

# つくってみよう

うち

## 「お家の終活ノート」



お名前

作成日 年 月 日

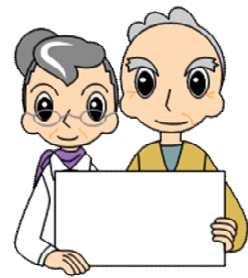


鴻巣市

Ver.2023年10月

# 目次

- P 2 「お家の終活ノート」作成のおすすめ
- P 3 私自身のこと
- P 4 もしもの時の連絡先
- P 5 私の家系図
- P 6 法定相続人
- P 7 私が所有している不動産
- P 9 私が所有している不動産を調べる
- P11 家族に負担をかけないために今できること
- P13 「お家」の Q&A
- P15 鴻巣市老朽空き家等の解体補助金のご案内
- P17 相談窓口のご案内
- P19 自由に書き記すページ



## 注意

この「お家の終活ノート」を記入したことは、法的効力はありません。

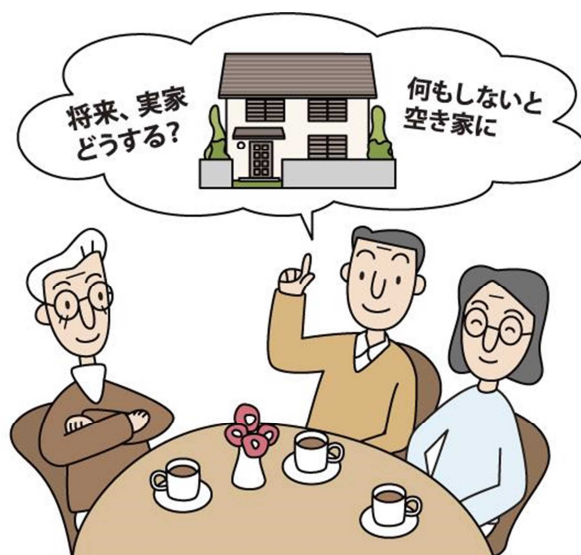
## 「お家の終活ノート」作成のおすすめ

今お住まいの「お家<sup>うち</sup>」について、ご自身が亡くなられた後、引き継いだ方が住まわれるのか、住まわずに空き家となってしまうのか、ご家庭により様々な事情があると思われます。

