

住まいのこれからを考える  
～住まいの活用ノート～  
(案)

# 住まいのこれからを考える

大切な住まいのために、今だからできること

全国的に空き家社会問題化する中、八王子市でも空き家が増えています。

空き家になることを予防していくことは、自分自身にとっても、地域にとっても大切なことです。

住まいを使わなくなった後、その住まいは、ご家族が住み続けるのでしょうか、それとも手放すのでしょうか。あるいは誰かに貸すのでしょうか。

相続のとき、あるいはその後、ご家族の方に負担がかかったり、そのまま放置されてしまってお近所の方の迷惑になったりすることがあっては困りますね。

このノートは、もしものことが起こったときに、ご家族や残された方へ自身の想いを伝えるためのものです。

このノートを活用し、住まいのこれからを考えていきませんか。

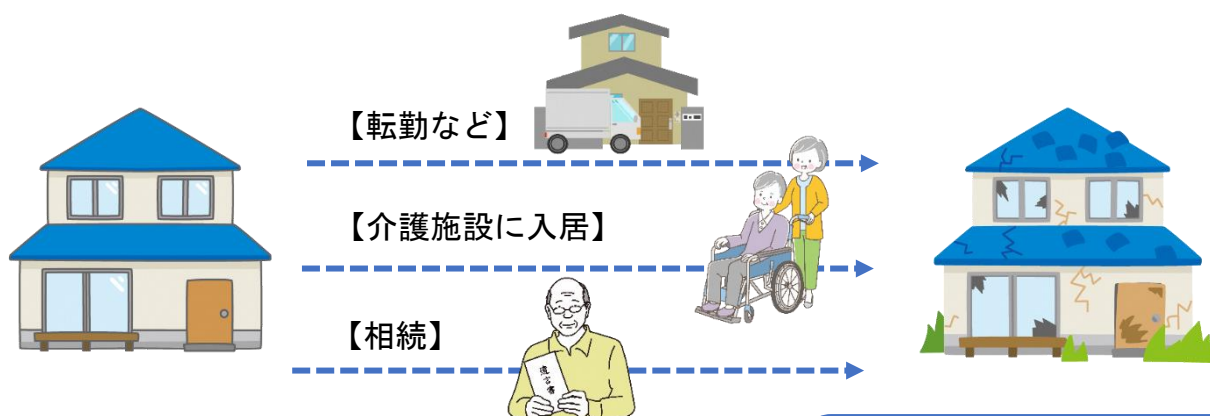
## ノートの書き方

- 本書は、大切な住まいのこれからを考えるために、4つのステップで構成されています。まずは書きやすいところから、少しずつでいいので書き始めていきましょう。
- 家族や大切な人と相談しながら書いていくと、より効果的です。
- 書いた内容は、後日変更しても構いません。

# 空き家問題とは

## ◆発生要因

お住まいの方が介護施設に入居したり、転勤したり、相続など様々な理由により、その住宅に誰も住まなくなってしまう場合があります。



主がいなくなり、管理もされないでいると困った空き家になります

## ◆空き家をそのまま放置していると・・・



# 住まいのこれからを考えるための 4つのステップ

## ステップ1

### 基本情報の整理 ……p6

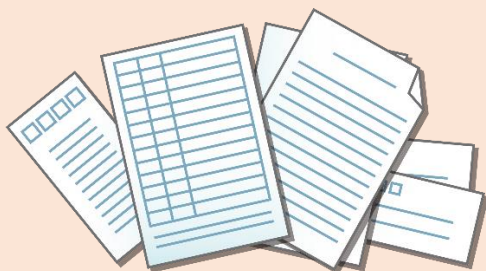
まずは、私や家族や住まいなどについての情報を整理しましょう。

#### 1 私と家族の基本情報

- (1) 私のこと
- (2) もしものときの連絡先
- (3) 家族のこと（家系図）

#### 2 住まいの基本情報

- (1) 自宅
- (2) その他（実家・貸家など）

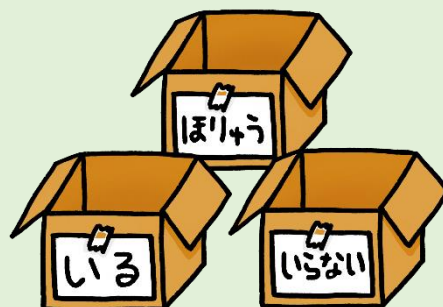


## ステップ2

### 家財の整理 ……p14

残しておくもの、捨てるものを整理しましょう。

- (1) まずは整理整頓
- (2) 大切なもののありかを分かるようにしておく
- (3) 処分してよいのか、遺したいのかを決める
- (4) 遺したいものがあれば、具体的に決める



