終活・相続に必要な手続について



不動産登記推進イメージキャラクター「トウキツネ」

福島地方法務局白河支局

今日お話しすること

- 終活とは？
- 終活のメリット
- 終活でやるべきこと１０選
- 相続登記について
- 相続土地国庫帰属制度について

順番に説明していきます！



○終活とは？

　終活とは、人生の最期をより良く迎えるため、事前に準備する活動のことです。

　具体的には、資産や所持品の整理、葬儀・お墓の検討、介護・医療の方針決めなどがあります。

○終活のメリット

　終活には、以下のような様々なメリットがあります。

① 老後の生活を充実させることができる

② 死への不安を軽減できる

③ 家族の負担を軽減できる

④ 家族間のトラブルを回避できる

○終活でやるべきこと１０選

① 老後にやりたいことをリストアップする

② エンディングノートを作成する

③ 資産を整理する

④ 身の回りを整理する

⑤ デジタルデータを整理する

○終活でやるべきこと１０選

⑥ 医療・介護の方針を決める

⑦ 葬儀やお墓を検討する

⑧ 不動産の問題を解決しておく

⑨ 遺言書を作成する

⑩ 老後を支えてくれる契約を確認する

① 老後にやりたいことをリストアップする

残された人生をより楽しく生きるためには、老後にやりたいこと、やるべきことを整理しておくことも大切です。

友人と旅行がしたい、新しい趣味を始めたい、ボランティア活動に参加してみたい、外国語など新しい勉強を始めてみたい等、気になることを書き出し、できることからやってみましょう。

その結果、新しい交友関係ができたり、自分の新しい一面に気づいたりするかもしれません。そして、これからの生きがいにつながるかもしれません。

② エンディングノートを作成する

エンディングノートとは、家族や友人に向け、万一に備えて介護や葬儀、お墓などの情報や希望を書き留めておくノートのことです。また、人生を振り返って考えたことや、家族や友人に向けたメッセージを書くこともあります。

エンディングノートは遺言書と異なり、基本的には法的効力はありません。しかし、その分書き方や内容に制限がなく、自由に書けるのが魅力です。

エンディングノート専用として構成されたノートを使うものいいでしょう。

③ 資産を整理する（P４～７）

自分が持っている資産を一覧にして整理します。不動産や預貯金、有価証券など、全ての資産を一覧にまとめましょう。次に、それぞれの資産価値や状況を把握し、必要に応じて整理や見直しをします。さらに、相続や贈与などの手続きを考え、将来の財産運用や相続税対策などについても検討しましょう。

現在あるマイナスの財産についてもリストを作成し、借入先・支払先、残りの支払額、返済額などをまとめておきましょう。マイナスの財産とは借金や借り入れ、未払い代金などの債務のことです。マイナスの財産がプラスの財産を上回る場合、多くの人は相続放棄を選びます。しかし、マイナスの財産を知らずに、プラスの財産に手を付けると、相続放棄ができずに借金などを背負うことにもなりかねません。そのため、マイナスの財産は正確に伝達する必要があります。

④ 身の回りを整理する

家族にとって負担が大きいのは、遺品整理でしょう。思い出のある遺品を処分するのは、精神的に大きな負担がかかります。また価値の高いものが含まれている場合は、取捨選択に苦労するでしょう。

そのため、体力や気力があるうちに自分で身のまわりのものを整理し、不必要なものは処分しておくと、家族の負担を大幅に軽減できます。

どうしても捨てられないもの、死後に処分してほしいものがある場合は、エンディングノートの活用がおすすめです。

このように身のまわりのものを整理すると掃除や片付けが楽になり、部屋がすっきりすることで心が軽くなり、より暮らしが豊かになるという効果も期待できます。

⑤ デジタルデータを整理する（P8）

目に見える物品の整理に加えて、デジタル上に存在するデータの整理を行うことも忘れてはいけません。具体的には、パソコンやスマートフォンなどのデバイスおよびインターネット上にある写真や動画、メールのデータ、電話帳に入っている連絡先、ウェブサイトのIDやパスワード、SNSのアカウント情報など、その種類は多岐にわたります。