もしものときのために、残された方々に自分の思いを伝えられるように、「お家<sup>うち</sup>の終活ノート」を作成してみませんか。

残された方々と話し合うきっかけとなるように、今から確認をしてみましょう。

なお、市ではエンディングノート「わたし」の整理帳も配布しておりますので併せてご活用ください。



## 私自身のこと

ふりがな 名前	
住所	〒 -
本籍	〒 -
生年月日	年 月 日
連絡先 (電話番号)	(自宅) (携帯)
メールアドレス	
その他	



## もしもの時の連絡先

この「お家の終活ノート」を読んでほしい人などを記入しましょう

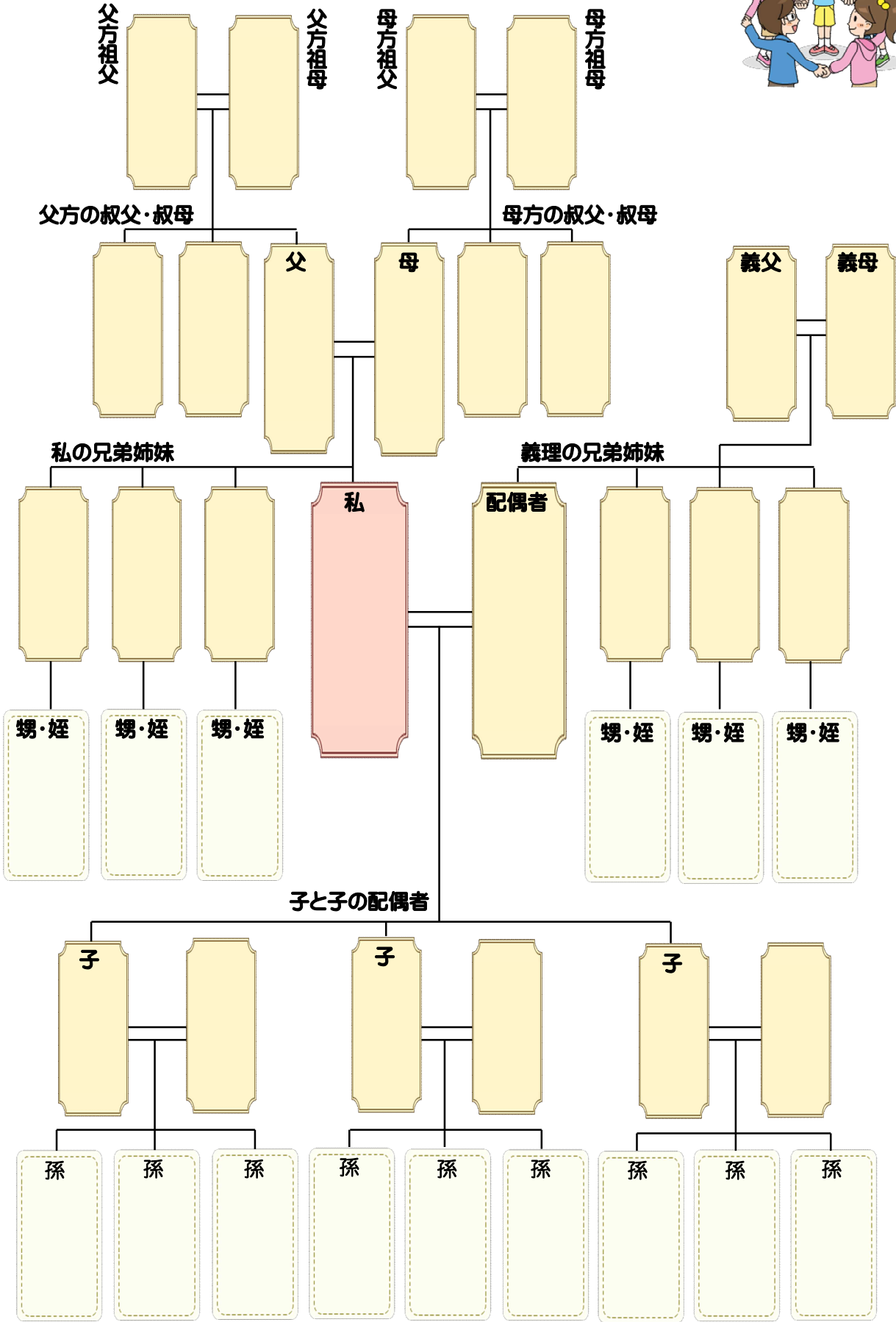
ふりがな 名前	
住所	
連絡先	
私との関係	

ふりがな 名前	
住所	
連絡先	
私との関係	

ふりがな 名前	
住所	
連絡先	
私との関係	

# 私の家系図

思い出せる範囲で書いてみましょう



# 法定相続人

うち  
お家を相続する人を確認してみましょう

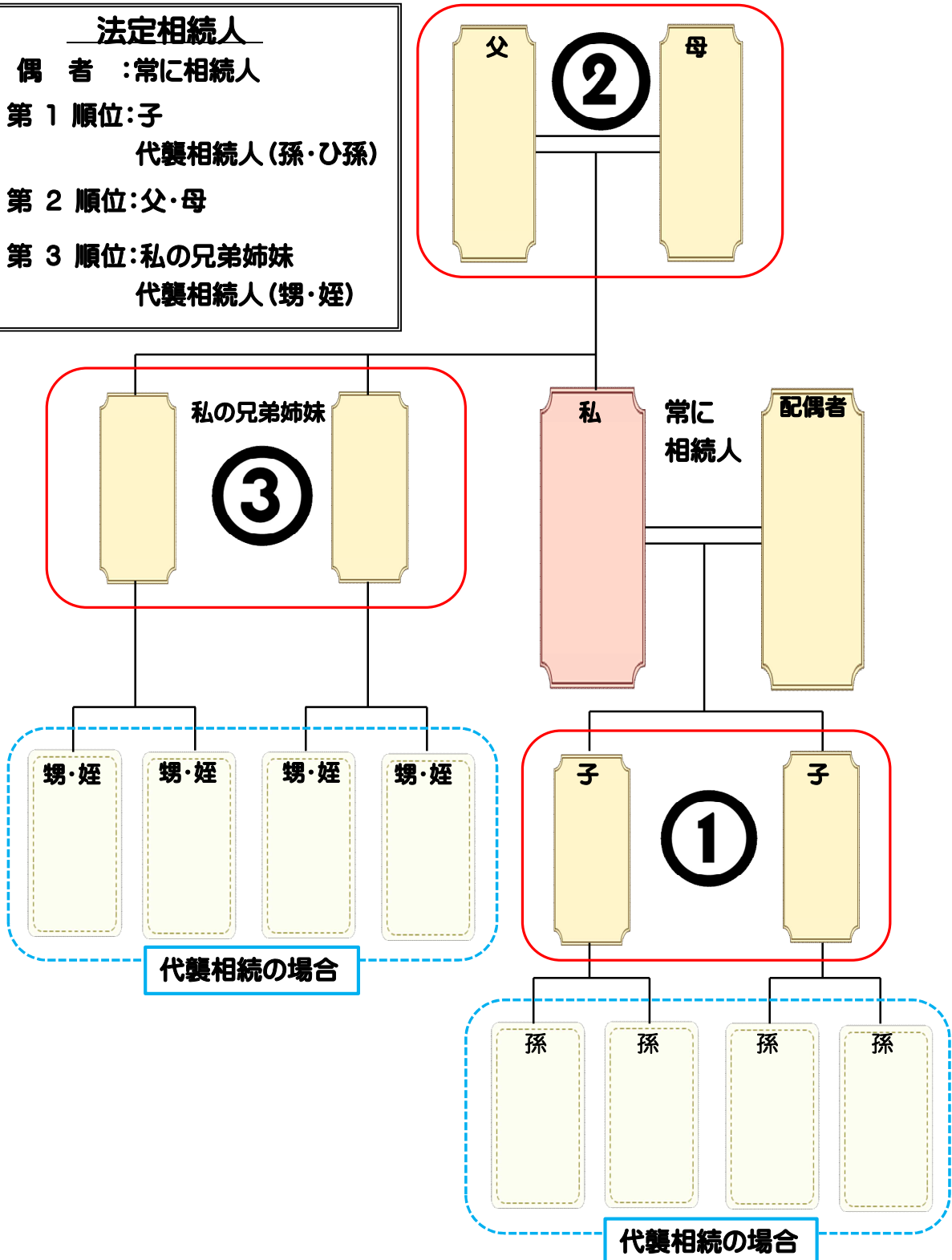
**法定相続人**

配偶者：常に相続人

① 第1順位：子  
代襲相続人(孫・ひ孫)

② 第2順位：父・母

③ 第3順位：私の兄弟姉妹  
代襲相続人(甥・姪)



※相続人となる子や兄弟姉妹がすでに亡くなっている場合には、代襲相続により、孫や甥・姪等が法定相続人となる場合もあります。

※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。

## 私が所有している不動産

今、私が所有している不動産(建物、土地)を記入してみましょう。

