

全国初の“終活互助”へのチャレンジ！

～その4 遺言・登記編～

地域サロン「ぷらっと」主宰 川村 匡^{まさよし}由
(武蔵野大学名誉教授・行政書士有資格)

1. はじめに

これまで「全国初の“終活互助”へのチャレンジ！」と題し、2021年度、「パート1 住まい編」、2022年度、「パート2 マネー編」、そして、2023年度、「パート3 相続・贈与編」と題して述べてきたので、今年度は「パート4 遺言・登記編」と題してお話ししたいと思います。なぜなら、一口に遺言といっても当世はやりの「エンディングノート」は手軽に自分の意思を家族や第三者に自分の気持ちを伝えることができ簡単だからで、市福祉公社は「マイエンディングノート」と称し、主治医（かかりつけ医）のクリニック（診療所）や病院、服用している薬、預貯金や生命保険、損害保険などの取り扱いの金融機関、ID（電子マネー）、マイナンバーカード（マイナ保険証）、インターネットのパスワード、要介護になった際に希望するサービスと場所、延命治療の是非、献体希望の有無、葬儀の形式および会葬希望者のリストなどの書き方について素人でもわかりやすいよう説明しています。

ただし、エンディングノートは、所詮単なる備忘録や家族などへの連絡ノートにすぎず、法的な効力はありませんが、遺言書を作成する前提となる財産目録の参考にはなります。このため、遺言書の作成が必要ですが、これにはさまざまな種類があるため、生半可な知識では所轄する家庭裁判所（家裁）の検認で無効扱いになってしまいます。しかも2024年4月以降、向こう3年以内に手持ちの不動産の所有権を登記所（東京法務局府中支局）に相続登記し、保存されなければ家族や友人、知人に贈与や相続などで贈与しても第三者に対抗できないばかりか、10万円の過料が科せられることになっています。また、この義務化は2024年4月以前に発生した建物のない宅地や農地、山林など売買の対象とならない“負動産”も対象で、かつ転売による所有者の名義変更や相続放棄、自治体への寄附、国庫への帰属のいずれかが義務づけられています。

それだけではありません。家族に先立たれたものの、残された不動産の相続登記をせず、その不動産に係る固定資産税や市民税（住民税）を納め

ないため、市によるゴミの処理がされず“ゴミ屋敷”となったり、野良犬やイノシシの“住み家”となったりして市や周辺の住民に迷惑をかけるどころか、二次相続の義務違反に問われるほか、子々孫々にわたって法定相続人が大勢乱立し、“争族”に発展しかねません。まして、すべての団塊世代が75歳以上の後期高齢者となる2025年以降、生涯独身のため“おひとり様”だったり、配偶者に先立たれて孤老となったりして、“相続人なき遺産”などの問題も生じかねないばかりか、遺言書を作成せずに死亡したら全額が国庫として没収され、“防衛費”という名の軍事費や無駄な土建型公共工事などの税源に浪費されてはたまったものではありません。

現に、財務省によると、遺産相続人がいないため、国庫の収入となった財産は2022年度、総額約768億9444万円と過去最高となっています。

2. まずは身辺整理をして“断捨離”

そこで、そのような事態にならないよう遺言書を作成するワケですが、それにはやはりエンディングノートを作成する前提ともなる“断捨離”をすることです。

具体的には、事理弁識能力（判断・意思能力）があるうちに金品の棚卸しを毎年少なくとも1回は行い、処分するものをはじめ、配偶者や子ども、孫に残したいもの、または上述したような第三者に寄附するものなどに選り分けることが前提になります。たとえば電子マネーなどデジタル資産を含む現金や預貯金、マイカー、ダイヤモンド、名画などの動産であれば、郵便局や銀行、保険会社、証券会社など金融機関の支店・支所・局名、口座の種別、加入している生命保険やがん保険の契約先の保険会社、マイナンバーカード（マイナ保険証）、取引・口座番号、住所、氏名、電話番号、所有権者、金銭価値、担当者名などを明記します。また、自宅やアパート、賃貸マンション、契約駐車場、別荘などの不動産を所有しているのであれば、それぞれの権利証でその所在地や敷地面積、地番、家屋番号、名義人を確認します。さらに、家賃や駐車料金、管理費などの収入があればそれぞれの契約書でチェックし、売却などに備えます。

