

事業名称	家族で考える空き家予防 ～空き家所有者向けエンディングノート作成・活用事業～
事業主体名	神奈川県居住支援協議会
連携先	神奈川県居住支援協議会会員（神奈川県司法書士会等専門団体、会員市町ほか） その他（横浜地方法務局）
対象地域	神奈川県
事業の特徴	・当協議会では、「空き家問題対策分科会」を組織し、空き家問題に関わる各種専門家が対応できる体制が既に整っている。 ・現在ある空き家対策ではなく、空き家の予防に焦点を当てた。
成果	・空き家予防の資料「空き家にしない“わが家”の終活ノート」を作成 ・上記資料をテキストに、県内2か所で空き家予防セミナーと相談会を開催
成果の公表先	・神奈川県居住支援協議会ホームページ (http://www.machikyo.or.jp/kyojyushien/) で公表 ※pdf版でダウンロード可 ・神奈川県居住支援協議会会員を通じて配布。

1. 事業の背景と目的

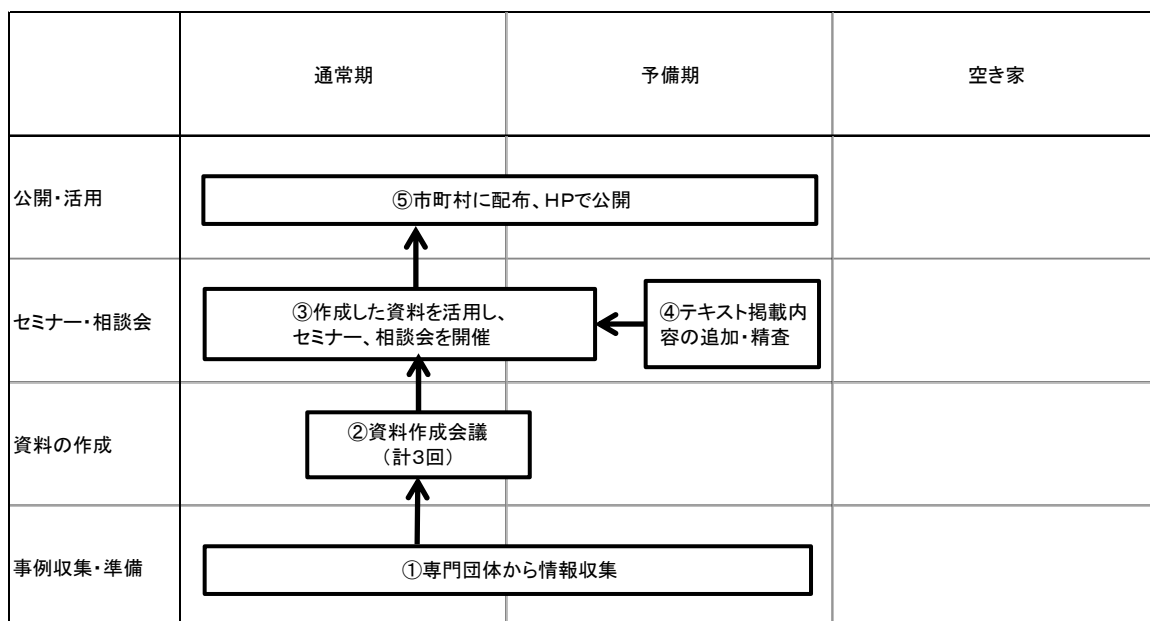
神奈川県は、「高齢社会白書（平成21年版）」によると、65歳以上人口の増加率（2005（平成17）年～2035（令和17）年）は、82.9%と、全国で一番高く、急激に高齢化が進むことが見込まれており、空き家化の抑制が課題である。さらに、民法（相続法）改正に伴う遺言書保管法の制定等、相続に関するルールが大きく変わりつつある。

こうした県の特徴や新たな制度を踏まえ、現に発生している空き家の利活用等の対策以上に、空き家を増やさない対策が最重要と捉え、現在住宅を所有している高齢者に対して、空き家問題を「我が事」に認識してもらい、将来、所有者不明の空き家が発生しないよう、現時点から対策を講じることが目的に、空き家版エンディングノートの作成とそれを活用した空き家予防の普及啓発を実施した。

2. 事業の内容

（1）事業の概要と手順

①事業フロー図



②事業スケジュール

交付決定（8月5日）から事業終了までの間の事業の内容と手順を、以下のように進めた。

具体的な取組内容	令和元年度							
	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
資料作成		○9/24 作成会議①	○10/29 作成会議②		○12/4 作成会議③ ○概要版 完成		※セミナー、相 談会を受け修 正 ○完成 印刷	
資料の配布、HP公開							○	
セミナー・相談会の開催						○二宮町 (1/24)	○逗子市 (2/9)	

（２）事業の取組詳細

①資料（空き家版エンディングノート）の作成

i）会議メンバーの依頼

「相続関係」、「ライフプラン」、「資産の流通」等、資料への記載が想定されるテーマを分類し、当協議会「空き家問題対策分科会」から、事務局が直接、会議への参加と作成への協力を依頼した。なお、市町村については、過去に一般的な「エンディングノート」を作成した経験のある市町に、空き家担当部署と直接作成を行った高齢福祉部署にも参加と作成協力の依頼を行った。

また、本事業の実施が県内の新聞に取り上げられたことで、横浜地方法務局から参加意向があり、第2回作成会議から、協議会非会員ではあるが、オブザーバーとして協力いただいた。

