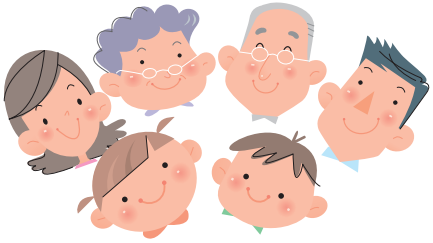
第２章　終活の参考となる制度について

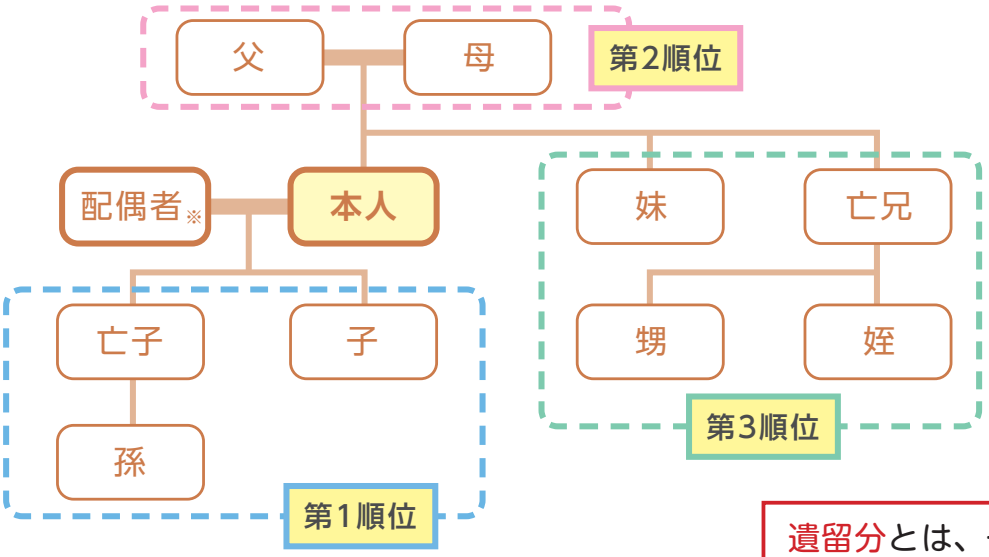
ここから相続や住宅などの不動産に関連する制度についてご案内します。具体的に利用したい場合などは専門家にご相談ください。

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。

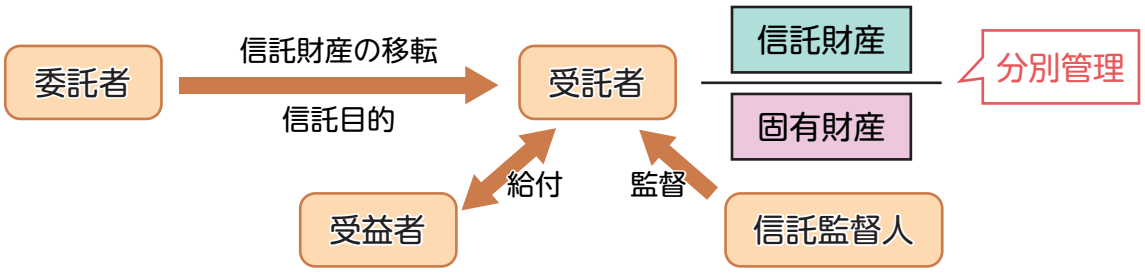
遺留分とは、一定の相続人に確定されている相続分です

	法定相続分		遺留分	
配偶者と子	配偶者 子	1/2 1/2	配偶者 子	1/4 1/4
配偶者と直系尊属	配偶者 直系尊属	2/3 1/3	配偶者 直系尊属	1/3 1/6
配偶者と兄弟姉妹	配偶者 兄弟姉妹	3/4 1/4	配偶者 兄弟姉妹	1/2 なし