デジタルデータは、目に見えにくいため見落としがちです。定期購読や自動継続購入といったサブスクに加入している場合は、とくに注意が必要です。サブスクを利用していると、亡くなった後も利用料金を請求されてしまいます。家族が解約しようとしても、パスワードがわからず、時間や労力が膨大になる可能性があります。使用しているサービスのアカウントやパスワード情報をまとめ、すぐに共有できる状態にしておきましょう。ここでもエンディングノートの活用がおすすめです。

⑥ 医療・介護の方針を決める（P10）

医療・介護の方針決めは終活における重要な項目です。突然病気にかかってしまった場合、治療や介護の希望方針について話し合う余裕がないこともあります。そのような場合に備えて、事前に治療・介護の意思表示を済ませておくことをおすすめします。

まずは、将来の医療や介護に関する希望や考えを明確にしましょう。病気や怪我になった場合の治療方針や入院・在宅療養の希望、介護が必要になった際の施設入所の意向などを考えます。

特に意思表示しておくべきことは、延命治療の有無です。延命治療は寿命を延ばしますが、その分痛みや苦痛を伴うことがあります。さらに家族の中でも意見が割れることがあり、家族にとっても精神的な負担がかかります。そのため、今の時点での希望をエンディングノートなどに記載したり、家族と話し合ったりしておくとよいでしょう。

⑦ 葬儀やお墓を検討する（P11）

葬儀とお墓についても事前に自分で決めておくと、遺された家族はその希望どおりに進めることができ安心です。

自分が希望する葬儀の形式や場所、規模を考え、具体的にどんな葬儀にしてほしいのかを決め、事前に準備しておくことで、家族の負担が減らせます。

お墓についても詳細に決めておくと家族がスムーズに対応できます。お墓の継承者がいない場合には、現在管理しているお墓を自分の代で墓じまいをして、永代供養に変更するという選択肢も考えましょう。どの選択にしても自分の希望をしっかりと家族に伝えておくことが重要です。

いずれも、今の時点での希望をエンディングノートなどに記載しておくとよいでしょう。

⑧ 不動産の問題を解決しておく（P4～6）

土地や家屋を所有している場合には、それらについて死後どうするかを決める必要があります。不動産は簡単に分割できるものでないため、相続のときにトラブルになる可能性があります。そこで所有している不動産の登記事項証明書を法務局から取り寄せ、不動産の名義は誰か、所有権はあるのか、担保設定者はいないかを確認してリスト化しましょう。

これらの情報を整理したら、その不動産をどうするのかを決めます。方法としては「売却」「相続」「生前贈与」の3つの選択肢があります。現時点で不要と考えられる不動産は「売却」することで、不動産の維持費や固定資産税が不要となり、老後資金として生前に利用できるとともに、相続の際も分割しやすいです。

一方、不動産を引き継がせたい方がいる場合には、死後に不動産を引き継がせる「相続」か、生きている間に不動産を贈与する「生前贈与」という選択が望ましいでしょう。ただし、「相続」には相続税、「生前贈与」には贈与税がかかるため、税理士など専門家に相談し、どちらの方がお得かを確認することをおすすめします。

また、土地の境界問題がある場合は、できるだけ生前に解決しておきましょう。不動産の所在場所についても、地図などで確認して引き継ぐことが重要です。

⑨ 遺言書を作成する（P9・19～23）

大切な資産を家族に確実に受け継いでもらうため、遺志を遺言書により明確にすることで「相続」が「争族（争う家族）」となることの防止につながります。

遺言書を作成する上で重要なポイントは「法律（民法）の規定に沿った、正しい方法で遺言書を作成すること」です。自分では正しく作成したつもりでも、細かな部分が法律の要件をクリアしていないと遺言書が無効になってしまいます。

