

◆ 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 栃木県宇都宮市埜田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

＝ 空き家にしない！ ＝
わが家の終活ノート



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



記入日
令和・西暦

_____ 年 _____ 月 _____ 日

お名前 _____

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えます。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となってしまうのか、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かった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かった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

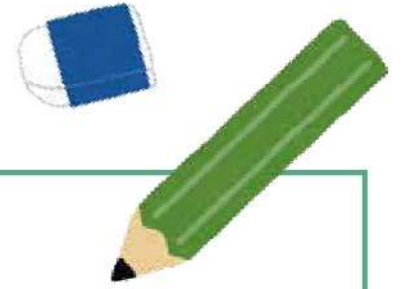
コラム2 ～空き家の発生を抑制するための特例措置～ 30

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
 ～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

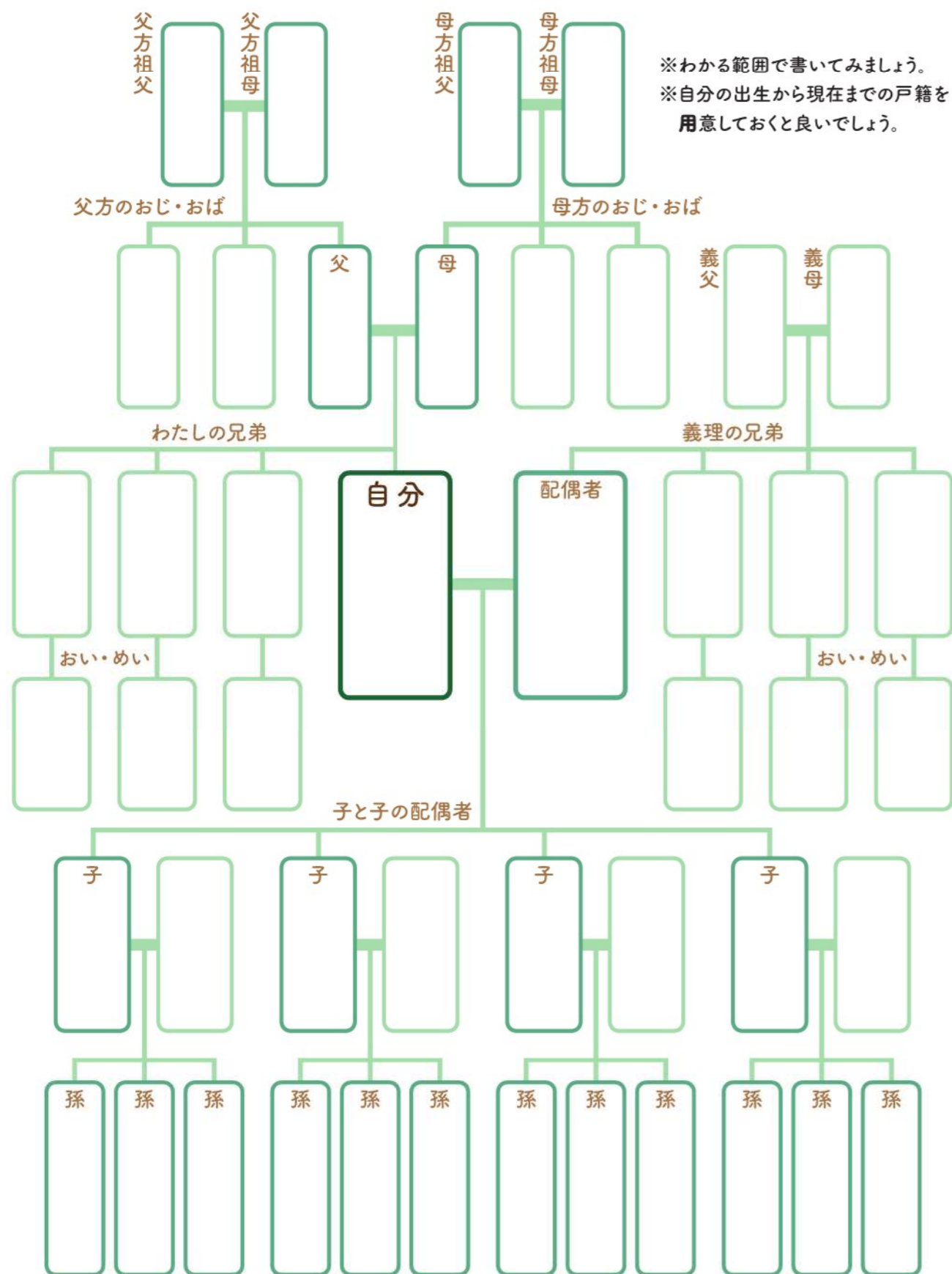
住所 〒 _____
 _____ 都・道
 _____ 府・県 _____

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	●登記事項証明書 ●公図、地積測量図 ※お近くの法務局(P.26)	司法書士 土地家屋調査士 (P.25)
地番を知りたい	●登記済書	
面積を知りたい	●権利証 ●境界確定図(土地)	
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

表題部 (土地の表示)		調製 [未定]	不動産番号 00000000000000
所在地	宇都宮市甲一丁目	地番	101番
地目	宅地	地積	300.00
権利部 (甲区) (所有権に関する事項)	順位番号 1 登記の目的 所有権保存 受付年月日・受付番号 平成20年10月15日 第637号 権利者その他の事項 所有者 宇都宮市甲一丁目1番1号 甲野太郎		
