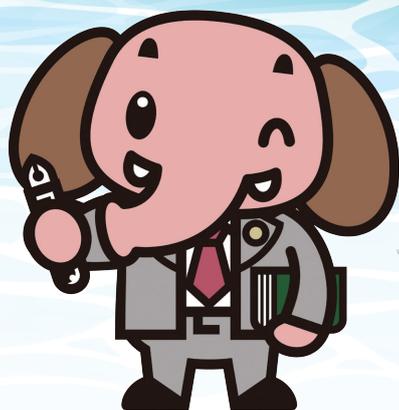


Relay Note

リレーノート

～わたしがのこしたいこと～



はじめに

相続した不動産について、**相続登記がされていないケースが数多く存在**していることが、東日本大震災からの復興に関連して報道され、**所有者不明土地問題**が社会的な関心を集めました。不動産の相続登記が放置されると、所有者が分からない空き家が増加したり、老朽化による**家屋の倒壊**や、その地域に**必要な公共事業の支障**になるなど多くの社会問題につながります。

そこで、横浜地方法務局、神奈川県司法書士会、神奈川県土地家屋調査士会は共同して、これらの問題の発生を未然に防ぐために、相続登記を促進する取組の一つとしてこの「リレーノート」を作成しました。

内容は、相続・遺言を中心に、必要な情報を分かりやすくご理解いただけるようになっています。

ご自身の終活のため、これからの人生をより明るく前向きに過ごしていただくため、皆さまのお役に立てれば幸いです。

令和5年12月

横浜地方法務局・神奈川県司法書士会・神奈川県土地家屋調査士会

～ あなたと家族をつなぐ相続登記 ～

相続登記はお済みですか？

土地や建物を相続した後、**相続登記をしない限り、登記上の名義人は、亡くなられた方のままです。**相続登記をしないまま、時間がたつと様々な問題が起きる可能性があり、残された家族も大変です。

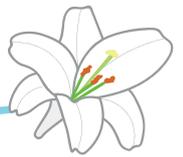
相続登記が義務化される法律が令和6年4月1日に施行されます。何

らかの事情で相続登記が未了の場合には、**ご自身や大切なご家族、次世代の方々のために、未来につながる相続登記をしましょう！**





これからの人生をより明るく前向きに過ごすために



目次

第1部 リレーノートを作成してみよう

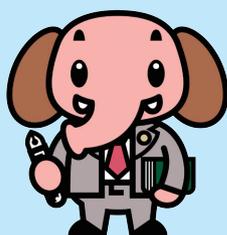
- 第1 わたし自身のこと1
- 第2 わたしの財産について4

第2部 いざという時のために「知って安心」

- 第1 相続～相続登記はしないといけないの?～7
- 第2 遺言書～きちんと伝えたい、大切な人へのメッセージ～9
- 第3 土地境界測量・建物の登記
～不動産の状況を後世に伝えるために～13
- 第4 どこに相談したらいいの? 相談先一覧14

リレーノートとは、ご自身のもしもの時に備え、残されたご家族に必要な情報を引き継ぐためのノートです。

これまでの人生の振り返りとして、いまの生活の「備忘録」として、そして、これからの人生を考えるきっかけとしてご活用ください。



神奈川県司法書士会キャラクター
「ユーキくん」



不動産登記推進
イメージキャラクター
「トウキツネ」



広報キャラクター
「地識くん」

第1部 リレーノートを作成してみよう

第1  わたし自身のこと（わかるところまで結構です）

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					

 もしもの時に備えて
いざというときに連絡したい人、親類や友人、かかりつけ医など

名 前	関 係
連絡先	

名 前	関 係
連絡先	

名 前	関 係
連絡先	

① 介護が必要になった場合

● 介護の場所などの希望

- 自宅で、お願いしたい (家族に ヘルパーに 両方に)
- 自宅で、ヘルパーなどのプロにお願いしながら、家族と暮らしたい
- 病院や施設に入りたい すべて家族に判断を任せます その他