分類（専門分野）	協議会会員の 区別	団体名
法規、相続、 成年後見、死後事務委任等	会員	神奈川県司法書士会
	会員	神奈川県行政書士会
	会員	神奈川県土地家屋調査士会
相続、資産運用、ライフプラン 等	会員	（一社）かながわFP生活相談センター
資産の流通等	会員	（公社）神奈川県宅地建物取引業協会
	会員	（公社）全日本不動産協会神奈川県本部
過去のエンディングノート作成 のノウハウ等の提供 （空き家担当部署および高齢者 担当部署）	会員	神奈川県
	会員	平塚市
	会員	茅ヶ崎市
	会員	大磯町
登記実務	非会員	横浜地方法務局（※）

（※）…第2回作成会議からオブザーバーとして参加

ii）第1回作成会議

- *日時 令和元年9月24日（火）
- *会場 神奈川県建設会館 311 会議室
- *内容 ・概要説明

- ・完成イメージの共有

＊協議事項、決定事項

- ・方針の決定・・・「見やすく、実用的に」
- ・章立ての決定 等

iii) 第2回作成会議

前述のとおり、横浜地方法務局がメンバーとして加わり、登記実務の諸制度等について情報提供をいただき、内容の充実を図った。

＊日時 令和元年10月29日（火）

＊会場 神奈川県建設会館 311 会議室

＊内容 ・内容（各論）の検討

＊協議事項、決定事項

- ・保管方法（携帯サイズの作成）の提案
- ・タイトルを『空き家にしない“わが家”の終活ノート』に決定 等

iv) 第3回作成会議

＊日時 令和元年12月4日（水）

＊会場 神奈川県建設会館 311 会議室

＊内容 ・内容の最終確認
・セミナー、相談会の企画について

＊協議事項、決定事項

- ・完成に向け、細かい部分の修正。
- ・現時点での成果物を「暫定版」とし、今後開催するセミナー、相談会のテキストとする。
- ・セミナー、相談会のテーマとカリキュラムを決定。

②セミナー、相談会の開催

①で作成した「空き家にしない“わが家”の終活ノート（暫定版）」をテキストに「空き家予防」をテーマとしたセミナーと相談会を開催。セミナーでの質疑応答や相談会での関連する相談内容等を踏まえ、ノートの内容をブラッシュアップして完成版とし、印刷・公開することとした。

i) セミナーカリキュラム

時間	テーマ	講師
13：30～13：45	開催自治体の空き家の状況、対策	二宮町都市整備課 職員 逗子市まちづくり景観課 職員
13：45～14：45	空き家にしないために ～住まい“も”終活～	神奈川県司法書士会
15：00～16：30	相談会	《相談員》 作成会議メンバー

ii) 二宮会場

＊広 報

神奈川県内を中心に配布されているタウン紙「タウンニュース」（※）（大磯・二宮・中井版：令和2年1月1日号）に掲載したほか、町内の空き家所有者116件にチラシを送付し、直接案内。

（※）毎週1回発行、発行部数17,000部／回

（行政窓口配架のほか、読売、朝日、毎日新聞に折込）

※逗子版も同デザイン

◆通子・葉山版 No.346 2020年（令和2年）1月24日（金）

知って安心・聞いて納得

空き家予防／住まいも「終活」

少子高齢化で急増する「空き家」の問題。せっかくの財産を負の遺産にしないために、はじめての対策が大切。空き家リスクから家族を守る方法が学べる無料のセミナーと

担当が地域の現状などを

住まいも「終活」の時代

講座では、市の空き家相談会が、2月9日(日)に

2月9日(日)無料セミナーと個別相談会

説明した後、神奈川県司法書士会（空き家問題対策委員会）が「空き家にしないために」「住まいも「終活」」をテーマに、空き家予防のために、準備などについて

わかりやすく解説する（先着30人）。また個別相談会では、行政書士・司法書士、土地家屋調査士、フアナンシャルプランナー各方面の専門家が空き家の相続や有効活用など個別の案件について詳しく相談に乗っています。

行政や県内の住宅供給団体でつくる「神奈川県居住支援協議会」主催。空き家の悩みや心配事がある人が、ぜひ参加して今後への参考にしてください。

神奈川県居住支援協議会
 [事務局：(公社)かながわ住まいまちづくり協会]
 TEL.045-664-6896 FAX.045-664-9359

我が家は大丈夫!? 参加無料

「空き家リスク」から家族を守るセミナー&相談会

2/9 道子文化プラザ 市民交流センター
 (道子市道子4-2-11)

講座 13:30~14:45

先着30人 (定員より1次席、締め切り)

◆道子市の空き家の状況と対策
 講師：道子市 空き家担当部署

・「空き家にしないために」～住まいも「終活」～
 講師：神奈川県司法書士会(空き家問題対策委員会)

専門家による個別相談会

15:00~16:30 事前予約制(6組程度)
 ※申し込み時に相談内容がアタックしてください

※会場へは公共交通機関をご利用ください

図3：タウンニュース記事(令和2年1月24日号)

＊開催日時 令和2年2月9日（日） 13：30～16：00

＊会場 逗子文化プラザ 市民交流センター第4会議室

2回のセミナー、相談会を通じて、ノートへの反映すべき事項は無かったため、暫定版を完成版として印刷、公開することとなった。

（３）成果

①「空き家にしない“わが家”の就活ノート」について

i) 基本方針

「空き家予防」というコンセプトを基に、「現在の住まいをどうしたいか」ということを、「書いて」「考える」内容とした。さらに、対象者が高齢者であることを踏まえ、「わかりやすく」まとめることに注力した。

