

空き家にしない!!

わが家の終活ノート



◆ 栃木県住生活支援協議会とは

「栃木県住生活支援協議会」は県民一人ひとりが真に豊かさを実感できる住生活を実現していくため、行政機関と関係団体等の有機的な連携による協力体制を構築し、住宅セーフティネットの機能向上および世帯構成に応じた住み替えの推進等を図っていくことを目的に、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律(住宅セーフティネット法)に基づき設立された法定協議会です。

◆ 主な活動内容

- 構成員間の意見・情報交換
- 要配慮者向けの民間賃貸住宅等の情報発信
- 居住支援法人によるサービス(安否確認、住宅相談等)の紹介
- 住宅相談窓口の設置

詳しくは

問い合わせ先

栃木県県土整備部住宅課

午前9時から午後5時(土日祝日を除く)

〒320-8501 栃木県宇都宮市埴田1-1-20

TEL.028-623-2484 FAX.028-623-2489

空き家にしない「わが家」の終活ノート【発行年月】令和5年2月【発行者】栃木県住生活支援協議会

✂️切り取り線

私は「わが家」の終活ノートを書きました

保管場所は _____ の _____ です



栃木県住生活支援協議会

記入日
令和・西暦

年

月 日

お名前

✂️切り取り線

お名前 _____

今、思い立った時に…



全国で空き家が増えており報道される機会も多くなっていることはご存じかと思います。誰が持っているかもわからなくなり、管理が行き届かなくなった結果、ご近所に大変な迷惑をかけているような空き家も存在します。

人生のさまざまな段階で、思い出のあるお住まいが、将来、誰のものかわからず放置され、周りに迷惑をかける状態になってしまうのは何とも悲しいことです。

ご自分が亡くなられた後、お住まいについて、引き継いだ方が住まわれるのか、あるいは住まわれず空き家になってしまうのか、それはご家庭の事情と思われるます。

しかし、もしものことが起きた時に残された方々にご自分のお住まいについての思いを告げることはできません。

また、残された方々にとっても、生前に聞いておけば複雑な話にならなかったかもということが起こりうる可能性があります。

人の死というのはいつ訪れるかわかりません。

今、思い立った時に、お住まいの状況を確認し、将来の活用方法の検討をしてみませんか。

※ この「わが家」の終活ノートに記載した内容により、遺言などのような法律上の効果が発生することにはなりませんのでご注意ください。具体的な手続きは専門家にご相談ください。

空き家の管理について



空き家を放置すると…

- 空き家等の所有者などには適切な管理が求められています。
- 適切な管理が行われない結果として次のような問題が発生します。

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 等

(国土交通省資料より)



空き家等の管理不全が原因で、通行人にケガをさせたり、隣家に損害を与えたりした場合、所有(管理)者は管理責任を問われ、被害者から損害賠償を求められる場合があります。

空き家を放置した場合、所有者にはこんなデメリットが…

- 適切な管理を行わず、周囲に悪影響を及ぼした結果、市町村から「特定空家等[※]」の認定を受けると、所有(管理)者は、以下のようなペナルティを受ける場合があります。

① 適切な管理をするよう除却や修繕などを市町村から求められる(助言・指導、勧告、命令など)

② 勧告を受けると、その敷地は「固定資産税等の住宅用地の特例」の対象から除外され、税額が上がります。

※「特定空家等」とは次のような状態にある空き家です。

- ① 倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- ② 著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ③ 適切な管理が行われないことにより著しく景観を損なっている状態
- ④ その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

記入ページ 主に、ご本人が読み、書くページです

第1章 「わが家」の終活ノートを作成してみましょう 4 ～所有している住宅などの不動産について～

- 1 自分自身のこと 4
- 2 私の家系図 5
- 3 あなたのお住まいについて(記入表) 6

解説ページ 主にご家族や相続される(された)方が読むページです

第2章 終活の参考となる制度について 17

- 1 相続人と法定相続分 17
- 2 不動産を家族・親族に信託する方法(民事信託) 18
- 3 生前贈与 18
- 4 任意後見制度 19
- 5 遺言 19
- 6 死後事務委任契約 19
- 7 不動産の活用方法・不動産活用で利用できる制度の例 20

第3章 相続された方へ 23

- 1 亡くなられた場合の手続き 23
- 2 土地・建物の相続登記について 23
 - (1) 相続登記の必要性について 23
 - (2) 法定相続情報証明制度 24
 - (3) 相続土地国庫帰属制度 24

第4章 相談できる関係団体のご案内 25

- ～「わが家」の終活ノートをもって相談してみましょう～
- 相談先一覧 25
 - 宇都宮地方法務局不動産登記管轄一覧・公証役場一覧 26
 - 県内市町住宅担当窓口・空き家対策担当窓口一覧 27

コラム1 ～相続に関する法律の改正などについて～ 29

- 1 自筆証書遺言の方式緩和について 29
- 2 法務局における自筆証書遺言の保管制度について 29
- 3 配偶者の居住の権利について 29

コラム2 ～空き家の発生を抑制するための特例措置～ 30

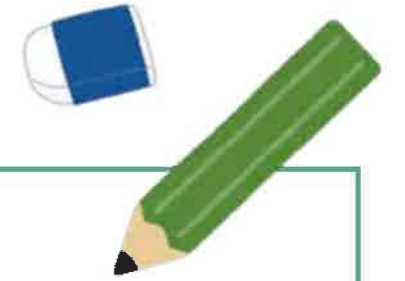
- 1 空き家の譲渡所得の3,000万円控除特別控除について 30
- 2 低未利用土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得の特別控除について 31

資料編 各種契約書のひな型・付録 32

- 1 信託契約書(例) 32
- 2 生前及び死後の事務委任契約・任意後見契約(例) 35
- 空き家問題体験すごろく 42

第1章 「わが家」の終活ノートを作成してみましょう 4 ～所有している住宅などの不動産について～

1 自分自身のこと



記入日 _____ 年 月 日

フリガナ _____

名前 _____

生年月日 明治・大正・昭和・平成・令和・西暦

_____ 年 月 日

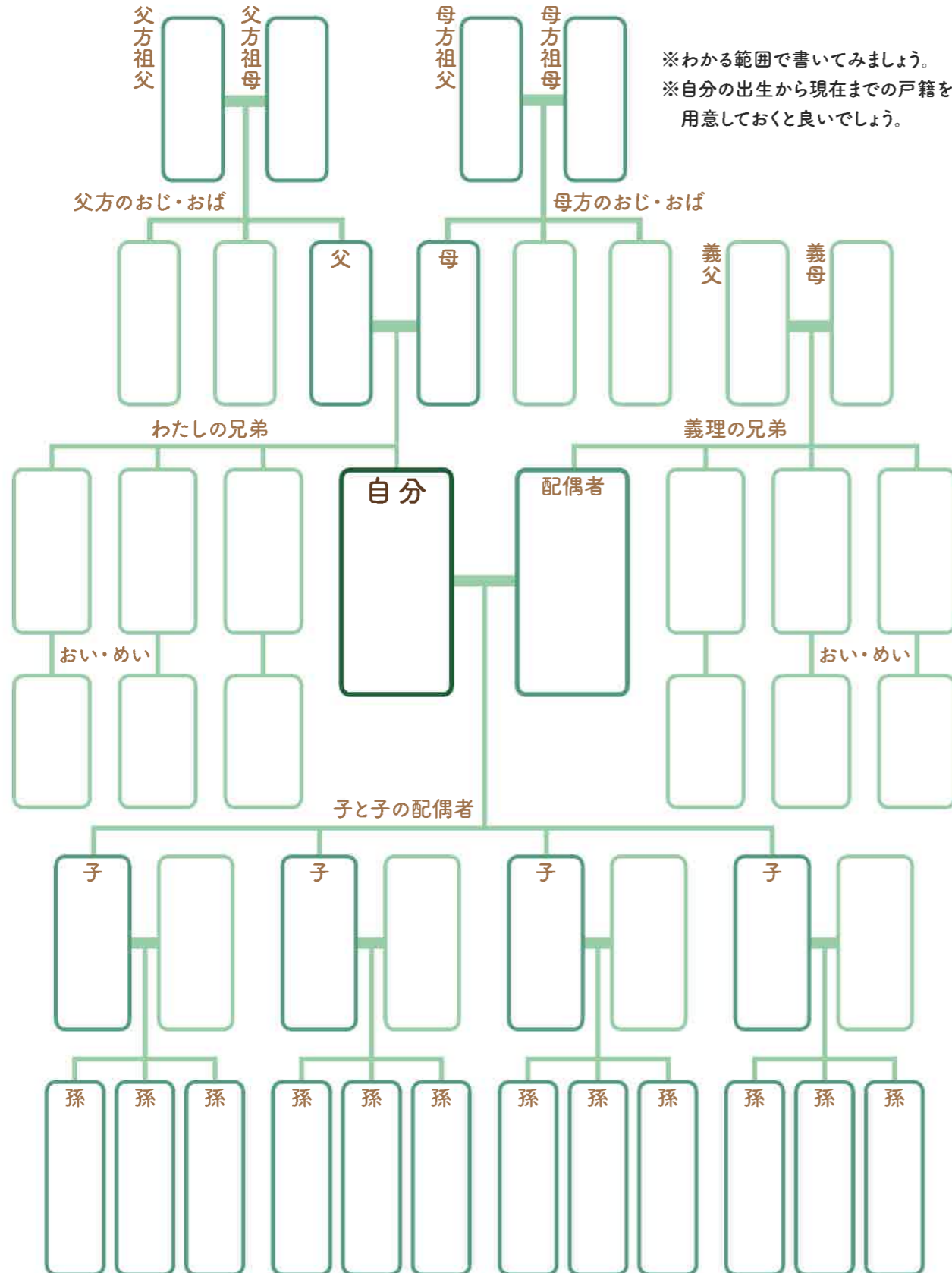
住所 〒 _____ 都・道
_____ 府・県 _____

本籍 〒 _____ 都・道
_____ 府・県 _____

連絡先
電話番号 _____
携帯番号 _____
メールアドレス _____

2 私の家系図

家系図を以下の図にあてはめていきましょう。



もしもの時の連絡先

この「わが家」の終活ノートを読んでほしい人などを書きましょう

名前とあなたとの関係	住所・電話番号
(フリガナ)	〒 —
あなたとの関係()	☎ — —
(フリガナ)	〒 —
あなたとの関係()	☎ — —
(フリガナ)	〒 —
あなたとの関係()	☎ — —



3 あなたのお住まいについて(記入表)

(1) どのような不動産があるか調べる

土地と建物の所在地と地番は法務局で発行している登記事項証明書(登記簿)に記載されているものを書きましょう。複数人で所有している(共有)場合は、持ち分(所有割合)も書きましょう。誰と共有しているかも把握しておきましょう。

土地を借りている場合などは、建物の備考欄にその旨を記載し、契約書などがあるか、登記の有無等の確認をしましょう。

また、近所の方との申し合わせ事項などがあれば、P.16に記入しておきましょう。

(2) 書類の確認(一例)