### お住まいの建物

① 所在地	② 家屋番号	③ 名義人(所有者) 共有なら持ち分も	将来の希望は

### お住まいの土地

① 所在地	② 地番	③ 地目	④ 名義人(所有者) 共有なら持ち分も	将来の希望は

### その他に所有している不動産

所在地	家屋番号 地番	地目	名義人(所有者) 共有なら持ち分も	将来の希望は

※記入項目の調べ方は10ページを参考にしてください。



今、私が所有している不動産(建物、土地)について家族・相続人に伝えておきたいこと。

①近所の人と申合せ事項がある(隣地境界・越境物など)

②建て替えについて制約がある

③道路の権利関係が複雑

④地下に埋まっているものがある(他人の上下水道・ガス管など)

## 私が所有している不動産を調べる

不動産（建物・土地）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（登記簿謄本）に記載されているものを書きましょう。複数人で所有（共有）している場合は、持分（所有割合）や誰と共有しているのかについても把握しておきましょう

また、土地や建物を貸している場合や借りている場合は、契約書の有無、登記の有無などについても確認しましょう。



### 資料の確認（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	専門家をお願いする場合
土地・建物の名義人を知りたい	・ 登記事項証明書 ・ 公図、地積測量図	司法書士 土地家屋調査士
地番・家屋番号・面積を知りたい	・ 登記識別情報通知書 ・ 登記済証（権利証） ※さいたま地方法務局鴻巣出張所	（18ページ）
自分が所有している土地建物をすべて知りたい	固定資産税の納税通知書 固定資産課税台帳、名寄帳 ※所在地の市役所税務課	