なお、持病があり、主治医のクリニックや病院があれば、その機関の名称や所在地、また、服用している薬の名前、さらに要介護になったら施設に入るか自宅で必要なサービスを受けるか、治癒の見込みがない場合、そのむね告知してほしいか、終末医療や延命治療はどうするか、さらに葬儀の形式や会葬希望者の名簿、納骨、散骨、供養や法要など墓守の希望などについても

追記します。また、障害がある配偶者や子どもがいる場合、その種別や程度、利用しているサービス、1週間の生活スタイル、服用している薬、コミュニケーションのとり方など支援の方法、ペット(愛玩動物)を飼っている場合、その名前や種類、生年月日、登録番号、持病の有無、主治医(獣医)、予防接種や散歩の要否、避妊・去勢、食べ物、ペット保険の有無、さらに希望する引き取り手などを明記しておきます。このほか、事業を営んでいる場合も同様で、万一の際でも家族が引き続き事業を継続できるよう自社株だけでもそのいずれに承継してもらう、または話し合っておくかを遺言状に明記しておきます。その際、未成年の子どもがいて離婚している場合、その親として単独親権、共同親権のいずれがベターか選び、折り合わない場合、家裁が決めるなどの民法改正が2024年5月に成立、今後、2年以内にされることになりました。

いずれにしても、大事なことは事理弁識能力があるうちにこれらの領収書などの書類やカードは、表面はもとより、裏面もコピーして整理しておきます。預金通帳などの残高や銘柄などがわからなければ取引のある銀行や郵便局、保険会社、証券会社などの名称や支店・支所名をしかるべき金融機関に告げ、残高の証明書の交付を申し出て明らかにします。また、死後、老齢年金(老齢基礎年金・老齢厚生年金・退職共済年金¹⁾)は支給停止されるため、遺族は遺族年金(遺族基礎年金・遺族厚生年金・遺族共済年金)に切り替える手続きをします。

そこで、生涯、手元に置きたいものや家族はもとより、友人や知人などに贈与したいものをリストアップして一覧表にし、だれにいずれをどの程度上げたいか、決めておきますが、親、すなわち、直系尊属のみが法定相続人の場合、相続財産の3分の1、配偶者や子ども(直系卑属)の場合、同2分の1ですが、婚姻期間が20年以上の配偶者への居住用不動産の贈与は持ち出しが不可のため、遺産分割財産の対象から除外されるほか、兄弟姉妹の遺留分は求められないことになっています。このほか、長年、お世話になった友人や知人に自分の財産を分けたいとか、自治体や社会福祉協議会、福祉公社、福祉施設、NPO(特定非営利活動法人)などに寄附したい場合、遺贈寄附のむね遺言をしておくことも一考ですが、「自分が要らないものは他人も要らない」ことも自戒したいものです。

なお、マイカーや住宅のローンなど借金(借財)がある場合、手持ちのお

¹ 共済年金は2015年10月、厚生年金に統合。

金で精算しますが、それをせずに死亡して法定相続人が相続放棄をしないと相続税がかかったり、申告をせずに放置しておくとも正規の相続税のほか、無申告加算税や延滞税が課せられたりするため、要注意です。もっとも、要介護になっても施設に入らず、引き続き自宅で過ごしたいという場合、自宅を担保に融資を受け、死亡した際、住宅ローンやそれまでかかった生活費、介護費用を清算するリバースモーゲージ（不動産担保付き福祉資金融資）を利用する手もあります。ちなみに、この制度を全国で初めて導入したのは実は武蔵野市福祉公社で1981年でしたが、2015年に取り止め、独居、または頼れる親族がいない高齢者なども安心して在宅での生活を続けられるため、必要な支援を行う「つながりサポート」に移行し、現在に至っています。

