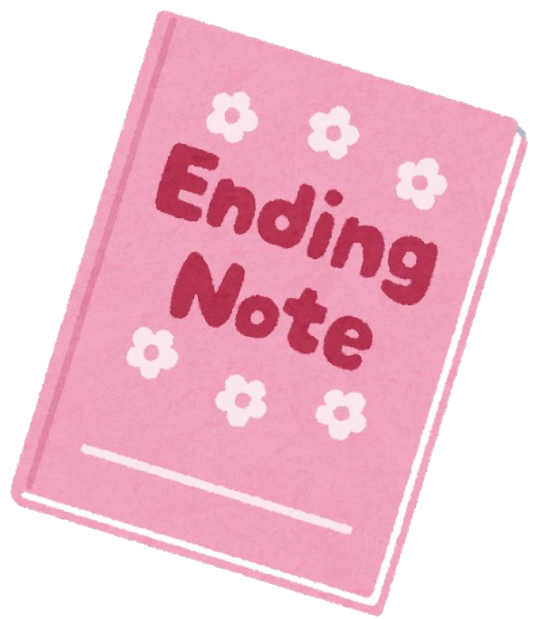


もしもにそなえる 「住まい」の終活ノート



愛知県稲沢市

はじめに

全国で空き家が増加してきており、適正に管理されない空き家が周囲に迷惑をかけるなどの問題がおこっています。

国の調査では、空き家を所有した理由の大半は相続となっています。

あなたが亡くなられた後、お住まいが空き家になる可能性はありませんか。

もしものことが起きた後では、ご自身の思いを告げることができません。

また、相続した方にとっても、生前にきいておけば親族が揉めることもなかったのと思うことがあるかもしれません。

あなたとあなたの相続人がみんな幸せとなるよう、今から「住まい」のことを考えてみませんか。

～お願い～

このノートに記載したことは、法的効力をもつものではありませんので、ご自身の意思を伝えるものとして活用してください。

法律上の効果が必要な場合は、遺言書の作成が必要です。

もくじ

1. 建物の管理について	…P. 4
2. 住まいの終活／ートの活用について	…P. 5
3. ノートの記入について	
(1) 基本情報	…P. 6
(2) 家系図	…P. 8
(3) 不動産	…P. 10
(4) 将来のご希望	
① 生きている間	…P. 12
② お亡くなりになった後	…P. 13
4. 終活の準備について	…P. 15
5. それぞれの相談先	…P. 16



1. 建物の管理について

建物を使用しなくなり、そのまま放置していると…

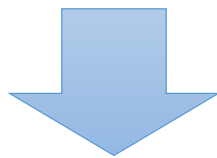
窓ガラスが落ちて
人に怪我をさせたい…

庭木に蜂の巣が
できたい…



不審者が侵入して
火をつけられたい…

トタン屋根が飛んで
隣の家に当たりたい…



適正に管理をしないと、こんな可能性があります。

(土地の工作物等の占有者及び所有者の責任)

建物が崩れたり、瓦が落下するなどして、近隣の建物や通行人などに被害を及ぼした場合には、その建物の所有者は**損害賠償**などで管理責任を問われることがあります。

【民法第 717 条（抜粋）】

土地の工作物の設置又は保存に瑕疵があることによって他人に損害を生じたときは、その工作物の占有者は、被害者に対してその損害を賠償する責任を負う。ただし、占有者が損害の発生を防止するのに必要な注意をしたときは、所有者がその損害を賠償しなければならない。