遺言書の作成方法は、大きく分けて2つあります。ひとつは自分で手書きする「自筆証書遺言」、もうひとつは公証人に依頼する「公正証書遺言」です。

自筆証書遺言はコストがかからず、気軽に思えますが注意が必要です。自筆証書遺言書を自宅で保管した場合、民法上の要件を満たしていないと無効になってしまいますし、必ず家庭裁判所で検認の手続をしなければ遺言書が有効なものとは認められません。「自筆証書遺言」を選択する場合は、法務局が遺言書を保管する自筆証書遺言書保管制度の利用をお勧めします。

公正証書遺言はコストがかかりますが、専門家である公証人が作成するため、確実性があります。

遺言書の作成について不安な場合は、専門家（公証人・弁護士・司法書士）に相談してみましょう。

⑩ 老後を支えてくれる契約を確認する

判断力が低下すると、重要な契約が締結できなくなります。独身で身寄りのない方、配偶者に先立たれている方、子どもが遠方にいてすぐに頼れない場合などは、老後をサポートしてくれる契約の利用を検討する必要があるでしょう。具体的には、以下のような契約や制度があります。

【任意後見契約】（P25）

任意後見契約とは、認知症などで正常な判断が難しくなった場合に備えて、信頼できる人を将来の代理人として公正証書を作成して契約することです。

【財産管理委任契約】

財産管理委任契約とは、自分の財産の管理を代理人に委ねる契約です。料金の支払いや銀行口座からのお金の引き出し、役所での申請などを代行してもらえるので、入院などで外出が難しいときに役立ちます。この契約は口約束だけでも有効ですが、トラブルを避けたいのであれば、公正証書を作成しておくとよいでしょう。

【民事信託】

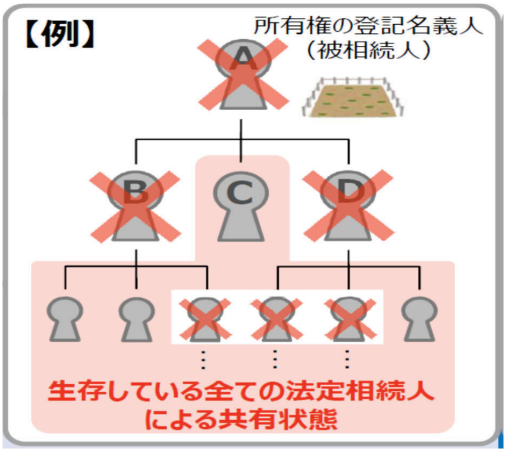
民事信託とは、営利を目的とせずに、自分の財産管理を家族や親族に託すことで、別名「家族信託」と呼ばれます。遺産相続の詳細を生前に決めておけるため、一般的な遺言書よりも自由度の高い財産管理が行えます。

【死後事務委任契約】

死後事務委任契約とは、本人が死亡した後に、第三者に事務的な手続きを委任する契約です。血縁者だけでなく、内縁のパートナーや友人など戸籍上のつながりがない人とも契約が結べ、遺体の引き取りや葬儀など、死後に欠かせない手続きを代行してもらえます。そのため、家族に負担をかけたくない方や身寄りがない方などにおすすめです。公正証書で作成することをお勧めします。

○相続について

不動産の所有者が亡くなると（その方を「被相続人」といいます。）、遺産分割がされるまでは、相続財産（不動産含む）を相続人（法定相続人）が共同して所有している状態となります。