2. 不動産を家族・親族に信託する方法（民事信託）

〇信託とは、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。
〇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。
〇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。

（信託財産の所有名義が受託者に移転する）



＊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。

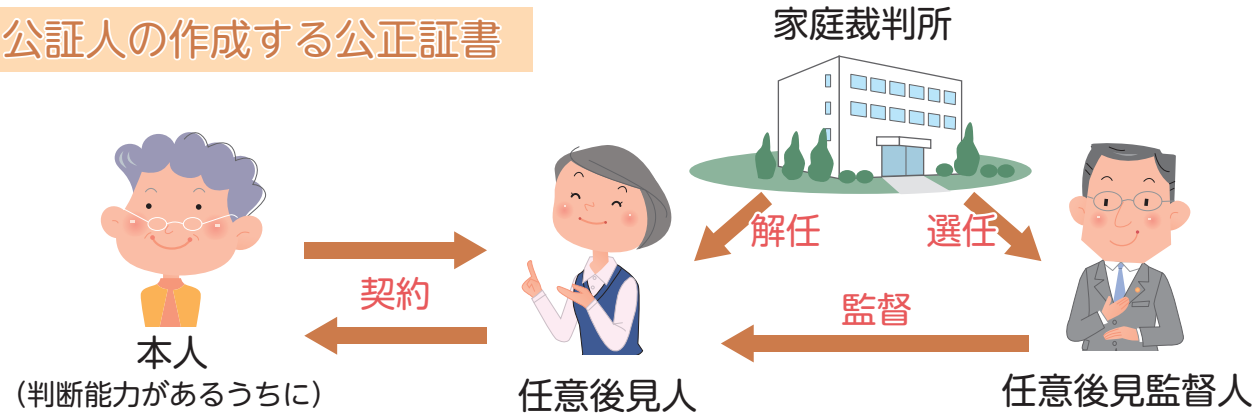
3. 生前贈与

〇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。
〇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。
〇遺留分(＊)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

〇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。
〇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。
〇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。

公証人の作成する公正証書



5. 遺　言

〇遺言とは、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。
〇遺言がある場合、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。
〇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

〇自分の死後の事務（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。
〇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。

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。

〇戸籍・住民票関係の手続き
〇後期高齢者医療保険の手続き
〇介護保険の手続き
〇土地・建物の相続登記
〇国民健康保険の手続き
〇年金の手続き
〇税金関係（固定資産税等）の手続き

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

〇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
・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
・誰が不動産の管理をするのか相続人の間でもめる

★ワンポイント★

最近では、相続登記がされないまま放置されることにより、所有者が分からない不動産が増加しており、このことが災害時等のインフラ整備や施設等の建設の妨げになっているとして、社会問題になっています。