さらに、身寄りのなく不安に感じている高齢者にも活用いただけるよう、対応可能な制度等の情報も掲載するなどの工夫をした。

ii) 体裁・表紙

A4 版カラー 34 ページ

図４：空き家にしない「わが家」の終活ノート 表紙



iii) 構成

読んでほしい読者を想定して章立てを行い、各章は色をつけて分かりやすく工夫した。

目次	
記入ページ：主に、ご本人が読み、書くページです	
第1章 「わが家」の終活ノートを作成してみましょう ～所有している住宅などの不動産について～	4
1. 自分自身のこと	4
2. 私の家系図	5
3. あなたのお住まいについて（記入表）	6
解説ページ：主にご家族や相続される（された）方が読むページです	
第2章 終活の参考となる制度について	16
1. 相続人と法定相続分	17
2. 不動産を家族・親族に信託する方法（民事信託）	17
3. 生前贈与	17
4. 任意後見制度	17
5. 遺言	18
6. 死後事務委任契約	18
第3章 相続された方へ	19
1. 亡くなられた場合の手続き	19
2. 土地・建物の相続登記について	19
① 相続登記の必要性について	19
② 法定相続情報証明	20
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～	21
○ 相談先一覧	22
○ 横浜地方裁判所	22
コラム ～相続に関する法律の改正などについて～	23
(1) 自筆証書遺言の方式緩和について	23
(2) 法務局における自筆証書遺言の保管制度について	23
(3) 配偶者の居住の権利について	23
資料編：各種契約書のひな型	24
1. 信託契約書（例）	24
2. 生前及び死後の事務委任契約・任意後見契約（例）	27
（資料引用：法務省ホームページより）	

