

# 1 所有者が事前にできること

## 適切に管理する

### ■家財道具の整理や処分

空き家を処分できない理由として、「物置として使っているから」や、「家財道具や遺品が残っているから」といった声をよく耳にします。ここでは家財道具の整理や処分方法についてご紹介します。

まずは住まいを引き継いだ方が困らぬよう、事前に不要な家財道具の整理や処分をしましょう!…とはいっても、それができれば苦労しませんよね。家財道具が多くて、どこから始めたらいいのかわからないという方は、家財道具の処分の専門業者に、相談してみませんか。

また相続した建物の中に故人の家財道具が大量に残っている場合には、「遺品整理」というサービスの利用を検討してみてもはいかがでしょうか。遺品整理では、故人の思い出の品や貴重品を選別しながら、処分することができます。



相談先

処分業者



ポイント

三島市※1ではふるさと納税で空き家の見回りや管理のサービスを返礼品としてご用意しています(令和2年度現在)。ご自身の自治体でも一度調べてみてはいかがでしょうか。

※1.三島市:P1 ※Aを参照ください。



## ■「庭じまい」を考える



相談先  
造園業者

管理が十分でない空き家の苦情の中で、最も多いものは「草木の繁茂」です。ご近所トラブルを引き起こさないために、適切な対応が求められます。

ただし、剪定などによる一時的な解決だけでは

生え続ける草木の問題を解決したことにはなりません。管理しやすい樹木の選択や、雑草の生えにくい工夫について、専門家に相談してみませんか。

庭として利用しながら容易に維持管理ができる庭造りをオススメします。

## ■仏壇の整理



相談先  
お寺  
仏具店

相続や建物の売却の中で見落としがちなものに「仏壇」があります。でも仏壇の処分って難しいですね。いざ処分するとなると躊躇される方が多いと思います。まずは仏壇をコンパクトにするなど、維持しやすい形態に変更してみてもいいですか。

最近では住宅事情に合わせて、コンパクトなものに変える方が増えているそうです。様々な生活スタイルに合わせた仏壇が販売されていますので、まずはお近くの仏具屋さんにご相談してみてもいいのではないでしょうか。

# 1 所有者が事前にできること

## 財産を引き継ぐ①

### ■遺言書について



**遺**言とは、遺言者の生前の最後の意思を実現するために、故人が所有していた財産をどのように分配するかなどを書面にのこして明らかにするものですが、実はそれだけでなく、付言事項※1として「家族への想い」や「感謝の気持ち」などものこすことができます。家族への想い等をのこすことで、後々の親族間でのトラブルを防ぐことにも繋がります。

遺言書をネガティブな物にとらえず、心のこもっ

た家族への手紙として準備してみませんか。またエンディングノート(▶P7)と合わせて作成することで、より充実した内容にすることができます。

なお、遺言は法律で定められた要式に従って作成する必要があります。要式に违背する遺言は無効となりますので、専門家に相談しながら作成することをお勧めします。

※1付言事項:遺言書の中で法律に定めない内容を書くことができるもの。

### ■家族信託について



**信**託とは読んで字のとおり、「信頼する人に託す」ことです。信託には様々な種類がありますが、今回は「民事(家族)信託」についてご紹介します。

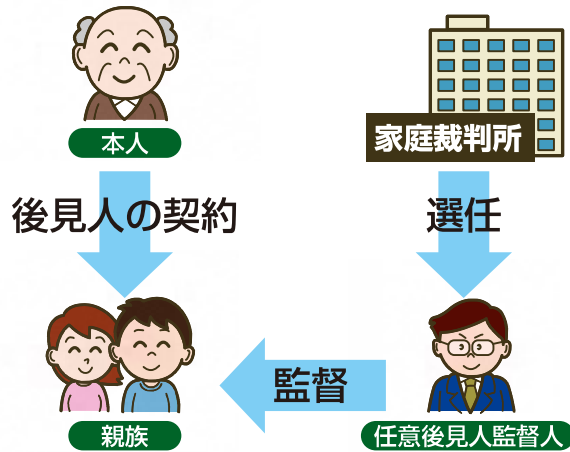
家族信託とは、財産の管理を任せたい人(委託者)が、財産の管理者(受託者)として信頼できる家族等に財産を託し、その財産で利益を受ける者(受