2. 住まいの終活ノートの活用について

所有されている不動産が整理されていない状態で相続になると、整理に係る時間やコストが増加し、ご家族の負担となる可能性があります。

住まいの終活ノートを活用して、スムーズに引き継ぐことができるよう備えましょう。



このノートを活用して頂きたい方

- ・ お子様が遠方に暮らされている方
- ・ ご夫婦やお一人で暮らしている方
- ・ 両親の所有している建物等を将来相続する可能性がある方

3. ノートの記入について

書きやすいところや書き残したいと思うところから、
少しずつでも書いてみてください。

(1) 基本情報

住まいの終活ノートを記入される方ご自身の情報をご
記入ください。

フリガナ
名前

生年月日

年 月 日

住所

本籍

連絡先

○もしものときの連絡先

住まいの終活ノートを読んでほしい人を記入しましょう。

フリガナ

名前

住所

連絡先

あなたとの関係

フリガナ

名前

住所

連絡先

あなたとの関係

フリガナ

名前

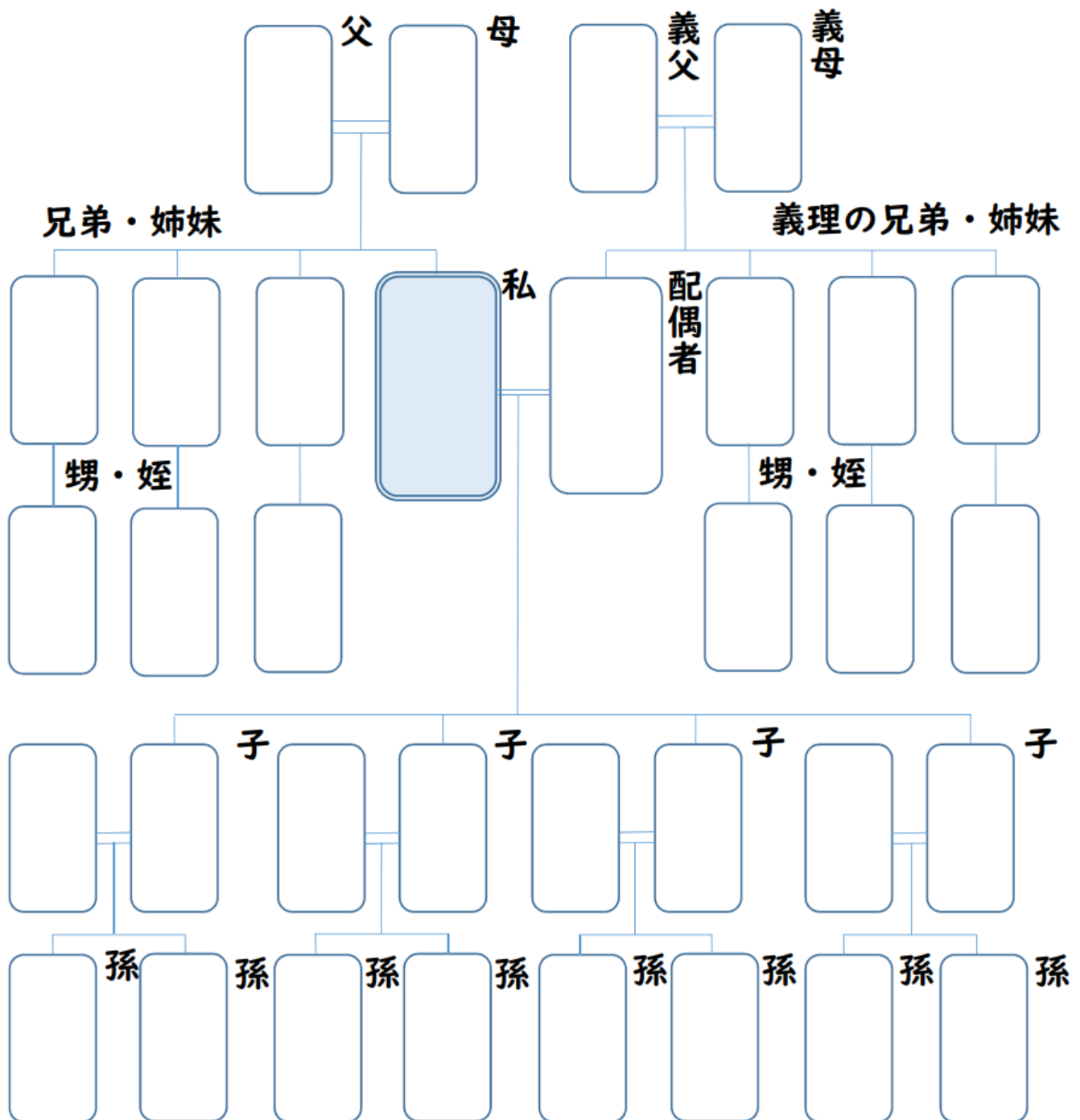
住所

連絡先

あなたとの関係

(2) 家系図

相続人となる方を整理するため、ご自身の家系図を
わかる範囲で書いてみましょう。
詳しく調べるには、ご自身の戸籍をご用意ください。



法定相続人とは？

遺産を受け継ぐことができる法定相続人は、法律で定められています。

お亡くなりになった方（被相続人）の配偶者に加え、子、父母、兄弟姉妹の順で相続人を決定します。

○配偶者：常に相続人

配偶者は以下の相続人とともに常に相続人となります。

①子：第1順位

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、子がすべてを相続します。

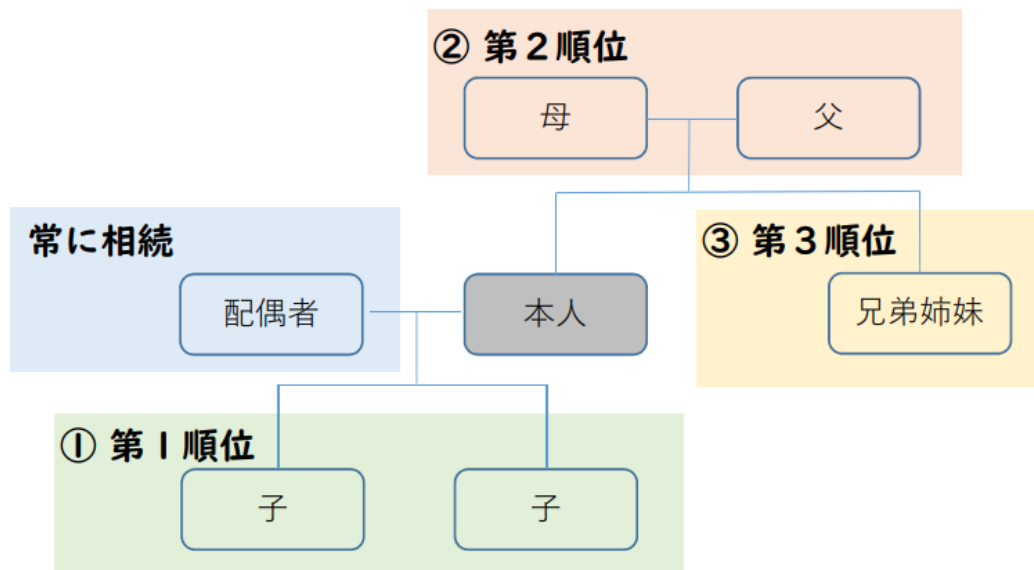
②父母：第2順位