第1章

主に所有者本人が「読み」、「記入する」ページ

第2章

主にご家族や相続人が読むページ

第3章

相続された方への情報提供ページ

第4章

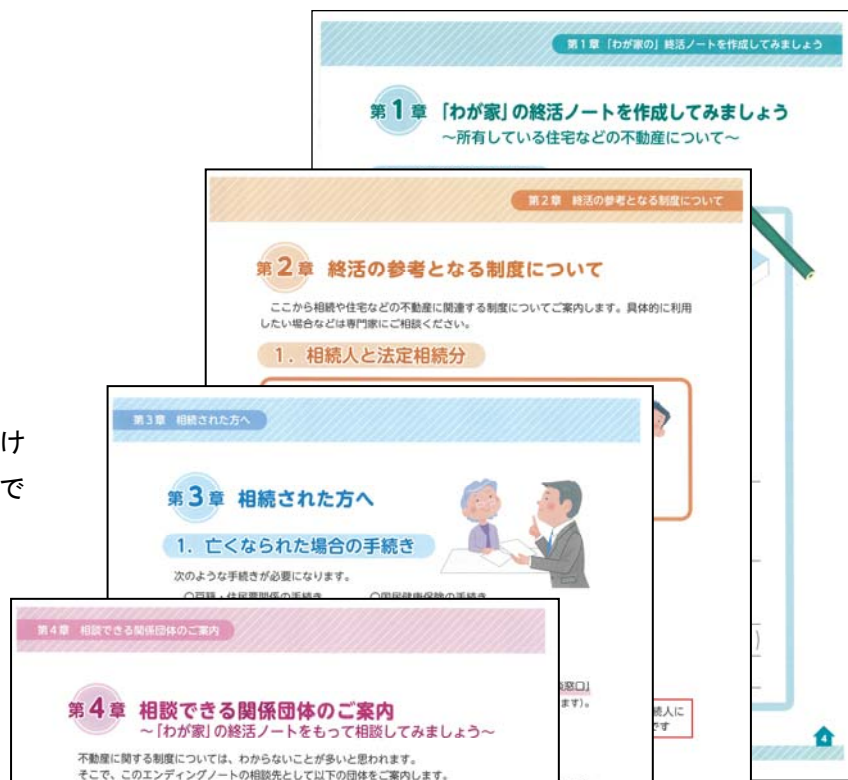
所有者や相続人が行動を起こす際に参考にするページ

コラム、資料編

相続に関わる法律改正等の情報や契約書の雛形を掲載

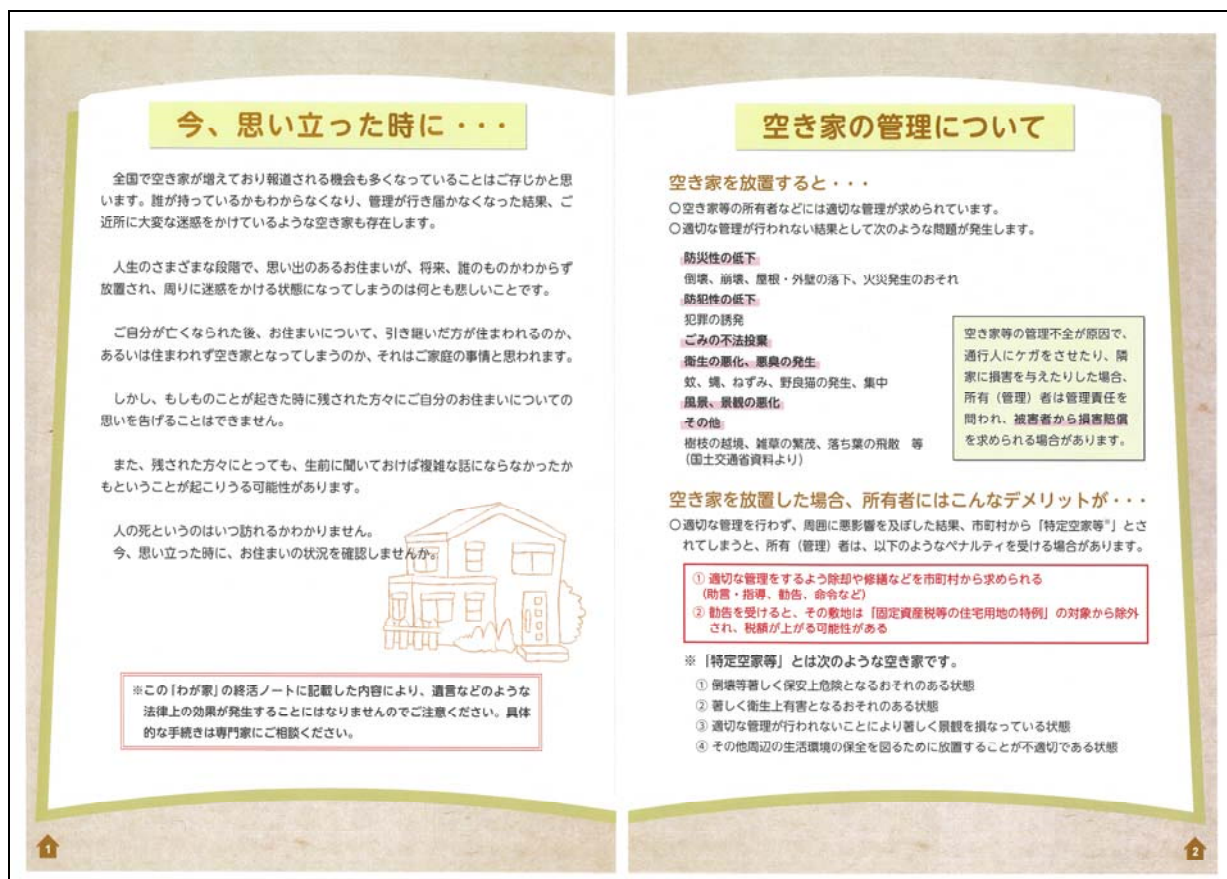
図５：空き家にしない「わが家」の終活ノート 目次と想定する読者

図6：各章ごとに色分け
をして読む場所が一目で
分かるよう工夫



iv) 導入部分

空き家を放置すると、どのような問題が生じ、管理者（相続人等）や地域にどのようなマイナスな影響を与えるかを分かりやすく解説し、そうならないためにも本ノートで「住まいのその後」の意思表示が重要であることを理解してもらう。



v) 第1章「わが家」の終活ノートを作成してみましょう

馴染みの無い「登記事項証明書」は、サンプルを提示して相続人に残しておく情報をどこから転記すれば良いか分かるよう工夫。

第1章 「わが家」の終活ノートを作成してみましょう

土地の登記事項証明書の例

建物の登記事項証明書の例

第1章 「わが家」の終活ノートを作成してみましょう

◆お住まいの土地について

所在地	地番(市)	名義人(所有者) 共有なら持分も	備考
(記載例) 特別区南都町一丁目	101番	法務 五郎	

◇お手元にあった書類や取り寄せた書類を記載しましょう

◆お住まいの建物について

所在地	家屋番号	名義人(所有者) 共有なら持分も	備考
(記載例) 特別区南都町一丁目 101番地	101番	法務 五郎	

◇お手元にあった書類や取り寄せた書類を記載しましょう

※地番は住所と違う場合がありますので、書類で確認しましょう
わからない場合はお住まいの役所または法務局に置いてある地図で確認しましょう。

生きている間、自分が死んだ後、今の住まいをどうしたいかの希望をチェックできるように工夫。
なお、見開き左ページを「解説(読む)ページ」、右ページを「書く(ノート)ページ」とし、左の解説を読みながら、右のノートに記入できるよう工夫した。

第1章 「わが家」の終活ノートを作成してみましょう

解説(読む)ページ

(3) 決めておきたいこと

何をしたいかによって、どのようなことをしなければならないかを次のとおりご案内します。相談にあたり参考にしてください。

①生前にスッキリさせたい場合(生前に効果を実現させる場合)

やること	相談先
生前に売却・贈与する場合	登記簿の確認、隣地境界の確認、 家財の整理 司法書士(21ページ) 行政書士(21ページ) 土地家屋調査士(21ページ) 不動産事業者(21ページ) ファイナンシャルプランナー(21ページ)
賃貸する場合	家財の整理 管理する人を決める 任意後見契約(含む財産管理委任契約)の締結 任意後見契約(含む財産管理委任契約)の締結 司法書士(21ページ) 行政書士(21ページ) 17ページ

②ご自分の相続がスムーズに進められるために準備しておく場合

やること	相談先
・相続登記がされていない ・建物未登記 ・相続財産が未分割であることがわかった場合	相続登記 司法書士 行政書士 土地家屋調査士(未登記の場合) ファイナンシャルプランナー(未分割の場合)
家族などに相続させる(遺贈する)	遺言書を作成 第2章5を参照 司法書士 行政書士 ファイナンシャルプランナー
自分の死後の住まいのことは遺言分割などにより家族の相談に任せるが、当面の管理者を指定しておく場合	信託契約や死後事務委任契約の締結 第2章2、6を参照
不動産の取得者が売却予定の場合	登記簿の確認、隣地境界の確認(境界でもめている場合は、ご自身の代で解決しておく) 土地家屋調査士 不動産事業者

第1章 「わが家」の終活ノートを作成してみましょう

◆今のお住まいをどうしたいですか。

ここに記載したことにより、遺言のような法律上の効果は発生しませんのでご注意ください。
また、家財の整理も考えておきましょう。相続人にとってお金も負担もかかることを忘れずに!