益者)のために、受託者が託された財産を活用する契約のことです。

信託する財産や受託者、受益者を誰にするかは、自由に決めることができます。委託者が将来認知症等により判断能力が減退した場合でも、信託した財産の活用が可能となります。一度専門家に相談してみませんか。



## ■成年後見人制度

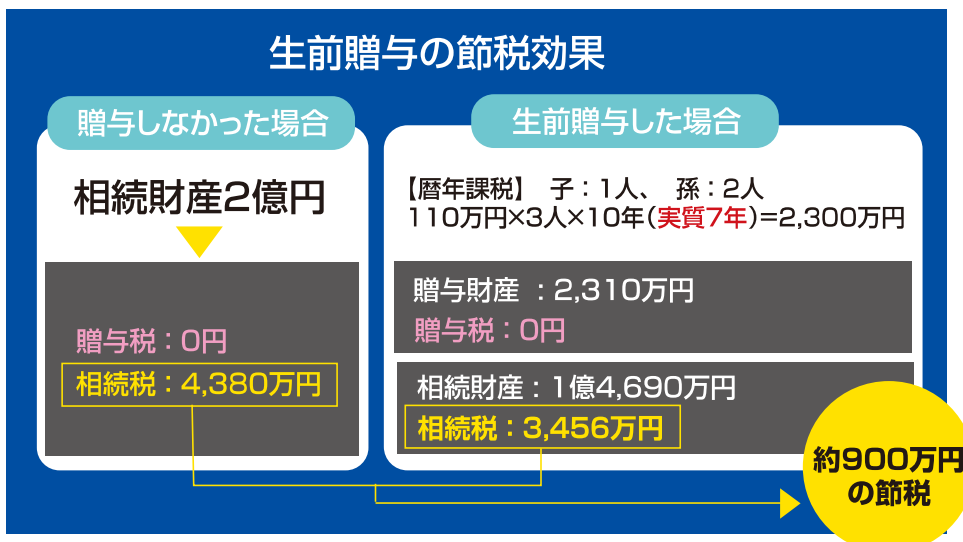


**成** 年後見制度とは、認知症等で判断能力が衰えるなどした方のために、家庭裁判所で選任された成年後見人等が、本人に代わって財産の管理等を行い、本人の生活を支援するための制度です。

例えば、認知症で施設に入所して、それまで住ん

でいた自宅が空き家となってしまった場合、自宅の適切な維持管理等の対応を、成年後見人等が本人に代わって行うことが可能です。成年後見制度について専門家に相談してみませんか。

## ■生前贈与



**不** 動産等の財産を無償で移転させることを贈与契約といい、贈与契約のうち生存中に無償で財産を移転させることを、生前贈与と呼んでいます。

土地や建物を事前に引き継ぐことで、相続によ

る家族内のトラブルを未然に防ぐだけでなく、節税しながら継続的に不動産の維持管理を行うことができます。

# 1 所有者が事前にできること

## 財産を引き継ぐ②

### ■子供世帯との近居について



子供世帯と近居する世帯が増えています。近居とは、親世帯と子世帯が短時間で移動できる距離に、それぞれの住居を構えることを言います。

物理的に一定の距離感を設けることで、お互いの生活習慣やプライベートを尊重し、ストレスなく共に生活を支え合いながら、良好な関係を保つことができます。

さらに土地や建物の担い手が近居することで、万一の時にも不動産の適正な管理を継続して行うことができます。



相談先

不動産業者

### ■エンディングノート

近年、取り組みが広がっているものに「エンディングノート」があります。似ているものとして遺言書（▶P.5）がありますが、エンディングノートとの大きな違いは法的な効力の有無です。遺言書は法的に記載する内容が決まっていますが、エンディングノートは法的な効力がなく、記載する内容を自由に設定することができます。