被相続人に子がいなかった場合は、父母と配偶者が相続人となります。配偶者がいない場合は、父母がすべてを相続します。

③兄弟姉妹：第3順位

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。配偶者がいない場合は、兄弟姉妹がすべてを相続します。

※代襲相続によって、孫や甥・姪が法定相続人となる場合もあります。



(3) 不動産

適切な登記がされていないと相続の手続きに多くの時間やコストがかかってしまうことがあります。

所有している不動産を改めて整理するとともに、登記情報について確認してみましょう。

※相続登記の手続きがされていない、未登記の不動産をお持ちの方は、司法書士や弁護士に相談してみてください。

○お住まいの不動産

・土地について

所在地の地名地番	所有者 (共有の場合は持分も)	地目・面積等

・建物について

所在地の地名地番	所有者 (共有の場合は持分も)	床面積・家屋番号等

○お住まい以外の不動産

所在地の地名地番	所有者 (共有の場合は持分も)	備考

所有する不動産を調べる方法

- ☐ ご自宅…固定資産税の納税通知書
- ☐ 市役所…名寄帳を取得（課税部局）
- ☐ 法務局…登記事項証明書を取得

土地の登記事項証明書の例

土地の所在地

土地の所有者

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 [金 白]	不動産番号 00000000000000
地図番号 [金 白]	筆界 [金 白]	見 本	
所 在 特別区南都町一丁目			
① 地 番 101番	② 地 目 宅地	③ 地 積 m ² 300.00	原因及びその日付〔登記の日付〕 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			

建物の登記事項証明書の例

建物の所在地

建物の所有者

東京都特別区南都町1丁目101 全部事項証明書 (建物)