建物の登記事項証明書を見てください

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 [金百]	不動産番号 0000000000000
所在図番号 [金百]	所在 特別区南都町一丁目 101番地		
家屋番号 101番			
①種類	②構造	③床面積 m <sup>2</sup>	原因及びその日付〔登記の日付〕
居宅	木造かわらぶき2階建	1階 80.00 2階 70.00	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種類	②構造	③床面積 m <sup>2</sup>	原因及びその日付〔登記の日付〕
1 物置	木造かわらぶき平家建	30.00	〔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			
権利部 (甲区) (所有権に関する事項)			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	所有権保存	令和1年5月7日 第805号	所有者 特別区南都町一丁目5番5号 法務五郎
権利部 (乙区) (所有権以外の権利に関する事項)			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	抵当権設定	令和1年5月7日 第807号	原因 令和1年5月7日金銭消費貸借同日設定 債権額 金4,000万円 利息 年2.60% (年365日割計算) 損害金 年14.5% (年365日割計算) 債務者 特別区南都町一丁目5番5号 法務五郎 抵当権者 特別区北都町三丁目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(別)
共同担保目録			
記号及び番号	(別)第2340号	調製	予
番号	担保の目的である権利の表示	順位番号	予
1	特別区南都町一丁目 101番の土地	1	[金百]
2	特別区南都町一丁目 101番地 家屋番号 101番の建物	1	[金百]

①所在地

②家屋番号

③所有者

土地の登記事項証明書を見てください

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 [金百]	不動産番号 0000000000000
地籍番号 [金百]	筆界特定 [金百]	所在 特別区南都町一丁目	
①地番	②地目	③地積 m <sup>2</sup>	原因及びその日付〔登記の日付〕
101番	宅地	300.00	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			
権利部 (甲区) (所有権に関する事項)			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	所有権保存	平成20年10月15日 第637号	所有者 特別区南都町一丁目1番1号 甲野太郎
2	所有権移転	令和1年5月7日 第806号	原因 令和1年5月7日売買 所有者 特別区南都町一丁目5番5号 法務五郎
権利部 (乙区) (所有権以外の権利に関する事項)			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	抵当権設定	令和1年5月7日 第807号	原因 令和1年5月7日金銭消費貸借同日設定 債権額 金4,000万円 利息 年2.60% (年365日割計算) 損害金 年14.5% (年365日割計算) 債務者 特別区南都町一丁目5番5号 法務五郎 抵当権者 特別区北都町三丁目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(別)第2340号
共同担保目録			
記号及び番号	(別)第2340号	調製	令和1年5月7日
番号	担保の目的である権利の表示	順位番号	予
1	特別区南都町一丁目 101番の土地	1	[金百]
2	特別区南都町一丁目 101番地 家屋番号 101番の建物	1	[金百]

①所在地

②地番

③地目

④所有者

※法務省ホームページより

\* 下線のあるものは特記事項であることを示す。 整理番号 D12445 (1/3) 1/2

# 家族に負担をかけないために今できること

— 終活の参考となる制度について —

## 家族・親族に信託する

～元気なうちに自分の代打を用意しておく～

自分の財産を信頼できる人に託して、自分が決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制度です。

認知症になった場合でも託された方が自己の所有資産として自分が決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。

信託契約や公正証書などの手続きが必要となる場合があります。司法書士など専門家に相談してください。

## 任意後見制度の活用について

～元気なうちに自分の代打を用意しておく～

認知症等により判断能力が無くなると、家族が売却しようとしても勝手には売却できません。こうした場合、法定後見制度が活用できますが、判断能力があるうちに任意後見制度を活用すれば、その後判断能力が無くなっても事前に本人の意思を後見人に伝えておくことで、建物の売却・解体等ができるようになります。今のうちから任意後見制度の活用を検討してみてください。

### 法定後見制度

本人の判断能力が不十分になった後、成年後見人が選ばれる制度です。本人の判断能力に応じて「補助」「保佐」「後見」の3つの制度が用意されています。

### 任意後見制度

自身で自由に後見人になってくれる人を選び、その人と後見内容も決めておくことのできる制度です。また、任意後見は、本人の財産を守るための制度なので、本人の財産にリスクとなるような財産の使い方は後見人であってもできません。

## 生前贈与について

生前に自分の財産を相続人となる方などに贈与することで、これら財産の管理や処分等の判断、実務をその方に委ねることができます。

遺産分割は時間がかかることが多くありますが、自分が生前に財産の行き先を決めることができます。

※遺留分に注意してください。また、贈与税が課税されますので、税控除の活用等を検討してください。



## 遺言書の作成



不動産の相続について、相続人間での協議がまとまらず、長期間処分できないことがあります。

誰に建物を引き継いでもらいたいかわからない場合は、遺言書を作成することでスムーズに相続ができるようになります。

遺言書は、大きく分けて公正証書遺言と自筆証書遺言があります。法律に定められた要件や形式を満たしていない場合は、無効になるケースもあります。要件や形式にあった正しい遺言書を作りましょう。

