

大切なお家の今後のことを、いまのうちに

住まいの エンディング ノート

米沢市版

このノートは

が

年 月に書きました。

住まいをお持ちの皆さまへ

いま、地域や家族に迷惑をかけてしまう放置空き家の存在が、社会問題になっています。

放置空き家にしないため、「仕舞う（除却）」「活かす（活用）」の行動を、
ご家族いっしょに今から考えてみませんか？



はじめに

現在、全国的に、空き家の増加が大きな社会問題となっています。空き家の問題は
他人事ではありません。現在は空き家であっても、皆さまが高齢者施設などへ転居し
たり、相続した子どもが居住しなかったりなどの理由で、住まいが空き家となってし
まいます。空き家は、適切に管理せずに放置してしまうと、状態が悪化して資産価値
が下がるほか、近隣の方の暮らしにも悪影響が及んでしまいます。

ご自身や相続したご家族などが空き家の問題で困らないよう、元氣なうちから、住
まいの将来についてご家族で話し合ってみませんか？

「将来この家をどうしたい？」「この家
も一人暮らしには広すぎるかな」「私たち
は住む家があるから。後のことは任せて」
など、その家をご家族の負担にさせない、
使いたい誰かに活かしてもらえよう、
住まいの将来をどうするか話し合うこと
がとても大切です。

将来の我が家の「活かし方」「しまい方」
を考えたり、家財を整理したり、財産や
ご自身の将来をご家族や大切な方に伝えたり、先延ばしにせず、あらかじめ行動して
おくことも大切です。

このノートに記入したことは、法的効力をもつものではありませんので、ご自身の
意思を伝えるものとして活用してください。

また、財産等の大切な情報を記入した後は、保管場所等管理に十分気をつけてくだ
さい。

このノートは国土交通省・日本司法書士会連合会・全国空き家対策推進協議会が作
成した「住まいのエンディングノート」を基に米沢市版として作成しています。



目次

これからの人生をより明るく前向きに過ごすために

第1部 住まいのエンディングノートを作成してみよう

わたし自身のこと	4
わたしの住まい・財産について	8

第2部 住まいの将来を考える際に知っておきたい 資料編

相続人について	13
成年後見制度について	15
遺言書について	17
相談窓口	21

第1部は、将来、ご家族が住まいについて様々な判断や手続を進める際に必要な情
報を記入するページです。親と子が一緒に住まいの将来を考えるきっかけづくりにご
活用ください。

第2部は、住まいの将来を考える際の参考となる情報をご紹介します。

なお、住まい以外のことも含んだ米沢版エンディングノート「おしよ
うしなノート」を作成しています。本資料と併せてご活用ください。

おしょうしなノートお問合せ先：米沢市健康福祉部高齢福祉課



おしょうしな
ノートは
こちらから▲



第1部

住まいのエンディングノートを作成してみよう

わたし自身のこと

フリガナ 名 前			
生年月日	年 月 日	血液型	型
住 所	〒 —		
本 籍			
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

名 前		関 係	
連絡先			

将来、住まいについてどうしてほしいですか？

認知能力が低下 してしまった場合	
亡くなった後	
家財の処分	



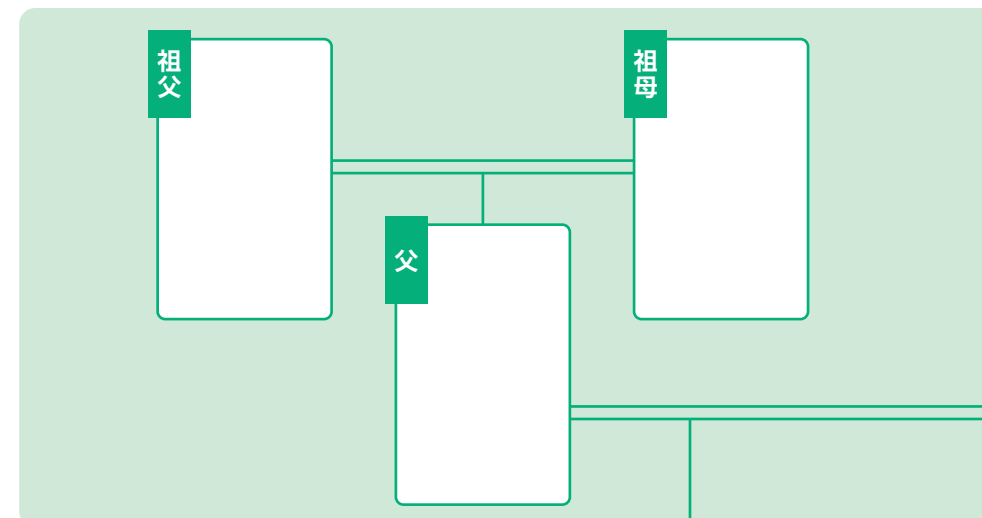
わたしの家系図 (相続に関する資料はP13)