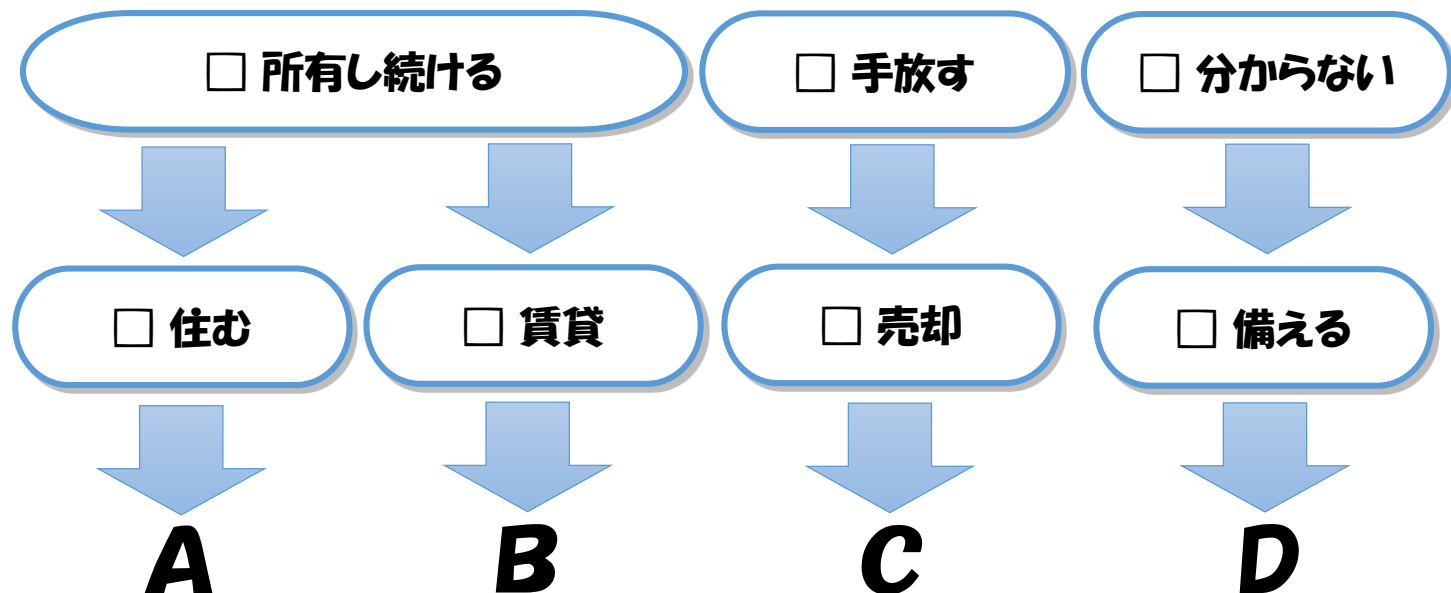
表 題 部 (主である建物の表示)		調製 [金 白]	不動産番号 00000000000000
所在図番号 [金 白]	見 本		
所 在 特別区南都町一丁目 101番地			
家屋番号 101番	[金 白]		
① 種 類 住宅	② 構 造 木造かわらぶき2階建	③ 床 面 積 m ² 1階 80.00 2階 70.00	原因及びその日付〔登記の日付〕 令和1年5月1日新築 〔令和1年5月7日〕
表 題 部 (附属建物の表示)			
符 号 1	① 種 類 物置	② 構 造 木造かわらぶき平家建	③ 床 面 積 m ² 30.00
原因及びその日付〔登記の日付〕 〔令和1年5月7日〕			
所 有 者 特別区南都町一丁目5番5号 法 務 五 郎			

※出典：法務省ウェブサイト

(4) 将来のご希望

① 生きている間

まず、ご自身が生きている間、現在所有している住宅をこれからどうしたいかを考えてみましょう。



	今からできること	相談先
A	いざというときに備え、家財や財産等の整理をするとともにご家族と話し合っておきましょう。 遺言書の作成や任意後見制度、家族信託などで備える方法もあります。	・ 司法書士 ・ 弁護士
B	ご自身が賃貸住宅の大家さんになることもできますが、賃貸するための管理人を決める必要があります。 賃貸住宅に対する市場ニーズ確認のためにも不動産会社に相談してみましょう。	・ 不動産会社
C	現在住んでいる住宅の代わりに他に住む場所を確保しておく必要があります。 一方で、不動産を売却して資産を現金化しておくことで相続の分配がしやすくなります。	
D	相続対策の必要性を理解していても、お亡くなりになった後のことを決めるのは難しいと思います。 しかし、何も対策をせずにいると残された家族が困ってしまいます。 ご自身のため、ご家族のため、相続や老後について一度ご家族で話し合ってみましょう。	・ 役所