また、共有名義の不動産は、相続登記をしないまま相続を繰り返すと、権利関係が複雑化してしまう場合もあります。

### 公正証書遺言

遺言者が公証人へ口頭で遺言の内容を伝え、公証人※が作成する遺言です。公証人によって作成されるため、形式面での誤りによる遺言無効などの心配がありません。また、遺言書は公証役場で保管してもらえます。

※公証人とは、公証役場にいる法律の専門家です。

### 自筆証書遺言

遺言者による手書きで作成する遺言です。完成した遺言書は以前までは、自分自身で保管するか、弁護士などの専門家に預ける必要がありましたが、令和2年7月10日からは法務局で保管してもらえる「自筆証書遺言保管制度」ができました。

制度を利用することで

- ・遺言書の紛失、廃棄、改ざんを防ぐことができる
- ・遺言の形式要件を満たしているかチェックしてもらえる
- ・相続開始後の家庭裁判所における検認が不要
- ・遺言書が保管されている旨が相続人に通知される

※遺言書保管についての詳細はお近くの法務局へお問い合わせください。

※上記の手続きについては専門的な内容となりますので、詳しい内容については18ページの関係団体の相談先にご相談ください。

# 「お家」の Q&A

## 空き家を管理することになったのですが

建物は適正に管理しないと傷んでしまいます。不適切な管理のために他人に被害を与えた場合などは、所有者・管理者の責任が問われることがあります。周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、事前に適切な管理を行いましょう。

## 庭の雑草や樹木の繁茂が気掛かりなのですが

庭の草木は定期的な除草、剪定をしないと隣家や道路にはみ出し迷惑をかけることとなります。自分で管理するところがない場合、地元の造園業者などに依頼する方法もあります。

## 空き家を活用したいのですが

「空き家バンク」を活用する方法があります。「空き家バンク」とは、鴻巣市が空き家の賃貸・売却を希望する人から申込を受けた情報を、空き家の利用を希望する人に紹介する制度です。

空き家バンクは、空き家の有効活用を通して定住促進による地域の活性化を図ることなどを目的としています。

鴻巣市が運営する空き家バンクは、鴻巣市役所建築住宅課（本庁舎2階）にてお申込みいただけます。

## 空き家を売却したいのですが

空き家の売却は、維持費用や管理が不要となる、一時的にまとまった収入が得られる、現金化することで遺産分割しやすくなるなどのメリットがあります。

また、空き家を相続してから3年以内に売却した場合、空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除が受けられる場合があります。

※対象の空き家は昭和56年5月31日以前に建築された家屋に限ります。

そのほか、低未利用の土地等（取引額500万円以下）の売却をした場合、低未利用土地の長期譲渡所得の100万円控除が受けられる場合があります。

## 空き家を賃貸したいのですが

空き家を賃貸することで、建物を持ち続けられるうえに、定期の家賃収入が見込めます。また、換気や水回りの通水などの管理が不要になるなどのメリットがあります。

ほかにも、空き家を店舗など住宅以外の用途に変更して賃貸する方法もあり

ますが、建築基準法の規定に適合させるなどの必要があります。地域によっては変更ができないこともありますので、建築士などの専門家に相談しましょう。

### 空き家を解体したいのですが

空き家を解体することで固定資産税などの減税措置が適用されなくなる、解体費用が必要となるなどの負担がありますが、解体後は維持費用や管理が不要となる、売却しやすくなる、また現金化することで遺産分割しやすくなるなどのメリットもあります。

解体工事を依頼する場合は建設業の許可を得ているか、解体工事業の登録をしている業者にお願ひしましょう。見積りは費用が適正かどうかなどを確認するため、複数の業者に依頼することをお勧めします。

### 建物を登記したいのですが

建物所有者が亡くなった後も所有権の移転登記が行われていないことがあります。このような場合、売却などの際に、前の所有者の名義となったままとなっているため不動産の権利を証明することができず、トラブルの原因となりますので、適正に登記を行いましょ。また、共有名義で相続するとその後の意見がまとまらず建物を活用できない可能性があります。