知りたいこと	答えが書いてある書類 ※自宅にない場合の取寄せ先	専門家に お願いする場合
土地・建物が誰の名義か 知りたい	<ul style="list-style-type: none"> ●登記事項証明書 ●公図、地積測量図 ※お近くの法務局(P.26) ●登記済書 ●権利証 ●境界確定図(土地) 	司法書士 土地家屋調査士 (P.25)
地番を知りたい		
面積を知りたい		
他に所有している 土地建物があるか 知りたい	固定資産税の納税通知書 ※市区町村の固定資産税担当課	
	固定資産課税台帳、名寄帳 ※市区町村で閲覧	

土地の登記事項証明書の例

建物の登記事項証明書の例

◆お住まいの土地について

所在地	地番(※)	地目	名義人(所有者) 共有なら持ち分も	備考
(記載例) 宇都宮市塙田1丁目	101番	宅地	法務 五郎	南側の土地の境界が 確定していない。

◇お手元にあった書類や取り寄せた書類を記載しましょう

◆お住まいの建物について

所在地	地番(※) 家屋番号	名義人(所有者) 共有なら持ち分も	備考
(記載例) 宇都宮市塙田1丁目	101番	法務 五郎	建物の南側が〇〇さん所有の 土地にまたがっている

◇お手元にあった書類や取り寄せた書類を記載しましょう

※地番は住所と違う場合がありますので、書類で確認しましょう
わからない場合はお住まいの役所または法務局に置いてある地図で確認しましょう。

ア 専有部分の家屋番号

その建物の中にある全ての区分建物の家屋番号が記載されています。何戸の区分建物が有るかわかります。

イ 所在

建物が建っている場所を特定します。通常は住所と同じであります。住居表示地区(宇都宮市等)は住所と一致しませんので、窓口で住所とマンション名を伝え確認してください。

ウ 建物の名称

一般的にはマンション名になります。

エ 表題部(敷地権の目的である土地の表示)

マンションが利用する権利を持つ土地の表示が記載されています。通常はマンションの所在する土地と一致します。土地の符号、所在地番、地目及び地積により特定します。

マンションの登記事項証明書の事例

◆お住まいのマンションについて

所在地	名義人(所有者) 共有なら持ち分も	備考
(記載例) 宇都宮市塙田1丁目 宇都宮市塙田1丁目101番	甲野 一郎	

◆マンション管理組合の連絡先

住所	
氏名	
電話	

◇お手元にあった書類や取り寄せた書類を記載しましょう

区分建物(分譲マンション)表題部(専有部分の建物の表示)

オ 家屋番号

分譲された建物、個々にこの家屋番号が附番されます。

カ 建物の名称

マンション名でなく、各戸の部屋番号が登記されることが通常です。ドアに記載されている部屋番号です。

キ 原因及びその日付(登記の日付)

建物が新築になった日付が記載されます。()内は登記年月日です。

ク 表題部(敷地権の表示)

一棟で登記した敷地権の目的たる土地の表示の土地の符号により、①敷地権(敷地利用権)の土地を特定します。②敷地利用権の種類を特定します。例題では所有権になっています。③敷地利用権の権利の持分を敷地権の割合として登記いたします。原因及びその日付は、敷地権になった日付及び()内は登記年月日になります。



解説 (3) 決めておきたいこと

何をしたいかによって、どのようなことをしなければならないかを次のとおりご案内します。相談にあたり参考にしてください。

ア 生前にスッキリさせたい場合(生前に効果を実現させる場合)

	やること	相談先
生前に売却・贈与する場合	登記簿の確認 隣地境界の確認 家財の整理	司法書士(P.25) 行政書士(P.25) 土地家屋調査士(P.25) 不動産業者(P.25) ファイナンシャルプランナー
賃貸する場合	家財の整理	—
	管理する人を決める	不動産業者(P.25)
	任意後見契約 (含む財産管理委任契約)の締結	司法書士(P.25) 行政書士(P.25)
	信託契約の締結	(P.18)

イ ご自分の相続がスムーズに進められるために準備しておく場合

	やること	相談先
●相続登記がされていない ●建物が未登記 ●相続財産が未分割である ことがわかった場合	相続登記	司法書士(P.25) 土地家屋調査士(P.25) (未登記の場合) 行政書士(P.25) ファイナンシャルプランナー (未分割の場合)
家族などに相続させる (遺贈する)	遺言書を作成 第2章4を参照	司法書士(P.25) 行政書士(P.25) ファイナンシャルプランナー
自分の死亡後の住まいのことは遺産分割などにより家族の相談に任せるが、当面の管理者を指定しておく場合	信託契約や死後事務委任契約の締結 第2章2、5を参照	
不動産の取得者が売却予定の場合	登記簿の確認、隣地境界の確認(境界でもめている場合は、ご自身の代で解決させておく)	土地家屋調査士(P.25) 不動産業者(P.25)

◆今のお住まいをどうしたいですか。

ここに記載したことにより、遺言のような法律上の効果は発生しませんのでご注意ください。
また、家財の整理も考えておきましょう。相続人にとってお金も負担もかかることを忘れずに!

～土地について～

自分が生きている間

- 売りたい
- 貸したい
- 死ぬまで住み続けたい
- その他

自分が死んだ後

- 自分が死んだ後、相続人の間で相談してほしい
- 特定の家族などに引き継がせたい
- その他

～建物について～

自分が生きている間

- 売りたい
- 貸したい
- 死ぬまで住み続けたい
- その他

自分が死んだ後

- 自分が死んだ後、相続人の間で相談してほしい
- 特定の家族などに引き継がせたい
- その他

◆お住まい以外に所有している不動産について

お住まい以外に所有している不動産(土地、建物)があれば記載してください。
お住まいの時と同じように記載しましょう。

◆土地

所在地	地番	地目	名義人(所有者) 共有なら持ち分も	どのように管理 しているか	どうしたいか
(記載例1) 栃木県宇都宮市 塙田2丁目	500番	宅地	栃木 権平	〇〇不動産に 賃貸管理を 委託している	長男に管理 して欲しい
(記載例2) 〇〇県〇〇市 〇〇〇町	1000番	畑	栃木 権平	〇〇さんに 貸している	〇〇さんに 譲りたい

◇お手元にあった書類や取り寄せた書類を記載しましょう

※所有している土地が多い場合、農地・山林などの土地が複数ある場合は、役場において名寄帳、地積図、航空写真等を取ると整理しやすくなります。

◆建物

所在地	地番	名義人(所有者) 共有なら持ち分も	どのように管理 しているか	どうしたいか
	家屋番号			
(記載例) 栃木県宇都宮市 塙田2丁目	500番	栃木 権平	〇〇不動産に 賃貸管理を 委託している	長男に管理して 欲しい

◇お手元にあった書類や取り寄せた書類を記載しましょう

※お住まいの市町村以外に物件をお持ちの場合は、親族が物件の存在を認識していない場合があります。親族が物件を調べやすいように、物件の所在する市町村名などを記載しておくことも有効です。

◆他に借りている土地や建物がありますか？

あればそのことについても書きましょう

	所在地	地番・種別(土地建物)	契約期間	契約書の有無
	借りている相手	住所	連絡先	
記載例	栃木県宇都宮市 塙田一丁目	300番1・土地	2024年12月31日まで	あり
	宇都宮 太郎	宇都宮市塙田1丁目2-22	028-999-9999	
1				
2				
3				
4				

◆他に資産はありますか？

預貯金	金融機関名	支店	金額	備考
借入金、ローン	借入先	金額	返済方法	備考
生命保険等	保険会社	種類、内容	受取人	備考
その他	名称	内容	保管場所	備考

その他、伝えておきたい事項

(近所との取り決めや、土地・建物に関してご自分が希望すること、家族と相談した内容を書き留めましょう)

- 近所の人との申し合わせ事項がある(隣地境界等)
- 接道の関係で建て替えができない
- 専用道路の権利関係が複雑
- その他

他に話し合ったこと、備忘録

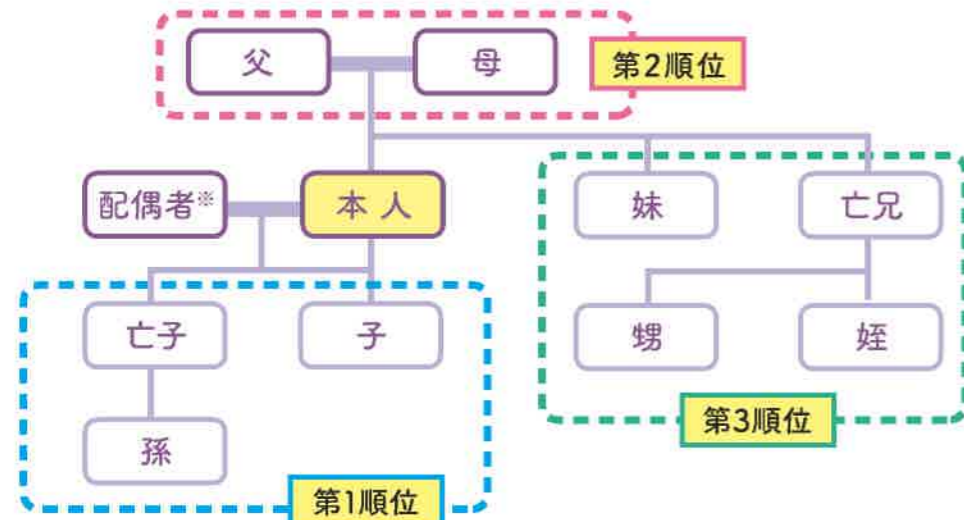
第2章 終活の参考となる制度について

ここから相続や住宅などの不動産に関連する制度についてご案内します。
具体的に利用したい場合などには専門家にご相談ください。

1 相続人と法定相続分

「相続」とは？

- ① 被相続人(本人)の死亡により、
 - ② 相続人が、
 - ③ 相続開始の時から、
 - ④ 被相続人の財産に属した一切の権利・義務を承継すること。
- ※一身専属権は、承継しない



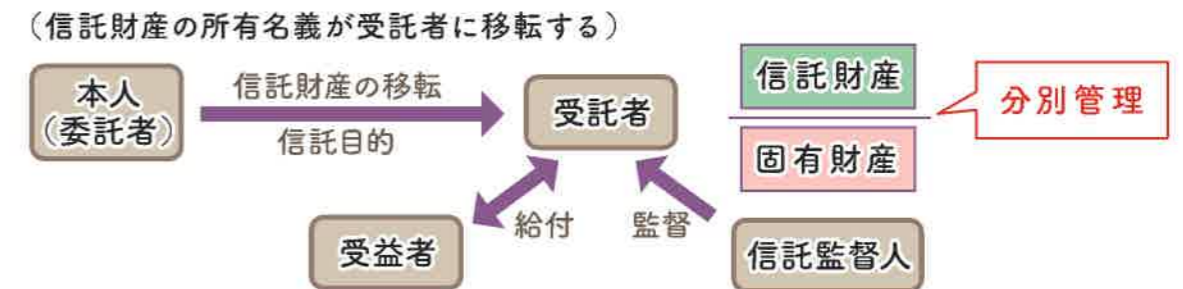
※配偶者は常に相続人となります。(被相続人が死亡した際に、配偶者が存命の場合)