## ステップ3

### 活用方法の整理……p18

自宅や実家などの土地や建物は利活用できるのか、解体しなくてはならないのか、家族とも相談しながら決めていきましょう。迷ったら、専門家に相談しましょう。

- (1) 住まいのこれからを考える  
フローチャート
- (2) 活用方法のタイプ
  - ・ 家族や知人が住み 管理する
  - ・ 賃貸する
  - ・ 売却する
  - ・ 解体する

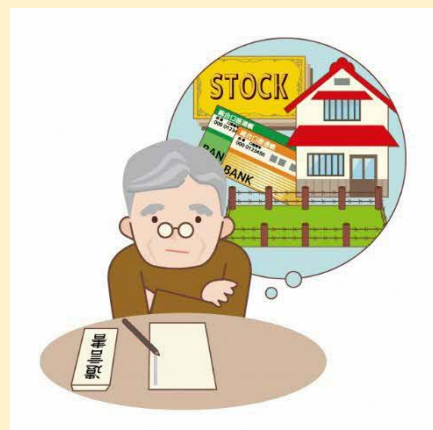


## ステップ4 自分の気持ちを

### 残す p22

ステップ3で考えたことを文章に書き出してみましょう。自分の気持ちを文章で残しておくことが大切です。

- (1) 遺言書
  - ・ 公正証書遺言と自書証明遺言
- (2) 他にもある自分の気持ちの伝え方
  - ・ 民事信託(家族への信託)
  - ・ 任意後見制度
  - ・ 成年後見制度



# ステップ1 基本情報の整理

## 1 私と家族の基本情報

### (1) 私のこと

まずは、私や家族、住まいについての基本情報を整理するところからはじめましょう。

#### 書き込みシート1

まずは、私の基本情報から書き始めてみましょう。

名前(ふりがな)	
生年月日	
住所	
本籍	
連絡先	

## (2)もしものときの連絡先

書き込みシート2

このノートを読んでほしい人たちを記入しましょう。

名前	住所	電話	関係

# ステップ1 基本情報の整理

## (3) 家族のこと(家系図)

遺産を受け継ぐことができる人を法定相続人といい、法律で定められています。亡くなった方（被相続人）の配偶者に加え、子、父母等、兄弟姉妹の順で相続人を決めます。

相続になる可能性がある人はだれなのか、家系図をつくってみましょう。

### ★ポイント 法定相続人とは？

○配偶者：常に相続人

配偶者は以下の相続人とともに常に相続人になります。

①子：第1順位	被相続人に子がいる場合は、子と配偶者が相続人となります。 配偶者がいない場合は、子がすべてを相続します。
②父母等：第2順位	被相続人に子がいなかった場合は、父母等と配偶者が相続人となります。 配偶者がいない場合は、父母等がすべてを相続します。
③兄弟姉妹：第3順位	被相続人に子も父母等もない場合は、兄弟姉妹と配偶者が相続人となります。 配偶者がいない場合は、兄弟姉妹がすべてを相続します。

※代襲相続により、孫や甥・姪等が法定相続人となる場合もあります。

### 専門家からのアドバイス①

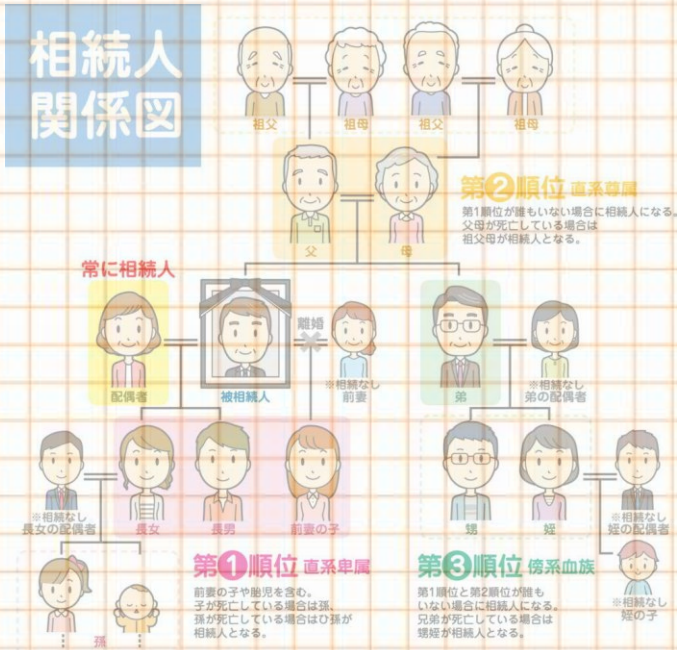
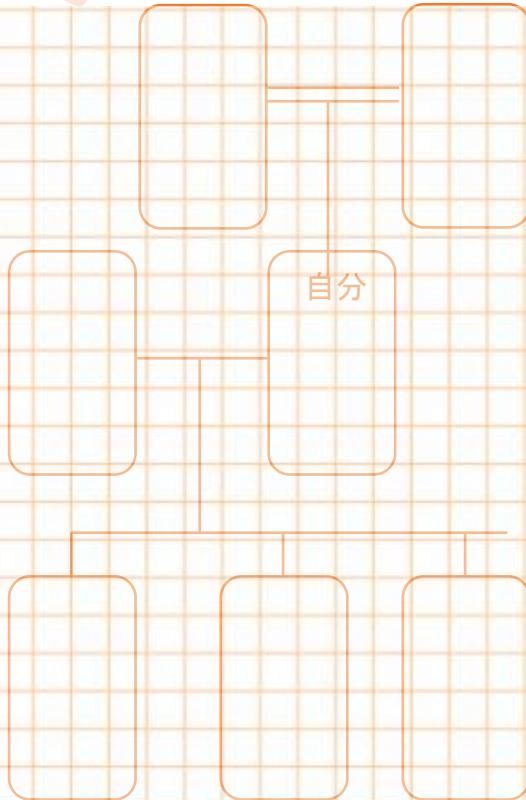
#### 相続で知っておくとよいこと