なお、土地や建物を所有している方が亡くなられて相続が発生した場合、「相続による所有権移転の登記」を法務局に申請することになります。

また、相続登記が義務化される法律が令和6年4月1日に施行されます。この新しい法律では登記を怠ると10万円以下の過料が科されることになっています。

※細かなルールがありますので、詳細は登記や相続に関する専門家などにご相談することをお勧めします。

### 相続おしかけ講座の紹介

埼玉県空き家対策連絡会議では、相続や認知症への”備え”について専門家が分かりやすく説明してくれる講座を行っています。

- ・講師は、相続に詳しい行政書士や司法書士が行います。
- ・地域や団体の集まりなどに講師を派遣します。
- ・対話形式で相談しやすい講座です。

申込は鴻巣市役所建築住宅課(本庁舎2階)の窓口の申込書に必要事項を記入のうえ、提出してください。申込書は埼玉県のホームページからもダウンロードできます。

詳しくは埼玉県のホームページをご覧ください。

※講師派遣費用は無料ですが、会場費等は申込者の負担となります。

※当該年度の予算が無くなり次第、講師の派遣は終了となります。

# 鴻巣市老朽空き家等解体補助金のご案内

市では、市民の生活環境の保全及び安全で安心なまちづくりの推進を図るため、老朽空き家等の解体にかかる費用の一部を補助します。

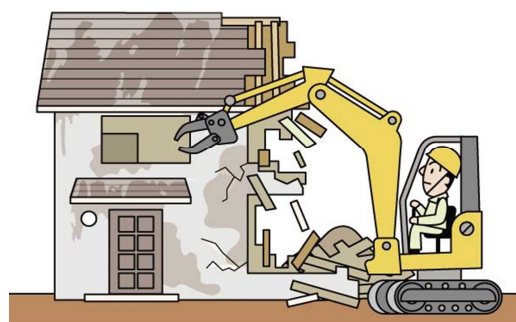
## 1 老朽空き家等事前調査について

- ・市では、老朽空き家等に該当するか、事前に職員による調査を行います。

## 2 補助金の額

最大 **30万円**

(補助対象経費の3分の1)



## 3 対象となる空き家

- ・市内の空き家で1年以上居住その他の使用のない状態であること
- ・昭和56年5月31日以前に建築された一戸建ての住宅又は併用住宅
- ・別表に定める基準による評点が60点以上であること
- ・公共事業等の補償の対象となっていないこと

## 4 対象となる人は

- ・補助対象老朽空き家等の所有者又はその相続人であって、市税等を滞納していない者

## 5 対象となる工事は

- ・空き家等を解体し、敷地全体を更地にする工事
- ・市内に事業所を有する事業者が施工する解体工事
- ・建設業法の許可又は建設リサイクル法の登録を受けた者が行う工事

※その他条件や申請方法等の詳細は市ホームページをご覧ください。



別表

補助対象老朽空き家等判定基準					
評定区分	評定項目	評定内容	評点	最高 評点	評点 結果
構造一般の 程度	(1)基礎	ア 構造耐力上主要な部分である基礎が玉石であるもの	10	45	
		イ 構造耐力上主要な部分である基礎がないもの	20		
	(2)外壁	外壁の構造が粗悪なもの(波トタンなど)	25		
構造の腐朽 又は破損の 程度	(3)基礎、 土台、 柱又は はり	ア 柱が傾斜しているもの、土台又は柱が腐朽し、又は破損しているもの等小修理を要するもの	25	100	
		イ 基礎に不同沈下のあるもの、柱の傾斜が著しいもの、はりが腐朽し、又は破損しているもの、土台又は柱の数ヶ所に腐朽又は破損があるもの等大修理を要するもの	50		
		ウ 基礎、土台、柱又ははりの腐朽、破損又は変形が著しく崩壊の危険のあるもの	100		
	(4)外壁	ア 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、下地の露出しているもの	15		
		イ 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、著しく下地の露出しているもの又は壁体を貫通する穴を生じているもの	25		
	(5)屋根	ア 屋根ぶき材料の一部に剥落又はずれがあり、雨もりのあるもの	15		
		イ 屋根ぶき材料に著しい剥落があるもの、軒の裏板、たる木等が腐朽したもの又は軒のたれ下ったもの	25		
		ウ 屋根が著しく変形したもの	50		
	防火上又は 避難上の構 造の程度	(6)外壁	ア 延焼のおそれのある外壁があるもの		
イ 延焼のおそれのある外壁の壁面数が3以上あるもの			20		
(7)屋根		屋根が可燃性材料でふかれているもの	10		
排水設備	(8)雨水	雨樋がないもの	10	10	