○相続人は誰になるの？その法定相続分は？

この例の場合、妻と子２人が共同して相続（法定相続）するということになります。

出生　昭和〇年〇月〇日
死亡　令和〇年〇月〇日
（被相続人）
法　務　太　郎

出生　昭和〇年〇月〇日
（妻）
法　務　花　子　　１／２

出生　昭和〇年〇月〇日
（長男）
法　務　一　郎　　１／４

出生　昭和〇年〇月〇日
（二男）
法　務　二　郎　　１／４

○遺産分割って何？

遺産分割とは、**相続人間の話し合い**により、

共同で所有している不動産（相続財産）の

最終的な所有者を決めるものです。



○遺産分割をするとどうなるの？

遺産分割が成立すると、

相続人間の**合意どおり**

に不動産（相続財産）

の**所有者が決まります**。

また、右のような**協議書を作成**します。

○遺産分割協議書のイメージ

遺 産 分 割 協 議 書

令和元年６月２０日、○○市○○町○番地 法務太郎 の死亡によって開始した相続の共同相続人である法務花子、法務一郎及び法務温子は、本日、その相続財産について、次のとおり遺産分割の協議を行った。

相続財産のうち、下記の不動産は、法務一郎（持分２分の１）及び法務温子（持分２分の１）が相続する。

この協議を証するため、本協議書を３通作成して、それぞれに署名、押印し、各自１通を保有するものとする。

令和元年７月１日

○○市○○町二丁目１２番地　　法 務 花 子　実印
○○郡○○町○○３４番地　　法 務 一 郎　実印
○○市○○町三丁目４５番６号　　法 務 温 子　実印

記

不動産
所　在　○○市○○町一丁目
地　番　２３番
地　目　宅地
地　積　１２３・４５平方メートル

所　在　○○市○○町一丁目２３番地
家屋番号　２３番
種　類　居宅
構　造　木造かわらぶき２階建
床面積　１階　４３・００平方メートル
　　２階　２１・３４平方メートル

○相続登記をしないと・・・

亡くなった方の名義のままでは、

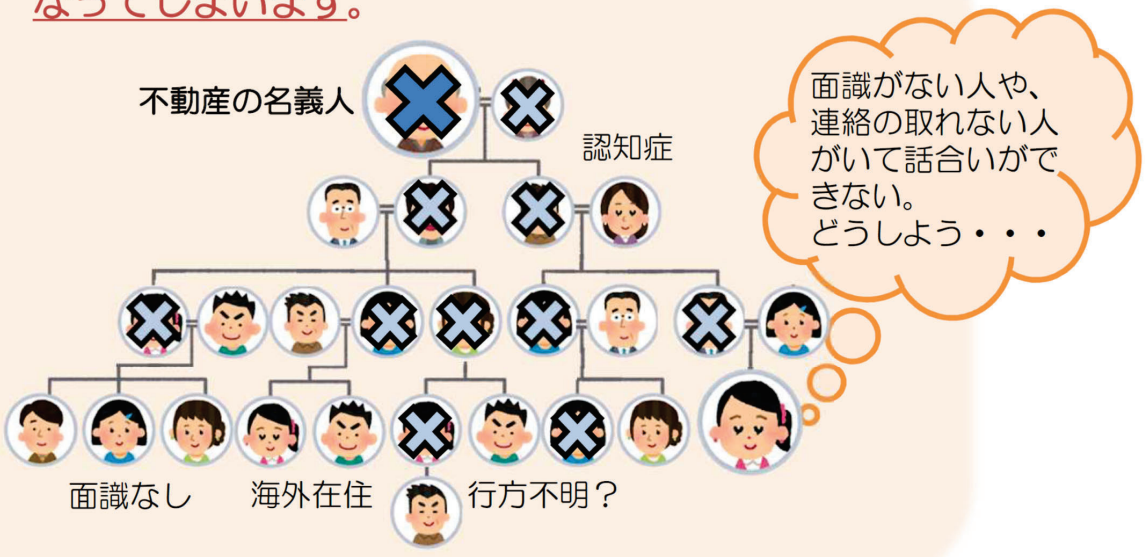
① **不動産の売買ができません。**

② **ローンを組むときの担保にすることができません。**

相続登記をしないまま、相続人がさらに亡くなってしまうと、<u>権利関係が複雑となり</u>**遺産分割の話合いや相続登記の手続が難しくなる（争いになる）**リスクがあります。

