

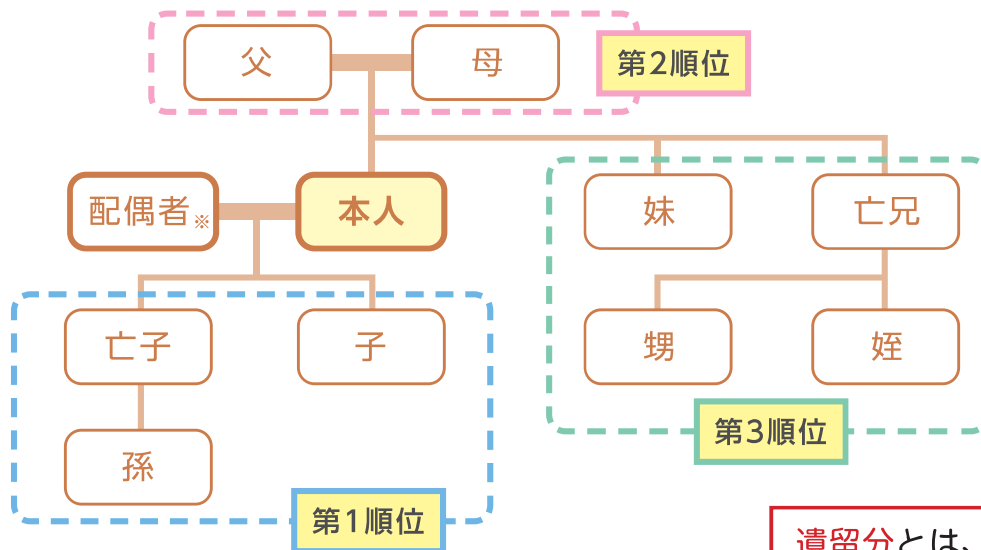
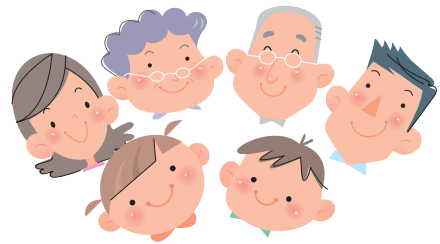
第2章 終活の参考となる制度について

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。

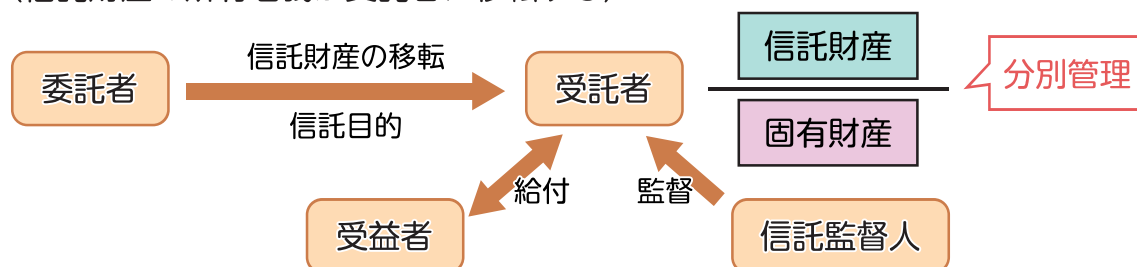
遺留分とは、一定の相続人に確定されている相続分です

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

（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。

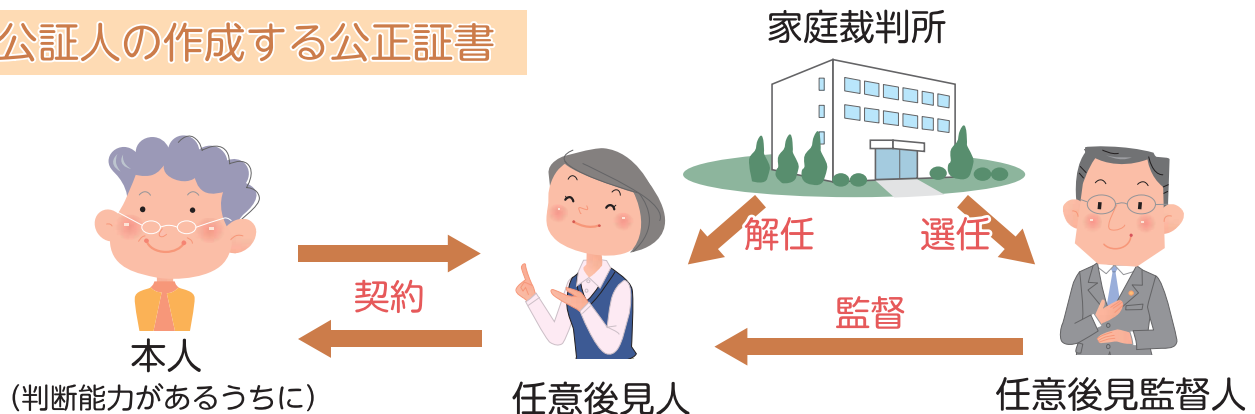
3. 生前贈与

- 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。
- 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