②お亡くなりになった後

現在の住宅を所有し続けたままでご自身が亡くなった後、住宅をどうしたいか考えてみましょう。

- ☐ 住宅を解体し、売却したい
- ☐ 住宅をそのまま売却したい
- ☐ 特定の個人に引き継いでほしい

⇒ 引き継いでもらいたい人 ()

☐ その他 ()

今からできること	相談先
1. 適切な管理がされていないと相続人がとても苦勞します。ご自分の代で登記情報を管理しましょう。	・ 弁護士 ・ 司法書士
2. 誰にどの財産を引き継いでもらいたいかな等の意思を残す方法として、遺言書の作成があります。	
3. 相続人以外の第三者に引き継いでもらいたいときは、遺贈を検討することとなります。	
4. 書類だけでは意思が伝わらず、トラブルとなる原因にもなりかねないため、あらかじめ家族や受遺者と話し合うことをお勧めします。	

自筆証書遺言書保管制度

遺言者が自筆で作る遺言書を法務局に預けることができる制度があります。

この制度は、遺言書の紛失等を防ぐことができ、遺言の形式要件のチェックがしてもらえたり、遺言書が保管されていることが相続人に通知される等のメリットがあります。

詳細については、お近くの法務局にお問い合わせください。



©稲沢市いなっピー

遺言書

ご自身がなくなった後に財産をどのように処分するのかを指定する書面です。

<ポイント>

- ・専門家に相談し、有効な遺言書をつくる。
- ・亡くなった後、残された家族の負担を減らしたい方に向いています。

任意後見制度

将来、認知症等で自分の判断能力が低下した場合に自分に代わって財産管理等をしてもらうことを委任する契約です。

<ポイント>

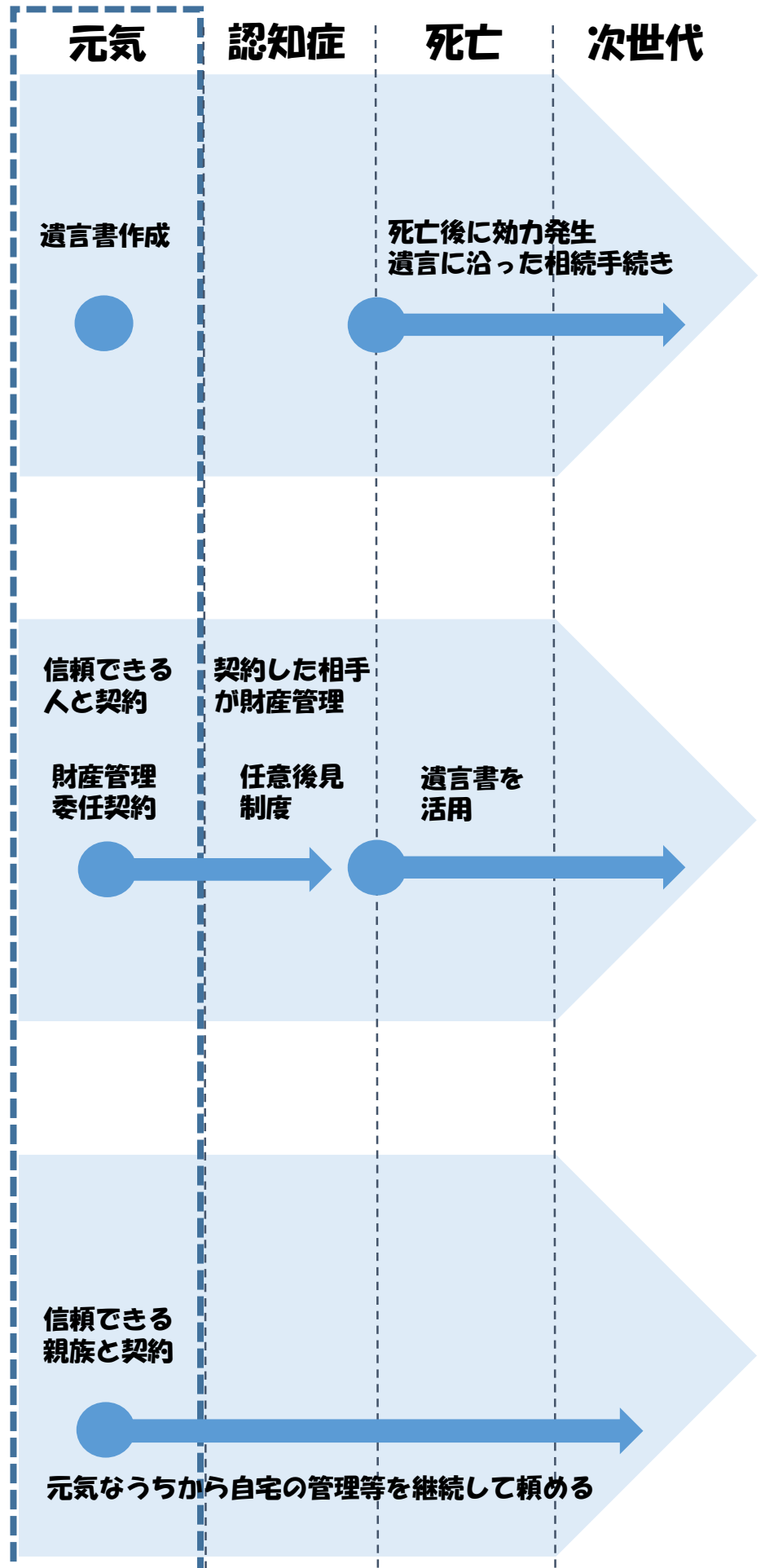
- ・元気なうちに財産管理等を依頼できます。
- ・身内がない方も財産管理を専門家に任せられます。