※話合いの相手が、ネズミ算式に増えていく・・・

<u>時間が経つほど、相続人が増えて手続が難しくなってしまいます。</u>



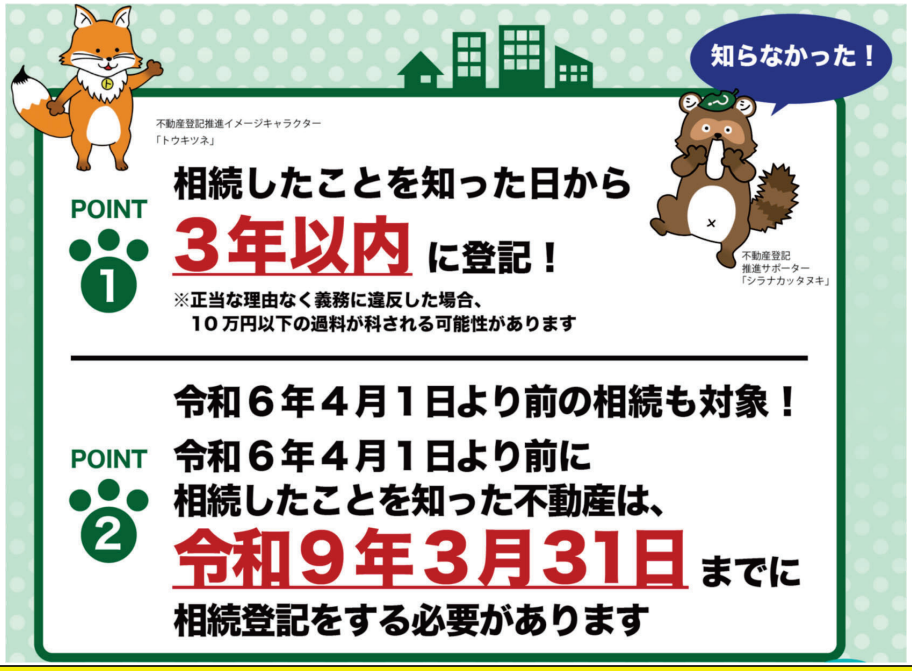
○固定資産税を払う人と所有者は違うの？

・固定資産税は、相続登記をしなくても、届出により相続人に課税されます。

・これに対し、<u>不動産登記上の所有者を変更するには</u>、**法務局で相続登記を申請**する必要があります。



○相続登記はやらなければならないの？



令和６年４月１日から相続登記が義務化！

○相続登記をするにはどうすればいいの？



相続登記を申請するには、

①戸籍関係書類の取得

②**遺産分割協議**、その協議書の作成

③**登記申請書**の作成

④法務局へ登記申請書の**提出**が必要

（※遺産分割に基づく相続登記の場合）

法務局ホームページでは、**相続登記の申請手続を分かりやすくまとめた**ハンドブック**を公開しています。**
是非チェックしてみてください！

相続登記の申請をされる方へ（登記申請手続のご案内）



（遺産分割協議編）



（法定相続編）

こちらから
チェック！

●相続登記をするのには、どのくらい費用がかかるの？

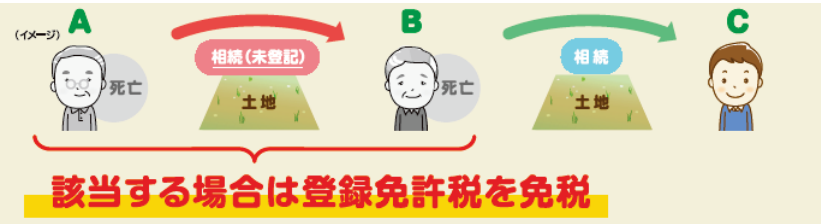
相続登記の申請には、**登録免許税**を納めていただくほか、司法書士に依頼した場合は、司法書士に支払う報酬が必要です。

