

「もしも」に備える

お家の終活ノート



～増え続ける空き家問題～

放置された空き家が周りに悪影響を与えてしまうことも…。

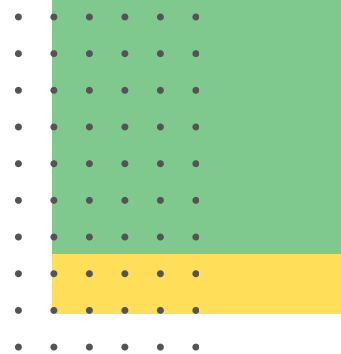
あなたのお家をご近所やご親族にとって"迷惑な空き家"にしないために
あなたとお家のことをノートにまとめておきましょう。

記入者名：_____

草加市

はじめに

空き家の問題



近年、全国的に空き家が増加しており、なかでも適切な管理がされずに放置されてしまった空き家が周囲に悪影響を与えてしまうといった問題が起きています。

この問題は建物等を所有されている方にとって、決して他人事ではありません。

現在は空き家でなくても、ご自身が亡くなられた後に、ご親族が相続した際、適切に管理されなかったり、所有していることが負担になったりと、ご近所やご親族にとって”迷惑な空き家”となってしまうケースが多いのです。

空き家になると…

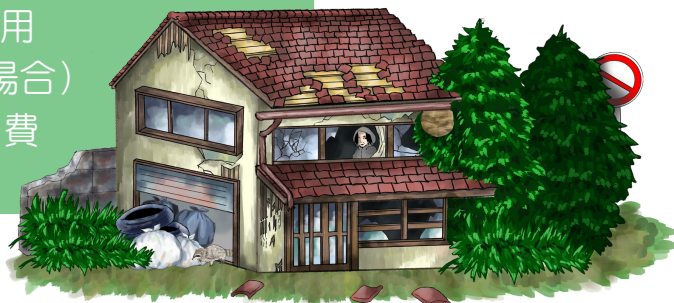
維持管理のためにお金や時間がかかってしまいます。

- ・固定資産税や都市計画税
- ・管理費用（除草や庭木の剪定作業）
- ・建物の外壁や屋根、ブロック塀の修繕費用
- ・電気やガス、水道料金（契約したままの場合）
- ・空き家に通うための時間や交通費、宿泊費

さらに！

管理を怠ると多額の損害賠償費用がかかる場合があります。

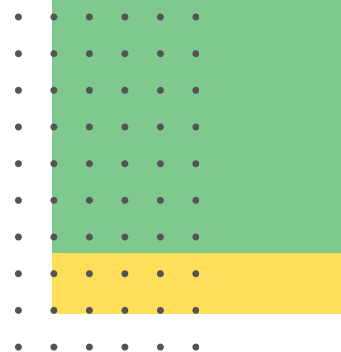
- ・屋根瓦などの建物の損壊により、近隣の建物や車などにキズをつけた
 - ・放置された空き家で火災が起こってしまった
- 重過失による火災の場合、火災保険金が支払われない可能性もあります。



”もしものことが起きる前に”ご家族やお家に関わる方々で、大事なお家のためにもこのノートを使い、話し合ってみるなどして一度整理してみてもいいでしょうか。

また、本市では、草加市版介護予防手帳・エンディングノート「わたしのいきいき元気ノート」も作成しておりますので、是非ともご自身の将来や住まいについて考えるきっかけづくりとして併せてご活用ください。

目次



①お家の終活ノートを作成してみましょう

- 1 ご自身のこと …P.3
- 2 ご親族やご友人のこと・もしもの時の連絡先 …P.4
- 3 不動産目録・所有または貸している土地/建物の一覧 …P.5
- 4 登記事項証明書の確認 …P.7
- 5 家系図 …P.9
- 6 法定相続 …P.10
- 7 相続登記義務化 …P.12

②お家の終活のために知っておきたいこと

- 1 もしもの時に備える …P.13
- 2 困ったときの相談先 …裏表紙



※注意※

このノートに記載した内容は、遺言書のように法的効果を持つものではありませんのでご注意ください。

また、財産等に関する大事な記録をした際は、厳重に保管しておきましょう。

①お家の終活ノートを作成してみましょう

About Me

お家の将来を決めるには、ご自身やご親族、土地や建物の情報についてをまとめることが重要です。自分の出生から現在までの戸籍や土地/建物登記事項証明書を用意しましょう。

