

武蔵野市空き家セミナー&無料相談会 報告書

令和7年3月8日(土)

14:00～16:30

武蔵野商工会館4階 市民会議室ゼロワンホール

主催 武蔵野市 都市整備部 住宅対策課

協力 東京都行政書士会武鷹支部

1、開会の挨拶

武蔵野市都市整備部住宅対策課 原澤雄次課長より、開会の挨拶および武蔵野市の空き家の現状について説明があった。



武蔵野市都市整備部住宅対策課 原澤雄次課長より、開会の挨拶および武蔵野市の空き家の現状について説明があった。

2、住民同士の交流の場としての空き家・空き部屋の活用について

社会福祉法人武蔵野市民社会福祉協議会 横山美江様より、空き家の有効活用についての説明があった。



社会福祉法人武蔵野市民社会福祉協議会 横山美江様より、空き家の有効活用についての説明があった。

3、セミナー「これだけはダメ！相続・遺言のNGポイント！」

東京都行政書士会武鷹支部の行政書士である藤井智子によるセミナー。
実際の事例を交えて、相続・遺言の気をつけなければいけないポイントについて講義を行った。



4、個別相談会

個別相談を受けられる方はいなかった。

以上にて全プログラムを終了した。参加者の皆様には事前にアンケート用紙をお配りし、終了後に提出いただいた。別添資料として後掲する。

※総評

今回は、告知不足によるものか参加者が大変少なかった。

セミナーの内容としてはアンケート結果のとおり非常に好評だったので、次回以降行うのであれば、どのような告知方法がよいかの打ち合わせが重要であると考えます。

【アンケート集計結果】 出席者2名 アンケート回収1枚 無料相談会利用者0名

アンケート項目	回答
本セミナーを何で知りましたか？	その他
本日のセミナーの内容はいかがでしたか？	とても良い
無料個別相談会に参加された方は、相談会の感想についてお聞かせください	
本日のご感想やご意見、今後のセミナー・相談会の要望がありましたらご記入ください	「最後の言葉がとても印象的でした。特に好きなようにやるはそのとおりだと思います。」

令和7年3月8日（土）

武蔵野市空き家セミナー&無料相談会

～相続対策始めませんか？～

<本日のスケジュール>

14：00 開会の挨拶

武蔵野市都市整備部住宅対策課長 原澤 雄次

14：10 住民同士の交流の場としての空き家・空き部屋の活用について

社会福祉法人 武蔵野市民社会福祉協議会 横山 美江

14：20～15：20

第1部（セミナー） 「これだけはダメ！相続・遺言のNGポイント！」

講師 りぼん行政書士事務所 特定行政書士 藤井 智子
（東京都行政書士会会員）

15：20 セミナー閉会の挨拶

東京都行政書士会副会長 田崎 敏男

15：30～16：30

第2部（相談会） 行政書士による無料個別相談

【配布資料】

- 1 本日のスケジュール（本資料）
- 2 セミナー資料（これだけはダメ！相続・遺言のNGポイント！）
- 3 武蔵野市 空き家セミナー&無料相談会 アンケート
- 4 「わが家」の将来について、考えてみませんか？（武蔵野市住宅対策課）
- 5 空きスペースで地域をつなぐ（武蔵野市民社会福祉協議会）

武蔵野市 空き家セミナー

これだけはダメ！相続・遺言のNGポイント！

りぼん行政書士事務所
特定行政書士 藤井智子

1、相続について

- ・ しなければならないこと。時間軸に沿って
- ・ 基本用語
- ・ 相続手続きの流れ
- ・ 相続人は誰？ 相続割合は？

○ 相続以外にも「葬儀・祭祀」等宗教的行事

○ 相続以外にも「死後事務」社会保険、税金、届出等事務手続…

2、亡くなる前に「自分で」できること…遺言

- ・ 遺言の種類と手続

3、相続した空き家をどうするか？

4、生前に「自分で」「自分のために」できること…成年後見等

- ・ （成年後見）任意後見契約、生前事務委任契約、見守り契約
- ・ 遺言作成、死後事務委任契約
- ・ 尊厳死宣言

5、最後に

- ・ 余裕を持って準備し、最期まで尊厳ある、質の高い、何より楽しい生活を。
- ・ 孤立せず、家族、ご近所、友人、行政、福祉や法律などの専門家、様々な力と知恵を、たくさんの人から少しずつ借りていく。