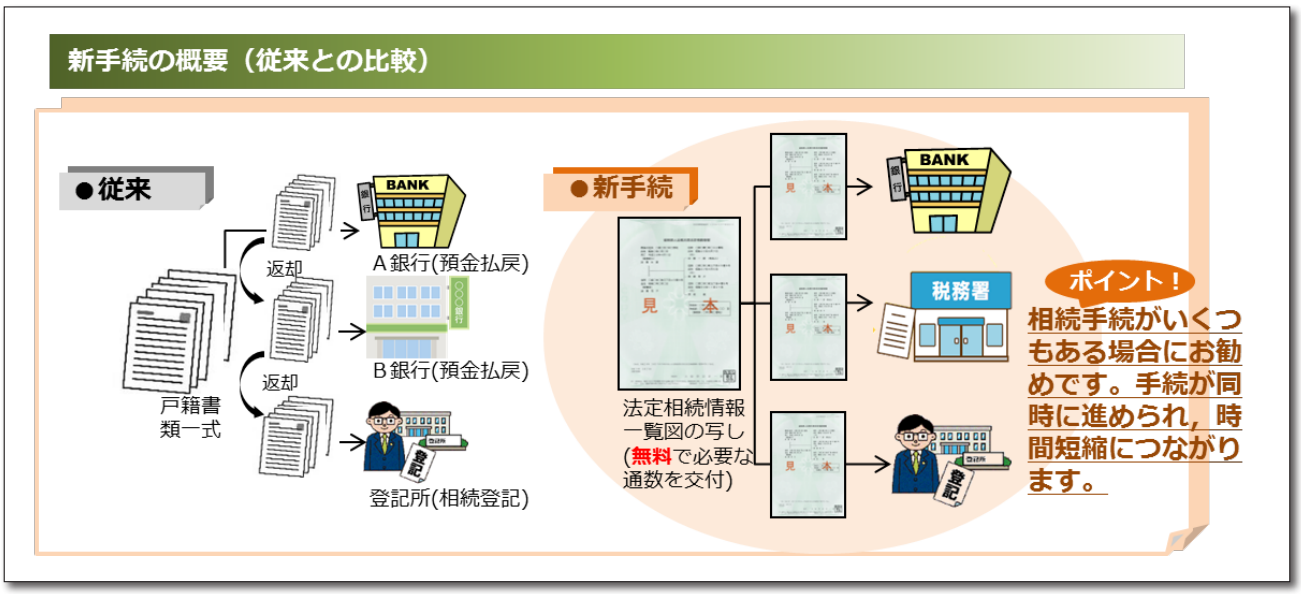
〇相続人又は相続人から依頼を受けた司法書士は、相続登記に必要な書類を作成又は取得し、法務局に提出することができます。

②法定相続情報証明

〇平成29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。

〇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。

〇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。



横浜地方法務局パンフレットから抜粋

詳しくは、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）

（記載例）

被相続人法務太郎法定相続情報

最後の住所　〇県〇市〇町〇番地
最後の本籍　〇県〇郡〇町〇番地
出生　昭和〇年〇月〇日
死亡　平成２８年４月１日
（被相続人）
法　務　太　郎

住所　〇県〇市〇町三丁目４５番６号
出生　昭和〇年〇月〇日
（妻）
法　務　花　子

住所　〇県〇郡〇町〇３４番地
出生　昭和４５年６月７日
（長男）
法　務　一　郎　（申出人）

住所　〇県〇市〇町三丁目４５番６号
出生　昭和４７年９月５日
（二男）
登　記　　進

住所　〇県〇市〇町五丁目４番８号
出生　昭和５０年１１月２７日
（養女）
相　続　促　子

以下余白

作成日：〇年〇月〇日
作成者：〇〇〇士　〇〇　〇〇　印
（事務所：〇市〇町〇番地）

・法定相続情報一覧図の記入様式は
法務局ホームページ　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。

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ましょう～

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、このエンディングノートの相談先として以下の団体をご案内します。

記載されている団体は神奈川県居住支援協議会の会員のうちエンディングノート作成に関わった団体です。こちらにエンディングノートを持っていき、特にp.15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

名　称	業務内容	電話番号
神奈川県司法書士会 （無料電話相談）	不動産登記、商業登記、供託、各種契約書、裁判所提出書類作成、簡裁訴訟代理・・など	045-641-1389 月～金　13時～16時
（公社）成年後見センター・リーガルサポート神奈川県支部 （無料電話相談）	成年後見全般	045-663-9180 月・金　15時～17時 水　10時～12時
神奈川県行政書士会 市民相談センター （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。	045-228-8985 ※電話受付時間 13:00～16:00 火・水曜日（祝祭日・年末年始はお休み）
神奈川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	045-312-1177
（一社）かながわFP 生活相談センター	資産運用、生活設計、資金計画、相続・遺言、不動産、民事信託、成年後見制度等の相談と実行支援	045-894-5582 ✉KFSCjichitai@googlegroups.com
（公社）神奈川県 宅地建物取引業協会 中央無料相談所	・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法律相談（毎週月曜13時～16時） ・不動産鑑定士相談 （第1金曜日13時～16時） ・建築士相談 （第3金曜日13時～16時）	045-633-3035
（公社）全日本不動産協会 神奈川県本部	不動産取引全般	045-324-2001 月～金　10時～16時