1. ご自身のこと

フリガナ
名前

生年月日
血液型

住所 〒

本籍

電話番号 自宅
携帯

メールアドレス

ご親族へのメッセージ・メモ書き

ご親族だけでなく、ご友人やお世話になっている人などについても、土地や建物の関係でつながりのある場合はここにまとめておきましょう。

相続人の方々が空き家のことで調整するときに、必要な方々と連絡をとることができず、土地や建物の管理や処分ができないということが多々あります。

2. ご親族やご友人・もしもの時の連絡先

私との関係

お名前

連絡先

どんな時に連絡をすればよいですか

私との関係

お名前

連絡先

どんな時に連絡をすればよいですか

私との関係

お名前

連絡先

どんな時に連絡をすればよいですか

私との関係

お名前

連絡先

どんな時に連絡をすればよいですか

私との関係

お名前

連絡先

どんな時に連絡をすればよいですか

3. 不動産目録

所有または貸している土地/建物の一覧

ご自身が所有または貸している土地や建物をまとめてみましょう。
不明なものは登記事項証明書の確認(P.7)を参考に調べてみましょう。

	土地・建物 所在地	地番 住所	名義人 (共有者:持分)	管理・使用 状況	今後について	メモ
(記載例)	土地 草加市〇〇	1-123	自分 1/2 草加花子 1/2	妹の花子が家を 建てて使用して いる	妹に引き継いで もらいたい	
(記載例)	建物 草加市〇〇	1-2-3	自分	賃貸アパートとし て貸している	長男に引き継い でもらいたい	管理会社〇〇の △△さんが担当して いる

土地・建物 所在地	地番 住所	名義人 (共有者:持分)	管理・使用 状況	今後について	メモ

4. 登記事項証明書の確認 土地や建物の基本情報の確認方法

登記事項証明書

土地と建物の所在や地番、名義人と持分は、法務局で発行している「登記事項証明書」で調べることができます。

右ページにある登記事項証明書（見本）を法務局で発行してもらったら、**まずは赤枠部分の所在と最新の名義人(及び持分)を確認**しましょう。

複数人で共有している場合は、このノートに持ち分も書いておいて、誰とどんな割合で、どのように共有しているのかを分かるように記入しておきましょう。

※登記の情報が現在と異なる場合や未登記の場合は、必ず適切に登記しましょう。

～相続登記の申請義務化について(P.12)

法務局での手続き

登記事項証明書は、法務局の窓口で請求するほか、郵送やオンラインでの請求もすることができます。

法務局「オンライン申請のご案内」

https://houshukyoku.moj.go.jp/homu/category_00003.html

草加市内の土地や建物については、「さいたま地方法務局草加出張所」へお問い合わせください。

連絡先については、本ノートの裏表紙をご確認ください。

登記事項証明書(見本) 所在と名義人の確認

土地

東京都特別区南都町1丁目101 全部事項証明書 (土地)

表題部 (土地の表示)		調製 [余白]	不動産番号 0000000000000
地図番号 [余白]	筆界特定 [余白]		
所在 特別区南都町一丁目			
① 地番	② 地目	③ 地積 m ²	原因及びその日付〔登記の日付〕
101番	宅地	300.00	不詳 〔平成20年10月14日〕
所有者 特別区南都町一丁目1番1号 甲野太郎			

権利部 (甲区) (所有権に関する事項)			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	所有権保存	平成20年10月15日 第637号	所有者 特別区南都町一丁目1番1号 甲野太郎
2	所有権移転	令和1年5月7日 第806号	原因 令和1年5月7日売買 所有者 特別区南都町一丁目5番5号 法務五郎

権利部 (乙区) (所有権以外の権利に関する事項)			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	抵当権設定	令和1年5月7日 第807号	原因 令和1年5月7日金銭消費貸借同日設定 債権額 金4,000万円 利息 年2・60% (年365日日割計算) 損害金 年14・5% (年365日日割計算) 債務者 特別区南都町一丁目5番5号 法務五郎

所在

名義人・持分

建物

所在・家屋番号

名義人・持分

東京都特別区南都町1丁目101 全部事項証明書 (建物)