～土地について～

自分が生きている間

☐ 売りたい

☐ 買いたい

☐ 死ぬまで住み続けたい

☐ その他

自分が死んだ後、相続する場合

☐ 自分が死んだ後、相続人の間で相談してほしい

☐ 特定の家族などに引き継がせたい

☐ その他

～建物について～

自分が生きている間

☐ 売りたい

☐ 買いたい

☐ 死ぬまで住み続けたい

☐ その他

自分が死んだ後、相続する場合

☐ 自分が死んだ後、相続人の間で相談してほしい

☐ 特定の家族などに引き継がせたい

☐ その他

書く(ノート)ページ

自分の住まい以外に所有している不動産、借りている土地、建物、預貯金など資産全般について記入できるようにした。

第1章 「わが家の」終活ノートを作成してみましょう

◆お住まい以外に所有している不動産について
お住まい以外に所有している不動産（土地、建物）があれば記載してください。お住まいの時と同じように記載しましょう。

◆土地

所在地	地番（※）	名義人（所有者） 共有なら持分も	どのように管理 しているか	どうしたいか
（記載例） 横浜市中区太田町二丁目	500番	神奈川 権平	自分が管理している	長男に管理して欲しい

◇お手元にあった書類や取り寄せた書類を記載しましょう

◆建物

所在地	家屋番号	名義人（所有者） 共有なら持分も	備考
（記載例） 神奈川県横浜市 中区太田町二丁目	261番	神奈川 一郎 持分2分の1	土地は〇〇さんの所有

◇お手元にあった書類や取り寄せた書類を記載しましょう

13

第1章 「わが家の」終活ノートを作成してみましょう

◆ほかに借りている土地や建物はありますか？
あればそのことについても書きましょう

	所在地	地番・種別（土地建物）	契約期間	契約書の有無
	借りている相手	住 所	連絡先	
記載例	神奈川県横浜市 中区太田町二丁目	300番1・土地	2020年12月31日まで	あり
	神奈川 田吾作	横浜市中区 太田町2-22	045-999-9999	
1				
2				
3				
4				

◆他に資産はありますか？

	金融機関名	支 店	金 額	備 考
預貯金				
借入金、ローン	借入先	金 額	返済方法	備 考
生命保険等	保険会社	種類、内容	受取人	備 考
その他	名 称	内 容	保管場所	備 考

14

その他、伝えておきたい事項として近所との境界に関する取り決めなど相続した方に特に申し送りしたい内容を記入できるようにした。

第1章 「わが家の」終活ノートを作成してみましょう

その他、伝えておきたい事項
お住まい以外に所有している不動産（土地、建物）があれば記載してください。お住まいの時と同じように記載しましょう。

☐ 近所の人との申し合わせ事項がある（隣地境界等）
☐ 接道の関係で建て替えができない
☐ 専用道路の権利関係が複雑
☐ その他

他に話し合ったこと、備忘録

15

vi) 第2章 終活の参考となる制度について

相続制度、民事信託、生前贈与、任意後見制度、遺言、死後事務委任について解説。特に、その中で、身寄りがいない方が利用可能な制度についても案内。

第2章 終活の参考となる制度について

第2章 終活の参考となる制度について

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託者といいます。
- 認知座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の（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。

（信託財産の所有権が受託者に移転する）

```

graph LR
    A[委託者] -- "信託財産の移転  
信託目的" --> B[受託者]
    B -- "信託財産" --> C[分別管理]
    B -- "信託目的" --> D[給付]
    D --> E[受益者]
    B -- "監督" --> F[信託監督人]
    F -- "報告" --> B
  
```

※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回す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（たとえば生活、医療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ぶことができます。
- 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

```

graph LR
    A[本人  
(判断能力があるうちに)] -- "契約" --> B[任意後見人]
    C[家庭裁判所] -- "選任" --> D[任意後見監督人]
    D -- "監督" --> B
  
```

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執行など）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託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。

17

18

vii) 第3章 相続された方へ

所有者不明や管理不全の空き家発生の原因の一つに、相続登記されないことが挙げられている。

ここでは、相続登記の必要性や相続登記をしなかった場合のデメリット等を上げ、相続登記の推進を図るよう呼びかけている。

第3章 相続された方へ

第3章 相続された方へ

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・住民票関係の手續き
- 国民健康保険の手續き
- 後期高齢者医療保障の手續き
- 年金の手續き
- 介護保険の手續き
- 税金関係（固定資産税等）の手續き
- 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った場合には、「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、亡くなった方が、お住まいになっていた不動産の他に別にも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
- ・相続時の手続費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食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揉める

★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伴い、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。

○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

○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、相続税の中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言に表した図（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、必要な過数を無料で交付してもらえます。

この図は、従来の相続手続きと新しい法定相続情報証明制度の手続きを比較しています。従来の手順は、戸籍開示→戸籍謄本・除役簿の取得→各関係機関への提出という流れでした。一方、新手順では、まず「法定相続情報一覧図」を作成し、これを「法定相続情報証明書」として法務局で発行してもらいます。その後、この証明書を持参して、銀行、郵便局、自治体などの関係機関で手続きを行います。これにより、戸籍書類の提出回数が大幅に削減され、手続きが簡便化されています。

横浜地方裁判所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）

被相続人 佐藤太郎氏 法定相続情報	
遺族の方 ○配偶者の氏名 妻 山田花子氏（昭和25年4月1日生まれ） ○子の氏名 長男 佐藤一郎氏（昭和45年4月1日生まれ） 次女 佐藤美穂氏（昭和48年10月1日生まれ） ○孫の氏名 長男の長男 佐藤大輔氏（昭和65年10月1日生まれ） 長女の長女 佐藤小百合氏（昭和55年10月1日生まれ） ○兄弟姉妹の氏名 兄 佐藤健一氏（昭和20年10月1日生まれ） 弟 佐藤次郎氏（昭和22年10月1日生まれ）	相続関係 妻 山田花子氏（昭和25年4月1日生まれ） 長男 佐藤一郎氏（昭和45年4月1日生まれ） 次女 佐藤美穂氏（昭和48年10月1日生まれ） 長男の長男 佐藤大輔氏（昭和65年10月1日生まれ） 長女の長女 佐藤小百合氏（昭和55年10月1日生まれ） 兄 佐藤健一氏（昭和20年10月1日生まれ） 弟 佐藤次郎氏（昭和22年10月1日生まれ）