また遺言書が、死後のことを記載するのにに対し、エンディングノートは生きている間のことも記載することが可能です。



相談先

司法書士

#### ポイント

##### 記載する内容としては

- 家族との思い出
- 友達との印象に残っている事
- 自分史
- 本人にしか分からない銀行口座や通帳の場所
- パソコンやSNS等のパスワード
- 葬儀や葬式の要望
- 親族や友人の連絡先
- 形見の品や相続の分け方、その理由など

エンディングノートは決まったルールがないため、様々なデザインのもので出版されています。一度ご自身にあったものを手にとってみませんか。

エンディングノートは法的な効力ががないため、希望を書き残しても必ずしも叶うわけではありませ

ん。そのため法的効力のある遺言書と合わせて、うまく利用することをお勧めします。

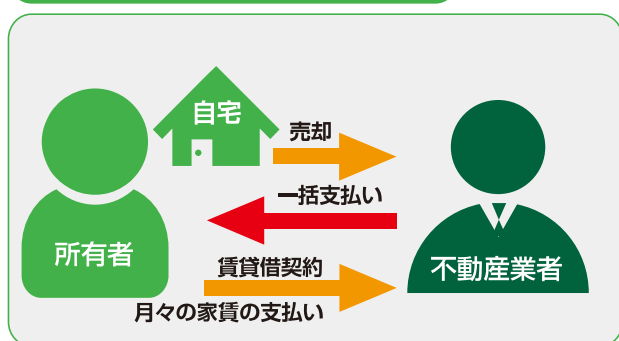
エンディングノートをつくることで自分の人生を振り返り、今後の人生を見つめなおしてみませんか。

## ■似て非なる「リースバック」と「リバースモーゲージ」

まぎらわしい、この2つの制度についてご説明します。共通点としましては、「自宅に住みながら、自宅を担保に資金を調達できる。」ということです。老後の資金に不安がある方は、一度利用を検討してみてください

がでしょうか。利用の目的や条件によって、制度にはメリット・デメリットがありますので、それぞれの制度の特徴についてご紹介します。

### リースバックとは ▶ 売却 による資金調達の方法



#### 自宅を売却し、賃貸契約を結んで自宅に住み続ける制度

売却時に資金が一括して手に入るが、売却時に所有権が代わり、毎月の家賃がかかる。

#### こんな人が利用します

資金調達をしながら、元気なうちは自宅でも過ごし、万一の時には老人ホームへの入居を考えている方。

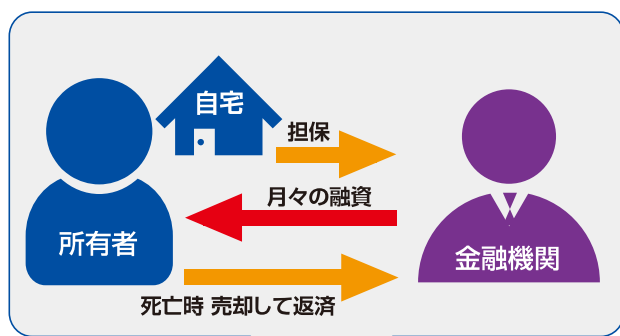


相談先

不動産業者

自宅以外への転居が可能

### リバースモーゲージとは ▶ 融資 による資金調達の方法



#### 自宅を担保に、自宅に住みながら資金を受け取る制度

融資の枠内で定期的に資金が入り、所有者が亡くなった後に、一括して、返済(自宅が売却等)される。

#### こんな人が利用します

自宅を終の住まいとして考えているが、年金だけの生活では、不安な方。



相談先

金融機関

終の住まいとして、自宅にいられる



**ポイント** どちらの制度も、自宅の売却を前提に契約すれば未然に相続のトラブルを防ぐことができます。

| 制度比較早見表 | リースバック | リバースモーゲージ |
|---------|--------|-----------|
| 自宅への居住  | ○ (可能) | ○ (可能)    |
| 借入れ     | × (なし) | ○ (あり)    |
| 所有権の移転  | ○ (あり) | × (なし)    |
| 担保の設定   | × (なし) | ○ (あり)    |