相続にまつわる相談で多いのは、妻が自宅をすべて相続できないなど、家族とのトラブルです。そうならないためには、法定相続人がだれなのかをきちんと確認し、家族と話し合いながら、できるだけ争いが起こらないような遺言書の作成などの生前対策を行うことが大切です。



相続人にあたる方を整理するため、ご自身の家系図をわかる範囲で書いてみましょう。

書き込みシート 3



# ステップ1 基本情報の整理

## 2 住まいの基本情報

書き込みシート4-①

### (1) 自宅

戸建て                       マンション(区分所有)                       その他

所在地(住所) \_\_\_\_\_

(地番) \_\_\_\_\_

土地面積 \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>                      地目 \_\_\_\_\_

構造     木造     鉄筋造     鉄筋コンクリート造

階数 \_\_\_\_\_ 階                      床面積 \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>                      建築時期 \_\_\_\_\_ 年

所有者氏名(土地) \_\_\_\_\_

所有者氏名(建物) \_\_\_\_\_

備考 \_\_\_\_\_

活用方法

売却(取壊し含む)     賃貸     建替え

特定の個人に引き継いでほしい

引き継いでもらいたい人 \_\_\_\_\_

上記の方との相談の有無     有

その他( \_\_\_\_\_ )

#### 専門家からのアドバイス②

##### 自宅の今後の活用について、家族や大切なひとと話し合いましょう

自宅や実家の空き家化を予防し、資産として有効活用するには、住む人がいなくなった場合にその住宅をどうするのか、事前に見通しを立て、具体的に準備しておくことが効果的です。また、見通しを立てても、そのことを引継ぐ家族に話していないことにより、トラブルになるケースもありますので、まずは家族等と話し合いましょう。

## (2) その他(実家・貸家など)

書き込みシート4-②

戸建て                       マンション(区分所有)                       その他

所在地(住所) \_\_\_\_\_

(地番) \_\_\_\_\_

土地面積 \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>                      地目 \_\_\_\_\_

構造     木造     鉄筋造     鉄筋コンクリート造

階数 \_\_\_\_\_ 階                      床面積 \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>                      建築時期 \_\_\_\_\_ 年

所有者氏名(土地) \_\_\_\_\_

所有者氏名(建物) \_\_\_\_\_

備考 \_\_\_\_\_

### 活用方法

売却(取壊し含む)     賃貸     建替え

特定の個人に引き継いでほしい

引き継いでもらいたい人 \_\_\_\_\_

上記の方との相談の有無     有

その他(                      )

### 専門家からのアドバイス③

#### 新耐震と旧耐震 建築時期を確認しましょう

建築時期が昭和56年(1981年)5月31日以前の場合は要注意です。建築基準法の耐震基準が見直され、これよりも古い建物は、震度6~7の地震に耐えられない可能性があります。そのままでは利活用するのは難しいため、一般的には更地にして売却や耐震改修を行うことが考えられます。