遺留分とは、一定の相続人に確保されている相続分です

	配偶者がいる場合		配偶者がいない場合					
	法定相続分	遺留分	法定相続分	遺留分				
第一順位	配偶者	1/2	配偶者	1/4				
	子	1/2	子	1/4	子	1	子	1/2
第二順位	配偶者	2/3	配偶者	1/3				
	直系尊属	1/3	直系尊属	1/6	直系尊属	1	直系尊属	1/3
第三順位	配偶者	3/4	配偶者	1/2				
	兄弟姉妹	1/4	兄弟姉妹	なし	兄弟姉妹	1	兄弟姉妹	なし

2 不動産を家族・親族に信託する方法(民事信託)

- 信託とは、自分の財産(不動産など)を信頼できる人に託して、自分が定めた目的にしたがって、管理・運用や売却などの処分をしてもらう仕組みです。
- 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したがって管理・運用・処分をする人を受託者、信託された財産の運用・処分により給付を受ける人を受益者といいます。
- 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産として自分(委託者)が定めた目的にしたがって不動産を管理、処分することができます。



* 贈与税などの税金の扱いについては税理士や税務署にご相談ください。

3 生前贈与

- 本人の生前に自分の財産(不動産など)を相続人となる方などに贈与することで、これら財産の管理・処分等の判断、実務をその方に確定的に委ねる手法です。
 - 遺産分割に時間がかかることが多い中で、本人が生前に自分の財産の行き先を決めることができます。
 - 遺留分(*)に注意が必要です。また、贈与税が課税されるため、税控除の活用等を検討します。
- (*) …兄弟姉妹以外の相続人が生活保障を図るなどのため最低限の取り分を確保する制度です。

4 任意後見制度

- 本人に十分な判断能力があるうちに、将来、判断能力が不十分な状態になった場合に備える制度です。
- あらかじめ自分が選んだ代理人(任意後見人)に、将来自分の判断能力が衰えたときから自分の生活、療養看護や財産管理に関する事務についての代理権を与える契約(任意後見契約)を公証人の作成する公正証書で結んでおきます。(公証役場 P.26参照)
- 任意後見人を親族以外の第三者に依頼することも可能ですので、身寄りのない方が利用することも可能です。

5 遺言

- 遺言とは、自分が死亡したときに財産をどのように分配するかについて、最終の意思を明らかにするものです。遺言には主に、自筆証書遺言と、公正証書遺言があります。
- 遺言がある場合、原則として、遺言者の意思に従った遺産の分配ができます。
- 遺言の内容を実現するためには原則として遺言執行者が必要です。

6 死後事務委任契約

- 自分の死後の事務(生前・死後の諸費用の支払い、借りている家などの明け渡しや葬式の施行など)を委任する契約です。
- 特に身寄りのない方や親族がいても頼ることが難しい方については上記でご紹介した遺言や任意後見契約と併せて行っておくと有効です。

コラム ~任意後見契約と遺言の作成を同時に行い不安解消~

Aさん(85歳)は夫に先立たれて一人暮らしですが、3年前から施設に入居しています。また、子供はいません。親族としては甥2名と姪1名がいて、甥とは疎遠になっていますが、姪は時々施設に顔を出してくれています。

Aさんは最近物忘れがひどくなったことから認知症を心配し、信頼のできる知人を受任者とする任意後見契約を締結し、更に、姪に全財産(自宅と預金)を相続させる遺言を作成しました。

これによって、Aさんは生前の認知症の悩みと、死後の相続揉め・空き家放置の悩みをいずれも解決できました。



7 不動産の活用方法・不動産活用で利用できる制度の例

(1) セーフティネット住宅

住宅セーフティネット制度は、民間の空き家・空き室を活用して、住宅確保要配慮者(※)の入居を拒まない賃貸住宅の供給を促進することを目的として、平成29(2017)年に設立された制度です。

賃貸住宅をセーフティネット住宅として登録すると、全国版のHPで情報が掲載されるほか、県・市町等からの情報提供、居住支援法人等による入居サポートや見守りサービス等を受けることができます。また、改修等の際に公的な支援を受けられる場合があります。

セーフティネット住宅として活用するためには、耐震性、床面積、設備等の条件があり、事前に県又は宇都宮市の登録を受ける必要があります。

※ 住宅確保要配慮者とは
低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子どもを養育している者、新婚世帯、UIJターンによる転入者、性的マイノリティ、外国人等の、住宅の確保に配慮が必要な方です。



問い合わせ先	連絡先	管轄
宇都宮市	〒320-8540 栃木県宇都宮市旭1丁目1番5号 宇都宮市都市整備部住宅政策課 TEL 028-632-2552	宇都宮市
栃木県	〒320-8501 栃木県宇都宮市埜田1-1-20 栃木県県土整備部住宅課 TEL 028-623-2484	その他の市町

(2) 空き家バンク・空き家の活用相談

空き家バンクは空き家の有効活用を通して定住促進等による地域活性化を図るため、空き家の売却・賃貸等を希望する人と利用を希望する人をつなぐ制度です。空き家バンクに物件を登録すると、市町のホームページ等で広く情報を公開することができます。県内の各市町で相談を受け付けておりますので、詳細は市町窓口(P.28 参照)にお問い合わせください。

また、空き家バンク以外にも、空き家の活用方法の相談等がありましたら、市町へご相談ください。

問い合わせ先 ▶ 県内市町空き家対策担当窓口(P.28)



(3) 空き家解体補助

老朽化した空き家を除却する際に、除却費の一部補助を行う事業を行っています。補助対象となるか市町担当者による事前確認が必要ですので、事前に市町窓口(P.28 参照)へご相談ください。

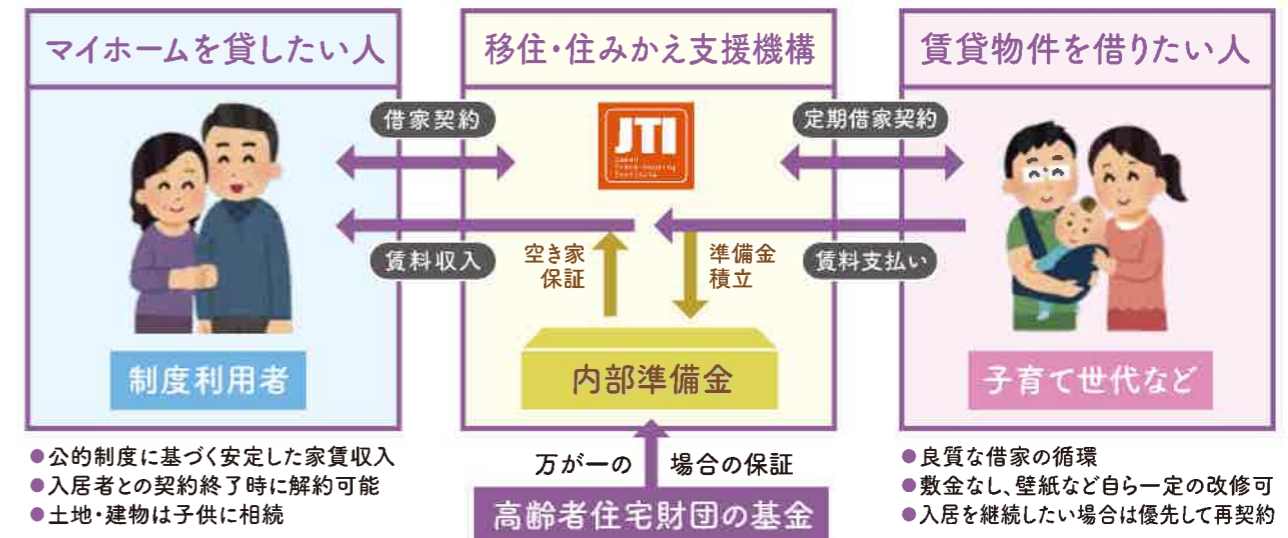
(※すべての市町が補助事業を実施しているわけではありませんので、空き家の存在する市町へご確認ください)

問い合わせ先 ▶ 県内市町空き家対策担当窓口(P.28)



(4) マイホーム借り上げ制度

一般社団法人 移住・住みかえ支援機構が運営する制度です。50歳以上の方のマイホームを借上げて転貸し、安定した賃料収入を保証するものです。これにより自宅を売却することなく、住みかえや老後の資金として活用することができるというものです。栃木県住宅課、県内市町も相談窓口となっており、制度の周知を図っています。



資料出典：一般社団法人 移住・住みかえ支援機構

問い合わせ先 ▶

【一般社団法人 移住・住みかえ支援機構】
TEL 03-5211-0757 午前9時～午後5時(土日祝を除く)
〒102-0094 東京都千代田区紀尾井町3番12号 紀尾井町ビル 6階

【栃木県県土整備部住宅課】 TEL 028-623-2484

【県内市町住宅部局】(P.27 参照)

(5) リバース・モーゲージ

高齢者等が所有する持家を担保に金融機関からお金を借りて生活資金などとし、死亡後に持家を売却して返済する金融商品です。提供会社によって詳細が異なるため、契約内容を確認して検討することが重要です。

問い合わせ先 ▶ 金融機関

(6) リースバック

自宅を不動産会社に売却後、定期借家契約を結んで住み続けるという、「売却+賃貸」の不動産取引です。提供会社によって詳細が異なるため、契約内容を確認して検討することが重要です。

問い合わせ先 ▶ 不動産業者等

第3章 相続された方へ

1 亡くなられた場合の手続き

次のような手続きが必要になります。

- 戸籍・住民票関係の手続き
- 国民健康保険の手続き
- 後期高齢者医療保険の手続き
- 年金の手続き
- 介護保険の手続き
- 税金関係の手続き
- 土地・建物の相続登記

などが必要になります。

詳しくは、お住まいの市町村等にお尋ねください。市町村によっては「空き家相談窓口」を設置しているところもあります(手続きによっては他の関係機関を案内される場合があります)。

2 土地・建物の相続登記について

(1) 相続登記の必要性について

- 土地や建物の不動産を所有していた方が亡くなられた場合には、「相続による所有権移転」の登記を、その不動産を管轄する法務局に申請することが必要です。また、亡くなられた方が、お住まいになっていた不動産の他にも別に不動産を所有している場合は、その不動産も相続登記を行う必要があります。

→ 相続登記をしないで放っておくと…

- ▶ 不動産をすぐに売却できない場合がある。
- ▶ 相続時の手続き費用が高額になる場合がある。
- ▶ 相続登記をしないうちにまた相続が開始すると会ったことのない相続人(遠縁の親戚)が現れ、相続関係が複雑になる場合がある。
- ▶ 誰が不動産の管理をするのか相続人の間でもめる場合がある。

★ワンポイント★ 相続登記等が義務化 (令和6(2024)年4月1日から)

相続により(遺言による場合を含みます)不動産を取得した相続人は、相続により所有権を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をしなければならないこととされました。また、遺産分割協議の成立により、不動産を取得した相続人は、遺産分割協議が成立した日から3年以内に、その内容を踏まえた登記の申請をしなければならないこととされました。なお、正当な理由がないにもかかわらず申請をしなかった場合には、10万円以下の過料が科されることがあります。