家族への信託

資産を持つ方が不動産や預貯金等を信頼できる家族に託して管理や処分を任せる仕組みです。

<ポイント>

- ・元気なうちから亡くなった後についても親族の方に財産管理を任せられます。



4. 終活の準備について

(1) 家を撮影する

長く住んでいた家にはたくさんの思い出があります。

家を離れても思い出せるように家の外観、部屋の中、思い出の傷等、なんでも写真に残しておきましょう。

(2) 家財の整理をする

遺族は、故人の思い出のある家財はなかなか処分できないものです。

自分が処分しておかなければ自分が亡くなった後、遺族にさらなる負担をかけることになります。

家財を写真に残すなどして、処分するための心の準備を行い、元気なうちに自分の家財を整理しましょう。

(3) 書類の整理をする

住まいの終活には、不動産の権利書、契約関係書類、遺言書等の多くの書類を整理保管しておく必要があります。

あらかじめご家族に保管場所を伝えておきましょう。

成年後見制度について

成年後見制度には、認知症等で判断能力が十分でなくなった場合に財産の管理等を誰かに代わってもらうための制度です。

成年後見制度には、任意後見制度と法定後見制度があります。

○任意後見制度…本人に判断能力があるときに後見人を選任し、ご自身が希望する人と契約するもの。

○法定後見制度…本人の判断能力が低下しており、ご自身では後見人を選定できる状態にないときに家庭裁判所に申し立てをするもの。

5. それぞれの相談先

相談内容	相談先
近隣トラブル、相続などに関する法律相談	愛知県弁護士会 ☎0586-72-8199
土地・建物の登記、相続・遺言、成年後見、裁判手続きなど	愛知県司法書士会 ☎050-3533-3707
空き家全般（売買・管理・解体・家財整理など）、空き家マイスターの紹介	公益団法人愛知県 宅地建物取引業協会 ☎052-522-2567
空き家全般（売買・管理・解体・家財整理など）	公益団法人全日本 不動産協会愛知県本部 ☎052-243-9339
土地・建物の表示に関する登記、境界など	愛知県土地家屋 調査士会 ☎052-586-1200
改修や増改築の技術的な相談	公益団法人愛知 建築士会 ☎052-201-2201
耐震診断など建築に関すること	公益団法人愛知県 建築士事務所協会 ☎052-201-0500
除草、軽微な修繕など	公益団法人稲沢市 シルバー人材センター ☎0587-21-9130
リフォームローンなど	独立行政法人 住宅金融支援機構 ☎0120-0860-35

発行

稲沢市まちづくり部建築課住宅グループ
☎0587-32-1418