表題部 (主である建物の表示)		調製 [余白]	不動産番号 0000000000000
所在図番号 [余白]			
所在 特別区南都町一丁目 101番地 [余白]			
家屋番号 101番 [余白]			
① 種類	② 構造	③ 床面積 m ²	原因及びその日付〔登記の日付〕
居宅	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 (附属建物の表示)			
符号	①種類	②構造	③床面積 m ²
1	物置	木造かわらぶき平家建	30.00
原因及びその日付〔登記の日付〕 〔令和1年5月7日〕			
所有者 特別区南都町一丁目5番5号 法務五郎			

権利部 (甲区) (所有権に関する事項)			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	所有権保存	令和1年5月7日 第805号	所有者 特別区南都町一丁目5番5号 法務五郎

権利部 (乙区) (所有権以外の権利に関する事項)			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	抵当権設定	令和1年5月7日 第807号	原因 令和1年5月7日金銭消費貸借同日設定 債権額 金4,000万円 利息 年2・60% (年365日日割計算) 損害金 年14・5% (年365日日割計算) 債務者 特別区南都町一丁目5番5号 法務五郎 抵当権者 特別区北都町三丁目3番3号 株式会社南北銀行

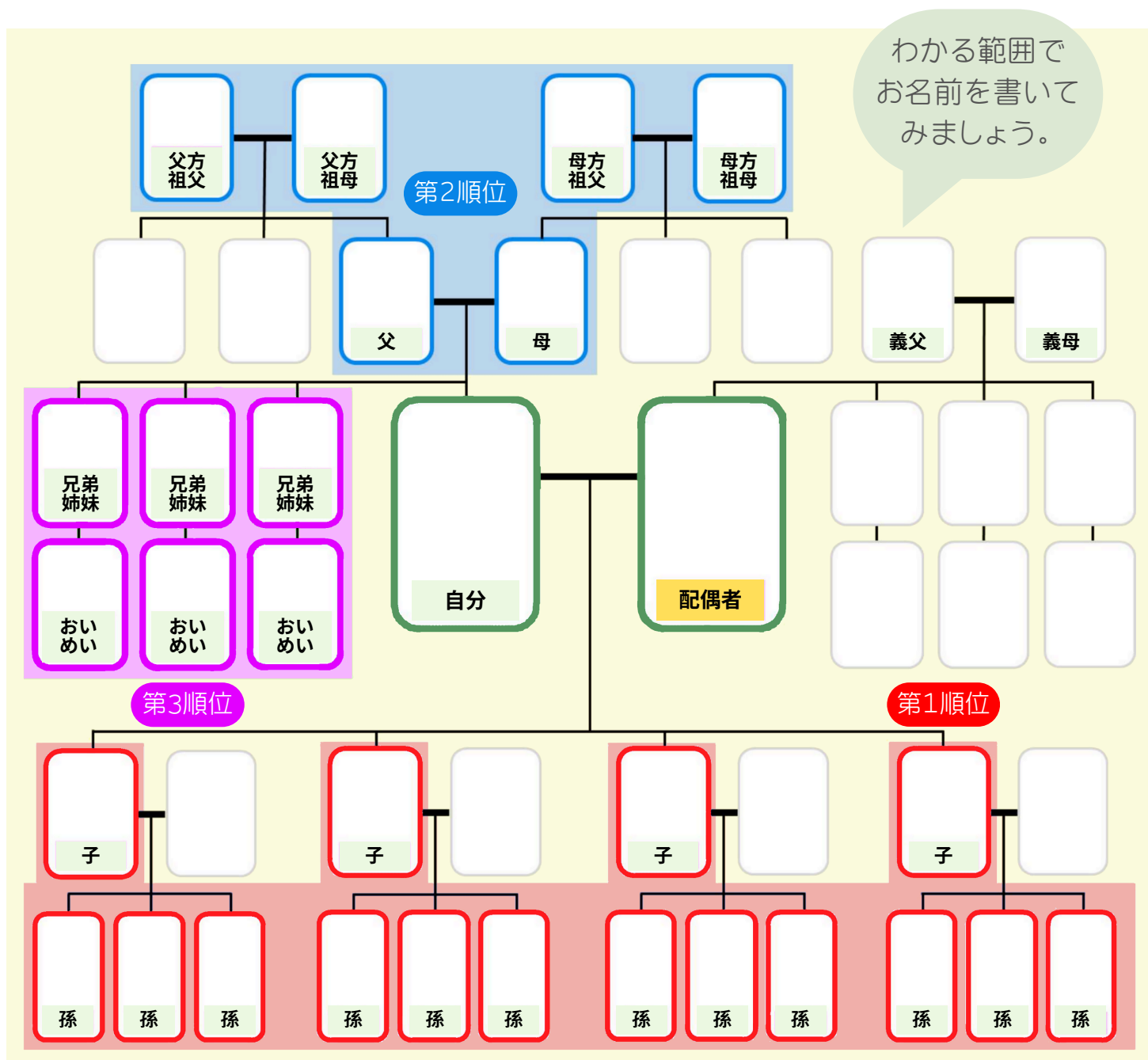
見本

法務省「QRコード(二次元バーコード)付き書面申請の開始と登記事項証明書(不動産登記)の様式変更について」
<https://www.moj.go.jp/MINJI/minji162.html> より