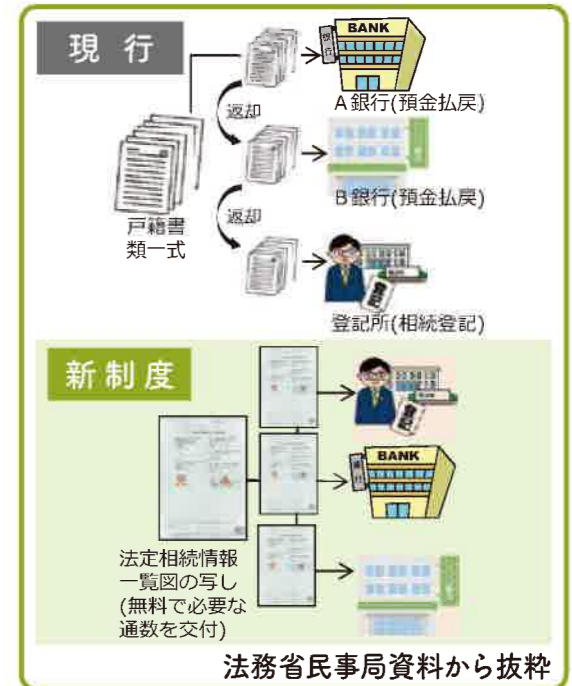
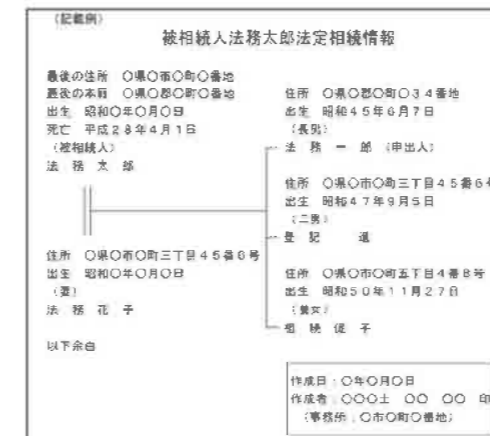
- 相続人又は相続人から依頼を受けた司法書士は、相続登記に必要な書類を作成又は取得し、法務局に提出することができます。

(2) 法定相続情報証明制度

- 平成29(2017)年5月29日から全国の登記所(法務局)で、各種相続手続きに利用することができる「法定相続情報証明制度」が始まりました。
- この制度を利用することにより、相続登記や預金の払い戻し、相続税の申告などの各種相続手続きでその都度、戸籍書類一式を提出する手間を省略することができます。
- 法務局に戸籍書類一式を提出し、併せて相続関係を一覧に表した図(※法定相続情報一覧図)を出せば、その一覧図に認証文を付した写しを、必要な通数を無料で交付してもらえます。

詳しくは、登記所(法務局)にご相談ください。なお、相談は予約制となっております。

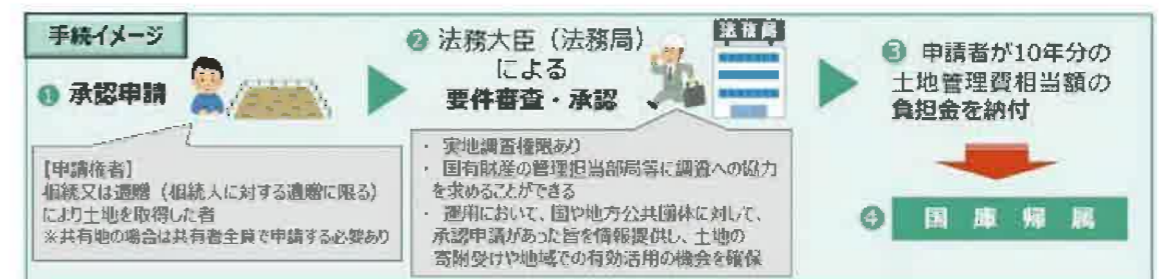
※ 法定相続情報一覧図(記載例)



- 法定相続情報一覧図の記入様式は [法務局ホームページ](#) [検索](#) に記載しています。
- 記入の方法が分からない方は専門家「司法書士、行政書士」に依頼(有料)することもできます。

(3) 相続土地国庫帰属制度 (令和5(2023)年4月27日から相続土地国庫帰属制度がスタートします!)

相続した土地について、「遠くに住んでいて利用する予定がない」、「周りの土地に迷惑がかかるから管理が必要だけど、負担が大きい」といった理由により、土地を手放したいというニーズが高まっています。このような土地が管理できないまま放置されることで、将来、「所有者不明土地」が発生することを予防するため、相続又は遺贈(遺言によって特定の相続人に財産の一部又は全部を譲ること)によって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を可能とする「相続土地国庫帰属制度」が創設されました。要件がありますので詳細については法務局にお問い合わせください。(P.26参照)



法務省資料から抜粋

第4章

相談できる関係団体のご案内

～「わが家」の終活ノートをもって相談してみよう～

不動産に関する制度については、わからないことが多いと思われます。そこで、この「わが家」の終活ノートの相談先として以下の団体をご案内します。こちらに「わが家」の終活ノートを持っていき、特にP. 16に記載した内容について、ご相談してみてください。

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 (注) 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。

名称	業務内容	電話番号
栃木県弁護士会	住宅・空き家の法律問題全般に関する法定アドバイスと法的処理	028-689-9001 9:00～17:00 ※12:00～13:00を除く
栃木県司法書士会	不動産登記、商業登記、簡裁事件、各種契約書、成年後見申請、供託等	028-614-1122 9:00～17:00 ※12:00～13:00を除く
(公社)成年後見センター・リーガルサポートとちぎ支部	成年後見全般	028-632-9420 9:00～17:00
栃木県土地家屋調査士会	建物の表題・変更・滅失登記、境界の調査・確認	028-666-4734 9:00～17:00
栃木県行政書士会 行政書士相談センター (無料電話相談)	空き家の所有者・相続人の確認・利活用、相続・遺言書・成年後見制度などに関すること。	028-638-0919 ※電話受付時間 9:00～17:00 ※祝祭日・年末年始はお休み
(一社) 栃木県建築士会	空き家の修理や活用に関すること	028-639-3150 9:00～17:00
(公社) 栃木県宅地建物取引業協会	不動産取引や賃貸入居退居に関する一般的な相談、不動産取引に関する相談	028-634-5611 9:00～17:00
(公社) 全日本不動産協会 栃木県本部	不動産取引や賃貸入居退居に関する一般的な相談、不動産取引に関する相談	028-666-4554 9:00～17:00

●宇都宮地方法務局不動産登記管轄一覧

庁名	管轄/連絡先	所在地
宇都宮地方法務局	宇都宮市、さくら市、鹿沼市、那須烏山市 河内郡(上三川町)、塩谷郡(高根沢町) 028-623-0916	〒320-8515 宇都宮市小幡2-1-11
日光支局	日光市、塩谷郡(塩谷町) 0288-21-0309	〒321-1272 日光市今市本町20-3
真岡支局	真岡市 芳賀郡(益子町・茂木町・芳賀町・市貝町) 0285-82-2279	〒321-4305 真岡市荒町5176-3
大田原支局	大田原市、矢板市、那須塩原市 那須郡(那須町・那珂川町) 0287-23-1155	〒324-0041 大田原市本町1丁目 2695番地109
栃木支局	栃木市、下都賀郡(壬生町) 0282-22-1068	〒328-0053 栃木市片柳町1丁目 22番25号
足利支局	足利市、佐野市 0284-42-8101	〒326-0052 足利市相生町1番地12
小山出張所	小山市、下野市、下都賀郡(野木町) 0285-22-0361	〒323-0027 小山市花垣町1-13-40

●公証役場一覧(宇都宮地方法務局管内)

役場名	所在地
宇都宮公証センター	〒320-0811 宇都宮市大通り4-1-18 宇都宮大同生命ビル7階 028-622-9876、028-624-1100
大田原公証役場	〒324-0041 大田原市本町1-2714 0287-23-0666
小山公証役場	〒323-0807 小山市城東1-6-36 小山商工会議所会館3階 0285-24-4599
足利公証役場	〒326-0814 足利市通3-2589 足利織物会館3F 0284-21-6822

● 県内市町住宅担当窓口

市町名	窓 口	電話番号
宇都宮市	住宅政策課	028-632-2552
足利市	建築住宅課	0284-20-2198
栃木市	建築住宅課	0282-21-2452
佐野市	建築住宅課	0283-20-3103
鹿沼市	建築課	0289-63-2217
日光市	建築住宅課	0288-21-5164
小山市	建築課	0285-22-9212
真岡市	建設課	0285-83-8694
大田原市	建築住宅課	0287-23-8724
矢板市	建設課	0287-43-6212
那須塩原市	都市整備課	0287-62-7162
さくら市	建設課	028-681-1119
那須烏山市	都市建設課	0287-88-7118
下野市	都市計画課	0285-32-8909
上三川町	建築課	0285-56-9145
益子町	建設課	0285-72-8842
茂木町	建設課	0285-63-5621
市貝町	建設課	0285-68-1117
芳賀町	都市計画課	028-677-6020
壬生町	建設課	0282-81-1849
野木町	都市整備課	0280-57-4161
塩谷町	建設水道課	0287-45-1114
高根沢町	都市整備課	028-675-8107
那須町	ふるさと定住課	0287-72-6955
那珂川町	建設課	0287-92-1118

● 県内市町空き家対策担当窓口

市 町	空き家対策主務課		空き家バンク	
	窓 口	電話番号	窓 口	電話番号
宇都宮市	生活安心課	028-632-2266	生活安心課	028-632-2266
足利市	建築指導課	0284-20-2266	建築指導課	0284-20-2266
栃木市	建築住宅課	0282-21-2452	建築住宅課	0282-21-2452
佐野市	建築住宅課	0283-20-3103	建築住宅課	0283-20-3103
鹿沼市	建築課	0289-63-2243	建築課	0289-63-2243
日光市	建築住宅課	0288-21-5164	建築住宅課	0288-21-5164
小山市	建築指導課	0285-22-9824	建築指導課	0285-22-9824
真岡市	くらし安全課	0285-83-8144	くらし安全課	0285-83-8144
大田原市	建築住宅課	0287-23-1916	建築住宅課	0287-23-1916
矢板市	都市整備課	0287-43-6213	都市整備課	0287-43-6213
那須塩原市	都市整備課	0287-62-7162	都市整備課	0287-62-7162
さくら市	都市整備課	028-681-1120	都市整備課	028-681-1120
那須烏山市	まちづくり課	0287-83-1120	まちづくり課	0287-83-1151
下野市	安全安心課	0285-32-8894	都市計画課	0285-32-8909
上三川町	建築課	0285-56-9145	建築課	0285-56-9145
益子町	建設課	0285-72-8842	企画課	0285-72-5530
茂木町	建設課	0285-63-5621	商工観光課	0285-63-5668
市貝町	建設課	0285-68-1117	建設課	0285-68-1117
芳賀町	環境対策課	028-677-6041	都市計画課	028-677-6052
壬生町	建設課	0282-81-1849	建設課	0282-81-1849
野木町	政策課	0280-57-4178	政策課	0280-57-4178
塩谷町	企画調整課	0287-45-1112	企画調整課	0287-45-1112
高根沢町	地域安全課	028-675-8110	都市整備課	028-675-8107
那須町	ふるさと定住課	0287-72-6955	ふるさと定住課	0287-72-6955
那珂川町	建設課	0287-92-1118	企画財政課	0287-92-1114