相続を考えるためにも「家系図」を作成しましょう。
この表に書き込んでいくことで自分の法定相続人が誰なのかを確認できます。

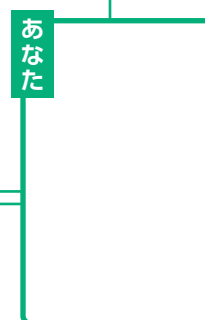
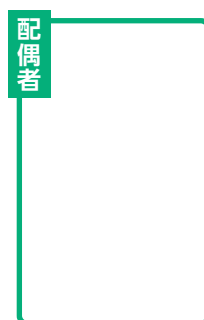
書き方

亡くなった人の名前には
×を記入し、
分かれば死亡日も記入し
ておきましょう。

(令和〇年〇月〇日)
米沢太郎 ×



配偶者は常に
相続人になる

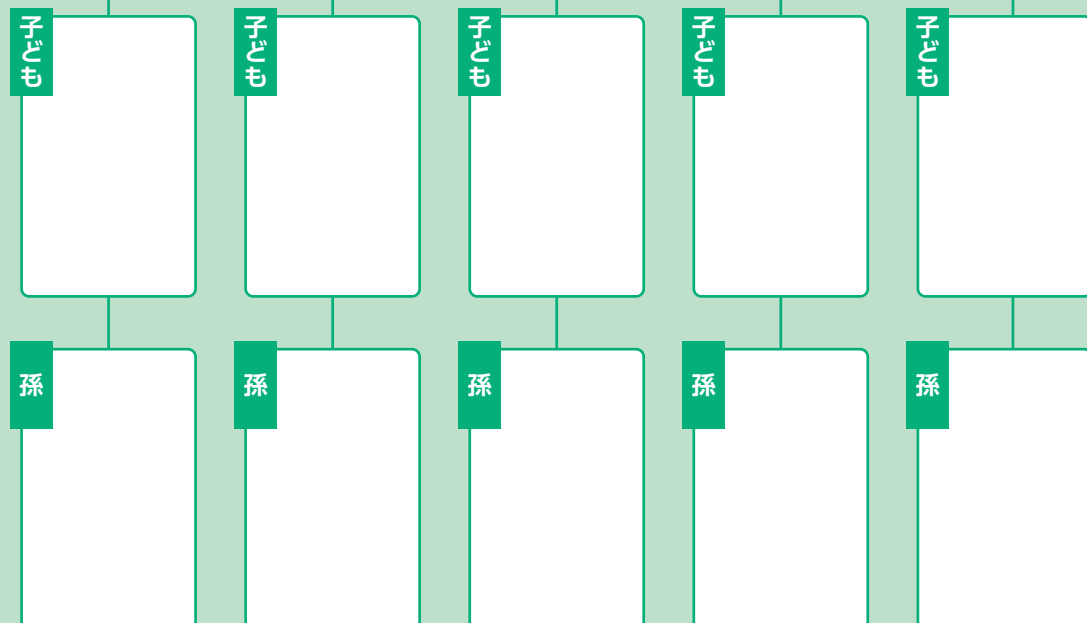


前配偶者

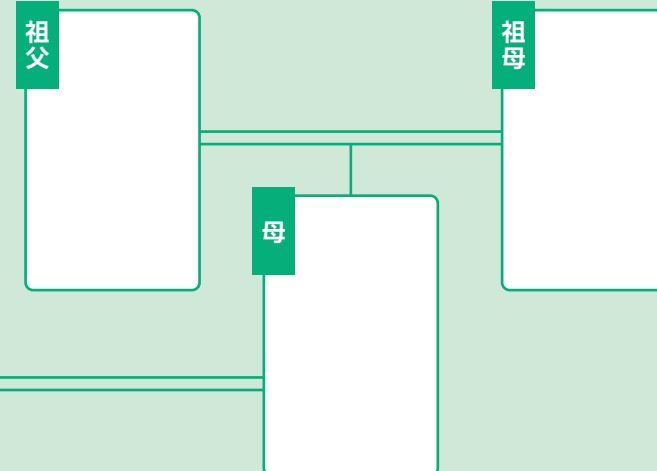


第一順位

子どもが死亡している
場合は、孫・ひ孫に

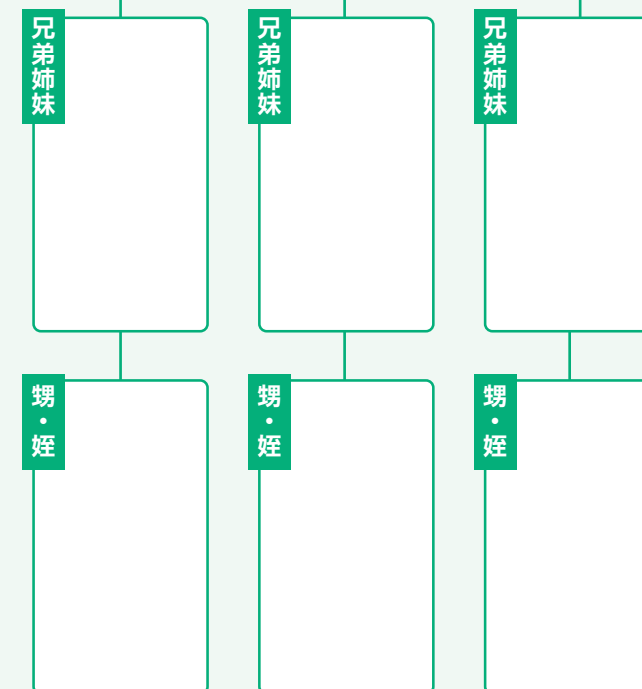


※法定相続人となるのは配偶者と血族です。同じ順位の人が複数いる場合には全員が相続人となります。
先順位の人が1人でもいる場合は、後順位の人は相続人になれません。



第二順位

父母が死亡している
場合は、祖父母に



第三順位

兄弟姉妹が死亡している
場合は、甥・姪に

自身のこと

住まい・財産

相続

成年後見制度

資料編

遺言書

相談窓口

どのような不動産を 所有しているか調べてみましょう

自分がどのような不動産を所有しているかを調べて、書き出してみましょう(P9以降)。

まず、法務局が発行する登記事項証明書(登記簿謄本)や自治体が発行する名寄帳を確認しましょう。未登記の場合は、速やかに登記手続きを行いましょ(P14)。