【相続開始後の流れ】

お亡くなりになった日から	
7日以内	死亡届 (火葬許可証→埋葬許可証)
	・ 遺言書の有無の確認 ・ 検認…自筆証書遺言の場合 ・ 相続人調査→相続人の確定 戸籍収集、法定相続情報証明書 ・ 財産調査→相続財産の確定 金融機関残高証明書、登記簿謄本等 (借金も調査)
3か月以内	相続放棄・限定承認
4か月以内	準確定申告
10か月以内	相続税納税
	・ 遺産分割協議…遺言が無い場合 →遺産分割協議書作成 ・ 相続財産の名義変更等 →金融機関等の手続
3年以内	不動産相続登記（義務）

【相続に関する言葉】

相続…亡くなった人の様々な権利（財産等）や義務（借金等）を、他の人がまとめて受け継ぐこと

被相続人…相続される人、つまり亡くなったご本人

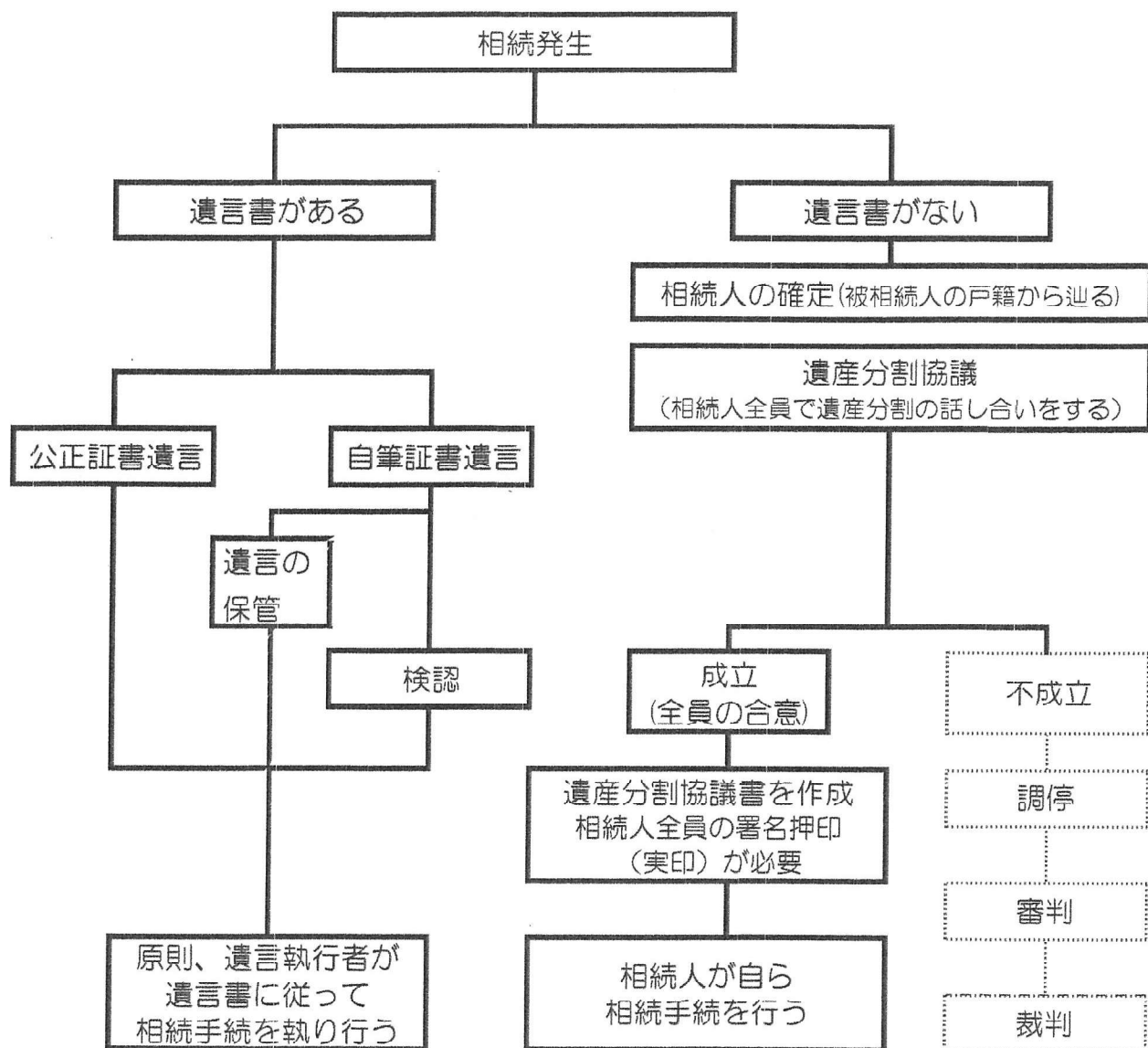
相続人…相続放棄した人を除き、実際に相続した人

法定相続分…民法で定められた各相続人の取り分の割合。誰が相続人になるかで割合は変わる

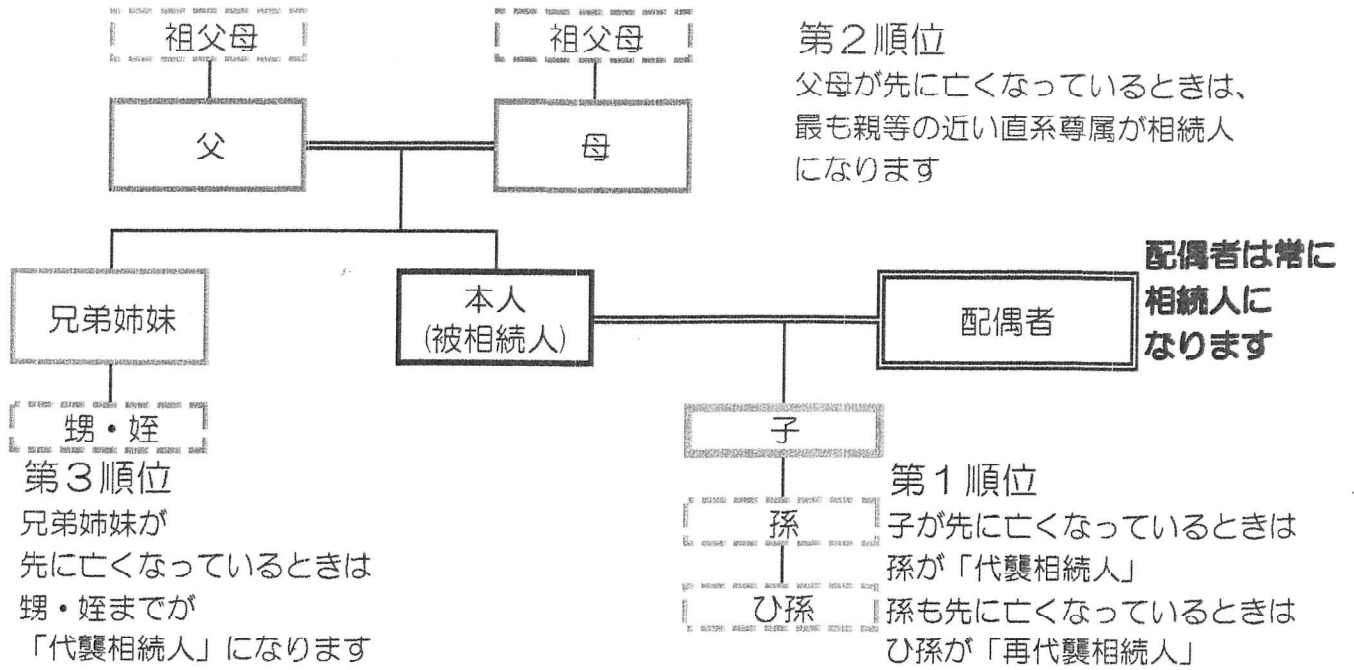
遺留分…兄弟姉妹以外の相続人のために、法律で保障されている一定割合の相続分のこと。

遺言でこの遺留分より少ない相続分しか与えられなかった相続人は遺留分侵害額請求をできる

【相続手続きの流れ】

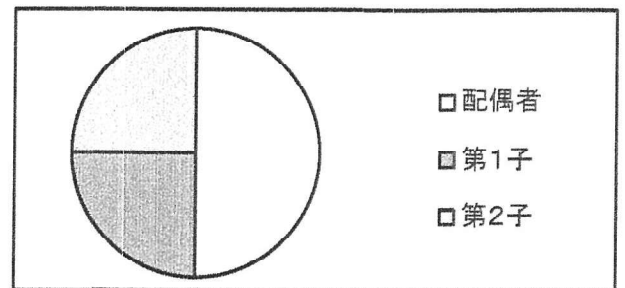
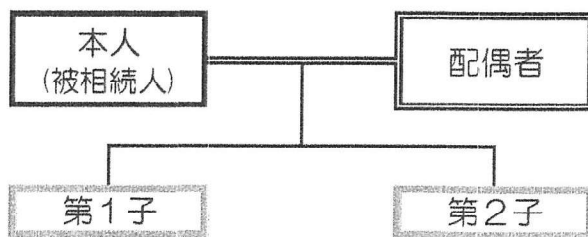


