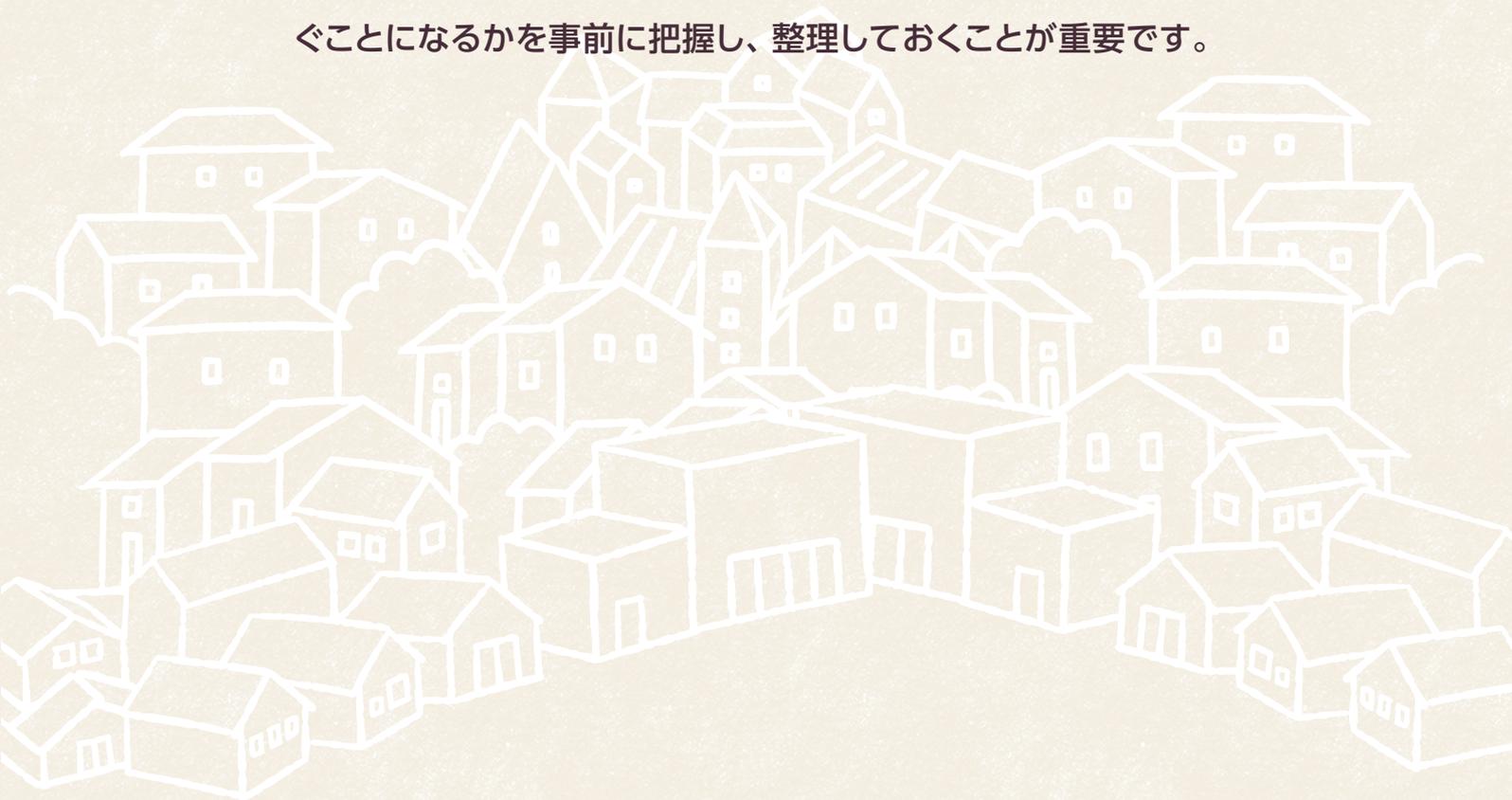


B

おうちの 引継ぎ方

なんらかの事情により、土地や建物がどなたかに引継がれる場合があります。

相続などが生じた場合、だれに、どのような形で不動産を引継ぐことになるかを事前に把握し、整理しておくことが重要です。



B

おうちの引継ぎ方

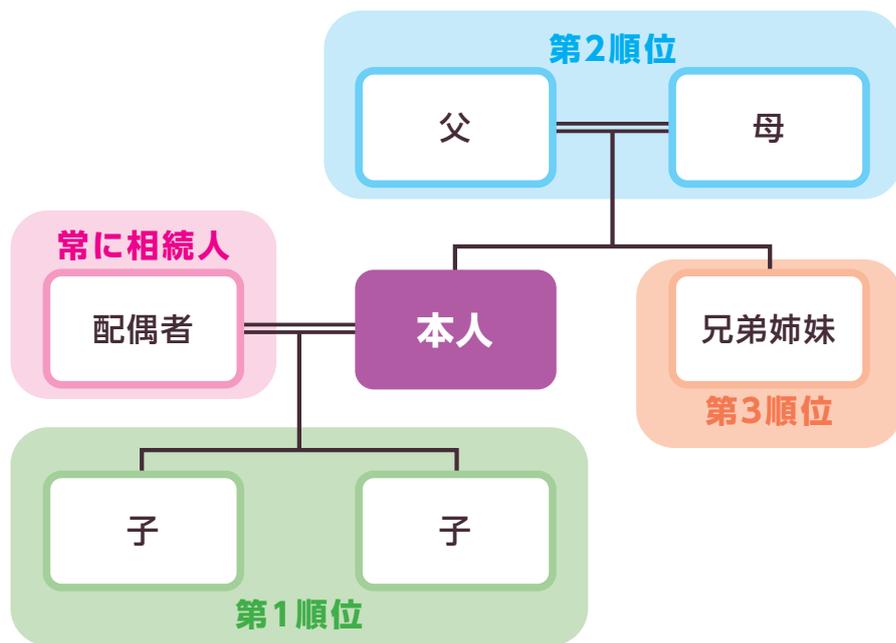
(1) 不動産相続の考え方

土地や建物の不動産は、金額が大きく、分割も難しいため、相続の際にもめやすい財産です。相続時のトラブルを避けるために、おうちに関するあなたの思いをきちんと整理しておきましょう。