登録免許税は、現在、**免税措置**が適用されていますので、ご活用ください。

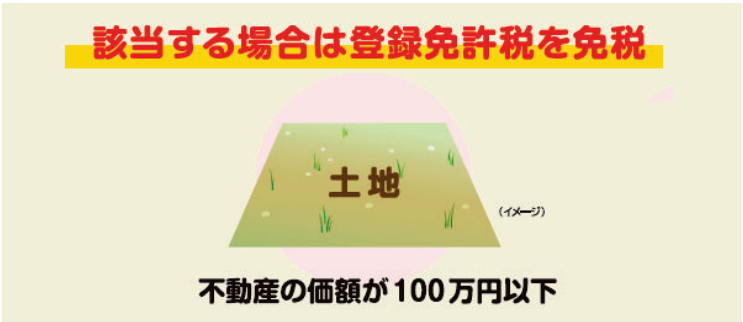
相続登記に係る登録免許税の免税措置（所有者不明土地対策）

次の要件に該当する相続登記については、その申請に必要な登録免許税の免税措置が講じられています（租税特別措置法第８４条の２の２）。※免税期間：令和９年３月３１日まで

①　相続により土地を取得した方が相続登記をしないで死亡した場合の相続登記



②　不動産の価額が１００万円以下の土地に係る相続登記



【参考】免税措置の適用がない相続登記の申請に必要な登録免許税額は、不動産の価額×1,000分の4

●相続登記に関する相談窓口

●福島地方法務局白河支局手続案内
【要予約（相談無料）】
電話　０２４８－２２－１２０１
※手続案内は、職員が申請・申出前の書類に不備がないか審査するものではありません。

●福島県司法書士会総合相談センター
【要予約】
電話　０１２０－８１－５５３９
※相続登記は、内容が複雑なもの、多くの証明書等を必要とするものなどがあり、相当の労力と時間を要する場合があります。このような場合は、司法書士（資格者代理人）に申請手続を委任して行うことができます。

◎おわりに・・・
皆さまにお願いしたいこと

①自分や親族が**所有する不動産を確認・把握**して、不動産登記簿の**名義を確認**すること！

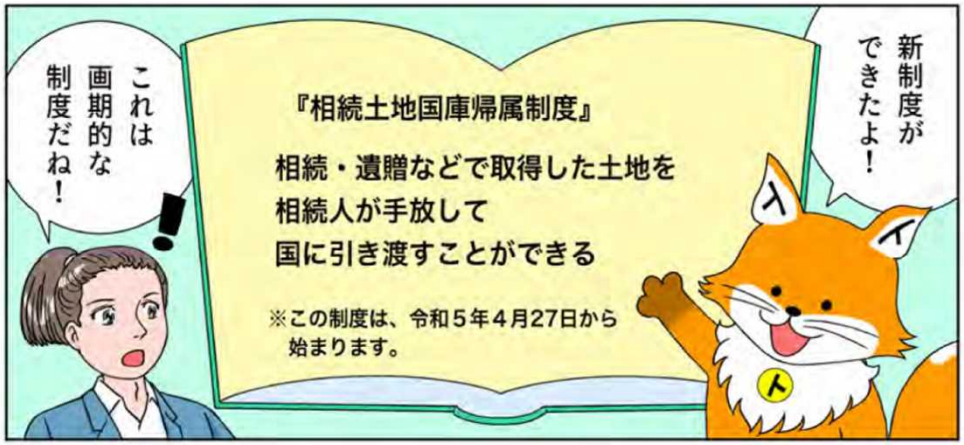
②相続が発生したら、まずは**遺産分割**、そして早めに**相続登記**！ 必要に応じて専門家に相談を！