# ステップ1 基本情報の整理

## ★ポイント 所有している不動産を調べる方法は？

所有している土地や建物の所在地（地番）や面積等を調べる方法は以下があります。

自宅にある書類から	固定資産税の納税通知書を確認する 売買契約書を確認する
法務局へ	登記事項証明書を取得する

### 専門家からのアドバイス④

#### 登記をしておきましょう

土地と建物は登記がされていますか。

適切な登記がされていないと、相続等の手続きに多くの時間やコストがかかってしまうことにより、相続人が苦勞することがあります。

また、令和3年4月に民法が改正され、相続が発生した場合はそれを知ったときから3年以内に、所有権の移転の登記を申請しなければならないことになりました。申請を怠った場合には10万円以下の過料がかかります。（施行は令和6年4月から）

権利関係を確認するには、登記簿、売買契約書、図面、固定資産税評価書などで確認することができます。

相続登記の手続きがお済みでない方や未登記の不動産をお持ちの方は、専門家に相談をしましょう。

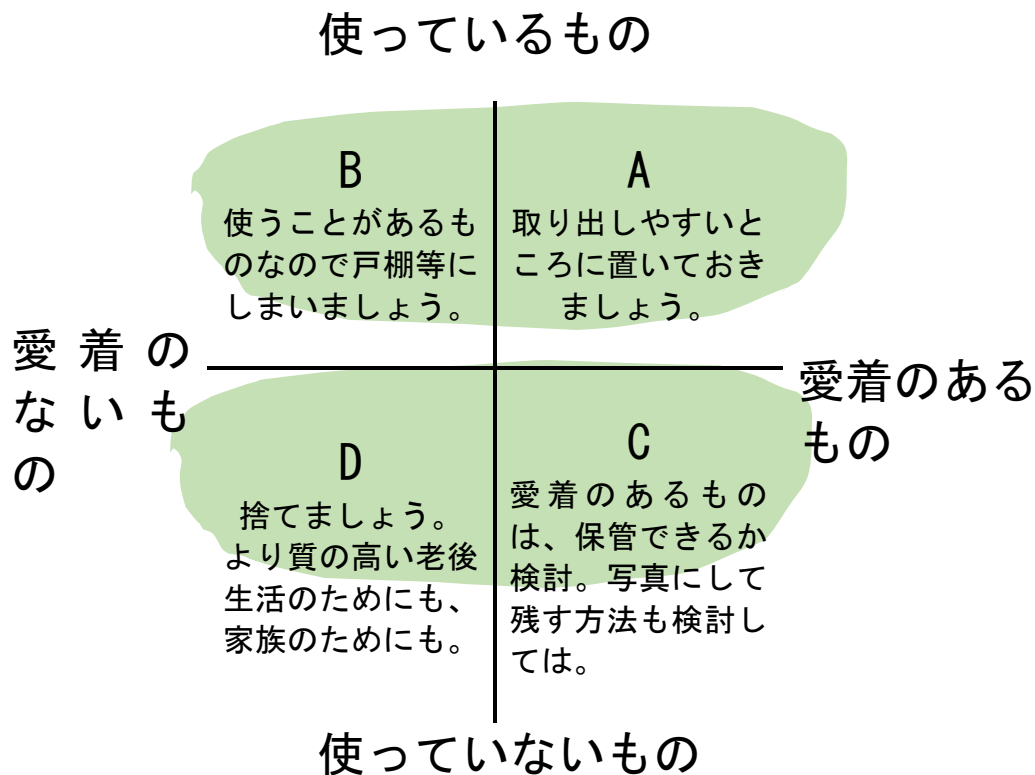


# ステップ2 家財の整理

遺品を処分するのは大変です。これができないために、実家の処分ができなくなる場合があります。少しずつでも、早めに取り組むことが大切です。

## (1)まずは整理整頓

以下の表を用いて、持ち物を分類・整理しましょう。



### 専門家からのアドバイス⑤

#### 家財整理のコツ

まずは生活している空間を中心に片付けていきましょう。

リビング、キッチン、寝室といった普段自分が暮らしている部屋から片付けてみましょう。一部屋ずつ片付いていくことで、達成感もあります。ポイントは、一度にすべてのことをやろうとしないことです。毎日少しずつ取り組むことが大切です。

愛着があって、捨てるのが忍びないものは、写真を撮って、思い出として残しておくのも一つの方法です。気持ちの整理もつくのでしょうか。

## (2)大切なもののありかを分けるようにしておく

自分にとっても安心できます。

もしものときにご家族にとっても安心です。

書き込みシート5-①

大切なもの	しまっている場所
<input type="checkbox"/> 通帳、印鑑	
<input type="checkbox"/> 診察券、保険証、お薬手帳、薬	
<input type="checkbox"/> 年金手帳	
<input type="checkbox"/> 宝石などの貴金属	
<input type="checkbox"/> 不動産の権利書	
<input type="checkbox"/> 保険・証券証書	
<input type="checkbox"/> 住所録	