【相続の順位】

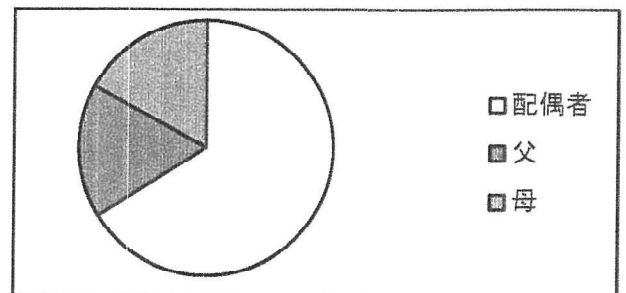
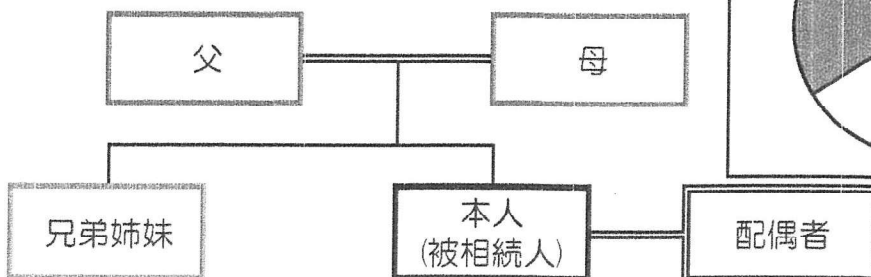


【法定相続分】

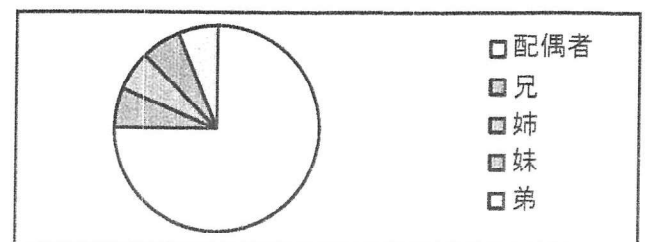
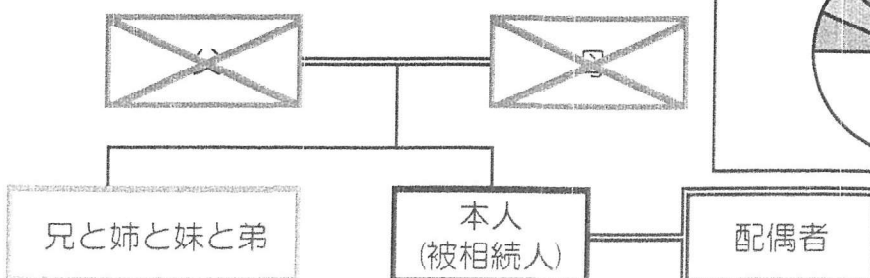
第1順位子と配偶者



第2順位父母と配偶者



第3順位兄弟姉妹(4人)と配偶者



【相続順位】

違う順位の人が同時に相続することはない

第1順位の人（子）がいれば親や兄弟姉妹は相続できない

常に相続人	配偶者
第1順位	子（代襲相続人（孫）） 再代襲できる（ひ孫）
第2順位	両親（直系尊属）
第3順位	兄弟姉妹（代襲相続人（姪甥））

【相続割合】

同順位の人には下記の割合を更に人数で割る

配偶者と子	配偶者	1/2	子	1/2
配偶者と親	配偶者	2/3	親	1/3
配偶者と兄弟姉妹	配偶者	3/4	兄弟姉妹	1/4

例：相続財産が1億2000万円の場合

配偶者と子	配偶者	6000万円	子	6000万円
配偶者と親	配偶者	8000万円	親	4000万円
配偶者と兄弟姉妹	配偶者	9000万円	兄弟姉妹	3000万円
配偶者と 兄弟姉妹4人	配偶者	9000万円	兄弟姉妹各自	750万円