複数人で共有している場合は、自分の持分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、契約書の有無などについても確認しましょう。



米沢市に所在する不動産の場合

目的	必要な書類	問合せ先
土地・住まいの 名義を知りたい	●登記事項証明書 (登記簿謄本)	●お近くの法務局 米沢市の場合 山形地方法務局 米沢支局 米沢市金池七丁目 4-33 0238-22-2148
地番・家屋番号・面積を 知りたい	●地図、地積測量図 ●登記識別情報通知書 ●登記済証(権利証)	
自分が所有している 土地・住まいを 全て知りたい	固定資産課税台帳、 名寄帳	米沢市総務部税務課 ※他自治体に所在する不動産 の場合は不動産が所在する 自治体へお問合せください。

所有している不動産(建物・土地)などを 記載しましょう

(1) 所有している建物

	所在地番	共有の場合		備考
		自身の持分	共有者	
①				
②				
③				
④				
⑤				
⑥				
⑦				
⑧				
⑨				
⑩				

 所有している不動産(建物・土地)などを
記載しましょう

(2) 所有している土地

	所在地番	共有の場合		備考
		自身の持分	共有者	
①				
②				
③				
④				
⑤				
⑥				
⑦				
⑧				
⑨				
⑩				

 借りている不動産(建物・土地)などを
記載しましょう

(3) 借りている建物

	所在地番	貸主		契約期間
①		氏名 住所 連絡先		
②		氏名 住所 連絡先		
③		氏名 住所 連絡先		
④		氏名 住所 連絡先		
⑤		氏名 住所 連絡先		