また、自宅を売却して売買の代金を受け取ったあとも引き続き居住し、所有者に毎月の家賃を支払うリースバックとしたり、住宅ローンが残っている自宅を子どもなどに贈与したりする場合、その返済を子どもに委ね、贈与する負担付贈与とすれば非課税となるため、心当たりの方は最寄りの信託銀行や不動産業者、税務署に相談してはいかがでしょうか。このほか、法定相続人になれない兄弟などがいる場合、付言事項として、生前お世話になるであろう感謝の気持ちを伝え、“争族”とならないようそのむね明記しておきますが、いずれにせよ、遺言は15歳以上であればだれでも作成できます。

なお、認知症などで事理弁識能力が疑われる場合は裁判となり、まずは主治医の判断をあおぐことになります（写真1）。



（JR 三鷹駅北口にて）

写真
1

住宅ローンの残額や資産価値も調べたい

ちなみに、小生はこのシリーズで再三述べているように、年金や医療、介護などの社会保障をはじめ、地域福祉や防災福祉など社会福祉に関する拙著の一部を家族や教え子、友人、知人に進呈しています。また、元日本山岳会員でもあり、山岳紀行家として『ふるさと富士百名山』（山と溪谷社）などこれまで数冊刊行した山岳書も同様に、境3丁目に所有する賃貸マンション「ソフィー武蔵野」の1階101号室のリビングルームを15年前から毎月第二、第三日曜日午後、地域に開放、主宰する地域サロン「ぷらっと」（会費一人100円、ミニ講座同300円）について武蔵野プレイスでの市民登録団体

として開催、休止する夏季の7～9月は軽井沢の山荘を利用して高原散策や山歩き、露天風呂めぐり、浅間山「天明の大噴火」被災地を訪ねる防災ツアーを実施しています（写真2）。

写真2 夏は軽井沢の高原散策など



（鬼押し出し園にて）

ただ、長年愛用しているピッケルやアイゼン、ザイル、登山靴、クラシックギターなどの処分はどうするか、今なお思案しているのも確かです。このため、思い切って廃棄するか、残す場合はどうすべきか、いずれ家族に相談して最終判断せざるを得ないと思っています。また、預貯金や背広、ズボン、ネクタイ、時計、カメラ、三脚、マイカー（電気自動車：EV）などをどう処分すべきかも検討する必要がありますが、パートナーと共有名義の西東京市（旧田無市）の戸建て住宅は「ソフィー武蔵野」にまさるとも劣らぬ住環境のため、家族が引き続き所有すべく相続税を納め、引き続き住んでもらえたいと思っています。このほか、上述した山荘は小生が40歳のときに建てたものですが、家族の対応によっては地元の自治体や社会福祉協議会（社協）

などに寄附する遺贈を考えなくもありません。

3. 遺言

さて、このような私事はともかく、このような財産目録をリストアップし、いざというとき、それまで貯めた財産を納得がいくよう遺言書を作成しておきたいものですが、実は一口に遺言書といっても基本的には公正証書遺言、自筆証書遺言、秘密証書遺言の三つがあるため、これらの違いを理解したうえ、これらのいずれにするか決めます。

具体的には、まず公正証書遺言はその名のとおり、所轄の公証役場に立会人2人以上のもと、遺産の種類や金額、法定相続人の人数に応じた遺産分割を口述し、これを公証人が筆記したうえ同役場が保管し、相続が発生したとき、遺族が同役場に出かけて相続に着手します。このため、盗難や紛失、だれかに書き換えられる心配もありません。