③残された家族が相続ではなく、**争族**（争う家族）**とならないために、できるだけ遺言**（自筆証書遺言又は公正証書遺言）**を残しましょう！**

相続土地国庫帰属制度
いらない土地を手放したい













（その他　引き取ることができない土地の例）



・崖がある土地のうち、管理に追加の費用・労力がかかる土地



・地下に産業廃棄物などが埋まっていて、管理や撤去に追加の費用がかかる土地



・土地の通常の管理・処分を阻害する有体物が地上にある土地



・不法占拠者等とのトラブルを解決しなければ管理ができない土地

・そのほか管理に追加の費用・労力がかかる土地



・建物がある土地



・担保権や使用収益権が設定されている土地





・所有権の存否、帰属、範囲について争いがある土地



・通路その他の他人による使用が予定されている土地

土地種目別による負担金



宅地　　面積にかかわらず20万円
（特定の指定地域は面積に応じ算定）



田畑　　面積にかかわらず20万円
（特定の指定地域は面積に応じ算定）



森林　　面積に応じ算定



その他　原野・雑種地など
面積にかかわらず20万円



所有者不明土地の発生を予防する方策

相続土地国庫帰属法

相続等により取得した土地所有権を国庫に帰属させる制度の創設

R5.4.27施行

背景
① 土地利用ニーズの低下等により、土地を相続したものの、土地を手放したいと考える者が増加
② 相続を契機として、土地を望まず取得した所有者の負担感が増しており、管理の不全化を招いている。

国庫帰属制度（法務省HP）

○ 相続又は遺贈（相続人に対する遺贈に限る。）により取得した土地を手放して、国庫に帰属させることを可能とする制度を創設する。⇒ 将来的に土地が所有者不明化し、管理不全化することを予防することが可能になる。

○ 管理コストの国への転嫁や土地の管理をおろそかにするモラルハザードが発生するおそれを考慮して、**一定の要件を設定**し、法務大臣が要件について審査を実施。

(1) 土地の要件　法令で定められた**通常の管理又は処分をするに当たり過分の費用又は労力を要する土地**は不可

ア 建物や通常の管理又は処分を阻害する工作物等がある土地、 イ 土壌汚染や埋設物がある土地、 ウ 危険な崖がある土地
エ 権利関係に争いがある土地、 オ 担保権等が設定されている土地、 カ 通路など他人によって使用される土地 など

(2) 負 担 金 等　土地の性質に応じた標準的な管理費用を考慮して算出した10年分の土地管理費相当額の**負担金**の納付が必要　※その他申請時に、審査に要する実費等を考慮して政令で定める審査手数料（一筆14,000円）の納付も必要。

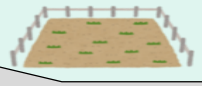
右記以外の土地	一部の市街地（注１）の**宅地**	一部の市街地（注１）、農用地区域等の **田、畑**	**森林**
面積にかかわらず、20万円	面積に応じ算定（注２） （例）100㎡：約55万円 200㎡：約80万円	面積に応じ算定（注２） （例） 500㎡： 約72万円 1,000㎡：約110万円	面積に応じ算定（注２） （例）1,500㎡：約27万円 3,000㎡：約30万円

注１：都市計画法の市街化区域又は用途地域が指定されている地域。 注２：面積の単純比例ではなく、面積が大きくなるにつれて１㎡当たりの負担金額は低くなる。

手続イメージ



① 承認申請



【申請権者】
相続又は遺贈（相続人に対する遺贈に限る）により土地を取得した者

② 法務大臣（法務局）による要件審査・承認





・ 実地調査権限あり
・ 国有財産の管理担当部局等に調査への協力を求めることができる
・ 地方公共団体等に対して、情報提供を求めることができる
・ 国や地方公共団体に対して、承認申請があった旨を情報提供し、土地の寄附受けや地域での有効活用の機会を確保

③ 申請者が10年分の土地管理費相当額の負担金を納付

④ 国 庫 帰 属

帰属後は、管理庁（財務省・農林水産省）が国有財産として管理