(4) 借りている土地

	所在地番	貸主		契約期間
①		氏名 住所 連絡先		
②		氏名 住所 連絡先		
③		氏名 住所 連絡先		
④		氏名 住所 連絡先		
⑤		氏名 住所 連絡先		

自身のこと

住まい・財産

相続

成年後見制度

資料編

遺言書

相談窓口

住宅ローンなどの借入金について記載しておきましょう

	借入先	金額 (残債額)	担保の土地・ 建物の所在地
①		()	☐ 土地 ☐ 建物 所在地番
②		()	☐ 土地 ☐ 建物 所在地番
③		()	☐ 土地 ☐ 建物 所在地番

住まいに特別なものはありますか？

	特別なもの	特別である理由	保管場所	備考
①				
②				
③				

遺言書の作成の有無について記載しておきましょう

①遺言書を作成していますか
☐ 作成している ☐ 作成していない
②作成している場合、どこで保管していますか
☐ 自宅 ☐ 公証役場 ☐ 法務局 ☐ その他 ()

第2部

住まいの将来を考える際に知っておきたい 資料編



いったい誰が相続人？相続人と法定相続分

相続の際には、遺言書の内容、遺産分割協議による内容の順に優先され、いずれもない(しない)場合には、「法定相続」となるのがルールです。法定相続の基本的なルールは、次の図のとおりです。

法定相続は、相続人の間で合意できなかったときの配分割合であり、親族で住まいなどを共有することになります。遺言書がない場合は、できる限り、遺産分割協議により、相続人全員の話し合いで遺産をどのように分配するか決めましょう。

相続順位	法定相続人と法定相続分
第1順位 子がいる場合	配偶者1/2 子1/2 ※人数で分割
第2順位 子がなく 親がいる場合	配偶者2/3 親1/3 ※人数で分割
第3順位 子ども、親も いない場合	配偶者3/4 兄弟姉妹 1/4 ※人数で分割

※第1順位の場合、子が亡くなっているときは、その子(被相続人にとっての孫)が相続人となります。

※第2順位の場合、親が亡くなっているときは、その親(被相続人にとっての祖父母)が相続人となります。

※第3順位の場合、兄弟姉妹が亡くなっているときは、その子(被相続人にとっての甥・姪)が相続人となります。

また、財産を相続したくない場合には、家庭裁判所で手続を行うことで、全ての財産(空き家・負債などを含む)の相続を放棄する「相続放棄」をすることも認められています。(申述期間は民法により、相続の開始があったことを知ったときから3ヶ月以内と定められています。)

ただし、相続放棄をした後でも、現にその財産を占有しているときは、相続財産清算人に引き継がれるまで、引き続きその財産を管理しなければなりません。

👉 相続登記の義務化が始まりました

相続登記は必要です

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

相続登記が義務化される法律が2024年4月1日に施行されました。この新しい法律では正当な理由なく登記を怠ると10万円以下の過料が科されることになっています。なにより申請をせずに放っておくと新たな相続が発生し、**相続登記の手続がますます難しくなってしまう**です。

相続登記をしないと…

手続がどんどん複雑になります



相続が発生したら、早めに相続人で話し合い（遺産分割協議）を行って、話し合いの結果を相続登記に反映することが重要です。

👉 成年後見制度ってどんな制度？

成年後見制度は、判断能力が不十分なために、財産侵害を受けたり、人間としての尊厳が損なわれたりすることがないように、法律面や生活面で支援する身近な仕組みです。

成年後見制度

認知症や知的障害のある方など、判断能力が不十分な方々を支援する制度。介護・福祉サービスの契約、銀行との取引、各種費用の支払い、年金の受給など、様々な手続きや財産管理などがサポートされます。