② 病気になったとき、入院したとき

● 病名・余命の告知について

- ありのまま告知してほしい
- 告知しないでほしい 家族 の判断に任せます
- その他

● 延命治療・終末医療（痛みや苦痛の緩和）と尊厳死について

- できるだけ延命治療をしてほしい
- 苦痛の緩和治療だけして延命治療はしないでほしい
- 家族 の判断に任せます
- 尊厳死を希望する（書面がある場合、保管場所など：)

③ 葬儀のこと

● 葬儀の実施について

- してほしい してほしくない しなくてよいが、するならお金をかけずに
- 家族に判断を任せます その他

● 葬儀の規模

- 家族葬 一般葬 直葬（火葬） その他（)

● 葬儀の時に連絡してほしい人

名前	<input type="text"/>	連絡先	<input type="text"/>	名前	<input type="text"/>	連絡先	<input type="text"/>
名前	<input type="text"/>	連絡先	<input type="text"/>	名前	<input type="text"/>	連絡先	<input type="text"/>

● 宗教

- 仏教（ ） キリスト教 神道 その他（ ）

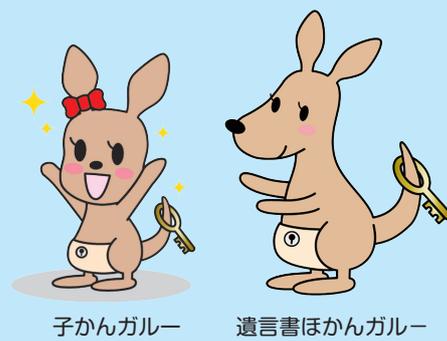
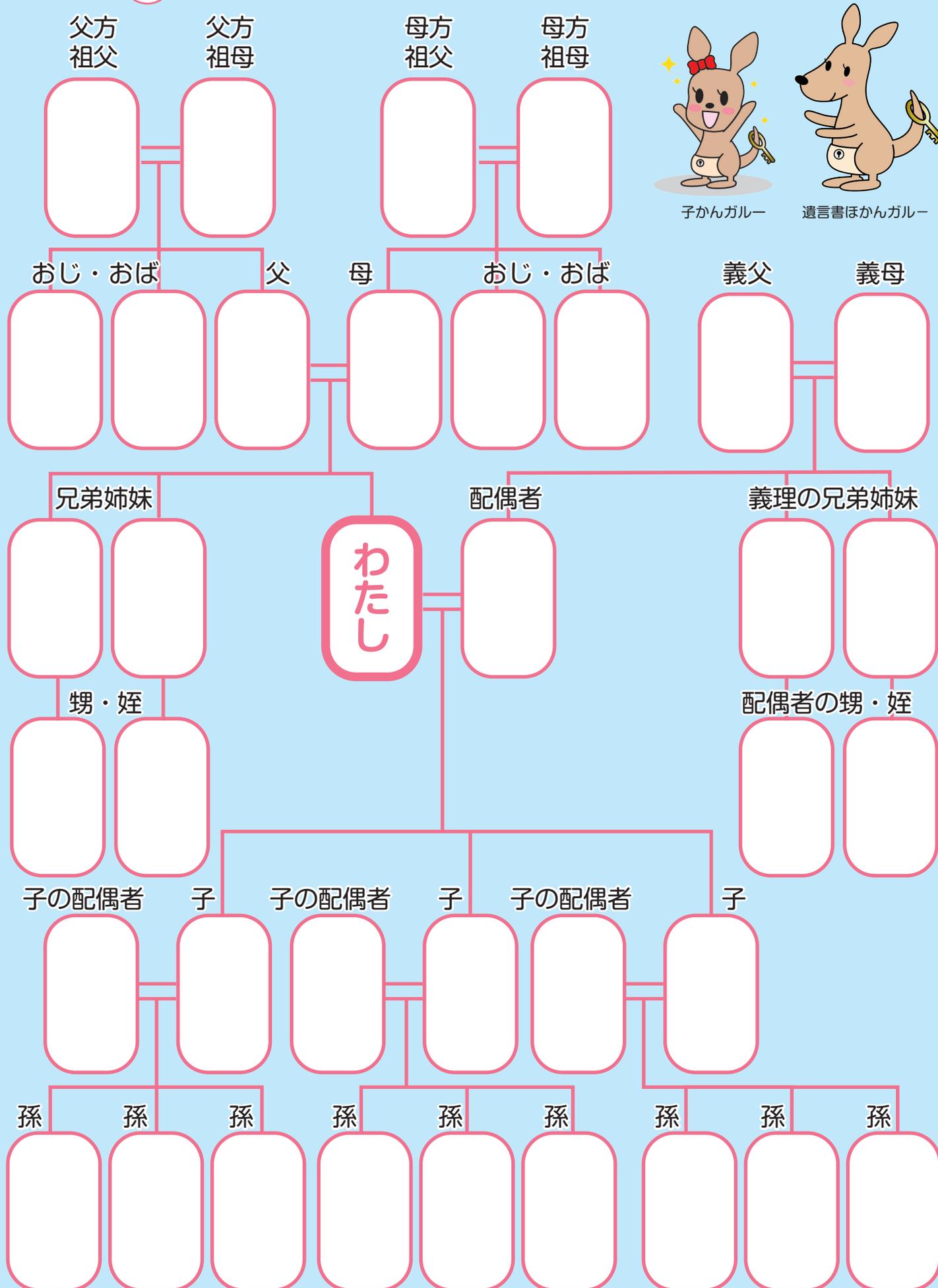
● 菩提寺等（ ）