権利部 (乙区) (所有権以外の権利に関する事項)	順位番号 1 登記の目的 抵当権設定 受付年月日・受付番号 令和1年5月7日 第807号 権利者その他の事項 原因 令和1年5月7日金融消費貸付同日設定 債権額 金4,000万円 利率 年2.60% (年365日割計算) 借入金 年14.5% (年365日割計算) 借主 宇都宮市甲一丁目5番5号 法務五郎 抵当権者 宇都宮市甲三丁目3番3号 株式会社南北銀行 (取扱店 南都支店) 共同担保 目録第2340号		
共同担保目録	記号及び番号 第2340号 調製 令和1年5月7日		

建物の登記事項証明書の例

表題部 (主である建物の表示)		調製 [未定]	不動産番号 00000000000000
所在地	宇都宮市甲一丁目 101番地	家屋番号	101番
種類	木造かわらぶき2階建	床面積	1階 80.00 2階 70.00
表題部 (附属建物の表示)	符号 1 種類 物置 構造 木造かわらぶき平家建 床面積 30.00 原因及びその日付 (登記の日付) [令和1年5月7日]		
権利部 (甲区) (所有権に関する事項)	順位番号 1 登記の目的 所有権保存 受付年月日・受付番号 令和1年5月7日 第805号 権利者その他の事項 法務五郎 宇都宮市甲一丁目5番5号		
権利部 (乙区) (所有権以外の権利に関する事項)	順位番号 1 登記の目的 抵当権設定 受付年月日・受付番号 令和1年5月7日 第807号 権利者その他の事項 原因 令和1年5月7日金融消費貸付同日設定 債権額 金4,000万円 利率 年2.60% (年365日割計算) 借入金 年14.5% (年365日割計算) 借主 宇都宮市甲一丁目5番5号 法務五郎 抵当権者 宇都宮市甲三丁目3番3号 株式会社南北銀行 (取扱店 南都支店) 共同担保 目録第2340号		
共同担保目録	記号及び番号 第2340号 調製 令和1年5月7日		

◆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、所在の地番、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。



(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
<ul style="list-style-type: none"> ●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	ファイナンシャルプランナー
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
取得す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はありますか？