任意後見制度

判断能力が不十分となる前に、誰にどんなことを支援してもらうのかあらかじめ自分で決めておくことができる制度です。



判断能力が十分ある



ご本人の判断能力が不十分になってからあらかじめ契約しておいた内容で支援します。

法定後見制度

すでに判断能力が不十分な場合に、**家庭裁判所が成年後見人などを選ぶ**制度です。後見人はご本人の代わりに法律行為などの支援を行います。

ご本人の判断能力に応じて次の3つの制度が用意されています。

判断能力が不十分な方



補助

支援を受けなければ、契約などの意味・内容を理解し、判断することが難しい場合

判断能力が著しく不十分な方



保佐

支援を受けなければ、契約などの意味・内容を理解し、判断することができない。

ほとんど判断できない方



後見

支援を受けても、契約などの意味・内容を自ら理解し、判断することができない。

民事信託

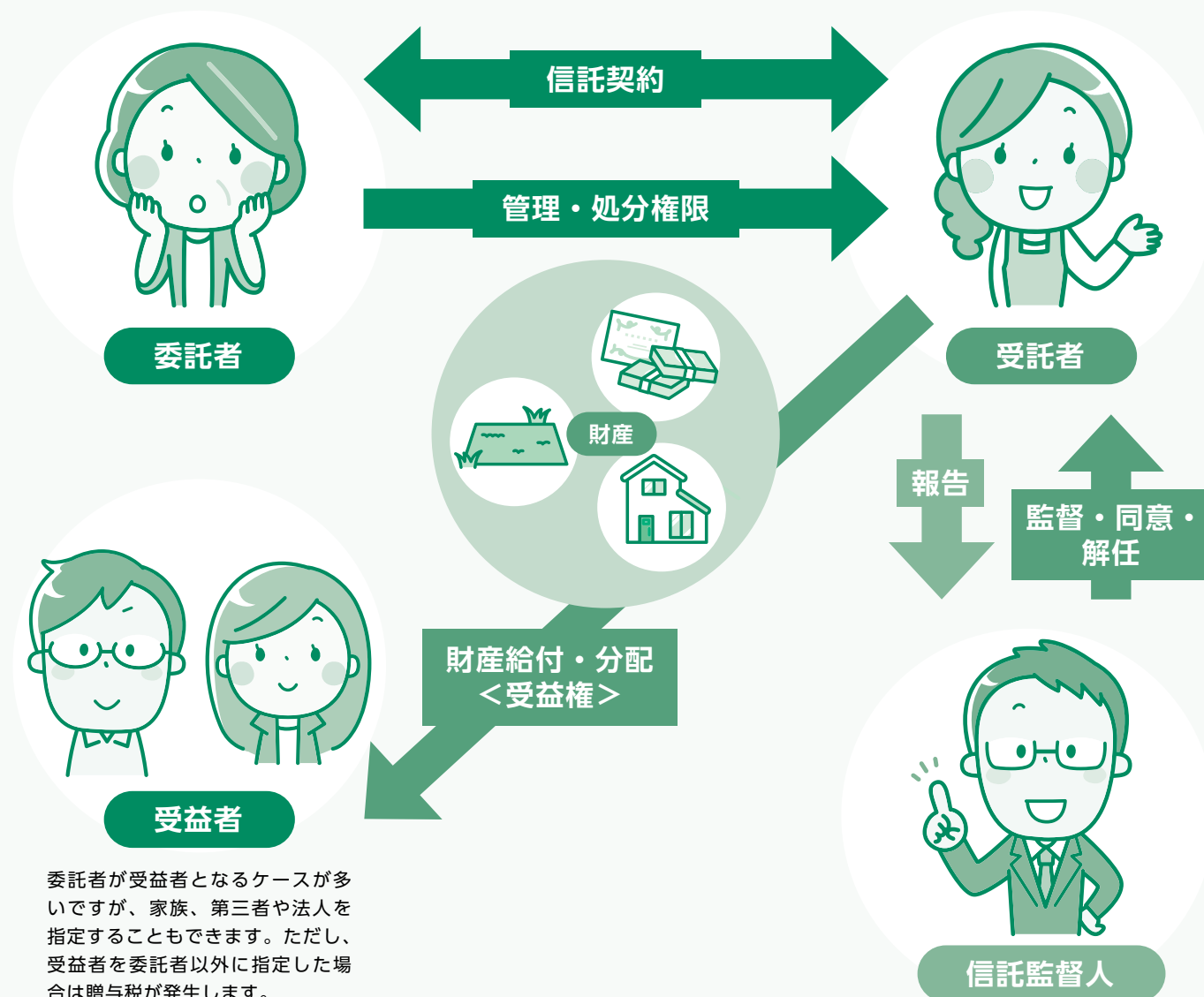
生きているうちでも、認知症などでご自身の判断能力が十分でなくなったとき、周りのご家族は、住まいなどの財産の扱いなどに困ってしまうことが起こりえます。このようなときに備えるためには、成年後見制度のほかに、民事信託の制度があります。