※ 合計点数が60点以上のものを補助対象空き家等とする。

評点の合計	点
-------	---

備考 1の評定項目につき該当評定内容が2又は3ある場合においては、当該評定項目についての評点は、該当評定内容に応ずる各評定のうち最も高い評点とする。

# 相談窓口の案内

## 市役所でできる相談

鴻巣市役所 電話番号：048-541-1321（代表）

相談内容により各課へお問い合わせください

### 空き家全般に関すること

都市建設部 建築住宅課 住宅担当

### 固定資産税に関すること

財務部 税務課 土地担当 家屋担当

### 不動産無料相談会（予約制 当日受付不可）

不動産取引に関する様々なお悩みや疑問に、宅建士資格を有する専門家がお答えします。

日 時 奇数月の第2火曜日 午後1時から午後4時まで 1回30分

会 場 鴻巣市役所 本庁舎2階 201会議室

相談員 (公社)埼玉県宅地建物取引業協会会員の相談員

費用 無料

申込 建築住宅課の窓口又は電話で予約

### 法律相談（予約制）

司法書士による法律相談

日 時 毎月第2・第3木曜日 午後1時から午後4時まで（1組20分）

会 場 鴻巣市役所本庁舎4階相談室

費用 無料

申込 やさしさ支援課の窓口又は電話で予約

弁護士による法律相談

鴻巣市役所 実施日時 毎週月曜日 午後1時から午後4時まで 1組20分

相談場所 鴻巣市役所 本庁舎4階相談室

吹上支所 実施日時 奇数月第4木曜日 午後1時から午後4時まで 1組20分

相談場所 吹上支所 2階会議室

費用 無料

申込 やさしさ支援課の窓口又は電話で予約

※相談日程は、祝日等で変更となる場合があります。毎月発行される広報「かがやき」各種相談一覧をご参照ください。

## 関係団体の相談先

### 空き家全般に関すること



埼玉県住宅供給公社	048 - 658-3017	住まい相談プラザ
埼玉司法書士会	048 - 838-1889	第1・第3金曜日（午後6時～8時）
空き家コーディネーター	埼玉県 HP	空き家コーディネーター 埼玉県 <b>検索</b>

### 管理に関すること



(公社)鴻巣市シルバー人材センター	048 - 569-3006	川里農業研修センター
(公財)日本賃貸住宅管理協会埼玉県支部	048 - 615-3838	埼玉空き家相談窓口

### 売却・賃貸に関すること



(公社)埼玉県宅地建物取引業協会	048 - 811-1818	
(公社)全日本不動産協会埼玉県本部	048 - 866-5225	
埼玉土地家屋調査士会	048 - 862-3173	土地の測量に関すること

### リフォームに関すること



(一社)埼玉建築士会	048 - 861-8221	建築無料相談会(偶数月第1金曜午後)
(一社)埼玉県建築士事務所協会	048 - 864-9313	建築空き家相談総合窓口
(一社)埼玉建築設計監理協会	048 - 861-2304	建築空き家相談総合窓口

### 解体工事に関すること



解体工事登録事業者（名簿一覧）	埼玉県 HP	解体工事業の登録 埼玉県 <b>検索</b>
-----------------	--------	------------------------

### 登記に関すること



埼玉司法書士会	048 - 838-7472	司法書士総合窓口センター（予約制）
	048 - 838-1889	無料電話相談（毎週金午後1時～4時）
埼玉土地家屋調査士会	048 - 862-3173	登記に関すること

### 相続に関すること



埼玉司法書士会	048 - 838-7472	司法書士総合相談センター（予約制）
	048 - 838-1889	無料電話相談（毎週金午後1時～4時）
埼玉県行政書士会	048 - 833-0900	電話相談（月～金、午後1時～4時）
埼玉弁護士会	048 - 863-5255	面談相談 空家相談受付窓口（予約制）