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

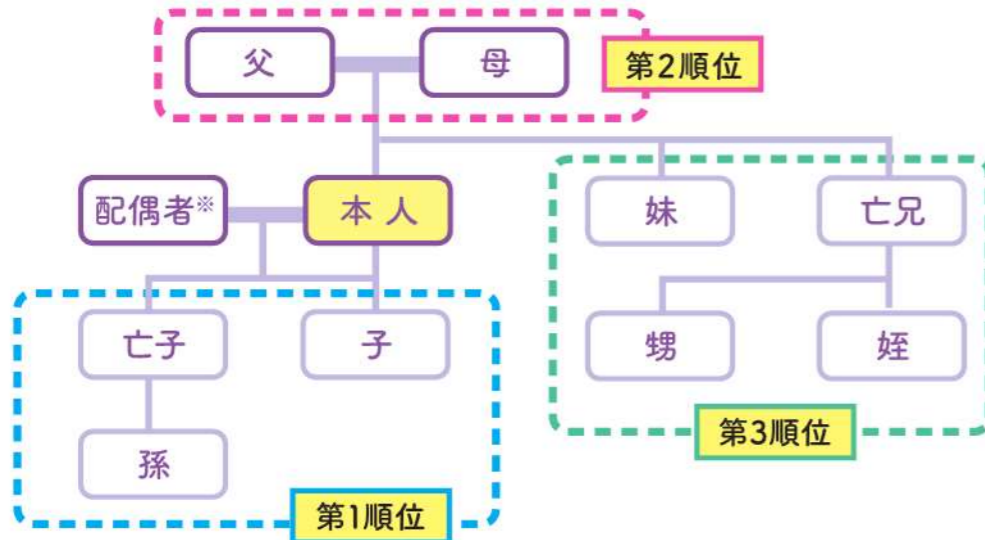
第2章 終活の参考となる制度について

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



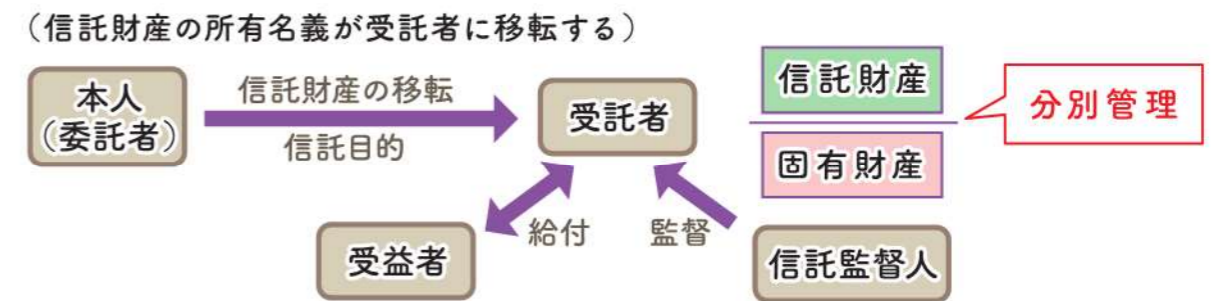
遺留分とは、一定の相続人に確保されている相続分です

※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)

	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
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
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

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。

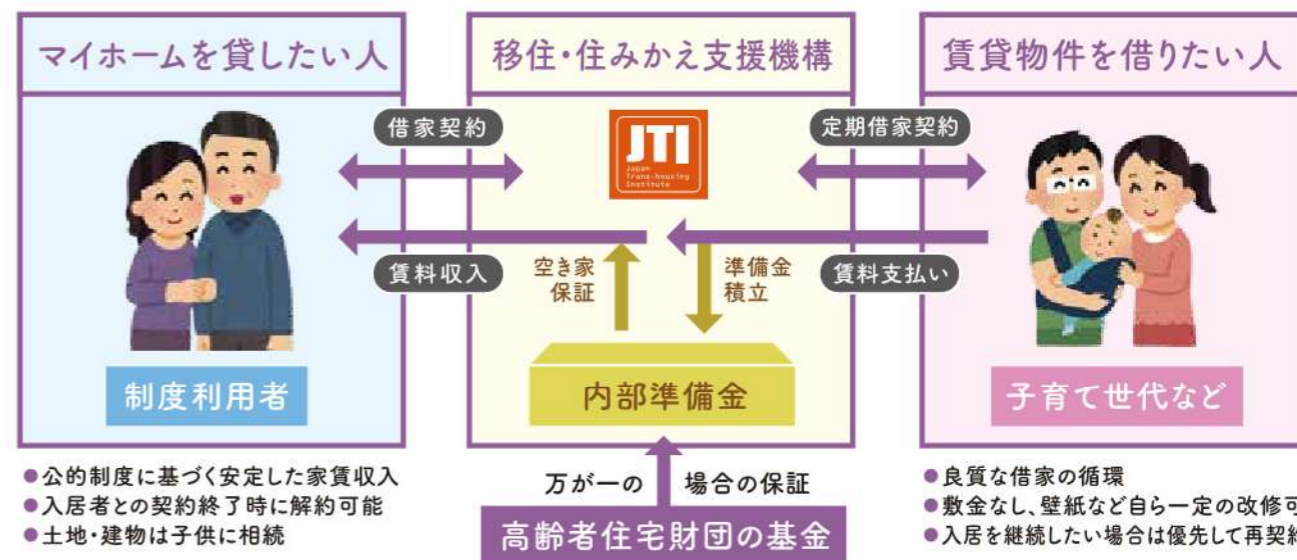
(※すべての市町が補助事業を実施しているわけではありませんので、空き家の存在する市町へご確認ください)

