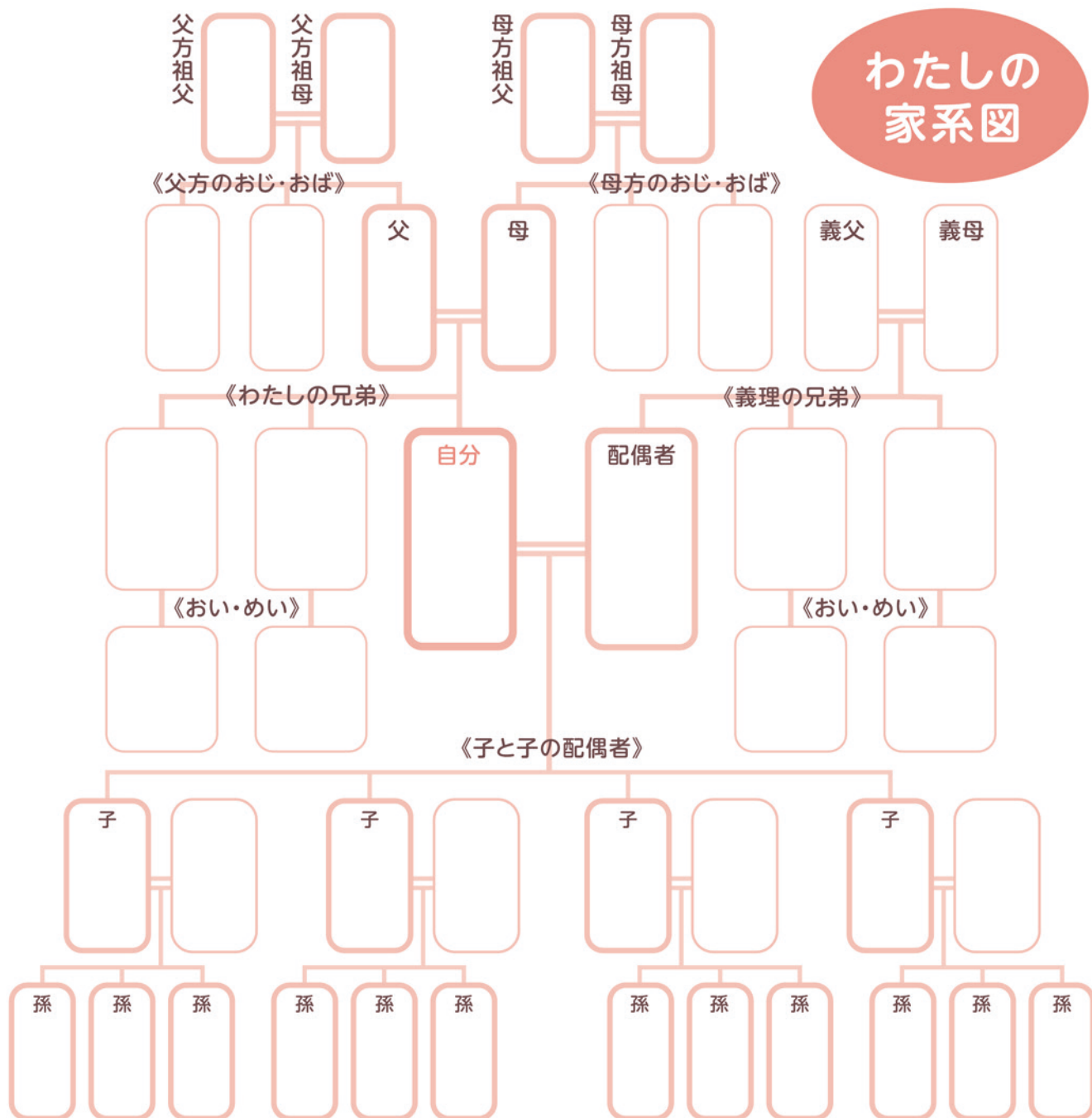


家族・親族

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



あなたの空き家大丈夫？

空き家を**放置**していると**固定資産税が増える**可能性があります!!