● 希望する埋葬方法

- 先祖代々の墓に納骨してほしい 新しい墓へ納骨してほしい
- 既に購入している 永代供養にしてほしい 散骨 樹木葬
- 家族の判断に任せます その他

● 心配なこと、伝えたいことがあれば書いてみましょう

家系図  思い出せる範囲で書いてみましょう！



第2 わたしの財産について



所有している不動産（土地・建物）を記載しましょう！

	所在地 (地番・家屋番号または住所)	共有名義人 及び持分	現在の状況	備考 (賃貸であれば貸主 借主の連絡先など)
1			<input type="checkbox"/> 自宅 <input type="checkbox"/> 賃貸 <input type="checkbox"/> その他()	
2			<input type="checkbox"/> 自宅 <input type="checkbox"/> 賃貸 <input type="checkbox"/> その他()	
3			<input type="checkbox"/> 自宅 <input type="checkbox"/> 賃貸 <input type="checkbox"/> その他()	



所有している不動産（土地・建物）について、ご家族・相続人等に伝えておきたいことがあれば記載してください。

①近所の人と申合せ事項がある（隣地境界・越境物件等）

 いいえ はい ()

②建て替えについて制約がある

 いいえ はい ()

③道路の権利関係が複雑

 いいえ はい ()

④地下に埋まっているものがある（他人の上下水道・ガス管等）

 いいえ はい ()

メモ

第2部 いざという時のために「知って安心」

第1 相続 ～相続登記はしないとイケないの？～



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。

この相続登記の申請が義務化される法律が 令和6年4月1日 からスタートします！

相続登記申請義務化のポイント

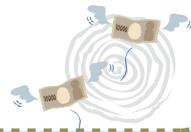
- ・ 不動産を取得した相続人は、**その取得を知った日から3年以内に**、相続登記を申請する必要があります。
- ・ 令和6年4月1日より前に発生した相続についても義務化の対象となります。
(この場合、施行日もしくは取得を知った日のいずれか遅い日から3年以内に、相続登記を申請する必要があります。)
- ・ 正当な理由なく相続登記の申請をしなかった場合、**10万円以下の過料に処される可能性があります。**
- ・ 遺産分割協議がまとまらない等の理由で相続登記をすることが難しい場合は、相続人申告登記の申出を行うことで、過料を回避することができます。