※記載例は、あくまで一例であり、実際の状況に応じて変更されます。

- ・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の「司法書士、行政書士」に依頼（有料）することもできます。

viii) 第4章 相談できる関係団体のご案内

第1章～第3章まで読み、記入した後で、実際に行動を起こす際に相談できる窓口として、作成会議に協力いただいた団体を中心に、窓口を案内。

第4章 相談できる関係団体のご案内

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携えていき、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、相続登記代理、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 ☐KF5CJichitai@ googlelgroups.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法律相談(毎週月曜13時～16時) ・不動産鑑定士相談(第1金曜13時～16時) ・建築士相談(第3金曜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.machikyoo.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
問題解決センター
●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)
●空き家の内部動態処分・管理手法マニュアル(案)
●空き家相談協力事業者登録制度

第4章 相談できる関係団体のご案内

○横浜地方裁判所

庁 名	管轄/連絡先	所 在
横浜地方裁判所	横浜市中区・西区・南区の土地・建物 045-641-7465 (不動産登記部)	横浜市中区北仲通5-7 横浜第二合同庁舎
神奈川出張所	横浜市新横浜区・保土ヶ谷区・鶴見区の土地・建物 045-431-5353	横浜市新横浜区七番町117
金沢出張所	横浜市中区・磯子区の土地・建物 045-782-4993	横浜市中区磯子2-7-1
青葉出張所	横浜市中区・青葉区の土地・建物 045-973-2020	横浜市中区青葉1-9-12
港北出張所	横浜市新北区・都筑区の土地・建物 045-641-7465	横浜市新北区新横浜3-24-6 横浜港北地方合同庁舎
戸塚出張所	横浜市戸塚区・和泉区の土地・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	横浜市中区小磯ヶ谷町1-6-2
旭出張所	横浜市旭区・瀬谷区の土地・建物 045-641-7465	横浜市中区旭町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	鎌倉市辻堂神台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	川崎市川崎区空母町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・麻生の土地・建物 044-955-2222	川崎市麻生区上麻生1-3-14 川崎合同庁舎
横浜支局	横浜市中区・磯子区・三浦市・鎌田町の土地・建物 046-825-6511	横浜市新横浜1-8 横浜地方合同庁舎
湘南二宮支局	平塚市・小田原市・藤沢市・高岡町・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 厚木法務総合庁舎
厚木支局	厚木市・伊勢原市・寒川町・溝川町の土地・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・鎌倉市・鎌田町の土地・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

ix) 各種契約書ひながた

実際に行動する際の参考資料として、「信託契約書」や「死後事務委任・成年後見契約」のひながたを掲載。

資料編：各種契約書のひながた

資料編：各種契約書のひながた

1. 信託契約書 (例)

信託契約書 (例)

委託者 ○○○○と受託者 △△△△は、以下通り信託契約 (以下「本契約」という) を締結する。

第1条 (信託目的)

本契約に基づく信託は、末尾「信託財産目録」記載財産 (以下「信託財産」という) の管理、運用及び処分をすること、受託者の生活に必要な資金を供給して幸福な生活及び福祉を確保することを目的とする。

第2条 (信託契約)

委託者は、本契約の締結日、前条の目的に基づき信託財産を受託者に信託し、受託者はこれを引き受けた (以下、本契約に基づく信託を「本信託」という)。

第3条 (信託期間)

本信託の信託期間は、この信託契約締結の日から、第19条に定める信託終了の日までとする。

第4条 (信託財産)

1. 本信託の信託財産は末尾記載の「信託財産目録」の通りとし、委託者は受託者にこれを渡渡なく引き渡す。
2. 委託者及び受託者は、信託財産のうちの不動産については、渡渡なく本契約を原因とする所有権移転登記申請を行う。
3. 受託者は、渡渡なく前項記載不動産の信託登記申請を行い、信託財産のうちの金銭については、金融機関の受託者名義の本信託専用口座に入金する。

第5条 (信託財産の追加)

委託者は、受託者の同意を得た場合は、金銭を追加信託することができる。

第6条 (委託者)

本信託の委託者は○○○○ (住所: 神奈川県○○市○○区○○町○○番○○号、生年月日: 昭和○○年○月○日) である。

第7条 (受託者)

1. 本信託の受託者は △△△△ (住所: 神奈川県○○市○○区○○町○○番○○号、生年月日: 昭和○○年○月○日) である。
2. 受託者は、以下の信託事務を行う。
①信託財産の管理、運用及び処分をすること。
②信託財産である不動産を第三者に賃貸し、賃料を受領すること。
③信託財産である金銭及びその運用益並びに前項記載資料を、信託財産の管理費用並びに受託者の生活費、医療費及び介護費用等に充当すること。
④その他、信託目的を達成するために必要な事務を行うこと。

第9条 (信託事務処理の第三者への委託)

1

24

資料編：各種契約書のひながた

2. 生前及び死後の事務委任契約・任意後見契約 (例)

令和 年 第 号

生前及び死後の事務委任契約
並びに任意後見契約公正証書

本公証人は、委任者○○ (以下「甲」という) 及び受託者●● (以下「乙」という) の嘱託により、次の法律行為に関する陳述の趣旨を録取し、この証書を作成する。

第1条 生前事務委任契約

第1条 (契約の趣旨)

甲は、乙に対し、令和 年 月 日、甲の生活、療養看護及び財産の管理に関する事務 (以下「委任事務」という) を委任し、乙はこれを受託する。

第2条 (任意後見契約との関係)

1 前条の委任契約 (以下「本委任契約」という) 締結後、甲が精神上の障害により事務を弁理する能力が不十分な状況になり、乙が第2条の任意後見契約による後見事務を行うことを相当と認めたときは、乙は、家庭裁判所に申し、任意後見監督人の選任の請求をする。