あなたの相続人は？

【遺言】

＜自筆証書遺言の要件＞

1、全文を自筆で書く

パソコンや代筆は不可

→財産目録は自筆でなくとも可。

パソコンや代筆での作成、通帳のコピーでも可（添付書面に遺言者の署名捺印）

2、作成した日付を明記する

日付は正確に書く。「〇月吉日」などは不可。「令和〇年〇月〇日」と。

3、署名する

遺言者の署名が必要。署名も必ず自筆で。

4、押印する

使用する印鑑は認印でも可。

＜無効になること＞

1、複数人の共同遺言

夫婦でも各自自分の分を作成する。共同での遺言は認められていない。

2、書面以外の遺言

ビデオレターや音声の録音では遺言できない。

＜注意すること＞

1、訂正のルールを守る

訂正部分は二重線で消し、印鑑を押す。

2、あいまいな表現はしない

×「子どもたちに全財産を託す」×「家の中のものは全て娘に」

「誰に」氏名と関係を具体的に。「何を」財産目録から具体的にわかるものを。

「相続させる」「遺贈する」など明確な文言を使う。

3、遺留分侵害

＜自筆証書遺言の保管＞

作成した自筆証書遺言を遺言書保管所（法務局）へ預けることができる

- ・遺言書の保管の申請ができるのは、遺言者本人のみ
- ・代理人による申請はできない
- ・郵送による申請はできない
- ・自筆証書遺言の要件に加え、詳細なルールがある
- ・遺言内容に関する相談には応じていない

＜公正証書遺言＞

公証役場で公証人と2人の証人立会いで作成

- ・相続発生後迅速に相続手続きを開始できる。
- ・専門家の目を通すので無効になることがない
- ・遺言者の自書が不要
- ・検認手続きが不要
- ・原本が保管されるので紛失の心配がない

＜相続・遺言作成時に気にしたい「相続税」のこと＞

相続財産の総額から控除される主なもの

- ・基礎控除 3,000万円＋(600万円×法定相続人の人数)
- ・配偶者控除 課税価格 1 億6,000万円か法定相続分に相当する額どちらが多い方
- ・小規模宅地等の特例 被相続人が所有していた土地につき一定の要件を満たす
相続人は相続税の負担を軽減できる
- ・未成年控除、障害者控除、相次相続控除など

相続財産の総額に加算される主なもの

- ・生前贈与加算 亡くなる前3年→2024年1月1日より7年までが持戻しの対象に

相続税の非課税枠がある主なもの

- ・生命保険金 500万円×法定相続人の人数

☆基礎控除以外、相続税の申告をしなければ控除されないことに注意

＜相続・遺言作成時に気にしたい「遺留分」のこと＞

【遺留分割合】

配偶者	1 / 2
第1順位者	1 / 2
第2順位者	1 / 3
第3順位者	遺留分なし

【相続割合と遺留分割合】

	相続割合		遺留分割合
配偶者と子	配偶者 1 / 2	子 1 / 2	× 1 / 2
配偶者と親	配偶者 2 / 3	親 1 / 3	
親のみ			1 / 3

例：相続財産が1億2000万円の場合の遺留分

配偶者と子	配偶者	3000万円	子	3000万円
配偶者と親	配偶者	4000万円	親	2000万円
兄弟姉妹	遺留分	なし		
親のみ				4000万円

<空き家問題>

空き家を相続した場合

放置しておく「管理不全空家等」または「特定空家等」となる可能性

(空家等対策の推進に関する特別措置法)

危険・不衛生・景観を損ねるなどの建物として、勧告された場合の固定資産税の増加や解体の命令も

- 売却する→土地・建物共に売却
→更地にして売却
- 賃貸にする
- 自分で住む→居住用として
→セカンドハウス・二拠点生活
- 活用する→地域の寄り合い所、子ども食堂、民泊など
- 寄付する

- さまざまな法律を知る、使う
 - 相続登記の義務化
 - 空き家の発生を抑制するための特例措置（空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除）
 - 相続土地国庫帰属法