5. 家系図

あなたとあなたの家族について

まずは、戸籍謄本などを確認しながらご自身の家系図を作成しましょう。



法定相続人

各順位に誰もいなければ次の順位へ

第1順位：子(孫)

第2順位：父母(直系尊属)

第3順位：兄弟姉妹(甥姪)

配偶者は常に相続人

6. 法定相続①

「相続をするのはだれ？」

法定相続をする方については、以下の通り整理することができます。

☆常に相続人=亡くなった方(被相続人)の配偶者

配偶者がいる場合は、以下の相続人とともに常に相続人となります。

○第1順位：子(孫)



被相続人に子がいる場合は、子と配偶者が相続人となります。
配偶者がいない場合は、子ですべてを相続し、また、子がおらず孫がいれば、孫が代襲相続(孫が第1順位となる)します。

○第2順位：父母(直系尊属)



被相続人に子や孫がいなければ、直系の父母と配偶者が相続人となります。父母がいなければ、直系尊属の祖父母が相続し、配偶者がいなければ父母か祖父母がすべてを相続します。

○第3順位：兄弟姉妹(甥姪)



被相続人に子も父母もいない場合は、兄弟姉妹と配偶者が相続人となります。
配偶者がいなければ兄弟姉妹がすべてを相続します。
亡くなっている兄弟姉妹がいた場合は、一代に限って甥や姪が代襲相続(甥や姪が第3順位となる)します。

6. 法定相続②

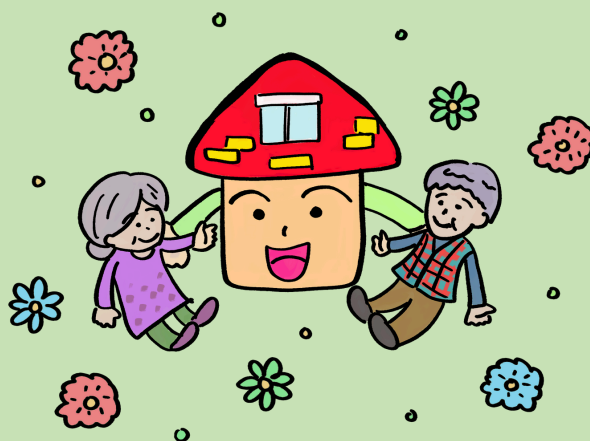
「相続をするのはだれ？」

皆さんも一度は相続についてを耳にしたり、お考えになったりしたことがあるかと思いますが、では、誰がどのように相続するのかについてはご存知だったでしょうか。

前ページで家系図に書いたご親族の方々は“法定相続人”であるため場合によっては、あなたのお家などを相続することになるかもしれません。

遺言書の有無や遺産分割協議などによってそれぞれの事情は変わりますが、本ノートではそういった事情ではないとき、つまり民法上で規定された相続の基本の形（法定相続）を想定しております。

民法では相続分の割合などについても規定されております。難しいお話かと思われるかもしれませんが、本ノートの記入をした際は、ぜひ一度、ご家族も交えて相続について話し合ってみてはいかがでしょうか。