民事信託は、**元気なうちに自宅などの財産を、「信頼できる人」に「信じて託す（信託する）」**ことです。

委託者と受託者が自宅などの財産の管理・処分に関する事務について契約を結ぶことで、受託者は自宅を賃貸・売買することも可能です。

信託契約は、財産管理の期間を本人の死亡後も含めて設定できるなど内容の自由度が高い反面、受託者等の選定や契約条項につき専門的な判断を要します。

ご相談は、お近くの司法書士にご連絡ください(連絡先はP.22)。



遺言書 ～きちんと伝えたい、大切な人へのメッセージ～

我が家を誰にどのように残したいかなど、「もしも」の後にに関する自分の意思や想いを確実にご家族に託すためには、「遺言書」の作成をお勧めします。法律に則って作成された遺言書の記載は、法定相続のルールにも優先します。遺言書の紛失や改ざんを防ぐには、法務局に預けたり、公正証書として作成したりといった方法があります。

どちらにする？ ～自筆証書遺言と公正証書遺言～

遺言書には、自筆証書遺言、公正証書遺言、秘密証書遺言などいくつかの形式があります。このうち、自筆証書遺言と公正証書遺言について、その違いを表に示しました。

	自筆証書遺言	公正証書遺言
作成方法	遺言者本人が全文・日付・氏名を自書及び捺印する ただし、相続財産目録等の記載は自書でなくてもよい	遺言者が公証人に遺言の趣旨を口授し、公証人が書面にする
保管方法	遺言者本人の判断により、自宅で保管または法務局に預ける	原本は公証役場において厳重に保管される
家庭裁判所の検認	必要 (法務局に預けた場合、検認は不要)	不要
特徴	●作成費用がかからない ●作成に手間がかからない ●内容に不備があると無効になる可能性がある ●自宅保管の場合、紛失や改ざんのおそれがある ●自宅保管の場合、相続人に発見されないことがある	●無効な遺言書になりにくい ●紛失や改ざんのおそれがない ●公証人が出張して作成することが可能 ●長期間適正に保管し、紛失などのおそれなくなる

遺言のほかに、ご自身の死後の手続(葬儀・埋葬の実施、諸費用の支払い、遺品整理など)を他の人に任せることができる「死後事務委任契約」があります。特に、身寄り・相続人がいない方や、親族に頼ることが難しい方は、この契約により、生前から「もしも」の時に備えることができます。

ご相談は、お近くの司法書士にご連絡ください(連絡先はP.22)。



自筆で遺言を書いてみよう！

直筆で書くときのルールは4つだけ

- ①本文の内容
 - ②作成日付
 - ③作成者氏名
 - ④作成者の印鑑を自分で押す
- これらを全部自筆で書く！

※相続財産目録等は、
自書によらずパソコン等での作成が認められています。

一番簡単な遺言書の例

全ての財産を妻にのこす遺言書の例

遺言書

全ての財産は、妻〇〇に相続させる。

令和〇年〇月〇日

〇〇県〇〇市〇〇町〇〇番地〇号

司法 太郎



注 意

- ☒ 西暦または和暦で、日にちまで必ず書くこと(×吉日)
- ☒ なるべく戸籍に記載されている氏名を書くこと
- ☒ 印鑑は認印でも実印でも可(×スタンプ印)
- ☒ ボールペンやサインペン等の消えにくい筆記具で書くこと



自筆で書いてみたら、法務局に預けてみよう！

「違う内容の遺言を書きたい」「法務局への預け方を相談したい」という場合は、お近くの司法書士にご連絡ください(連絡先はP.22)。

↑ 余白5ミリメートル以上

法務局に預ける遺言書の用紙には、 次のルールがあります。

- ①用紙は、A4サイズで、文字の判読を妨げるような地紋、彩色等のないものを使ってください。
- ②このページのような余白を必ず確保してください。
- ③ページ数や変更・追加の記載を含めて、余白部分には何も記載しないでください。
- ④各ページにページ番号を記載してください。(1枚のときも1/1と記載してください。)
- ⑤片面のみを使用し、裏面には何も記載しないでください。
- ⑥数枚にわたるときであっても、とじ合わせないでください。