2 本委任契約は、第2条の任意後見契約につき任意後見監督人が選任され、同契約が効力を生じた時に終了する。

第3条 (委任事務の範囲)

甲は、乙に対し、「別紙代理権目録 (委任契約)」記載の委任事務 (以下「本件委任事務」という) を委任し、その事務処理のための代理権を付与する。

第4条 (証書等の引渡し)

1 甲は、乙に対し、本件委任事務処理のために必要と認める範囲で、適宜の時期に、次の証書等及びこれらに準ずるものを引き渡す。
①登記簿権利、②実印・銀行印、③印鑑登録カード、住民基本台帳カード、個人番号カード、④預貯金通帳、⑤各種キャッシュカード、⑥有価証券・その振替証、⑦年金関係書類、⑧土地・建物賃貸借契約書等の重要な契約書類
2 乙は、前項の証書等の引渡しを受けたときは、甲に対し、預かり証を交付してこれを保管し、証書等を本件委任事務処理のために使用することができる。

第5条 (費用の負担)

乙が本件委任事務を処理するために必要な費用は、甲の負担とし、乙は、その管理する甲の財産からこれを支出することができる。

27

x) 本ノート of 保管場所を知らせる工夫

作成会議において、エンディングノートを作成して死後の意思を示したにも関わらず、そのノートの保管場所が誰にも知らされず、遺品整理の時に初めて発見されたという、行政職員の過去のエピソードから、確実にノートに記載した内容を相続人等に知らせるために、保管先を明記したメモ版を作成。作成者は健康保険証やお薬手帳等に挟む等して保管してもらうよう工夫した。

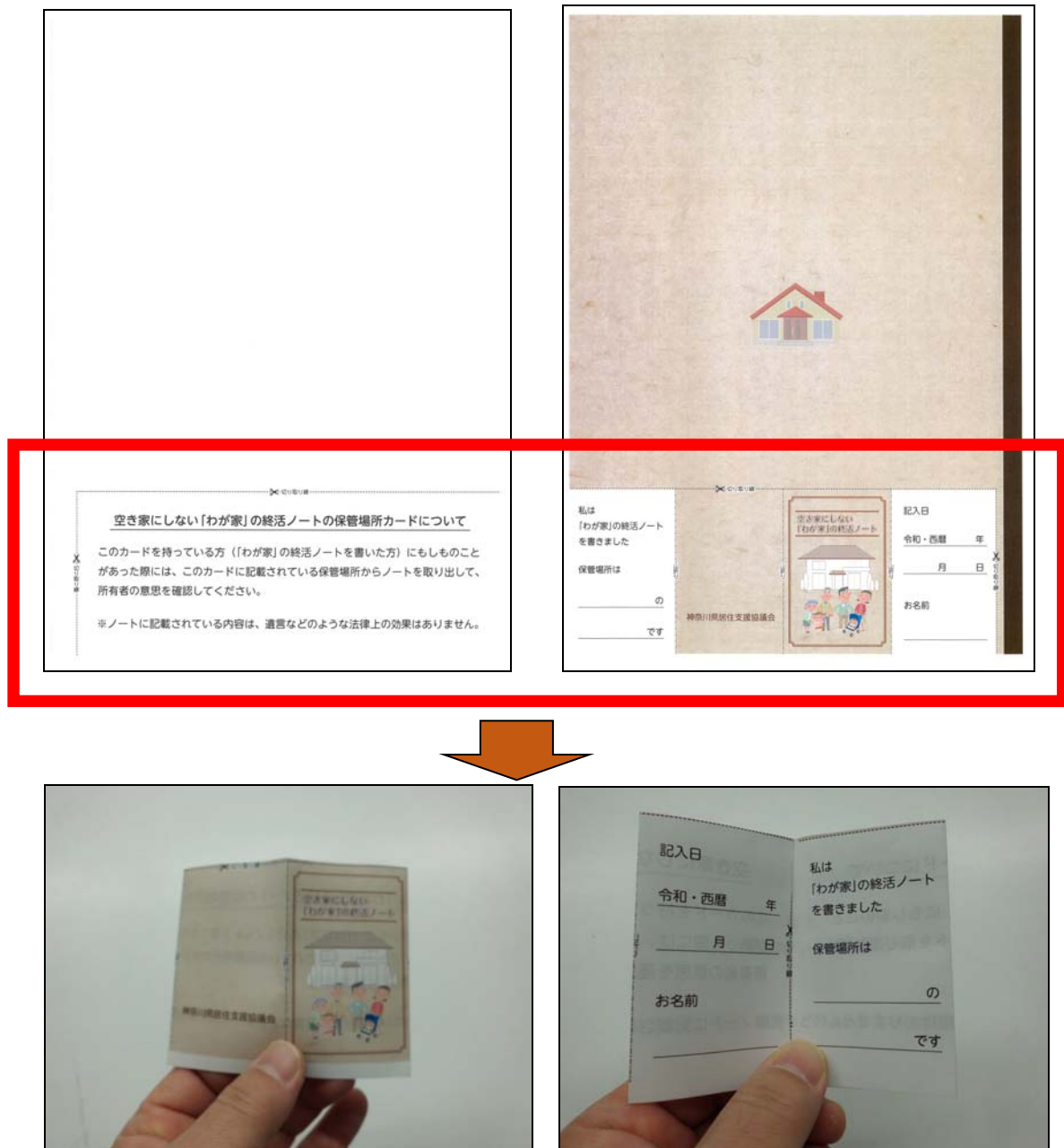


写真 1：保管場所を記した携帯サイズ

②セミナー、相談会の開催について

i) 二宮町会場

- *セミナー参加者 2 名
- *相談数 1 件 1 事例
- *相談内容及び対応内容

- ・町内に空き家を所有しているが売れない。信頼できる不動産店を知りたい。

- ⇒ 地域を知っている地元の不動産会社や知り合いを通じて不動産会社を紹介してもらってはどうか。信頼関係から考えると、知り合いからの紹介は重要。
- 県内の不動産団体（宅建協会、全日不動産協会）の地域支部を案内した。（全日本不動産協会）