相続登記をしないと… ! 手続きがどんどん困難になります



相続人がどんどん増えて、
話し合いがうまく進まない。

書類収集の手間が増え、
費用が高くなる。



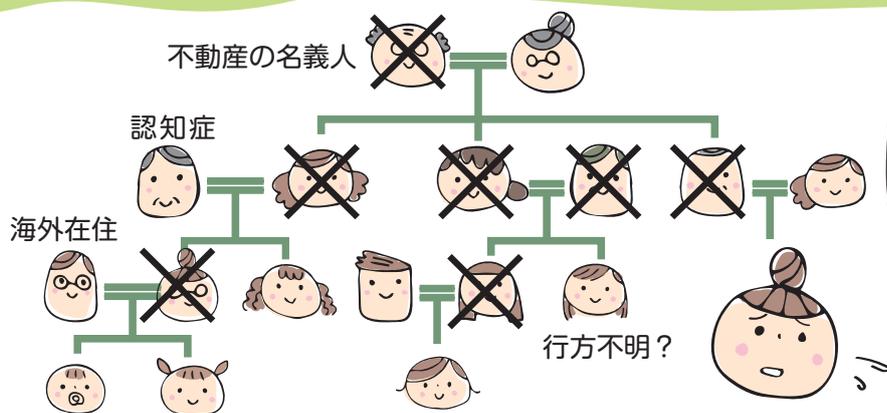
相続人の中に
面識がない人が
現れ、協議に
時間がかかる。



相続人の中に認知症になるなど
判断能力が低下した人がいると、
家庭裁判所に成年後見人の
選任申立てが、



所在不明の人がいると、
不在者財産管理人の選任申立てが
必要になるケースが生じる。



面識がない人、
連絡の取れない人が現れ
話し合いができない。
どうしよう…

時間がたつほど、
相続人が増えて
手続きが難しく…!

相続登記に必要な書類・申請方法について

詳細は法務省HPから▶



相続登記でこんなお悩みはありませんか

亡くなった祖父名義の土地がある。遠い親せきも相続人になるみたい。連絡先が分からないんだけど、どうしたらいいの？



曾祖父が戦前生まれのため『戸主制度』が関係しているらしいんだけど、今の制度となにか違うの？



戸籍を取ろうとしたら、戦火で焼失してしまっていて全部取れなかった。相続登記はできないの？

相続人が10名以上いる。遺産分割協議書は相続人全員の署名実印が必要だそうだけど、どうやって集めたらいいの？

父の相続人になったのだけど、どうやら田舎に父名義の畑があるみたい。詳しい場所が分からないんだけど、どうやって調べたらいいの？



古い抵当権が付いている不動産を相続したのだけれど、抵当権者が亡くなっているらしい。どうやって抹消したらいいのかわからない。

相続登記をしようと思うとこんな問題・お悩みが出てくるかもしれません。そんなときはどうしたらいいのでしょうか……

お近くの司法書士に相談してください



司法書士は、相続登記の専門家。相続にまつわる法律関係の知識が豊富です。司法書士に最初からご相談いただくことで、正確で安心な法的サービスを受けることができます。



近所の司法書士に相談すればいいのね。ホームページでさがしてみよう！

神奈川県司法書士会



第2 遺言書

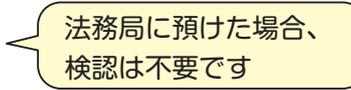
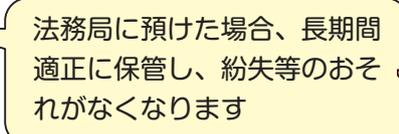
遺言書 ～きちんと伝えたい、大切な人へのメッセージ～

遺言書とは、誰にどの財産をどれだけ相続させたいかを指定し、その指定に法的効力を持たせるものです。円満で円滑な相続のためには遺言書を作成しておくことが重要です。また、次のような場合には遺言書を作成することで遺言者の意思を実現させることができます。