- 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。



コラム～法務局における自筆証書遺言書保管制度について～

令和2年7月、全国の法務局で自筆証書遺言書を預かってもらえる制度が始まりました。

毎年、全国で2万人近くの方がこの制度を利用しています。「国の機関で保管してもらえるので安心」、「子どもがいないので、夫婦でお互いのために遺言書を預けた」、「相続人同士の争いをなくすとともに、相続手続きをできるだけスムーズにしたかった」など、利用者の声は様々です。

この制度には、手数料が安いなどのメリットがあり、また、遺言書が無効とならないように法務局で遺言書の形式について確認してもらえるので、とても安心です。

制度の内容や手続について詳しく知りたい方や、手続の予約をしたい方は、以下の連絡先にお問合せください。法務省のホームページでも確認できます。



法務省HP

連絡先（相談・予約）

遺言書保管についての相談や手続の予約は、[26ページ](#)の「〇横浜地方法務局（遺言書保管）」に記載した法務局に連絡してください。

「自筆証書遺言書保管制度」 4つのメリット

- ① 遺言書が民法の定める形式であるか法務局が確認
- ② 遺言書の紛失や改ざんなどのおそれがない
- ③ 相続発生後、あらかじめ指定した方に遺言書の存在を通知
- ④ 保管手数料が安価
1通3,900円

手続には予約が必要です。



遺言書保管 検索

コラム～高齢者5人に1人が認知症の時代に～

認知症は
誰もがなりうる
ものです。



かながわキンタロウと
神奈川県認知症の人と
家族を支えるマーク

認知症とは、記憶力、理解力、判断力などが低下して社会生活や日常生活に支障をきたす状態です。

2025年には全国で認知症高齢者が約700万人、本県では約45万人まで増加し、65歳以上の高齢者のうち約5人に1人になると見込まれており、認知機能の低下によって所有する住宅を処分できない高齢者が出るなど、財産管理への影響が危惧されています。

認知症は誰もがなりうるものであり、多くの人にとって身近なものとなっています。

また、認知症は、さまざまな病気が原因となって引き起こされますが、認知症と思われる症状の中には、治療可能な病気（脳腫瘍、慢性硬膜下血腫、甲状腺疾患など）が原因の場合や一時的な症状の可能性もあります。

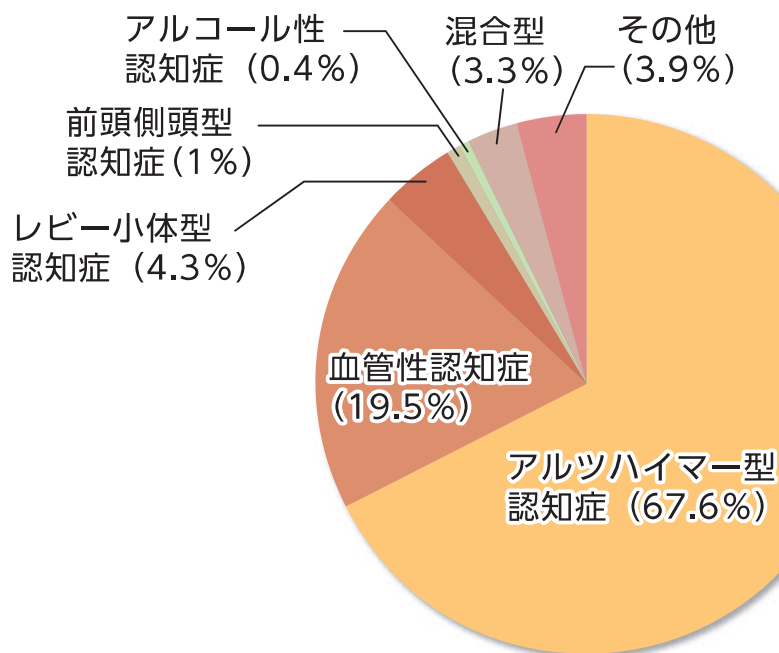
気になる症状がある場合には、早期にかかりつけ医などに相談し、対応していくことが大切です。

「かながわ認知症ポータルサイト」で、認知症についての相談先など、様々な情報を発信中ですので、チェックしてみてください。

かながわ 認知症ポータル

検索

認知症の原因となる病気はさまざま



出典：厚生労働省科学研究「都市部における認知症有病率と認知症の生活機能障害への対応（平成23～24年度）」



家族がつくった 「認知症」 早期発見のめやす

日常の暮らしの中で、認知症の始まりではないかと思われる言動を、「家族の会」の会員の経験からまとめたものです。医学的な診断基準ではありませんが、暮らしの中での目安として参考にしてください。いくつか思い当たることがあれば、かかりつけ医などに相談してみることがよいでしょう。