○神奈川県居住支援協議会の空き家利活用に関する情報提供

http://www.machikyo.or.jp/kyojyushien/index.html

または、事務局（(公社)かながわ住まいまちづくり協会　Tel：045-664-6896）へ

＊空き家所有者の皆様へ
　問題解決ヒント集
＊空き家対策取り組みQ＆A
　（管理・利活用事例）
＊空き家調査・利活用マニュアル
　・空き家所有者特定手法マニュアル（案）
　・空き家の内部動産処分・管理手法マニュアル（案）
＊空き家相談協力事業者登録制度

○横浜地方法務局

庁　名	管轄／連絡先	所　在
横浜地方法務局	横浜市中区・西区・南区の土地・建物 045－641－7465 （不動産登記部門）	横浜市中区北仲通5-57 横浜第二合同庁舎
神奈川出張所	横浜市神奈川区・保土ヶ谷区・鶴見区の土地・建物 045－431－5353	横浜市神奈川区七島町117
金沢出張所	横浜市金沢区・磯子区の土地・建物 045－782－4993	横浜市金沢区泥亀2-7-1
青葉出張所	横浜市緑区・青葉区の土地・建物 045－973－2020	横浜市青葉区荏田西1-9-12
港北出張所	横浜市港北区・都筑区の土地・建物 045－641－7465	横浜市港北区新横浜3-24-6 横浜港北地方合同庁舎
戸塚出張所	横浜市戸塚区・泉区の土地・建物 045－871－3912	横浜市戸塚区戸塚町2833
栄出張所	横浜市港南区・栄区の土地・建物 045－895－3071	横浜市栄区小菅ヶ谷町1-6-2
旭出張所	横浜市旭区・瀬谷区の土地・建物 045－641－7465	横浜市旭区柏町113-2
湘南支局	鎌倉市・藤沢市・茅ヶ崎市・寒川町の土地・建物 0466－35－4620	藤沢市辻堂神台2-2-3
川崎支局	川崎市川崎区・幸区・中原区の土地・建物 044－244－4166	川崎市川崎区宮前町12-11 川崎法務総合庁舎
麻生出張所	川崎市高津区・宮前区・多摩区・麻生区の土地・建物 044－955－2222	川崎市麻生区上麻生1-3-14 川崎西合同庁舎
横須賀支局	横須賀市・逗子市・三浦市・葉山町の土地・建物 046－825－6511	横須賀市新港町1-8 横須賀地方合同庁舎
湘南二宮支局	平塚市・小田原市・秦野市・南足柄市・大磯町・二宮町・中井町・大井町・松田町・山北町・開成町・箱根町・真鶴町・湯河原町の土地・建物 0463－70－1102	中郡二宮町二宮1240-1
厚木支局	厚木市・伊勢原市・愛川町・清川村の土地・建物 046－224－3163	厚木市寿町3-5-1 厚木法務総合庁舎
大和出張所	大和市・海老名市・座間市・綾瀬市の土地・建物 046－261－2645	大和市中央1-5-20
相模原支局	相模原市中央区・南区・緑区の土地・建物 042－753－2110	相模原市中央区富士見6-10-10 相模原地方合同庁舎

コラム～相続に関する法律の改正などについて～

平成30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す。
○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