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

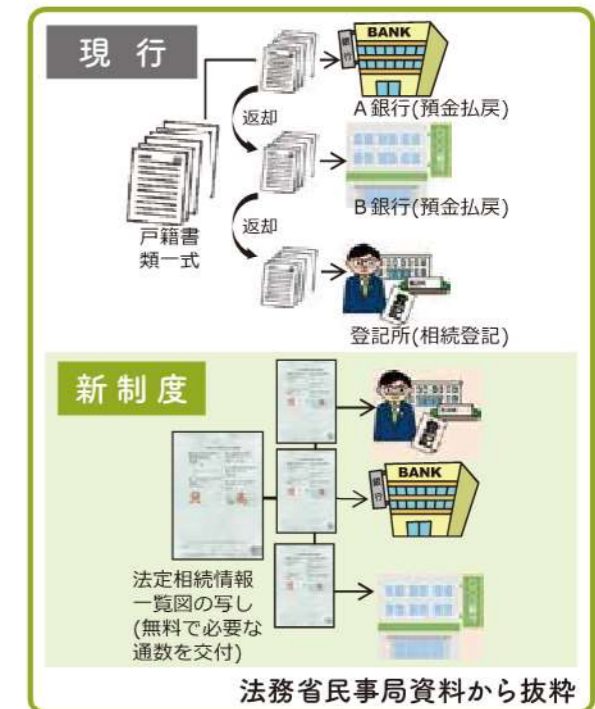
- 平成29(2017)年5月29日から全国の登記所(法務局)で、各種相続手続きに利用することができる「法定相続情報証明制度」が始まりました。
- この制度を利用することにより、相続登記や預金の払い戻し、相続税の申告などの各種相続手続きでその都度、戸籍書類一式を提出する手間を省略することができます。
- 法務局に戸籍書類一式を提出し、併せて相続関係を一覧に表した図(※法定相続情報一覧図)を出せば、その一覧図に認証文を付した写しを、必要な通数を無料で交付してもらえます。

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)

被相続人法務太郎法定相続情報	
最後の住所 ○県○市○町○番地	住所 ○県○市○町○34番地
最後の本籍 ○県○部○町○番地	出生 昭和45年6月7日
出生 昭和○年○月○日	(長男)
死亡 平成28年4月1日	法務太郎(申出人)
(被相続人)	住所 ○県○市○町三丁目45番6号
法務太郎	出生 昭和47年9月5日
	(二男)
	登記簿
住所 ○県○市○町三丁目45番6号	住所 ○県○市○町五丁目4番8号
出生 昭和○年○月○日	出生 昭和50年11月27日
(妻)	(養女)
法務花子	相続花子
以下余白	
	作成日: ○年○月○日
	作成者: ○〇〇士 ○〇 ○〇 印
	(事務所: ○市○町○番地)

- ・ 法定相続情報一覧図の記入様式は [法務局ホームページ](#) 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。

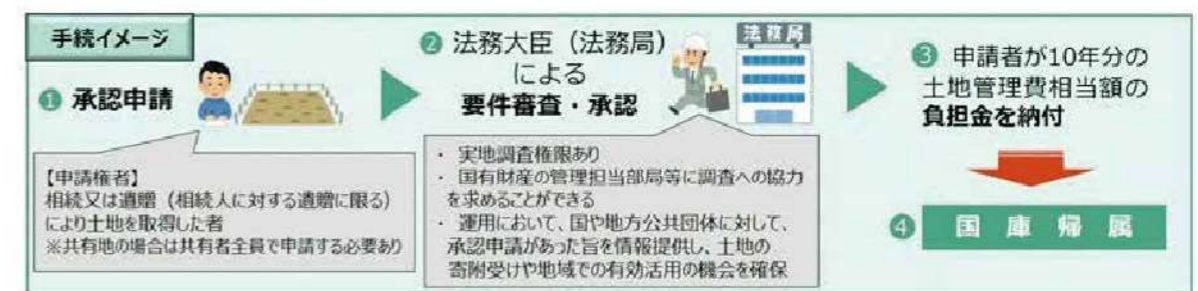


法務省民事局資料から抜粋

(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事。	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事	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