もの忘れ がひどい

- 1 今切ったばかりなのに、電話の相手の名前を忘れる
- 2 同じことを何度も言う・問う・する
- 3 しまい忘れ置き忘れが増え、いつも探し物をしている
- 4 財布・通帳・衣類などを盗まれたと人を疑う

判断・ 理解力が 衰える

- 5 料理・片付け・計算・運転などのミスが多くなった
- 6 新しいことが覚えられない
- 7 話のつじつまが合わない
- 8 テレビ番組の内容が理解できなくなった

時間・場所が わからない

- 9 約束の日時や場所を間違えるようになった
- 10 慣れた道でも迷うことがある

人柄が 変わる

- 11 些細なことで怒りっぽくなった
- 12 周りへの気づかいがなくなり頑固になった
- 13 自分の失敗を人のせいにする
- 14 「このごろ様子がおかしい」と周囲から言われた

不安感 が強い

- 15 ひとりになると怖がったり寂しがったりする
- 16 外出時、持ち物を何度も確かめる
- 17 「頭が変になった」と本人が訴える

意欲が なくなる

- 18 下着を替えず、身だしなみを構わなくなった
- 19 趣味や好きなテレビ番組に興味を示さなくなった
- 20 ふさぎ込んで何をするのも億劫がりいやがる

※これは医学的な診断基準ではありません。

※該当する項目が複数あるときは、専門機関で診断を受けることをおすすめします。

認知症の電話相談（通話無料）

 **0120-294-456** (10:00～15:00
土日祝を除く)

携帯・スマホからは **050-5358-6578** (要通話料)

47都道府県の支部の連絡先など
詳細はホームページをご覧ください

家族の会

検索 

出典：公益社団法人認知症の人と家族の会

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（固定資産税等）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
- ・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

○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。

★ワンポイント★ 令和6年4月1日から相続登記の申請が義務化されます！

※正当な理由がなく義務に違反した場合、10万円以下の過料が科せられることがあります。

※令和6年4月1日以前の相続でも、不動産（土地・建物）の相続登記がされていないものは、義務化の対象になります。

1) 基本的なルール 相続（遺言も含みます。）によって不動産を取得した相続人は、その所有権を取得したことを知った日から3年以内（令和6年4月1日以前に知っていた場合は、令和6年4月1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。

2) 遺産分割が成立したときの追加的なルール 遺産分割の話合いがまとまった場合には、不動産を取得した相続人は、遺産分割が成立した日から3年以内に、その内容を踏まえた登記を申請しなければならないこととされました。

※詳しくは、法務省ホームページをご覧ください。

法務省 所有者不明

検索

②法定相続情報証明

- 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。
- 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。



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 ○県○市○町○番地
 最後の本籍 ○県○郡○町○番地
 出生 昭和○年○月○日
 死亡 平成28年4月1日
 （被相続人）
 法務太郎

住所 ○県○郡○町○34番地
 出生 昭和45年6月7日
 （長男）
 法務一郎（申出人）

住所 ○県○市○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 ○県○市○町三丁目45番6号
 出生 昭和○年○月○日
 （妻）
 法務花子

住所 ○県○市○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：○年○月○日
 作成者：○○○士 ○○ ○○
 （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。

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 (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
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～金曜 13～16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・金曜 15～17時 水曜 10～12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 火・水・木曜 13～16時
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	予約受付 045-312-1177 (月～金曜 9～17時)
(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	予約受付 045-894-5582 (8～20時)
(公社) 神奈川県 宅地建物取引業協会 不動産中央無料相談所	・宅地建物取引士相談 (月～金曜 10～16時) ・弁護士相談 (月曜 13～16時) ・不動産鑑定士相談 (第1金曜 13～16時) ・建築士相談 (第3金曜 13～16時)	045-633-3035 (12～13時はお休み)
(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～金曜 10～16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)
- * 空き家対策取り組みQ & A
(管理・利活用事例)
- * 空き家相談協力事業者登録制度

○横浜地方法務局（不動産登記）

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 045-474-1280	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1-6-2
旭出張所	横浜市旭区・瀬谷区の土地・建物 045-365-1300	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
西湘二宮支局	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

○横浜地方法務局（遺言書保管）

住所地、本籍地または所有する不動産が神奈川県内にある方は、次の法務局のいずれでも遺言書の保管申請をすることができます。

ただし、令和5年4月以前に保管申請をされる方は、上記と管轄が異なりますので、あらかじめ次の法務局で管轄を確認してください。

- 横浜地方法務局 045-641-7655（供託課 遺言保管担当）
- 湘南支局 0466-35-4620（総務課）
- 川崎支局 044-244-4166（総務課）
- 横須賀支局 046-825-6511（総務課）
- 西湘二宮支局 0463-70-1102（総務課）
- 厚木支局 046-224-3163（総務課）
- 相模原支局 042-753-2110（総務課）