(2) 法定相続人

あなたの財産を相続できるのは、基本的には遺言書で指定された人と民法で定められた法定相続人です。法定相続の場合、先順位の人が1人でもいれば、後順位の人相続人にはなりません。また、財産の分け方は、遺言書の内容、遺産分割協議による内容の順に優先され、いずれも無い場合は、法定相続分によります。

まずは相続の仕組みを確認しましょう。



法定順位	法定相続人と法定相続分（配偶者は常に相続人）		
第1位	配偶者:2分の1	子:2分の1を人数で等分	代襲相続 相続人となるはずの子や兄弟姉妹が相続開始前に死亡していた場合、孫やおい・めいが相続することができる
第2位	配偶者:3分の2	親:3分の1を人数で等分	
第3位	配偶者:4分の3	兄弟姉妹:4分の1を人数で等分	

(3) 遺言書

大切なおうちを、「誰」に「どのような形」で残したいかなど、あなたの「おもい」を確実にご家族に託すためには、「遺言書」の作成が有効です。

法律に則って作成された遺言書の記載事項は、法定相続のルールにも優先します。

① 遺言書とは

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、最終の意思表示をするものです。遺言には主に、遺言者自ら書く『自筆証書遺言』と、公証人が作成する『公正証書遺言』があります

② 遺言書作成の留意点

遺言書がある場合、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。有効な遺言書とするためには、守らなければならないルールや手続きがありますので、司法書士や弁護士などの専門家に相談しましょう。

また、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。

③ 遺言書の保管

公正証書遺言は、公証役場において保管されます。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。この制度には、家庭裁判所での検認が不要、遺言書の紛失や改ざんなどのおそれがない、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されるといったメリットもあります。

コラム 遺言書の付言事項

遺言書には、法的効力のある法定遺言事項と、法的効力のない付言事項に分けられます。付言事項とは、法的効力はありませんが、財産分配の理由や感謝の言葉など何でも気持ちを伝えることができます。例えば、介護などで世話になった子への感謝と、それに伴い遺産を多く与える理由の記載などが可能です。

理由が明確に記載されていることで、相続人の方々も、遺言に沿った遺産相続に納得感を得られる可能性も高まります。

住まいに関する問い合わせ先

土地・建物の情報に関する資料の取得先など

- 登記事項証明書・公図・地積測量図
東京法務局渋谷出張所 …………… 電話：03-3463-7671
東京法務局目黒証明書センター …………… 電話による対応不可
- 納税通知書(課税明細書)・名寄帳
目黒都税事務所 固定資産税課 …………… 電話：03-5722-9001
- 建築計画概要書・建築確認の台帳記載事項証明書
目黒区建築課 調査係 …………… 電話：03-5722-9638
- 埋設物の各台帳や建設時の図面
東京都水道局目黒給水管工事事務所 …… 電話：03-3719-1549
東京ガスネットワーク(株) …………… 電話：0570-023388
HP：<https://www.tokyo-gas.co.jp/network/procedure/index.html>
- 航空写真や古い写真
国土地理院ホームページ HP：<https://www.gsi.go.jp/tizu-kutyu.html>
(一財) 日本地図センター(地図の店) …… 電話：03-3485-5414

住まいの専門家の探し方(目黒区区民相談)

相談者の申し出に基づき、初期段階での問題解決に向けて、専門的な立場で助言をすることを目的にしています。相談のみで、仕事をお受けすることはできません。

- 建築無料相談(建築士)～住宅などの安全性を確保するための助言、建築基準法の法令説明、建替えなど概ね月に一度、東京都建築士事務所協会目黒支部が実施しています。
建築無料相談の申込み・問合せ先については区WEBサイトにてご確認ください。
目黒区建築課建築指導係 (03-5722-9637) までお問合せください。
 - その他専門相談(弁護士等専門相談員による相談)
 - ・不動産取引相談(宅地建物取引士)～土地売買、地代、賃貸契約(敷金、立ち退き)など
 - ・境界相談(土地家屋調査士)～境界、測量、土地の分筆など
 - ・法律相談(弁護士)～相続、賃貸借契約、不動産、相隣関係など
 - ・ライフプラン相談(ファイナンシャルプランナー)～暮らしに関するお金と家計の相談
 - ・登記相談(司法書士)～不動産登記、相続登記義務化など
 - ・行政書士相談(行政書士)～遺言・相続、補助金、各種契約書、内容証明など
- 目黒区広報広聴課(予約制)…………… 電話：03-5722-9424

上記以外の相談も受け付けています。

詳しくは、目黒区のホームページをご確認ください。➡

URL：<https://www.city.meguro.tokyo.jp/kurashi/soudan/senmonsoudan/index.html>



MEMO

無接道敷地の解消に向けた具体策の手引き

私のおうち BOOK

令和7(2025)年7月発行

発行	目黒区
編集	目黒区街づくり推進部木密地域整備課 東京都目黒区上目黒二丁目19番15号
電話	03-5722-9657
FAX	03-5722-9239
編集協力	公益財団法人東京都都市づくり公社
印刷	株式会社パットンファイヴ

私のおうち
BOOK