### 専門家からのアドバイス⑥

#### タイミングをみて、家族に手伝ってもらっては

年齢を重ねると体力も落ち、片付けが億劫になってきます。モノが床に置いたままになることが増えたり、探し物が増えたりしてきたら……。家族にも手伝ってもらって部屋の整理整頓、不用品の処分をはじめてはいかがでしょうか。

家族からは、話しかけづらい場合もあるため、あなたの方から話しかけ、積極的に手伝ってもらいましょう。

# ステップ2 家財の整理

## (3) 処分してよいのか、遺したいのかを決める

自身の家財について、相続した家族等の自由に処分して欲しいのか、大切なものを残して欲しいのか、まずは、あなたが亡くなったあと、家財道具やコレクションなどをどうしてほしいのかイメージしましょう。

### 書き込みシート5-②

- 全て廃棄してよい
- 遺してほしいものがある

## (4) 遺したいものがあれば、具体的に決める

(1) で愛着のあるものに分類したA, Cなどについて、遺したいもの、廃棄してもよいものを決めましょう。処分できるものは早めに処分しておきましょう。

### 書き込みシート5-③

遺しておきたいもの

物品	引継ぎ方法
例) ピアノ	息子夫婦に送る。
例) 桐箆笥	家具店に引き取りを依頼



## 専門家からのアドバイス⑦

### 家財の処分費用はいくらぐらい

家財の処分を遺品整理業者に依頼するとどのぐらいの費用がかかるのでしょうか。間取りにより設定されていることが多く、庭付き一戸建て（3DK程度）は150,000円～400,000円程度とされています。（2022年6月24日時点）（出所 株式会社LIFULL みんなの遺品整理 <https://m-ihinseiri.jp/article-service/cost-house/>）

間取りだけでなく、家財の量や内容によっても処分費用は変わります。少しでも減らしておくことにこしたことはありません。

自分で処分する場合は、家具などの大きなものは処分のための費用がかかります。ピアノなどは専門業者に引き取ってもらった方が安くすむことがあります。搬出できない場合はその場で解体して処分する業者もあるようです。仏壇、神棚なども困りますね。菩提寺に相談、仏具店に引き取ってもらうのが一般的なようです。

小分けにして処分すると費用がかからない場合があります。

元気なうちに、少しずつでも処分しておくことには金銭的なメリットもあるのです。

## 専門家からのアドバイス⑧

### 家財処分のコツ

#### ① いつまでに整理するかスケジュールを決めましょう

いつまでに終わらせるか、どの部屋からやるかなど、具体的なスケジュールを組むと作業内容が明確になり、気持ちの整理もつきます。

#### ② 思い切って不要なものを処分

使わないものは思い切って処分しましょう。不必要なものとして家電や衣服などが挙げられます。これらはリサイクルが可能なものなので、リサイクル業者に引き取ってもらうのもひとつの方法です。