- お世話になった人や孫にも財産を残したい
- 親族間のトラブルを未然に防ぎたい
- 相続手続をスムーズにしたい
- 子どものいない夫婦がお互い相手のために財産を残したい
- 家族にこれまでの感謝を伝えたい

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、秘密証書遺言の3つの形式があります。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	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、自宅で保管又は法務局に預ける	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 	不要
特徴	<ul style="list-style-type: none"> ・ 作成費用がかからず、作成に手間もかからない ・ 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 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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  

預けて安心！法務局の自筆証書遺言書保管制度とは？

自筆証書遺言には、一人で作成でき、手軽で自由度が高いというメリットがあります。しかし、自筆証書遺言による遺言書は、本制度ができる前は自宅などで保管されることが多かったことから、次のような問題点が指摘されていました。

紛失や改ざん・破棄
隠匿のおそれ

方式不備で無効に
なるおそれ

相続人に遺言書の存在が知られ
ないまま遺産分割されるおそれ

そこで、自筆証書遺言のメリットを損なわず、上記の問題点を解消する方策として、法務局で自筆証書による遺言書を保管する制度が創設されました。本制度が創設されたことにより、

法務局で厳重に保管す
ることから紛失・改ざ
んのおそれがない

法務局職員が遺言
書に方式不備がな
いか確認

相続開始後、法務局に遺言書が
保管されていることを相続人等
に通知する

遺言書を法務局に預けるという選択肢が増えたことで、より安心して自筆証書遺言による遺言書を作成することができるようになりました。

保管申請手続の流れ

1 自筆証書遺言書を作成する

2 保管申請をする遺言書保管所を決める

→遺言者の住所地、本籍地、所有する不動産の所在地のいずれかが神奈川県内にあれば、神奈川県内の遺言書保管所において申請可能です。

3 申請書を作成する

4 保管申請の予約をする

5 保管の申請をする

→必要書類：遺言書、申請書、住民票（本籍・筆頭者の氏名記載）、顔写真付きの身分証明書、手数料（3,900円）

6 保管証を受け取る

→手続終了後、遺言者の氏名・生年月日・遺言書保管所の名称・保管番号が記載された保管証を交付します。



保管証	
遺言者の氏名	遠田 太郎
遺言者の出生の年月日	昭和25年1月1日
遺言書の保管されている 遺言書保管所の名称	大塚法務局
保管番号	川300-202004-1189-02

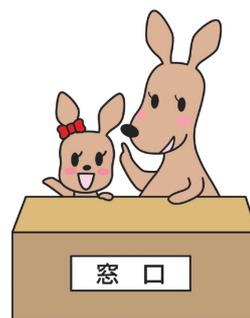
上記の遺言者の申請に係る遺言書の保管を開始しました。
令和2年4月20日
大塚法務局