あなたのお困りごとは？

【亡くなる前にしておきたいこと。意思表示ができるうちに】

1、遺言書

…相続人がいない場合には誰に遺贈するかを自分で決めておく。

2、死後事務委任契約書

…受任者が喪主となって葬儀・埋葬等を行うこともできる、
借家、病院や施設の引払い、未払金の精算等。
所有不動産の処分や未支給金還付金などの受取りは「相続」。

3、尊厳死宣言

…命を区切ることは他人にはできない。書類を作成することにより
最後の医療を自分で決めることができる（絶対ではない）。
公正証書で作成する。

【そもそも、生前にしてもらいたいこと、しておきたいこと】

4、見守り契約・生前事務委任契約

…電話での健康確認などから、財産管理や施設探しなどまで。
直接の日常家事援助は行わない。家事援助サービス等の契約等をサポート。

5、任意後見契約

…ご自身のお世話をする人をご自身が契約。
公正証書で作成しなければならない。
ご本人に判断能力がなくなった時に後見監督人を選任。

法定成年後見（保佐・補助）

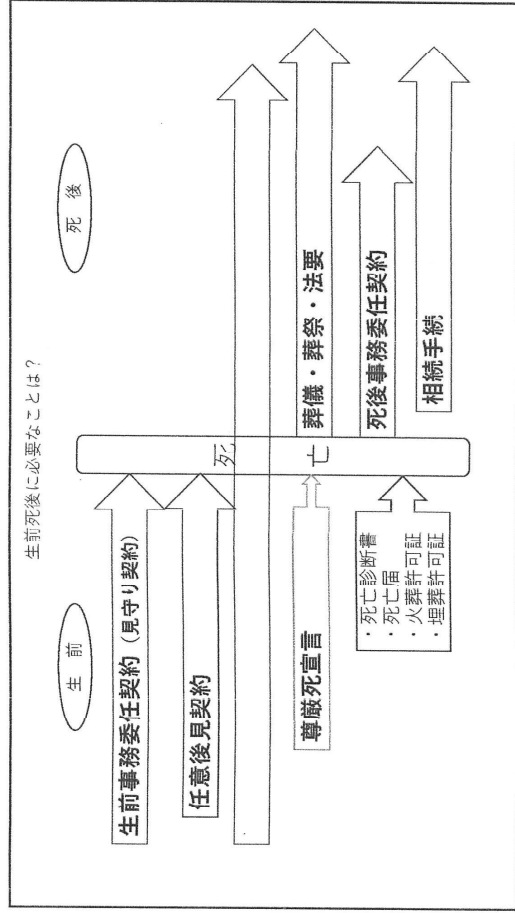
…家族のお世話（知的障害のあるお子様など）。
家庭裁判所に申立して審判を受ける。
法定後見人をつけることでご自身がお世話できなくても安心。

【これだけはダメ！相続・遺言のNGポイント】

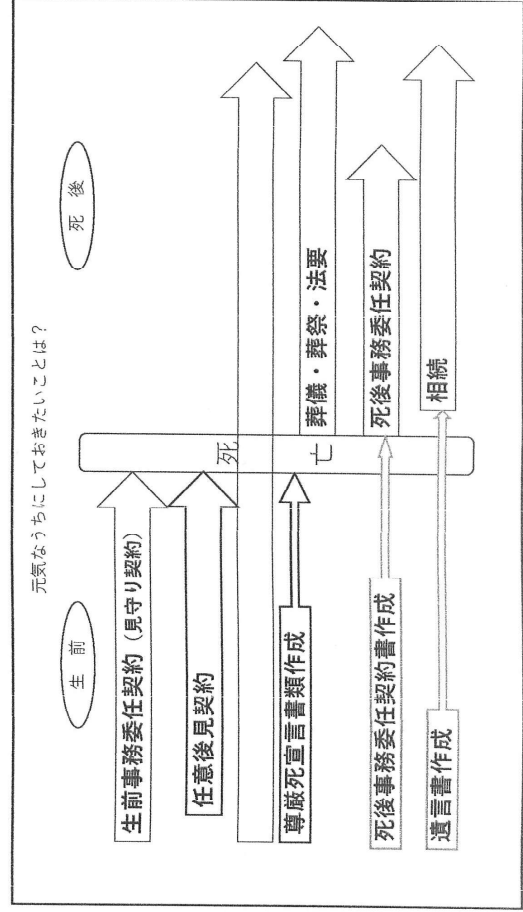
- ・「そのうちにしよう」「もっと年を取ってから考えよう」はダメ。
今すぐに自分でできることを考えて。