これに対し、自筆証書遺言は文字どおり、自分で遺産の種類や金額、法定相続人の人数に応じた遺産分割を行うため、それまで自分で保管するワケですが、この間、第三者に書き加えられたり、削除されたりするおそれもあります。このため、相続が発生した際、家裁ですべての法定相続人が立ち合いのもと、裁判官の開封によって検認を受け、法的に有効かどうか確認してもらう必要があります。

また、自筆証書遺言は文字通り、遺言者が自由に手書きやパソコンで作成し、預貯金通帳や不動産登記書などのコピーを添付するもので基本手数料などは不要ですが、死亡した際、家裁によって第三者によって改ざんされたものでないか、検認してもらう必要があります。もっとも、所轄する登記所に預けその証明書の発行を請求し、家裁での検認を不要とすることもできます。

一方、秘密証書遺言は自筆、または代筆のいずれも文書、またはパソコンで作成して署名、押印し、これを公証人と2人以上の承認に同封した封書を提出、証人とともに署名、押印して作成するため、公正証書遺言と同様、第三者に秘密にできるうえ、改ざんされるおそれもありますが、公証人がその内容を確認できないため、法的な不備があると無効になってしまうほか、家裁の検認が必要です。ちなみに、これらの基本作成料はたとえば目的価値が1億円の場合、4万3000円かかりますが、公正証書遺言が最も安全で、かつ確実です（**図2**、**写真3**）。

図2 遺言書の種類とメリット・デメリット

種 類	メリット	デメリット
公正証書遺言	家裁の検認不要・改ざんなし	家裁の検認不要・手数料あり
自筆証書遺言	基本手数料など不要	家裁の検認要・改ざん
秘密証書遺言	家裁の検認要・改ざんなし	家裁の検認要・手数料あり

出典：筆者作成

写真3 安全・確実な公正証書遺言



(吉祥寺にて)

なお、加齢に伴う認知症や知的・精神障害などによって事理弁識能力（判断・意思能力）がまったくなくなっていたり、かなり減退していたりなどの心配があったりする場合、成年後見制度を活用するのも手です。

具体的には、事理弁識能力がまったくない、あるいはかなり減退している場合、法定後見、そこまでには至らないものの、その心配がある場合、任意

後見のいずれかにします。また、その内容も身上監護（保護）と財産管理に大別されるため、このような状況の場合、市や社協、福祉公社、準独立行政法人日本司法支援センター（法テラス）、また、社会福祉士、行政書士、司法書士などの専門家が原則として無料で相談に乗ってくれるため、その活用をオススメします。

4. 登記

もう一つの登記は動産や不動産などの権利を所管する登記所に届けて登記簿を作成、相続や売買、転居、婚姻などで所有者の住所や名前を変更したり、第三者への対抗要件となったりするなどして法的に守る手続きです。このため、これらの登記は司法書士、その前提となる物理的現況に関する登記は土地家屋調査士に依頼するのが一般的ですが、いずれもあらかじめ法務省のウェブサイトや専門書でその内容や方法を調べ、登記所に相談の予約をとって手続きをすれば素人でも登記できます。

ただし、不動産の場合、相続や遺贈によって所有権を取得した場合、その所有権を取得したことを知ってから3年以内に所有権移転登記、または相続人申告登記の申し出をすることが義務づけられており、正当な理由がないにもかかわらず、これを怠った場合、10万円以下の過料が科せられるので要注意です。また、以上の作業を行ってもなお所有者の住所不明な場合、引き続きその作業を続けるため、今しばらく猶予してもらうよう住所変更登記を行いましょう。それも怠ると5万円の過料が科せられるので注意して下さい。