写真2：二宮町会場セミナー風景



写真3：二宮町会場相談風景

ii) 逗子市会場

- *セミナー参加者 9名
- *相談数 2件5事例
- *相談内容及び対応内容

- ・狭隘道路にある空き家の利活用について
 - ⇒ 原則として建て替えはできないが、既存の建物を一定面積以下の面積の範囲内でクォリティーを上げる場合は許可される。（宅建協会）
- ・老朽化した空き家が倒壊した場合の責任について
 - ⇒ 所有者が責任を負うことになるので、補強や建物の状況に応じて管理する必要がある。そのために今回作成したノートやセミナーを通じて周知活動を行っている。（宅建協会）
- ・現在の住まいを子に贈与する場合に活用できる税控除制度は？
 - ⇒ 居住用不動産の住宅取得資金控除、基礎控除の活用と精算課税制度を紹介し、解説。（FP生活相談センター）
- ・所有者である母親が認知症になった場合の資産の出入金や不動産取引について？
 - ⇒ 信託の活用のメリットとデメリット、任意後見制度の活用等を案内し、解説。（FP生活相談センター）
- ・遠隔地に不動産（空き家）を所有。大手不動産会社に媒介を依頼しているが売れない。
 - ⇒ 地元密着の不動産会社に依頼してはどうかと提案。また、専任媒介から一般媒介への変更を提案した。（宅建協会）



写真2：逗子市会場セミナー風景



写真3：逗子市会場相談風景

2会場とも、広報を実施しDM発送したにも関わらず、参加者数が振るわなかった。考えられる要因

は、「終活」というテーマに「空き家」「住まい」というキーワードや司法書士による講義が結びつかなかった点があるのではないかと考えている。

3. 評価と課題

①「空き家にしない“わが家”の就活ノート」の作成について

当協議会では、日ごろから、事務局と会員および会員相互の連携体制が整っていることから、作成会議のメンバー抽出から会議開催までの作業が短時間で行えた。

また、協議会活動や空き家問題対策分科会の活動を日ごろから理解していただいているからこそ、協力依頼の段階で、完成イメージを共有することができ、スムーズに作成会議での議論につながった。

さらに、地元新聞で本活動が紹介されたことを契機に、当初想定しなかった横浜地方法務局も作成会議メンバーに加わっていただき、相続手続きに関する重要かつ最新の情報も盛り込むことができた。

このように、多職種で構成する協議会の特徴を生かし、参加団体の知識や経験を盛り込んで作成したノートは、斬新かつ実用的な成果物だと考えている。

作成会議では「福祉の要素を盛り込んでどうか」といった意見もあったが、居住支援協議会の活動に沿って『空き家予防』をテーマとすることを意識し、それを特徴として作成した。

課題は、作成会議において、市町村の空き家担当部署とエンディングノートの作成経験がある高齢福祉窓口にも声をかけたが、会議の趣旨と参加の意義の説明が不十分だったのか、空き家担当部署のみの参加となったことで、丁寧な説明が不足していたことと居住支援協議会の活動を福祉部局にも周知する必要性を感じた。

②空き家予防セミナー、相談会の開催について

ノートをテキストとして活用し、空き家予防をテーマとしたセミナーは、ノートの理解促進という点では有効であった。また、その後に開催した相談会でも（特に逗子市会場）、「空き家のその後の不安」が潜在的にあることを知ることができる良い機会となった。

一方で、大規模に広報したにも関わらず、「終活」と「空き家」の関連性をアピールするには至らず、参加者が少なかったことを考えると、「空き家予防」という認識が、我々以上に所有者には持ち得ていないことも分かった。

こうしたことから、高齢者に対して「空き家予防」を我が事と認識してもらうためのテーマ設定と周知の方法に課題が残った。

4. 今後の展開

上記のとおり、高齢者にとって、現在住んでいる住宅が空き家になる可能性があることを認識してもらう活動が重要であると認識した。

こうした活動は、居住支援協議会の会員だけの活動では困難であり、さらに、セミナーや相談会を数回実施するだけでも普及にはつながらない考える。

そのためには、高齢者とその生活支援に関わる地域包括支援センター職員やケアマネジャー、民生委員等に、現在の住まいを放置すると空き家になってしまうことや空き家を放置することで地域に悪影響を及ぼすことを認識してもらうための普及啓発活動が重要である。

その普及啓発のツールとして、今回作成したノートは大変有効になると考えており、今後は、地域の公民館や地域包括支援センターで開催している講座やイベントで「終活」や「生活設計」といった

テーマの際に、本ノートを配布してもらう等の協力体制を構築していかなければならない。

当協議会では、「居住支援」、「空き家対策」は生活支援の一部である認識を共有し、行政の福祉部局や地域の高齢者相談窓口に対して、今回作成したノートを周知しながら、関係構築を進めていきたい。

■事業主体概要・担当者名			
設立時期		平成２２年１１月	
代表者名		会 長 庄司博之	
連絡先担当者名		事務局 入原修一	
連絡先	住所	〒231-0011	横浜市中区太田町２－２２神奈川県建設会館４階 （公社）かながわ住まいまちづくり協会内
	電話	０４５－６６４－６８９６	
ホームページ		http://www.machikyo.or.jp/kyojyushien/	