法務局 電子
保管 太郎 公印

交付される保管証のイメージ画像

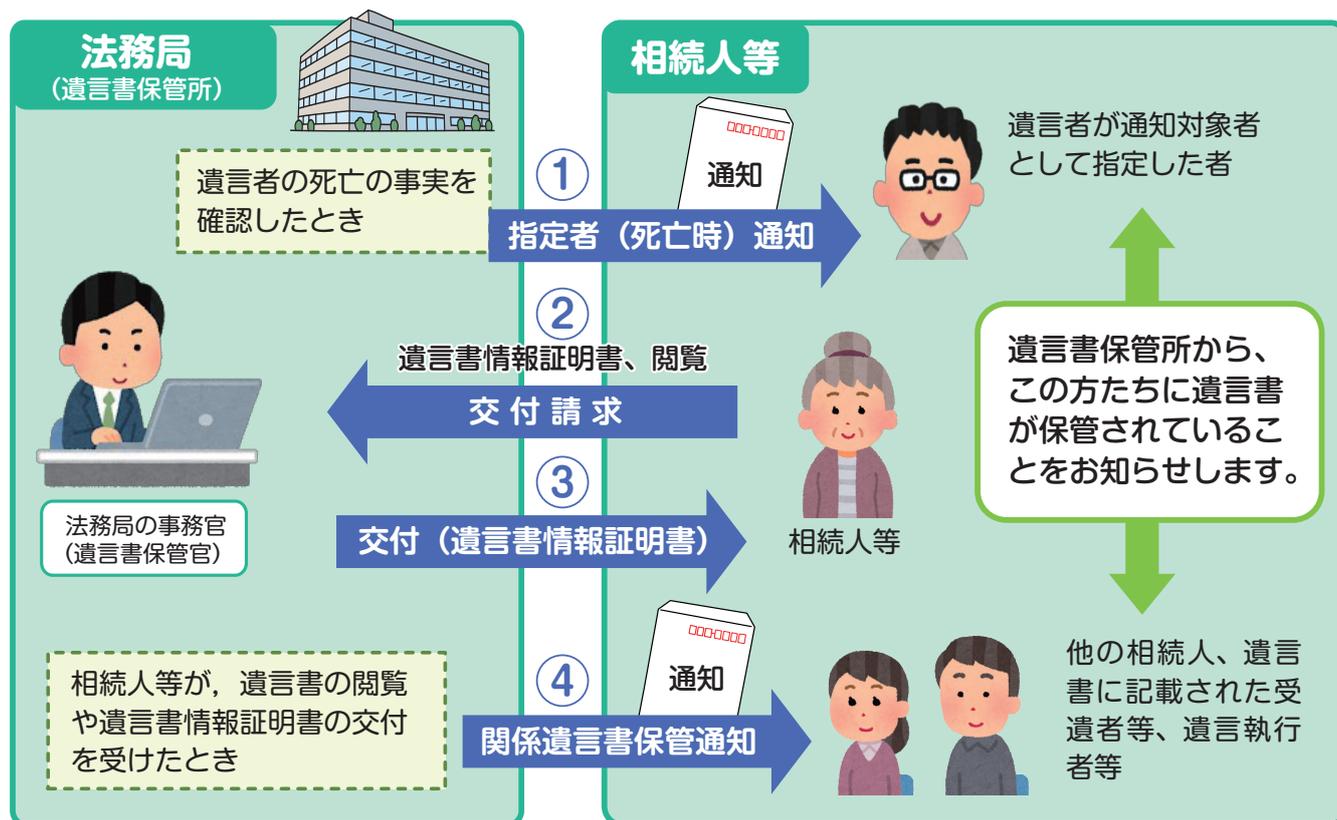
法務局に遺言書を預けるメリットは？

- 保管場所が法務局なので**安心**…
- 手続きが**簡単**！費用が**安価**！（手数料 3,900 円）
- 家庭裁判所での検認が**不要**
- 遺言者の死亡後、相続人などに遺言書が保管されていることを**通知**



遺言者が亡くなった後はどのような手続きをするのか？

自筆証書遺言書保管制度では、遺言者が亡くなった後、次のような手続等を行うことができます。



- ①遺言者があらかじめ指定者（死亡時）通知を希望した場合、法務局が遺言者の死亡の事実を確認したとき、遺言者が指定した方に遺言書が保管されていることを通知します。
- ②相続人等は遺言書の証明書の請求（遺言書情報証明書）や、遺言書の閲覧等ができます。
- ③相続人等からの請求に基づいて、法務局が遺言書情報証明書等の交付をします。
- ④相続人等が遺言書の閲覧や遺言書情報証明書の交付を受けたとき、法務局から遺言書を保管していることを他の相続人や受遺者等に通知します。

法務局に預ける際の遺言書作成上の注意点について

法務局でお預かりすることができる自筆証書遺言書を作成する際の基本的なルールについてご紹介します。

遺言書例

遺言書全文を手書き

(財産目録はパソコン・コピー等でも可。ただし、財産目録ごとに署名押印。ボールペン等の消えない筆記具を使用)

遺言書作成日付を手書き

(具体的に記載する。○年○月吉日などは不可)