#### ③ 残したものは分配・親からもらったものは形見分け

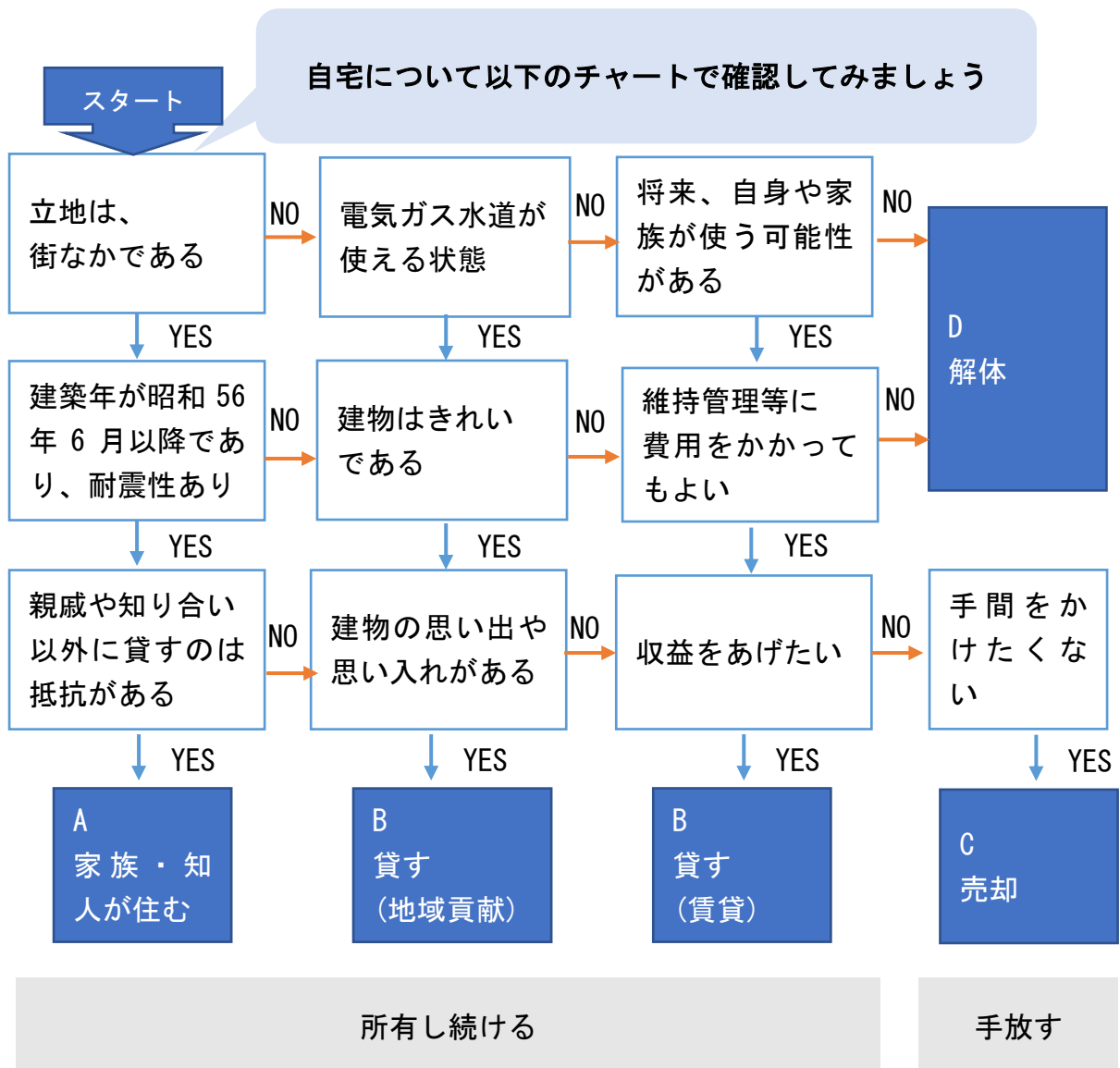
残したもので特に資産価値のあるものは親族に分配していきましょう。親の遺品で処分できずにずっと残ってしまっていることもあります。思い切って処分しましょう。形見分けをするのもよい方法です。なお、形見分けの際は、贈与税の対象になるものもありますので注意が必要です。

# ステップ3 活用方法の整理

## (1)住まいのこれからを考える

住まいは、建っている地域、建物の形式や規模、建築時期など、特性は様々です。また、住まいに対する気持ちも様々あると思います。

でも、住まいのこれからを考えると、方針は決めなければならないのです。以下のフローチャートを活用し、お住まいをこれからどうしたいかを考えてみましょう。



## (2)活用方法をタイプ別に考えてみる

チェックを入れて  
てみましょう

### 書き込みシート6

A	<input type="checkbox"/> 現在居住・利活用している人に託し、その人が利活用し、管理する	<input type="checkbox"/> 同居している家族がそのまま住み続ける	家族がそのまま住み続けます。 必要に応じて、修繕や改修が必要になることがあります。 相続のことなどを行く話し合っておきましょう。
B		<input type="checkbox"/> 引き継ぐ人が、リフォームし、利活用する(賃貸含む)	引き継いだ人が建物を利活用し、管理します。 引き継いだ人は、自分が住むか、賃貸するなどにより利活用することになります。賃貸する場合は、不動産事業者等に相談してみましょう。
			地域で活動している団体に委託し、コミュニティ活動の場など地域貢献用に使用することも一つの方法です。
C	<input type="checkbox"/> 手放す	<input type="checkbox"/> 建物を売却する	不動産を売却し資産を現金化します。
D		<input type="checkbox"/> 解体する	建物が古いなど利活用しにくく、費用をかけたくない場合は、建物を取り壊して、敷地を売却します。
E	<input type="checkbox"/> 資産活用を考える		リバースモーゲージ、リバースバックなどで住みながら産活用し、最終的には処分する

悩んだ時には、**専門家への相談が有効です。**  
 住まいの活用相談所（住まカツ）が利用できます。→P27

# ステップ3 活用方法の整理

## 専門家からのアドバイス⑨

### 空き家利活用のために

空き家を放置していると、固定資産税（庭付き戸建てで4~8万程度）といった維持費がかかり、負の財産になってしまいます。誰かに貸すことができ、毎月の収入が確保できればそれらの支出を賄うことができるかもしれません。