コラム1 ～相続に関する法律の改正などについて～

平成30(2018)年7月に相続に関する法律が改正等されました。主な内容をご紹介します。

1 自筆証書遺言の方式緩和について

- 自筆証書遺言についてはすべてのことを自分で書く必要がありましたが、遺言書に添付する目録についてはパソコン等で作成したり、不動産の登記事項証明書を添付等して作成することができるようになりました。
- 財産目録の各ページには署名押印をしなければならないので、偽造も防止できます。
- この緩和は平成31(2019)年1月13日以降に作成した遺言書に適用されます。

2 法務局における自筆証書遺言の保管制度について

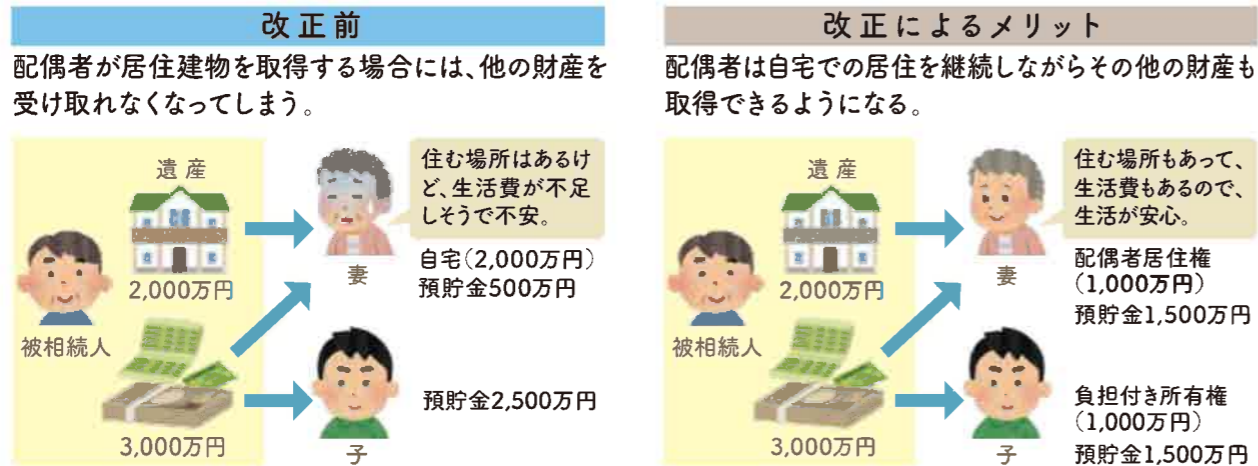
- 遺言書を保管する制度が新たに設けられました。
- 遺言書の紛失、隠匿等の防止、形式不備による遺言無効の防止、遺言書の存在の把握が容易になります。
- 遺言者の死亡後、相続人などは、全国にある遺言書保管所(法務局)において、遺言書が保管されているかどうか調べることや、遺言書の写しの交付の請求、閲覧をすることもできます。

3 配偶者の居住の権利について

- 相続開始時に、配偶者が、終身又は一定期間、その建物に無償で居住することができる制度ができました(配偶者居住権)。
- 自宅に住み続けながらその他の財産も取得できるようになりました。
- 配偶者が相続開始の時に相続の対象となる建物に住んでいた場合、例えばその建物が遺産分割の対象となる場合に、遺産分割が終了するまでの間、無償でその建物を使用することができる権利もできました(配偶者短期居住権)。

配偶者居住権

事例 相続人が妻及び子、遺産が自宅(2,000万円)及び預貯金(3,000万円)だった場合
妻と子の相続分 = 1:1(妻2,500万円 子2,500万円)

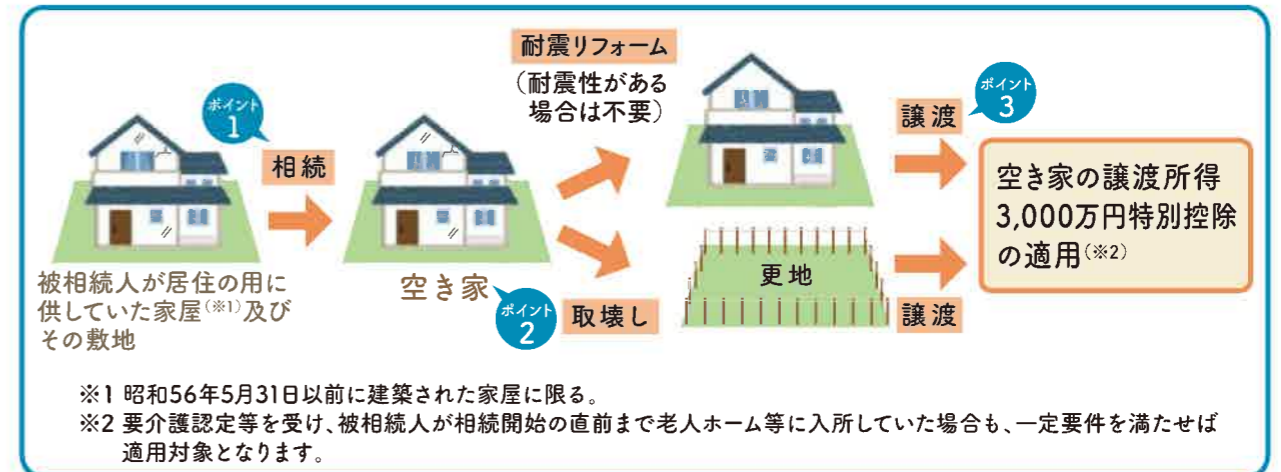


コラム2 ～空き家の発生を抑制するための特例措置～

1 空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除について

相続により、空き家となった被相続人の住まいを取得した相続人が、耐震リフォーム又は取壊しをした後に、その家屋又は敷地を譲渡した場合には、その譲渡にかかる譲渡所得の金額から3,000万円を特別控除する特例措置があります。

制度のイメージ



適用期間の要件

- 空き家・敷地の譲渡日は以下の2要件を共に満たすことが必要になります。
- ①相続日から起算して3年を経過する日の属する年の12月31日までであること。
 - ②特例の適用期限である令和9(2027)年12月31日までであること。
- ※国の動向によって、条件・適用期限等が変更される可能性があります。制度の利用を検討される場合は、最新の情報をご確認ください。

手続き



(※)確定申告の際に必要な書類となります。

特例に関する情報

制度の詳細や、「被相続人居住用家屋等確認書」の申請様式などについては、こちらの国土交通省のホームページをご参照ください。

- 空き家の発生を抑制するための特例措置

https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk2_000030.html

(国土交通省資料ホームページより作成)

2 低未利用土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得の特別控除について

概要

個人が、令和5(2023)年1月1日から令和7(2025)年12月31日までの間において、都市計画区域内にある一定の低未利用土地等を500万円以下(以下①、②の土地については、譲渡価額の要件につき上限を800万円に引き上げ)で売った場合には、その年の低未利用土地等の譲渡に係る譲渡所得の金額から100万円を控除することができます。その譲渡所得の金額が100万円に満たない場合には、その譲渡所得の金額が控除額になります。

①市街化区域又は非線引き都市計画区域のうち用途地域設定区域に所在する土地

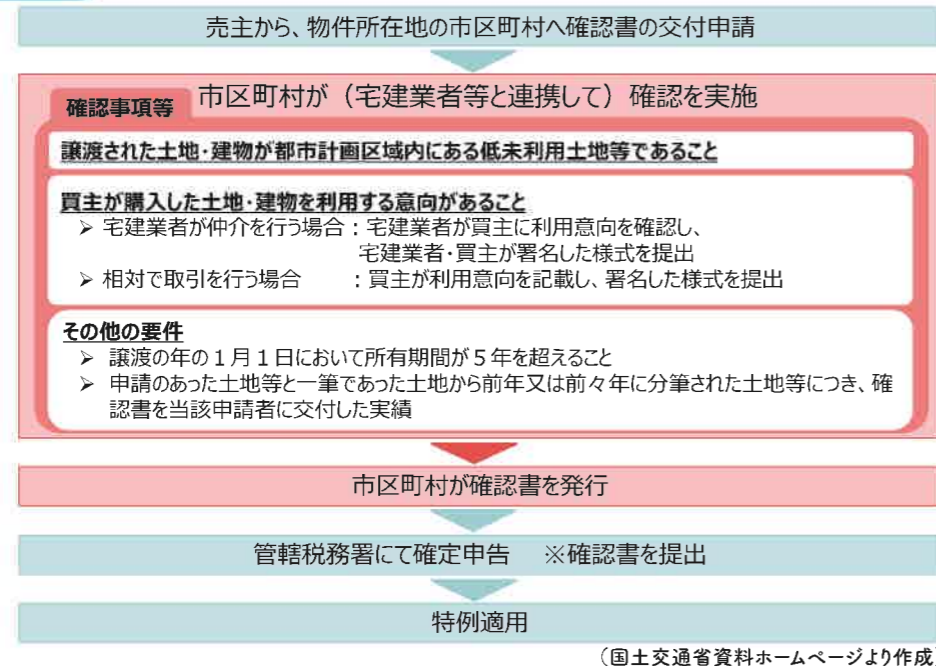
②所有者不明土地対策計画を策定した自治体の都市計画区域内に所在する土地

※国の動向によって、条件・適用期限等が変更される可能性があります。制度の利用を検討される場合は、最新の情報をご確認ください。

特例の適用を受けるための主な要件

- (1) 譲渡した者が個人であること。
- (2) 低未利用土地等(都市計画区域内にある土地基本法第13条第4項に規定する低未利用土地(居住の用、業務の用その他の用途に供されておらず、又はその利用の程度がその周辺の地域における同一の用途若しくはこれに類する用途に供されている土地の利用の程度に比し著しく劣っていると認められる土地)又は当該低未利用土地の上に存する権利)であること及び譲渡の後の当該低未利用土地等の利用について、市区町村長の確認がされたものの譲渡であること。
- (3) 譲渡の年の1月1日において所有期間が5年を超えるものの譲渡であること。
- (4) 低未利用土地等及び当該低未利用土地等とともにした当該低未利用土地等の上にある資産の譲渡の対価の額の合計が500万円(①、②の土地は800万円)を超えないこと。

手続きの流れ



特例に関する情報

詳しくは国土交通省のホームページをご参照ください。

https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/totikensangyo_tk5_000074.html

資料編

各種契約書のひな型・付録

1 信託契約書(例)

信託契約書(例)

委託者 ○○○○と受託者 △△△△は、以下通り信託契約(以下「本契約」という)を締結する。

第1条(信託目的)