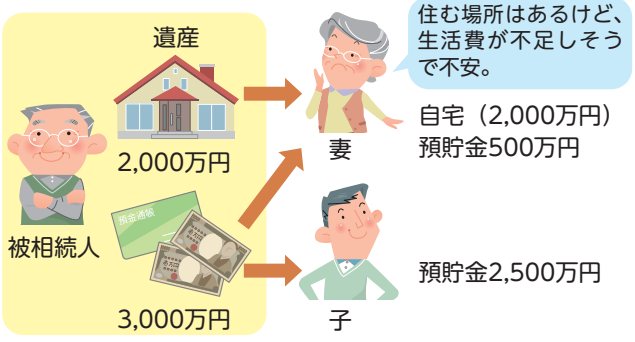
○相続開始時に、配偶者が、終身又は一定期間、その建物に無償で居住することができる制度ができました（配偶者居住権）。
○自宅に住み続けながらその他の財産も取得できるようになりました。
○配偶者が相続開始の時に相続の対象となる建物に住んでいた場合、例えばその建物が遺産分割の対象となる場合に、遺産分割が終了するまでの間、無償でその建物を使用することができる権利もできました（配偶者短期居住権）。

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）

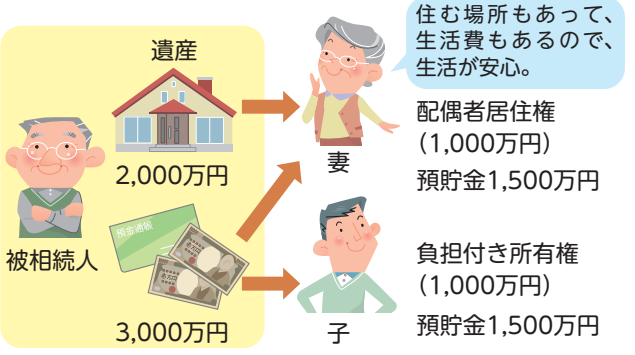
現行制度

配偶者が居住建物を取得する場合には、他の財産を受け取れなくなってしまうこと。



改正によるメリット

配偶者は自宅での居住を継続しながらその他の財産も取得できるようになる。

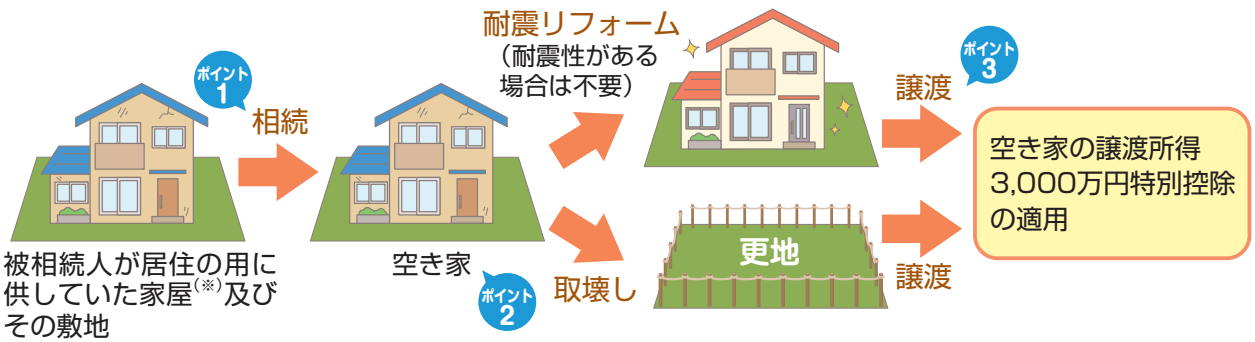


コラム～空き家の発生を抑制するための特例措置～

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



(※)昭和56年5月31日以前に建築された家屋に限る。

※要介護認定等を受け、被相続人が相続開始の直前まで老人ホーム等に入所していた場合も、一定要件を満たせば適用対象となります。

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2023年12月31日までであること。

※被相続人が相続開始直前に老人ホーム等に入所していた場合については、2019年4月1日以降の譲渡が対象です。

手続き

家屋所在地の市区町村にて「被相続人居住用家屋等確認書」(※)の交付申請 → お住まいの管轄税務署にて確定申告 → 特例適用

(※) 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)