## 地方法務局

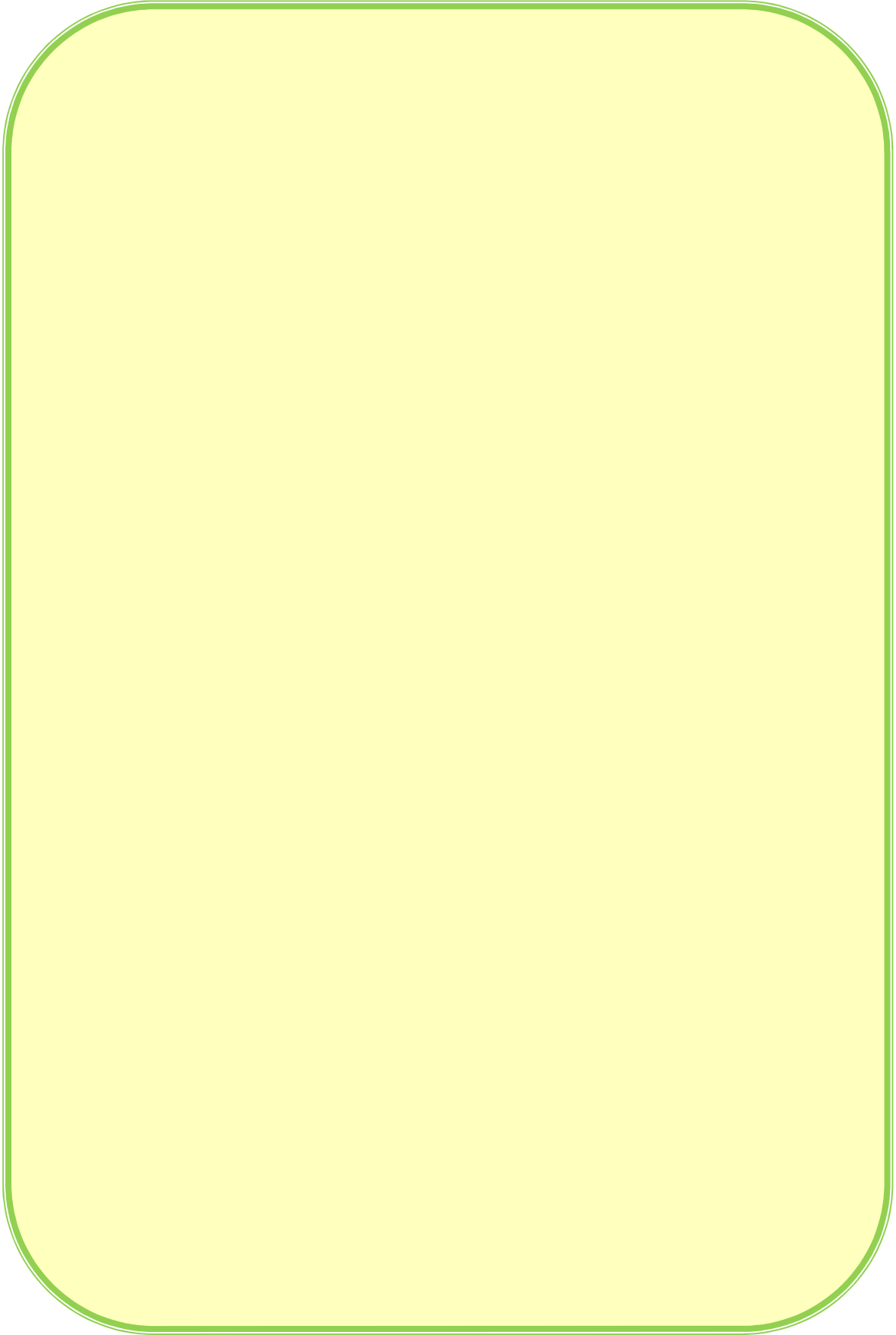


さいたま地方法務局鴻巣出張所	048 - 541-0776	登記相談（事前予約制）
----------------	----------------	-------------

# 自由に書き記すページ

他に書いておくべきことはありませんか。

A large yellow rounded rectangle with a green border and horizontal dashed lines for writing. The rectangle is intended for free writing or notes.



埼玉県空き家対策連絡会議では「空き家管理・活用の道しるべ」や「家の終活」を作成しています。

空き家の管理や活用の仕方、困ったときの相談先などの案内を掲載しています。

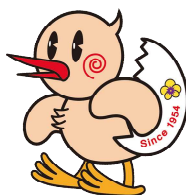
閲覧・ダウンロードについて

<https://www.pref.saitama.lg.jp/a1106/akiyataisaku2.html>

※PDF テータのダウンロードができます。

その他空き家に関するチラシやリーフレットも閲覧できます。

鴻巣市役所 都市建設部 建築住宅課



住所：鴻巣市中央1番1号 本庁舎2階

電話：048 - 541 - 1321 (代表)

発行 令和5年10月