7. 相続登記義務化 登記の手続きは放置しないように！



令和6年4月1日より所有者不明土地の解消に向けて相続登記の申請が義務化されています。

●登記をしないとどうなるの？

期間内に正当な理由なく相続登記の申請をしなかった場合、10万円以下の過料に処せられる場合があります。

●いつまでに登記をしなければならないの？

原則として不動産を相続で取得したことを知った日から3年以内に相続登記の申請が必要になります。

※遺産分割協議などを経て不動産を取得した場合でも、遺産分割協議成立の日から3年以内に相続登記の申請が必要になります。

●令和6年4月1日より前に亡くなっていた場合は？

原則として令和6年4月1日から3年以内に相続登記の申請が必要になります。

●過料に処せられない正当な理由とは？

相続人が多数いて戸籍等の収集が困難な場合や、相続人との間で争いがある場合、相続人の重病や経済的な理由で登記申請が困難な場合等が考えられます。

詳しくはお近くの法務局へお問い合わせください。

②お家の終活のために 知っておきたいこと

ここではお家の終活に関わる制度をご紹介します。

Learn more

1. 遺言書の作成

不動産等の相続人を遺言書で明確にしておくことで、相続後に発生する可能性のある相続人同士のトラブルを防ぐことができます。

遺言には、遺言者自ら書く『**自筆証書遺言**』と、公証人が作成する『**公正証書遺言**』があります。

- ☑ 令和2年7月より、自筆証書遺言を各地の法務局で保管する制度である『**自筆証書遺言書保管制度**』が始まりました。本制度の詳しい内容や手続きについては専門家や法務局等にご確認ください。

2. 民事信託の活用

家族や親族など**信頼できる人**に自分の財産を託して、自身が決めた目的に従って、**管理や売却等の処分をしてもらう制度**です。

財産を信託設定する人を『委託者』、財産を定められた信託目的に従って管理や処分する人を『受託者』、信託された財産の管理や処分により給付を受ける人を『受益者』といいます。

- ☑ この制度は、認知症になった場合でも成年後見人を選任せずに、受託者が自己の所有資本として、委託者が決めた目的に従って不動産の管理や処分ができます。

～もしもの時に備える～

各制度をご利用したい場合は、専門家やそれぞれの窓口にご相談ください。

[Learn more](#)

3. 生前贈与する

生前に財産を相続人となる方などに**予め贈与しておく**ことで、財産の管理や処分等の判断や手続きをその方に委ねることができます。

※贈与税の課税についてはご注意ください。

4. 成年後見制度

認知症や知的・精神障がいによって判断能力が十分ではない方について、本人の権利を守るため、「成年後見人」や「保佐人」と呼ばれる方を選ぶことで、本人の生活における意思決定などをサポートしてもらう制度です。

- ・本人の判断能力に問題がないうちに、本人が選んだ方を**任意後見人としてあらかじめ契約**しておくことができます。
- ・自身の判断能力が衰える前から、親族以外の第三者に依頼しておくことも可能です。
- ・介護や財産の管理について、代理権を与える契約を公証人の作成する公正証書で結んでおきます。

困ったときの相談先

空き家対策、空き家バンク、空き家相談窓口等空き家全般に関すること

都市整備部 住宅政策課（草加市高砂1-1-1本庁舎5階）

TEL:048-922-1798(直通) FAX:048-922-3145

E-mail:jutakuseisaku@city.soka.saitama.jp

固定資産税、未登記建物等に関すること

総務部 資産税課 土地係 TEL:048-922-1081(直通)

家屋係 TEL:048-922-1092(直通)

不動産の売買や賃貸・管理等に関すること

(公社)埼玉県宅地建物取引業協会埼玉東支部

TEL:048-932-6767 月曜日から金曜日
9:00-12:00 13:00-17:00
(土日祝日、年末年始等を除く)

(公社)全日本不動産協会埼玉県本部県東支部

TEL:048-949-6881 月曜日から金曜日
9:00-17:00
(土日祝日、年末年始を除く)

土地・建物の相続登記や所有者確認等の
手続きに関すること

さいたま地方法務局 草加出張所

TEL:048-936-0355

月曜日から金曜日
9:00-17:00
(土日祝日、年末年始を除く)

土地・建物の相続や権利関係など
紛争解決等に関すること

埼玉弁護士会越谷支部

TEL:048-962-1188
月曜日から金曜日
10:00-16:30
(土日祝日、年末年始を除く)

土地・建物の登記や成年後見制度等
に関すること

埼玉司法書士会総合相談センター

TEL:048-838-7472
月曜日から金曜日
10:00-16:00
(土日祝日、年末年始を除く)
完全予約制無料相談

境界の調査や建物の変更・滅失登記等
に関すること

埼玉土地家屋調査士会

TEL:048-862-3173
月曜日から金曜日
9:00-17:00
(土日祝日、年末年始を除く)

草刈りや樹木剪定等の土地や建物の
維持管理に関すること

(公社)草加市シルバー人材センター

TEL:048-928-9211
月曜日から金曜日
8:30-17:00
(土日祝日、年末年始を除く)