本契約に基づく信託は、末尾「信託財産目録」記載財産(以下「信託財産」という)の管理、運用及び処分することで、受益者の生活に必要な資金を給付して幸福な生活及び福祉を確保することを目的とする。

第2条(信託契約)

委託者は、本契約の締結日に、前条の目的に基づき信託財産を受託者に信託し、受託者はこれを引き受けた(以下、本契約に基づく信託を「本信託」という)。

第3条(信託期間)

本信託の信託期間は、この信託契約締結の日から、第19条に定める信託終了の日までとする。

第4条(信託財産)

1. 本信託の信託財産は末尾記載の「信託財産目録」の通りとし、委託者は受託者にこれを遅滞なく引き渡す。
2. 委託者及び受託者は、信託財産のうち不動産については、遅滞なく本契約を原因とする所有権移転登記申請を行う。
3. 受託者は、遅滞なく前項記載不動産の信託登記申請を行い、信託財産のうち金銭については、金融機関の受託者名義の本信託専用口座に入金する。

第5条(信託財産の追加)

委託者は、受託者の同意を得た場合は、金銭を追加信託することができる。

第6条(委託者)

本信託の委託者は○○○○(住所：栃木県○○市○○町○番○号、生年月日：昭和○年○月○日)である。

第7条(受託者)

1. 本信託の受託者は△△△△(住所：栃木県△△市△△町△番△号、生年月日：昭和△年△月△日)である。

第8条(受託者の信託事務)

受託者は、以下の信託事務を行う。

- ① 信託財産の管理、運用及び処分をすること。
- ② 信託財産である不動産を第三者に賃貸し、賃料を受領すること。
- ③ 信託財産である金銭及びその運用益並びに前項記載賃料を、信託財産の管理費用並びに受益者の生活費、医療費及び介護費用等に充当すること。
- ④ その他、信託目的を達成するために必要な事務を行うこと。

第9条(信託事務処理の第三者への委託)

受託者は、信託財産の管理事務の一部を第三者に委託することができる。

第10条(善管注意義務)

受託者は、信託財産の管理、運用及び処分その他の信託事務について、善良な管理者の注意をもって処理しなければならない。

第11条(分別管理義務)

受託者は、信託財産に属する財産と受託者の固有財産を分別して管理しなければならない。

第12条(信託の計算、帳簿等の作成・報告・保存義務)

1. 本信託の計算期間は、毎年1月1日から12月31日までとする。ただし、第1期の計算期間は信託開始日から令和〇年12月31日までとし、最終期の計算期間は1月1日から信託終了日までとする。
2. 受託者は、第1項の信託期間に対応する信託財産目録及び収支計算書を、当該信託計算期間が満了した月の翌月末日までに作成し、同日までに受益者に提出しなければならない。
3. 受託者は、受益者から第2項記載の信託財産目録及び収支計算書並びに信託事務の遂行状況について報告を求められた際は、遅滞なく求められた事項を報告しなければならない。
4. 受託者は、第2項記載の信託財産目録及び収支計算書を、その作成日から10年間保存しなければならない。

第13条(信託費用の償還)

1. 受託者は、信託財産から信託事務処理に係る費用の償還を受けることができる。
2. 受託者は、信託財産が信託事務に係る費用の償還に不足する場合、受益者からこの費用の償還または前払いを受けることができる。

第14条(信託報酬)

受託者は無報酬とする。

第15条(受益者)

本信託の受益者は、委託者とする。

第16条(受益権)

1. 受益者は、受益権として、信託財産、運用益及び收受した資料、並びに処分等により收受した金銭等から生活費、医療費及び介護費用等に充当するために、金銭の給付を受ける権利を有する。
2. 本信託の受益権は、受益者及び受託者の書面による合意がない限り、譲渡、質入れその他担保権設定等を行うことができない。

第17条(信託財産の交付)

受託者は、受益者の生活、療養及び介護等の需要に応じるため、受託者が相当と認めた範囲で随時受益者に信託財産から金銭を給付する。

第18条(信託の変更等)

1. 委託者は、受託者との合意により、信託を変更することができる。
2. 受託者は、信託目的に反しないこと及び受益者の利益に適合することが明らかであるときに限り、受託者の書面による意思表示により、信託を変更することができる。

第19条(信託の終了)

本信託は、受益者の死亡により終了する。

第20条(帰属権利者)

本信託終了時の帰属権利者として受益者の法定相続人を指定し、その帰属割合は民法で定める法定相続分の割合とする。

第21条(合意管轄)

本契約に関して紛争が生じた場合、宇都宮地方裁判所を委託者、受託者合意の第一審管轄裁判所とする。

第22条(その他)

本契約に定めのない事項については、信託法、民法、その他の法令及び信義則に従い、委託者と受託者の協議により定める。

【信託財産目録】

第1. 不動産

- 1 土地
所在 栃木県・・・
地番 〇 番 〇
地目 宅 地
地積 〇〇 m²
- 2 建物
所在 栃木県・・・
家屋番号 〇〇
種類 居宅
構造 木造瓦葺2階建
床面積 1階・・・
2階・・・

第2. 金融資産

- 1 金銭 〇〇万円

2 生前及び死後の事務委任契約・任意後見契約(例)

令和 年 第 号

生前及び死後の事務委任契約
並びに任意後見契約公正証書

本公証人は、委任者○○(以下「甲」という。)及び受任者●●(以下「乙」という。)の嘱託により、次の法律行為に関する陳述の趣旨を録取し、この証書を作成する。

第1 生前事務委任契約

第1条(契約の趣旨)

甲は、乙に対し、令和 年 月 日、甲の生活、療養看護及び財産の管理に関する事務(以下「委任事務」という。)を委任し、乙はこれを受任する。

第2条(任意後見契約との関係)

1 前条の委任契約(以下「本委任契約」という。)締結後、甲が精神上の障害により事理を弁識する能力が不十分な状況になり、乙が第2の任意後見契約による後見事務を行うことを相当と認めるときは、乙は、家庭裁判所に対し、任意後見監督人の選任の請求をする。

2 本委任契約は、第2の任意後見契約につき任意後見監督人が選任され、同契約が効力を生じた時に終了する。

第3条(委任事務の範囲)

甲は、乙に対し、「別紙代理権目録(委任契約)」記載の委任事務(以下「本件委任事務」という。)を委任し、その事務処理のための代理権を付与する。

第4条(証書等の引渡し等)

1 甲は、乙に対し、本件委任事務処理のために必要と認める範囲で、適宜の時期に、次の証書等及びこれらに準ずるものを引き渡す。

①登記済権利証、②実印・銀行印、③印鑑登録カード、住民基本台帳カード、個人番号カード、④預貯金通帳、⑤各種キャッシュカード、⑥有価証券・その預り証、⑦年金関係書類、⑧土地・建物賃貸借契約書等の重要な契約書類

2 乙は、前項の証書等の引渡しを受けたときは、甲に対し、預かり証を交付してこれを保管し、証書等を本件委任事務処理のために使用することができる。

第5条(費用の負担)

乙が本件委任事務を処理するために必要な費用は、甲の負担とし、乙は、その管理する甲の財産からこれを支出することができる。

第6条(報酬)

甲は、乙に対し、本件委任事務処理に対する報酬として、1か月当たり金 円を当月末日限り支払うものとし、乙は、その管理する財産からその支払いを受けることができる。

(別案:乙による本件委任事務処理は、無報酬とする。)

第7条(報告)

1 乙は、甲に対し、本件委任事務処理の状況につき、必要に応じ定期的に書面により報告する。

2 甲は、乙に対し、いつでも、本件委任事務処理の状況につき報告を求めることができる。

第8条(契約の変更)

本委任契約に定める代理権の範囲を変更する契約は、公正証書によってするものとする。

第9条(契約の解除)

本委任契約を解除する場合は、任意後見契約とともに解除しなければならない。

第10条(契約の終了)

本委任契約は、第2条第2項に定める場合のほか、次の場合に終了する。

- (1) 甲又は乙が死亡し又は破産手続開始決定を受けたとき
- (2) 乙が後見開始の審判を受けたとき

第2 任意後見契約

第1条(契約の趣旨)

甲は、乙に対し、令和 年 月 日、任意後見契約に関する法律に基づき、精神上の障害により事理を弁識する能力が不十分な状況における甲の生活、療養看護及び財産の管理に関する事務(以下「後見事務」という。)を委任し、乙はこれを受任する。

第2条(契約の発効)

1 前条の任意後見契約(以下「本任意後見契約」という。)は、任意後見監督人が選任された時からその効力を生ずる。

2 本任意後見契約締結後、甲が精神上の障害により事理を弁識する能力が不十分な状況になり、乙が本任意後見契約による後見事務を行うことを相当と認めるときは、乙は、家庭裁判所に対し任意後見監督人の選任の請求をする。

3 本任意後見契約の効力発生後における甲と乙との間の法律関係については、任意後見契約に関する法律及び本任意後見契約に定めるもののほか、民法の規定に従う。

3 本任意後見契約の効力発生後における甲と乙との間の法律関係については、任意後見契約に関する法律及び本任意後見契約に定めるもののほか、民法の規定に従う。

第3条(後見事務の範囲)

甲は、乙に対し、「別紙代理権目録(任意後見契約)」記載の後見事務(以下「本件後見事務」という。)を委任し、その事務処理のための代理権を付与する。

第4条(身上配慮の責務)

1 乙は、本件後見事務を処理するに当たっては、甲の意思を尊重し、かつ、甲の身上に配慮するものとし、その事務処理のため、適宜甲と面接し、ヘルパーその他日常生活援助者から甲の生活状況につき報告を求め、主治医その他医療関係者から甲の心身の状態につき説明を受けることなどにより、甲の生活状況及び健康状態の把握に努めるものとする。

第5条(証書等の保管等)

1 乙は、甲から本件後見事務処理のために必要な次の証書等及びこれらに準ずるものの引渡しを受けたときは、甲に対し、その明細及び保管方法を記載した預り証を交付する。

①登記済権利証、②実印・銀行印、③印鑑登録カード、住民基本台帳カード、個人番号カード、④預貯金通帳、⑤各種キャッシュカード、⑥有価証券・その預り証、⑦年金関係書類、⑧土地・建物賃貸借契約書等の重要な契約書類

2 乙は、本任意後見契約の効力発生後甲以外の者が前項記載の証書等を占有所持しているときは、その者からこれらの証書等の引渡しを受けて、自らこれを保管することができる。

3 乙は、本件後見事務を処理するために必要な範囲で前記の証書等を使用するほか、甲宛の郵便物その他の通信を受領し、本件後見事務に関連すると思われるものを開封することができる。

第6条(費用の負担)

乙が本件後見事務を処理するために必要な費用は、甲の負担とし、乙は、その管理する甲の財産からこれを支出することができる。

第7条(報酬)

1 甲は、本任意後見契約の効力発生後、乙に対し、本件後見事務処理に対する報酬として、1か月当たり金 円を当月末日限り支払うものとし、乙は、その管理する甲の財産からその支払いを受けることができる。

(別案:乙による本件任意後見事務処理は、無報酬とする。)