管理不全 空家

の区分が新設
されました!

近年全国的に問題となっている空き家対策に取り組むための新たな制度が導入されます。放置すれば**特定空家**になるおそれのある空家が【**管理不全空家**】と認定され、行政より指導・勧告が行われると、**固定資産税が増える可能性があります**。

あなたの空き家の状況を確認しましょう



管理不全空家・特定空家等と判断されると**行政より指導・勧告**が行われます。



指導で改善されない場合、
住宅用地の特例措置解除となり、**固定資産税が増える**可能性があります!

住宅用地の特例措置とは、住宅用地のうち一定のものについて、固定資産税が最大1/6まで減額されるものです。そのため、特例措置解除となると、1/6までの減額が対象外となります。平成27年度より特定空家等と判断され、指導勧告が行われると、住宅用地の特例措置は解除されていました。今回の新しい制度導入により、管理不全空家と判断された場合も特例措置解除の対象となる可能性があります。

空き家の所有者、関係者には適切な管理を行う責任があります。空き家を放置していると、様々なトラブルが発生する可能性があります。今一度、空き家の状況を確認し、行政より指導や勧告を受ける前に適切な管理をしていきましょう。

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・建て替えした.....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のがかなりの数存在します。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になります。相続を放棄することもできます。



遺産



50%

50%



配偶者



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。

令和6年
4月1日
より

相続登記が義務化!

あなたの不動産は大丈夫?

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。

近年、不動産(土地・建物)をお持ちの方が亡くなっても、相続登記がされず、不動産の取引や災害時の復興作業が進められないといった所有者不明土地が問題となっています。そのため、所有者不明土地解消のために、令和6年4月1日から相続登記が義務化されました。

登記しないと どうなる?

相続により不動産を取得した相続人は(遺言含む)、正当な理由なく、不動産の相続を知ってから3年以内に相続登記の申請をしないと、10万円以下の過料が科される可能性があります。

こんな時どうすれば?

相続登記Q & A



Q. 過去に相続した不動産も対象になるの…?

A

申請の義務化は令和6年4月1日からですが、それ以前に相続した不動産も対象です。
相続人で必要な遺産分割を行い、相続登記を速やかに行うことが重要です。

登記の申請完了期限は、制度開始から3年間の猶予期間があります。

義務化 令和6年4月1日

義務化以前に発生した相続は令和6年4月1日より3年以内

相続を知った日から3年以内に登記申請



Q. 相続人同士の遺産分割の話し合いが難しい・・・

A

相続の遺産分割の話し合いが困難な場合、「相続人申告登記」の手続きをとることで、ひとまず義務を果たすことも可能です。

相続人申告登記とは (令和6年4月1日施行)

登記簿上の所有者が誰かわからない不動産に対して、「相続が開始したこと」「自分が相続人であること」を申し出ることができる制度です。

POINT1

複数の相続人がある場合でも、自分が相続人であると申告し、そのことを示す戸籍を提出できれば、一人で実行が可能です。

POINT2

申出をした相続人の氏名・住所が登記されますが、相続によって権利を取得したことまでは公示されません。



Q. 手続きはどこですの? 相談先はどこ?

A

相続登記の手続きは、不動産の所在地にある法務局(登記所)に申請して行います。また、相談についてはお近くの法務局や登記の専門家である司法書士会などへご相談ください。

詳しくは法務省ホームページにてご確認ください。



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一つです。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」の予防につながる場合があります。
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



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。

世界遺産「田島弥平旧宅」
PRキャラクター くわまる

●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 (株式会社エムズ・コンサル内)	☎ 0270-40-3005 FAX: 0270-40-3005 E-mail: msconsul@cube.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・害虫の 駆除等	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