余白5mm以上

遺言書

遺言者 遺言太郎は次のとおり遺言する。

1 遺言者は、遺言者の所有する以下の不動産を長男遺言一郎（昭和○年○月○日生）に相続させる。

所在 横浜市中区北仲通五丁目
地番 ○番○ の土地

2 遺言者は、遺言者の所有する以下の預金を長女遺言雪子（昭和○年○月○日生）に相続させる。

○○銀行○○支店
(店番号○○口座番号○○○○)

令和5年1月1日

住所 横浜市○区○○町○丁目○番○号

遺言太郎 (遺言)

遺言者の署名

1/1

余白10mm以上

A4サイズ
の用紙に書く、
裏面には何も
書かない

(文字の判読を妨げるような模様のない用紙を使用)

周りに余白を
設ける

(遺言書例の青字のとおり)

遺言者の押印

(認印でも可、スタンプ印は不可)

ページ番号、
総ページ数を
記載する

法務局では、遺言書の内容についての審査はしません。内容についてご不明な点は、司法書士や弁護士など法律の専門家にご相談いただくことをお勧めします。

詳細は、
法務省HPへ



遺言書保管申請の際にはご予約が必要です。

本制度についてのお問合せは

横浜地方法務局 供託課 遺言書保管担当 ☎ 045-641-7655 まで

第3 土地境界測量・建物の登記 ～不動産の状況を後世に伝えるために～

境界確定測量が必要

土地を売却する場合には、隣地や道路との境界が確定していることが大切です。不動産の買主にとって、境界に争いが無いことは重要なポイントですので不動産の売買では買主が確定測量図を売主から引き渡すことを条件としていることが多いです。測量して杭を埋設すればよいものでなく隣地の所有者や利害関係者の承諾が必要なのです。勝手に自分で境界標を埋設することは禁止されています。原則全ての隣地との境界について所有者との立ち会いをもとに境界確認を行うこととなります。

未登記建物

未登記の状態ですと売却する際に買主名義に登記することができません。取壊しなどを予定している場合は未登記のまま売却する場合がありますが、未登記の状態では売却できない場合もあります。未登記の状態では所有者が亡くなったりすると相続関係が複雑になり、誰が譲渡を受けたかなどの正確な情報がなく、最終的に所有者不明になることもあります。又、登記の費用、必要な書類が増える可能性もあります。

空き家の管理

空き家などの所有者には適切な管理が求められています。適切な管理が行われないと次のような問題が発生します。防災性の低下（倒壊、火災発生のおそれ）、犯罪の誘発、ごみなどの不法投棄、衛生の悪化、悪臭の発生、景観の悪化など。

残された方々にとっても、生前に聞いておけば複雑な話にならなかったかも、ということが起こりうる可能性があります。空き家となった実家の片づけや解体、売却に必要以上の罪悪感を抱いてしまい、活用に踏み切れず苦しんでしまうケースが多くあります。



第4 どこに相談したらいいの？ 相談先一覧

横浜地方法務局不動産登記管轄一覧

庁名	連絡先／管轄	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

神奈川県司法書士会

横浜市中区吉浜町1番地



神奈川県土地家屋調査士会

横浜西区楠町18番地





不動産登記推進
イメージキャラクター
「トウキツネ」

三者合同！

相続登記相談会

予約制

ご相談は
無料です！

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！



司法書士又は土地家屋調査士が
ご相談をお受けします！

秘密厳守

- ◆遺産の相続
- ◆相続登記の手続等

- ◆相続した土地を分割したい
- ◆相続した建物が未登記だった
- ◆相続に備えて土地の境界をはっきりしておきたい
- ◆その他の表示に関する登記全般

相談会では、事前予約の上、「相続登記に関する相談」又は「表示登記に関する相談」のいずれかをお受けいたします。（相談時間は30分です。）

※予約時間の5分前までにご来庁ください。

相続登記相談会の
お問い合わせはこちらまで



主催：横浜地方法務局・神奈川県司法書士会・神奈川県土地家屋調査士会