2 前項の報酬の額(別案:本件後見事務処理を無報酬とすること)が次の事由により不相当となった場合には、甲及び乙は、任意後見監督人と協議の上、これを変更することができる。

- (1) 甲の生活状況又は健康状態の変化
- (2) 経済情勢の変動
- (3) その他現行報酬額を不相当とする特段の事情の発生

3 前項の場合において、甲がその意思を表示することができない状況にあるときは、乙は、甲を代表する任意後見監督人との合意によりこれを変更することができる。

4 前2項の変更契約は、公正証書によってしなければならない。

5 後見事務処理が、不動産の売却処分、訴訟行為、その他通常の財産管理事務の範囲を超えた場合には、甲は、乙に対し、毎月の報酬とは別に(別案:通常の範囲を超えた事務につき特に)報酬を支払う。この場合の報酬額は、甲と乙が任意後見監督人と協議の上これを定める。甲がその意思を表示することができないときは、乙は、甲を代表する任意後見監督人との間の合意によりこれを定めることができる。この報酬支払契約は、公正証書によってしなければならない。

第8条(報告)

1 乙は、任意後見監督人に対し、6か月ごとに、本件後見事務に関する次の事項について書面で報告する。

- (1) 乙の管理する甲の財産の管理状況
- (2) 甲を代理して取得した財産の内容、取得の時期・理由・相手方及び甲を代理して処分した財産の内容、処分の時期・理由・相手方
- (3) 甲を代理して受領した金銭及び支払った金銭の状況
- (4) 甲の身上監護につき行った措置
- (5) 費用の支出及び支出した時期・理由・相手方
- (6) 報酬の定めがある場合の報酬の収受

2 乙は、任意後見監督人の請求があるときは、いつでも速やかにその求められた事項につき報告する。

第9条(契約の解除)

1 甲又は乙は、任意後見監督人が選任されるまでの間は、いつでも公証人の認証を受けた書面によって、本任意後見契約を解除することができる。

2 甲又は乙は、任意後見監督人が選任された後は、正当な事由がある場合に限り、家庭裁判所の許可を得て、本任意後見契約を解除することができる。

第10条(契約の終了)

- 1 本任意後見契約は、次の場合に終了する。
- (1) 甲又は乙が死亡し又は破産手続開始決定を受けたとき
 - (2) 乙が後見開始の審判を受けたとき
 - (3) 乙が任意後見人を解任されたとき
 - (4) 甲が任意後見監督人選任後に法定後見(後見・保佐・補助)開始の審判を受けたとき
 - (5) 本任意後見契約が解除されたとき
- 2 任意後見監督人が選任された後に前項各号の事由が生じた場合、甲又は乙は、速やかにその旨を任意後見監督人に通知するものとする。
- 3 任意後見監督人が選任された後に第1項各号の事由が生じた場合、甲又は乙は、速やかに任意後見契約の終了の登記を申請しなければならない。

第3 死後事務委任契約**第1条(死後の事務処理に関する委任契約)**

- 1 甲は、乙に対し、甲の死後の次の事項を委任する。
- (1) 甲の生前に発生した乙の本件委任事務又は後見事務に関わる債務の弁済
 - (2) 入院保証金、入居一時金その他残債権の受領
 - (3) 甲の葬儀、埋葬に関する事務及び菩提寺に対する甲の永代供養の依頼に関する事務
 - (4) 相続財産管理人の選任の申立て
- 2 乙は、相続財産の額を考慮し、相当な額を、前項(3)の費用として、甲の財産からあらかじめ受け取ることができる。
- 3 乙は、死後事務処理に対する報酬として、事務処理終了後、金 万円を甲の遺産から受け取ることができる。(別案：乙による本件死後事務処理は、無報酬とする。)

以上

本籍
住所
無職
委任者(甲) ○○
年 月 日生
住所
受任者(乙) ●●
年 月 日生

別紙

代理権目録(委任契約)

- 1 甲の有する一切の財産の管理、保存
- 2 甲のすべての取引金融機関とのすべての取引
- 3 家賃、地代、年金その他の社会保険給付等定期的な収入の受領、家賃、地代、公共料金等定期的な支出を要する費用の支払並びにこれらに関する諸手続等一切の事項
- 4 生活に必要な送金及び物品の購入等に関する一切の事項
- 5 保険契約の締結、変更、解除、保険料の支払、保険金の受領等保険契約に関する一切の事項
- 6 登記の申請、供託の申請、住民票、戸籍謄抄本、登記事項証明書の請求、税金の申告・納付等行政機関に対する一切の申請、請求、申告、支払等
- 7 医療契約、入院契約、介護契約、施設入所契約その他の福祉サービス利用契約等、甲の身上監護に関する一切の契約の締結、変更、解除、費用の支払等一切の事項
- 8 要介護認定の申請及び認定に対する承認又は審査請求に関する一切の事項

以上

別紙

代理権目録（任意後見契約）

- 1 不動産、動産等すべての財産の保存、管理及び処分に関する事項
- 2 銀行、証券会社その他の金融機関とのすべての取引に関する事項
- 3 保険契約（類似の共済契約等を含む。）に関する事項
- 4 定期的な収入の受領、定期的な支出を要する費用の支払に関する事項
- 5 生活費の送金、生活に必要な財産の取得に関する事項及び物品の購入その他日常関連取引（契約の変更、解除を含む。）に関する事項
- 6 医療契約、入院契約、介護契約その他の福祉サービス利用契約、福祉関係施設入退所契約に関する事項
- 7 要介護認定の申請及び認定に関する承認又は審査請求並びに福祉関係の措置（施設入退所措置を含む。）の申請及び決定に対する審査請求に関する事項
- 8 シルバー資金融資制度、長期生活支援資金制度等の福祉関係融資制度の利用に関する事項
- 9 登記済権利証、登記識別情報通知書、印鑑、印鑑登録カード、住民基本台帳カード、個人番号カード、預貯金通帳、各種キャッシュカード、有価証券・その預り証、年金関係書類、土地・建物賃貸借契約書等の重要な契約書類その他重要書類の保管及び各事項の事務処理に必要な範囲内の使用に関する事項
- 10 居住用不動産の購入、賃貸借契約並びに住居の新築・増改築に関する請負契約に関する事項
- 11 登記及び供託の申請、税務申告、各種証明書の請求に関する事項
- 12 遺産分割の協議、遺留分減殺請求、相続放棄、限定承認に関する事項
- 13 配偶者、子の法定後見開始の審判の申立てに関する事項
- 14 新たな任意後見契約の締結に関する事項
- 15 以上の各事項に関する行政機関への申請、行政不服申立て、紛争の処理（弁護士に対する民事訴訟法第55条第2項の特別授権事項の授権を含む訴訟行為の委任、公正証書の作成嘱託を含む。）に関する事項
- 16 復代理人の選任、事務代行者の指定に関する事項
- 17 以上の各事項に関連する一切の事項

以上

空き家問題体験すごろく

この「すごろく」について

「空き家問題体験すごろく」は、両親の住宅が空き家になってから、空き家の相続、管理、活用等の流れをすごろく形式で遊びながら学べるものです。

すごろくの遊び方は以下を確認ください。

P.45・46はすごろく盤のマス目の内容を説明したガイドとなっています。

すごろくの理解をより深めることができますので、すごろく盤とあわせて活用ください。

設定、ポイントの数字などはフィクションですのでゲームとしてお楽しみください。

すごろく盤は
次ページ
P43・44

遊び方

1 準備するもの

すごろく盤（本誌） サイコロ（1つ） コマ（人数分）

2 ルール

- プレイヤーの人数は2名以上で対応できます。
- プレイヤーはそれぞれポイントを10ポイントずつ所有した状態でスタートします。途中、ポイントの＋を計算し、全員がゴールして最終的にポイントが一番多いプレイヤーの勝利です。
※ポイントの計算には、紙に正の字を書く方法、スマートフォン等の電卓機能を利用する方法などもあります
- サイコロをふり、出た目の数だけコマを進めます。止まったマスの指示に従います。
- 黄緑色の「STOP!」のマスにおいては、サイコロの出た目にかかわらず止まります。
- 「○マス進む」、「○マス戻る」の指示のみの場合は、移動後のマスの指示には従う必要はありません。
- ゴールについては、サイコロの目がちょうどでなくてもあがることができます。
- 早くゴールした順に、ボーナスポイントが追加されます。

ボーナスポイントは対戦人数により変わります。
【4人対戦の場合】1位▶4P、2位▶3P、3位▶2P、4位▶1P

START

両親が他界
親の実家が
空き家になった...

両親に多額の借金があった。
info 1

タンス預金が見つかった。
info 2

死亡保険金を受け取った。
info 3

親の3代前の名義のまま
相続登記を行っていない
不動産が見つかった。
1回休み

親族の知らない不動産が見つかった。
info 4

親族の知らない不動産が見つかった。
1マス進む

親族の知らない不動産が見つかった。
info 5

STOP!

財産が確定した！
続いて、戸籍等から
相続人を調べていく。

相続人が誰だか分からない。
1回休み

相続人が多く
戸籍も複雑であるため
司法書士に調査を依頼した。
4マス進む

STOP!

相続人の一人に
行方不明者がいた。
家庭裁判所に
不在者財産管理人の
選任申し立てをする。
1回休み

相続人の一人が
海外にいて連絡がつかない。
3マス戻る

相続人の一人が海外にいて連絡がつかない。
info 7

家庭裁判所

空き家問題体験すごろく

STOP!

相続手続き完了！
今後の空き家の管理・活用を
検討する。サイコロを振って
出た目のコースのマスへ進む。

- 管理コースのマスへ
- 活用コースのマスへ
- 放置コースのマスへ

遺言書の内容に不備があり無効となった。
改めて遺産分割協議を行うことにした。
1回休み

仏壇の奥から
自筆証書遺言が見つかった。
2マス進む

相続人同士で交渉が難航した。家庭裁判所へ
遺産分割調停申し立てを行う。
2回休み

公正証書遺言が見つかった。
4マス進む

相続人が誰だか分からない。
1回休み

相続人が多く戸籍も複雑であるため
司法書士に調査を依頼した。
4マス進む

相続人の一人に行方不明者がいた。
家庭裁判所に不在者財産管理人の
選任申し立てをする。
1回休み

相続人の一人が海外にいて連絡がつかない。
3マス戻る

相続人の一人が海外にいて連絡がつかない。
info 8

相続人の一人が海外にいて連絡がつかない。
info 9

相続人の一人が海外にいて連絡がつかない。
3マス戻る

相続人の一人が海外にいて連絡がつかない。
info 8

管理コース

将来的に利用する可能性もあるため
自己所有のまま管理することにした。
info 13

定期的に空き家を通い
自力で草刈りを行う。
+1 P

台風で窓が割れたが
火災保険に入っていたので保証された。
+1 P

活用コース

不動産の活用を検討！
市町の空き家対策窓口等に相談。
info 14

宅建業者に物件の売却・活用について相談。
1マス進む

STOP!