一棟すべてを活用するのではなく、ときどき活用する、一部を地域に開放することもあります。コミュニティカフェ、子ども食堂、地域の居場所など。

貸せるようにするには、建物の内部、外部を掃除してきれいにする必要があります。場合によっては、修繕、改修などが必要になります。空き家利活用は夢も広がりますが、実際に事業を実施する団体との出会いや、賃貸条件の調整なども必要となります。

## 専門家からのアドバイス⑩

### 今からできる税金・相続対策

相続税とは亡くなった人（被相続人）の遺産を相続人が相続した際に、相続した遺産に課税される税金です。土地・建物、預貯金・証券などに課税され、思わぬ出費になることがあります。

相続税対策の代表的なものとして、生前贈与があります。生前贈与とは、被相続人が生きている間に財産を渡して、相続時に残る財産を少なくすることで相続税を抑える方法です。早期に着手するほど効果的です。ただし、相続税よりも贈与税の方が税率が高いことに注意が必要です。専門家に相談し、現在の相続税の概算と対策について確認しておくといでしょう。



# ステップ4 自分の気持ちを残す

## (1)遺言

ここまで書き進めてきて、ご自身が亡くなった後に財産をどのように処分するのかはっきりとしてきたのではないのでしょうか。

もうひと仕事が残っています。それは、自分の気持ちを書き残しておくことです。遺言書を作っておきましょう。

### 遺言書の文例

#### 遺言書

八王子太郎は以下のとおり、遺言する。

第1条 妻八王子花子に、別紙目録1の不動産を相続させる。

1 不動産  
東京都八王子市〇〇町〇丁目〇番  
宅地〇〇平方メートル

第2条 妻八王子花子と長男八王子一夫に、次の財産をそれぞれ2分の1の割合で相続させる。

2 預貯金  
〇〇銀行〇〇支店 普通預金 口座番号〇〇〇〇〇〇〇〇

3 株式  
〇〇証券〇〇支店に預託している株式や投資信託と配当の権利

第3条 長男の妻八王子良子に次の財産を遺贈する。

4 デジタル資産  
〇〇ネット銀行 普通預金 口座番号〇〇〇〇〇〇〇〇

第4条 この遺言書の執行者として次の者を指名する。

東京都八王子市〇〇町〇丁目〇番  
弁護士 小林一郎

#### (付言事項)

家族みんなのおかげで幸福な人生を送ることができた。今まで本当にありがとう。

毎日支えてくれた妻の花子には、一緒に暮らした自分の土地と建物を残す。長年、介護に尽くしてくれた長男の妻の良子には、感謝の気持ちを込めて、わずかだが受け取ってもらいたい。長男の一夫には金融資産の半分を残すので納得してほしい。

これからも家族仲良く暮らすことを願っている。

令和〇年〇月〇日

八王子市〇〇町〇丁目〇番地  
八王子太郎 印

### ★ ポイント 遺言書とは？

遺言書には「公正証書遺言」と「自筆証書遺言」があります。公正証書遺言は公証役場で公証人と二人の証人が立ち合い作成します。自筆証書遺言は自分で作成します。効力は同じです。

### ★ ポイント 自筆証書遺言書保管制度の活用

- ・ 自署証明遺言書保管制度とは、遺言者が自筆で作る遺言書を法務局に預けることができる制度です。令和2年7月10日から始まりました。
- ・ いつでも誰でも簡単に作成することができます。
- ・ 何度でも書き直すことができます。
- ・ 証人や立会人も不要で、自分が死ぬまで遺言の内容を秘密にしておくことができます。
- ・ 法務局に預けるため、遺言書の紛失・廃棄・改ざんを防ぐことができます。
- ・ 遺言の形式要件を満たしているかチェックしてもらえます。
- ・ 相続開始後の家庭裁判所における検認が不要。
- ・ 遺言書が保管されている旨が相続人に通知されます。

### コラム 遺言書を作成してよかったこと

こんな例がありました。Aさんは、自分の死後奥さん（B）の生活を安定させるために、生前に「甲不動産を含む一切の財産を奥さんに相続させる。」という遺言書を作成しておきました。Aさんには、疎遠になっているとはいえ、兄弟姉妹が合わせて5人いて、遺留分（最低限もらえる権利）を主張されると、自宅を売却して現金に代えなくてはならない可能性がありました。遺言によりそれはなくなり、全部の財産を奥さんに相続させることができたのです。

### 専門家からのアドバイス⑩

#### 遺言書の作成について

遺言書の作成は、難しく考えることはありません。自分がどのようにしたいのか、決められること、決められないことがあると思いますが、とりあえずは今書けることを書面にしておき、変更があったらその時書き換えればよいのです。気楽に考えてみましょう。