- ・「うちには揉め事はない」「何も言わなくてもちゃんとしてくれる」はダメ。
それぞれの思いは違うことも。親族と話し合う、専門家に相談するなど、体力気力のあ
るうちに言葉にし、具体的にしておく。

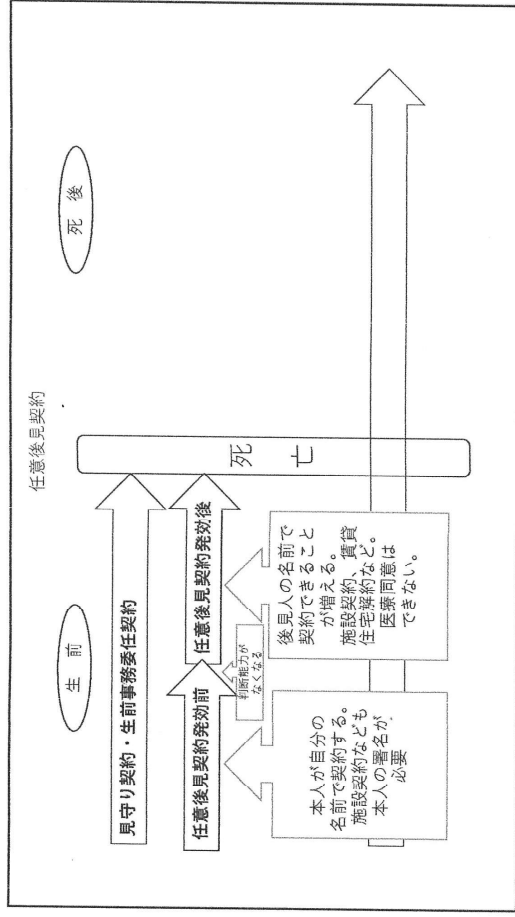
- ・孤立はダメ。
一人で何もかもすることはできない。サポーターを作って。
親族・友人・専門家・地域、様々な人の助けを少しずつ借りて生活する工夫を。



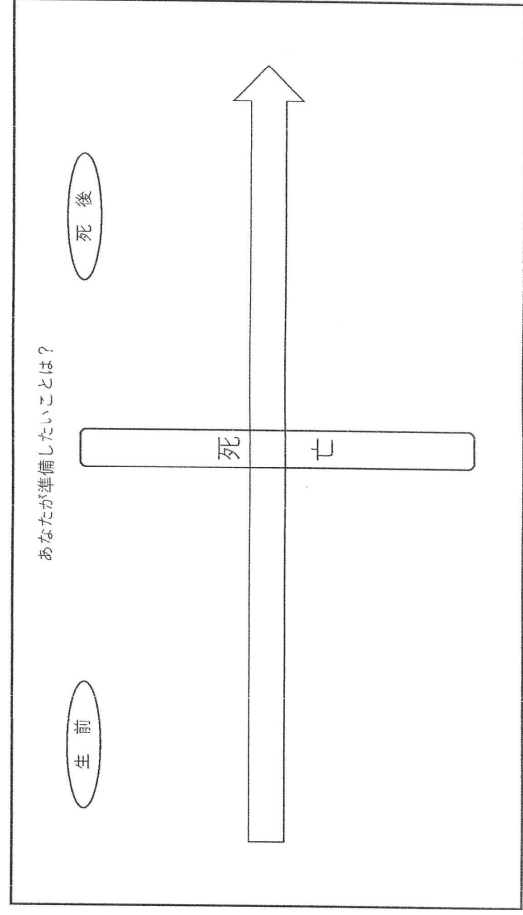
1



2



3



4

武蔵野市 空き家セミナー＆無料相談会 アンケート

実施日：令和7年3月8日（土）

本日はご参加いただきありがとうございました。恐れ入りますが、今後のセミナー運営の参考とするため、以下のアンケートへのご協力をお願いいたします。

○本セミナーを何で知りましたか？（下記項目に○印をお願いいたします。）

・市報 ・ホームページ ・その他（ ）

○ 本日のセミナーの内容はいかがでしたか？（下記項目に○印をお願いいたします。）

・ とても良い ・ 良い ・ 普通 ・ 悪い ・ とても悪い

○無料個別相談会に参加された方は、相談会の感想についてお聞かせください。（下記項目に○印をお願いいたします。）

・ とても良い ・ 良い ・ 普通 ・ 悪い ・ とても悪い

○ 本日のご感想やご意見、今後のセミナー・相談会の要望がありましたらご記入ください。

--