建物の活用方法を検討
サイコロを振る。

- 売却のマスへ
- 賃貸のマスへ
- 解体のマスへ

放置コース

管理費用等がかかるので、
やむをえず管理を断念。
info 15

敷地全体に雑草が繁殖し、
近隣住民から雑草や害虫の件で
相談が寄せられた。
-1 P

近所の住人から「建物の銅板屋根、
外壁の固定があまくなっており
強風で飛散しそう」との
相談がよせられた。
1マス進む

近所の住人から「建物の銅板屋根、
外壁の固定があまくなっており
強風で飛散しそう」との
相談がよせられた。
1マス進む

近所の住人から「建物の銅板屋根、
外壁の固定があまくなっており
強風で飛散しそう」との
相談がよせられた。
1マス進む

近所の住人から「建物の銅板屋根、
外壁の固定があまくなっており
強風で飛散しそう」との
相談がよせられた。
1マス進む

近所の住人から「建物の銅板屋根、
外壁の固定があまくなっており
強風で飛散しそう」との
相談がよせられた。
1マス進む

近所の住人から「建物の銅板屋根、
外壁の固定があまくなっており
強風で飛散しそう」との
相談がよせられた。
1マス進む

近所の住人から「建物の銅板屋根、
外壁の固定があまくなっており
強風で飛散しそう」との
相談がよせられた。
1マス進む

近所の住人から「建物の銅板屋根、
外壁の固定があまくなっており
強風で飛散しそう」との
相談がよせられた。
1マス進む

近所の住人から「建物の銅板屋根、
外壁の固定があまくなっており
強風で飛散しそう」との
相談がよせられた。
1マス進む

近所の住人から「建物の銅板屋根、
外壁の固定があまくなっており
強風で飛散しそう」との
相談がよせられた。
1マス進む

近所の住人から「建物の銅板屋根、
外壁の固定があまくなっており
強風で飛散しそう」との
相談がよせられた。
1マス進む

売却

建物を売却することにした。
宅建業者に売却価格の査定を依頼した。

賃貸

建物を賃貸住宅として活用することにした。
宅建業者に媒介を依頼した。

解体

建物を解体し、更地として売却することにした。
建物の老朽化状態が空き家解体補助の対象になるか
市町の窓口で相談。サイコロをふる。

解体補助の対象となった。
補助金を利用して解体。
-2 P

解体補助の対象とならなかった。
補助金無しで解体。
-3 P

スズメバチが軒下に巣をつくり
近所から連絡が寄せられた。
業者に害虫駆除を依頼した。
-1 P

市町窓口相談

市町窓口相談し、
空き家バンクに登録した。
1マス進む

購入希望者が現れた！
サイコロをふる。
成功！ 3マス進む

住宅ローンの審査が通らず破談となった。
1回休み

床下からシロアリが見つかった。
業者に依頼してシロアリの駆除した。
-1 P

物件が中々売れず維持管理が負担となった。
サイコロをふる。
親族に建物管理を託し
1マス進む

宅建業者に相談し、賃貸住宅としての活用を検討
賃貸のマスへ
売却を断念。
放置コースのマスへ

移住・住みかえ支援機構に相談し、
マイホーム借り上げ制度を利用した。
3マス進む

隣地との境界が不明確であったため、
土地家屋調査士に依頼し
測量、境界の確認を行った。
-1 P

敷地に雑草が生えたので
シルバー人材センターに
草刈りを依頼した。
-1 P

敷地内にゴミが不法投棄された。
そのまま放置していたら
次々とゴミが捨てられ、
ゴミのたまり場となった。
-1 P

隣家に樹木が伸びて、樹木の
剪定を要求された。
-1 P

空家家の外壁が落下し、
隣家の住人にけがをさせた。
損害賠償請求を受ける。
サイコロをふる。
-10 P

危険箇所の補修を行った。
管理コースのマスへ
危険箇所の補修を行った。
活用コースのマスへ
-1 P

危険箇所の補修を行った。
活用コースのマスへ
-1 P

危険箇所の補修を行った。
活用コースのマスへ
-1 P

親族に建物管理を委託

親族に建物管理を委託し
1マス進む

活用を検討することにした。
活用コースのマスへ

適正管理を断念。
放置コースのマスへ

親族に建物管理を託し
1マス進む

宅建業者に相談し、賃貸住宅としての活用を検討
賃貸のマスへ
売却を断念。
放置コースのマスへ

土地買取の話がもちかけられた。
サイコロをふる。
交渉成立 2マス進む

敷地内にゴミが不法投棄された。
ゴミを処分し
不法投棄禁止の看板、
チェーン等を設置した。
-1 P

空家家の外壁が落下し、
隣家の住人にけがをさせた。
損害賠償請求を受ける。
サイコロをふる。
-10 P

危険箇所の補修を行った。
管理コースのマスへ
危険箇所の補修を行った。
活用コースのマスへ
-1 P

危険箇所の補修を行った。
活用コースのマスへ
-1 P

危険箇所の補修を行った。
活用コースのマスへ
-1 P

危険箇所の補修を行った。
管理コースのマスへ
危険箇所の補修を行った。
活用コースのマスへ
-1 P

危険箇所の補修を行った。
管理コースのマスへ
危険箇所の補修を行った。
活用コースのマスへ
-1 P

危険箇所の補修を行った。
管理コースのマスへ
危険箇所の補修を行った。
活用コースのマスへ
-1 P

危険箇所の補修を行った。
管理コースのマスへ
危険箇所の補修を行った。
活用コースのマスへ
-1 P

GOAL 1

引き続き適正な維持管理を
心掛けましょう。
今後の土地建物の管理について
親族等と話し合いましょう。

0 P

GOAL 2

土地・建物が売却できた！

+10 P

GOAL 3

建物を賃貸し、
不動産収入を得る。

+5 P

GOAL 4

土地が売却できた！

+10 P

GOAL 5

引き続き経過観察。
空き家の適正管理を
行いましょう。

-2 P

GOAL 6

特定空家等【行政代執行】
法第14条第9項
行政代執行により
建物が除却され、
行政から費用を請求される。

-5 P



すごろく 学 び の ページ



【財産調査、遺産分割協議、相続について】

info	マスの記載	補足説明
info 1	多額の借金があった	マイナスの財産がプラスの財産よりも多い場合は、相続放棄することも選択肢の一つです。相続開始を知ってから3ヶ月(熟慮期間)以内に、法定単純承認、相続放棄、限定承認を選択することが原則となります。短期間での財産の調査は困難であるため、親が存命のうちに、どのような財産があるか情報共有しておくことが重要です。相続放棄をすると、次の順位の相続人に順位が移るため、親族間でよく話し合っておくことなども重要です。また、物件の状況によっては相続放棄が認められないケースもあります。
info 2	タンス預金が見つかった	タンス預金も相続税の課税対象となるので、税務署への申告が必要です。
info 3	死亡保険金を受け取った	死亡保険金の受取人が相続人の場合は、死亡保険金は相続税の対象となります。 保険金の合計額が非課税限度額を超えると超える部分が相続税の対象となります。 非課税限度額 = 500万円 × 法定相続人数 <small>※保険金の受け取り人によっては、相続税ではなく所得税の対象となる場合がありますので注意が必要です。</small>
info 4	親の3代前の名義のままで相続登記を行っていない不動産が見つかった	何代も前の名義のままで登記せずに放置されている不動産があると、法定相続人が大人数となり、遺産分割協議等の調整も困難となります。関係者も多く複雑な事例の場合は、専門家である司法書士等に相談することも有効です。
info 5	親族の知らない不動産が見つかった	死亡者が住んでいた住宅とその敷地であれば、親族も把握しやすいですが、居住地以外の物件では親族はその存在すら知らないケースもあります。登記簿、固定資産税の課税明細(又は名寄帳)なども用意し、所有している財産を整理しておくことが重要です。
info 6	相続人が誰かわからない	死亡記載の戸籍謄本(除籍謄本)から、地道に戸籍を集めて相続人を特定します。 戸籍は本籍のある自治体でしか取得できないので、相続人が多い場合は時間や手間がかかります。自力で戸籍調査を進めることも可能ですが、難しい場合は司法書士等に依頼することもできます。
info 7	相続人の一人に行方不明者がいた	相続人の中に行方不明者がいる場合には、その人の代理人となる不在者財産管理人の選任を家庭裁判所に申し立てます。
info 8	相続人の一人が海外にいて連絡がつかない	相続人が外国に在住していて連絡がとれない場合は、領事館等とのやりとりが必要になる場合があります。

info	マスの記載	補足説明
info 9	認知症の相続人がいた	認知症や精神障害等により、判断能力が不十分な相続人がいる場合には、その代理人となる成年後見人の選任を家庭裁判所に申し立てます。
info 10	公正証書遺言が見つかった	公正証書遺言は、遺言者が遺言の内容を公証人に伝え、公証人が遺言書を作成します。専門家が作成するため安全性が高く、円滑な相続手続きが可能になります。作成を依頼する場合は、公証役場に相談します。(P.26参照)
info 11	相続人同士で交渉が難航した	相続人同士で合意に至らないときは、遺産分割調停という制度があります。家庭裁判所において、相続人の意見を聞きながら、裁判官や調停委員が協議をまとめます。不動産の相続において、単独で所有する場合と複数人で共有する場合があります。不動産を複数の法定相続人で共有した場合、後の物件の活用・処分等が困難になる場合もありますので、よく検討する必要があります。
info 12	自筆証書遺言が見つかった	自筆証書遺言書の保管者または発見した相続人は、遺言者の死亡を知った後に、家庭裁判所に「検認」を請求します。(P.29も参照ください) <small>※検認は、相続人へ遺言書の内容を示すとともに、偽造防止等を行うための手続きです。遺言の有効・無効を判断する手続きではありません。</small>

【相続後の管理・活用等について】

info	マスの記載	補足説明
info 13	管理コース	空き家、空き地の管理は、雑草や敷地内の樹木の管理、建物の補修、掃除、通風などに加え、遠方の場合は交通費、移動時間なども大きな負担となります。 自力での対応が難しい場合は、住宅の管理サービスを行っている業者に委託することも有効です。管理についてご不明点あれば、市町の空き家対策窓口にご相談ください。
info 14	活用コース	空き家問題解決には活用が重要です。将来自分や親族等が利用する可能性があれば賃貸もいいですし、売却して手放すという選択肢もあります。不動産取引は様々な法律などが関係するため、活用、売却等に関しては、専門家である宅建業者等に相談することが有効です。 また、市町においても空き家バンクや、空き家についての相談窓口があります。相続した不動産の売却では、P.30、P.31のような税の優遇措置などもあります。空き家の老朽化具合によっては、空き家を解体する場合の市町の解体補助事業などが利用できる場合もありますのでご不明点があれば市町の窓口へお問い合わせください。
info 15	放置コース	空き家を放置すると、建物の劣化が進み資産価値が下がります。雑草や木の枝、害虫等で近隣に迷惑がかけると、近隣住民とのトラブルにも発展し、空き家問題の解決がますます困難になります。 空き家は放置せずに、適正管理や活用を心がけましょう。 管理不全な状態が続くと、市町によって「特定空家等」に認定され改善を求められる場合があります。(P.2参照)