# ステップ4 自分の気持ちを残す

## (2) 自分の気持ちを伝えるさまざまな方法

死亡する前であっても、自分が認知症になり、意思を伝えられなくなってしまうこともあります。

任意後見制度や民事信託など、元気なうちに対策をしておくことで対応できるのです。

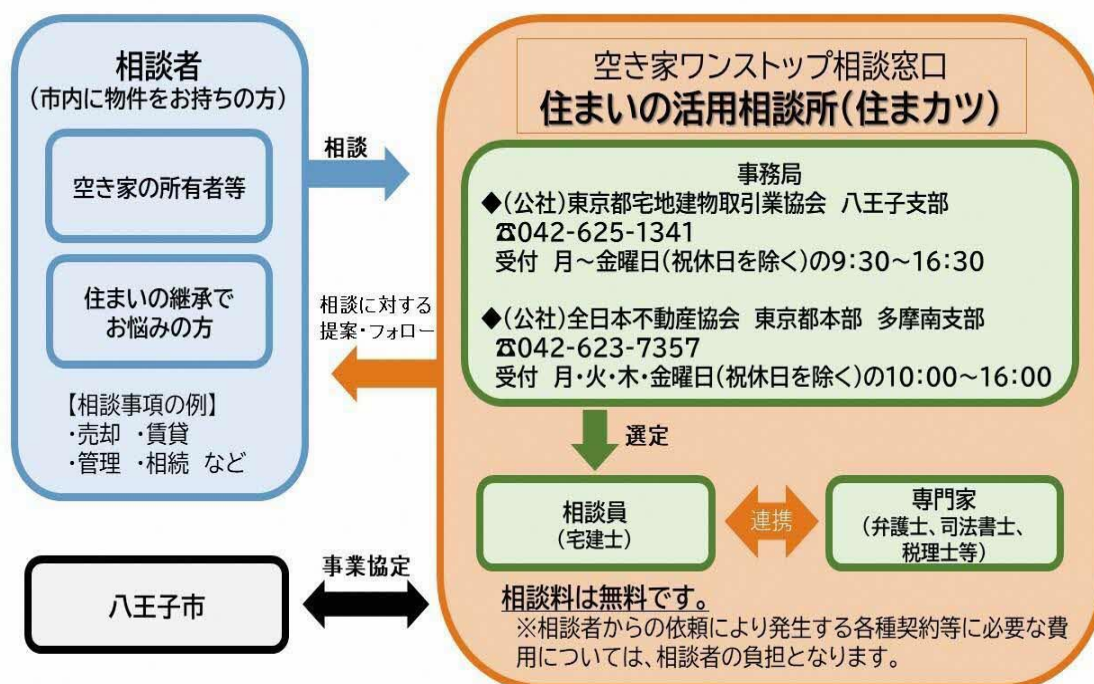
項目	生前			亡くなった後
	元気なとき	認知症などになってしまった後		
	民事信託 (家族信託)	成年後見制度		遺言
		任意後見	法定後見	
内容	資産を持つ方が、不動産や預貯金等を信頼できる家族に委託し、管理・処分を任せる仕組みです。	将来認知症等で自分の判断能力が低下した場合に自分に代わって財産管理等をしてもらうことを委任する契約です。	本人の判断能力が低下しており、自身では後見人を選定できるような状態でない場合に、家庭裁判所に申立てをして後見人を決定してもらう制度です。	だれに遺産を渡すのかはっきりとしておくことで、トラブルを防ぐことができます。遺言書には「公正証書遺言」と「自筆証書遺言」があります。
契約する相手	家族や親族など	家族や親族など	家族や親族など、弁護士や司書士など	家族や親族など
問合せ先	公証役場	家庭裁判所公証役場		公証役場法務局



## 「住まいの活用相談所(略称:住まカツ)」

自宅や相続した実家を使用しない期間が長期化し、管理が行き届きづらくなると、草木の繁茂や建物の損壊などにより近隣の生活環境を悪化させる恐れがあります。空き家にしない、長期化させないためには、早めに自宅の将来の見通しを立てておくことが有効です。

八王子市では地元の不動産団体と協定を締結し、「住まいの活用相談所（住まカツ）」を開設しています。自宅や実家を資産としてスムーズに活用するために、地域の実情に詳しい不動産を中心とした各種専門家が住まいの流通や管理、継承といった相談に無料でお答えします。まずは相談窓口までお気軽にお電話ください。



八王子市 まちなみ整備部住宅政策課

〒192-8501 八王子市元本郷町三丁目 24 番 1 号

電話：042-620-7260 ファックス：042-626-3616