なお、これらの登記簿の見方は物理的な現況の場合、土地の所在地や地目、面積は土地表題部、建物の所在地や家屋番号、種類、構造、床面積などは権利部で住宅ローンを利用している場合、甲区には購入者の住所と氏名、乙区には金融機関の抵当権が記載されていますが、マンションの場合、区分所有権や敷地権が追記されています。これに対し、不動産登記は所有権保存登記、移転登記、抵当権設定登記などに分かれます。ちなみに、登記所は東京法務局府中支局で、武蔵野法務局証明サービスセンター（武蔵野商工会館1階）では不動産や商業、法人登記に関する証明書の交付しか受け付けていないので念のため。

ところで、昨今の終活ブームの折、遺品整理専門の業者が増えていますが、その費用やサービスをめぐってトラブルが発生、各地の消費生活センターにも同様の相談や苦情が寄せられています。また、原野商法や振り込め詐欺、

旧統一教会（世界平和統一家庭連合）など宗教団体による霊感商法や高額献金問題も急増、国会で問題になり、昨年末、被害者救済法が制定されたのはまだ記憶が新しいところです。武蔵野市消費生活センターもその例外ではありません。

そこで、これらの原野商法や振り込め詐欺、霊感商法、高額献金に惑わされないようインターネットや専門書、メディアなどから遺言や相続に関する情報を集めて学習するほか、万一の際、市消費生活センターや日本郵便の終活相談ダイヤル（0120-65-3471、平日 9 時～17 時。年末年始を除く）に相談したいものです。もとより、小生が主宰している地域サロン「ぷらっと」にお越しいただければご相談に乗りますのでお気軽にお立ち寄り下さい。

5. まとめ

いずれにしても、周知のように、日本の経済は 2024 年 2 月、東京株式市場で日経平均株価が大幅に反発し、前日よりも 886 円 52 銭で取引を終え、バブル絶頂期の 1989 年末、3 万 8915 円の最高値を上回り、バブル崩壊後、約 34 年ぶりに史上最高値を更新しましたが、大企業はともかく、企業の約 7 割は中小・零細企業に勤務するサラリーマンやアルバイト、パートタイマー、フリーランス（個人事業主）、また、自営業者は「失われた 30 年」に伴う賃金の横ばいに円安・ドル高、ロシアのウクライナ侵攻に伴うエネルギー価格の高騰を背景に物価高が続いており、苦しい生活を強いられていることに変わりはありません。

また、消費税は大人から子どもまで区別なく 10%、また、“軽減税率”という名の据え置き税率の 8 %²、さらに不動産や動産の所得の際は所得税、その後、贈与したり、死亡したら家族などに贈与税や相続税が課税されることになっていますが、日本の場合、小・中学校での義務教育の段階からの主権者教育が不十分とあって納税者意識が希薄なため、国会・地方議会議員、首長選挙の投票率もさっぱり伸びず、これをいいことに政権与党は「政治とカネ」の問題は旧態依然として国民の血税を私費のように扱い、脱税まがいのため、これを機会に税金の使途を監視すべく政治や経済にも注視し、“清

2 本来の軽減税率とは消費税を引き上げた際、当時の税率を引き下げるもの。日本の場合、2019 年 10 月、10%に引き上げた際、酒類や外食を除く飲料品、週 2 回以上発行されている定期購読の新聞代を 8%の“軽減税率”としています。実態は据え置き税率。ちなみに、スイスの消費税（付加価値税）は 8.1%に対し、軽減税率は生活用品など 2.6～3.8%。

き一票”を投じて国民の国民による国民のための政治に改め、一度しかない人生を悔いのないものにしたいです。「大砲よりもバター」、すなわち、社会保障の重要性もそこにあります。

***参考文献**

- ・川村匡由『老活・終活のウソ、ホント70』大学教育出版、2019年。
- ・川村匡由『人生100年時代のニュー・ライフスタイル』あけび書房、2022年。
- ・唐沢稜（川村匡由）『はじめての不動産投資で成功する本』自由国民社、2010年。

***連絡先**

- ・メール kawamura0515@ybb.ne.jp
- ・電話 090-3102-8446（川村）
- ・HP <http://kawamura0515.sakura.ne.jp>

以 上