法務局への預け方の詳細は、次のページをご覧ください。

← 余白20ミリメートル以上

→ 余白5ミリメートル以上

↑ 余白10ミリメートル以上

 法務局に預けて安心！自筆証書遺言書保管制度とは

2020年7月から、自筆証書遺言書を全国の法務局(本局・支局)で保管する制度、「自筆証書遺言書保管制度」が始まりました。

自宅で保管する場合



保管制度を利用する場合



メリット

1. 家庭裁判所での検認が不要です。
2. 遺言書が紛失・亡失するおそれなくなります。
3. 遺言者の死後、相続人などに遺言書が保管されていることを法務局から通知します。

相続開始後は？

- 相続人などは遺言書の証明書の請求や、遺言書の閲覧などができます。
- 相続人などが遺言書の証明書の交付を受けたり、閲覧をしたりすると、遺言書を保管していることを法務局から他の相続人に通知します。

あなたの最後の意思表示が確実に伝わります！相続トラブルを防ぎ、相続手続きが円滑に進みます！

■手数料一覧

申請・請求の種別		申請・請求者	手数料
遺言書の保管の申請		遺言者	1通につき 3,900円
遺言書の 閲覧の請求	モニター	遺言者・ 関係相続人など	1回につき 1,400円
	原本		1回につき 1,700円
遺言書情報証明書の交付請求		関係相続人など	1通につき 1,400円

自筆証書遺言書
保管制度の
詳細はコチラ



❓ どこに相談したらいいの？

空き家に関する相談窓口

お問い合わせ先：米沢市建設部建築住宅課空き家対策担当
電話：0238-22-5111（内線4855～4857）
Eメール：akiya-t@city.yonezawa.yamagata.jp

米沢市の空き家対策に協力する専門家団体

団体名称	対応できる相談内容	連絡先
山形県司法書士会	相続、成年後見・財産管理、 契約、紛争の解決に関すること	023-623-7054
山形県土地家屋調査士会	敷地の境界、建物の未登記・取壊し の場合の登記などに関すること	023-632-0842
(一社)山形県建築士会	建物の状況に関する調査や 建築に関すること	023-643-4568
山形県行政書士会	所有者と相続人の調査確認などに 関すること	023-642-5487
(公社)山形県宅地建物 取引業協会	住まいの売買や賃貸に関すること	023-623-7502
(公社)全日本不動産協会 山形県本部	住まいの売買や賃貸に関すること	023-665-0100
(一社)山形県古民家 再生協会	住まいの売買や賃貸に関すること	0238-24-9813

 空き家の除却・売却をお考えの方へ

除却に関する補助金について

不良住宅・特定空家等除却支援事業

不良住宅又は特定空家等を除却される方に対して、費用の一部を補助する制度です。
対象要件がありますので、詳細はお問い合わせください。

米沢市
ホームページ
からもご確認
いただけます



米沢市空き家・空き地バンク

市内にある空き家・空き地の売却、賃貸を希望する方の申込みを受け、それらを求めている方に、市のホームページ等で情報提供を行い、取引につなげる制度です。本市の空き家バンクは一般的に市場で流通が難しい物件のみ取り扱っているため、売却をお考えの方はまず民間の宅建業者にご相談ください。

こんなときは司法書士に相談を

- ✓ 相続による土地や建物の名義変更手続
- ✓ 土地や建物の贈与
- ✓ 借金が多いので相続を放棄したい
- ✓ 会社役員が死亡したので登記手続が必要
- ✓ 相続登記をしたいが、相続人の一人が行方不明
- ✓ 遺産分割をしたいが、協力しない相続人がいて話がまとまらない
- ✓ 高齢の親が認知症になり、財産管理が必要
- ✓ 親が亡くなり、遺言が見つかった
- ✓ 相続に伴い、預金の解約手続が必要



まずは、お近くの司法書士会にご連絡ください！
山形県司法書士会 電話：023-623-7054

お近くの司法書士を探せます！

日本司法書士連合会が運営する
「しほサーチ」では、
ご利用端末の位置情報や都道府県から、
お近くの司法書士の所在地や
連絡先を調べることができます。

「しほサーチ」は
二次元コードより
アクセスしてください。





memo