

東京住まいの 終活ガイドブック



～ 考えよう、実践しよう ～
「住まいのこれから」のこと



東京都

はじめに

これから訪れるライフステージの変化に向けて
みなさんはどのような備えをしていますか？

退職、親の介護、子ども世帯との同居、
入院、施設への入居、
そして誰しもが迎える人生の最期のとき

様々なライフステージの変化の中で、
ご自身が住まなくなった後のお住まいを想像してみてください。
思い出が詰まったお住まいが、「空き家」のままになってしまうことはありませんか？

「備えよ常に」早めの準備をして、
お住まいの終活を進めていくことが大切です。
本ガイドブックにはそのために必要な情報を記載しました。

このガイドブックを活用して、「住まいのこれから」を一緒に考え、
実践していきましょう。



目次

はじめに 2

① これからの生活・お住まいについて考えてみませんか 4

- (1) 今のお住まいが空き家になる?4
- (2) 空き家のまま放置したときの負担や悪影響5
- (3) 早めの家財整理を進めてみませんか7



② 今後に向けて今から取り組む家財整理と住まいの検討 8

- (1) 今から始める家財整理8
- (2) お住まいを移る際の家財整理10
- (3) 今後のお住まいの検討12
- (4) 空き家になった場合の適切な管理14
- (5) 相談先のご紹介17



③ いざというときに備えるための関連制度 18

- (1) 成年後見制度 (5) 死後事務委任契約
- (2) 民事信託 (6) 財産管理制度
- (3) 遺言 (7) 特別縁故者制度
- (4) 生前贈与 (8) 相続土地国庫帰属制度



④ 巻末資料 23

- (1) 相談窓口一覧23
- (2) 相続手続25
- (3) 住まい・土地の現状把握ノート30



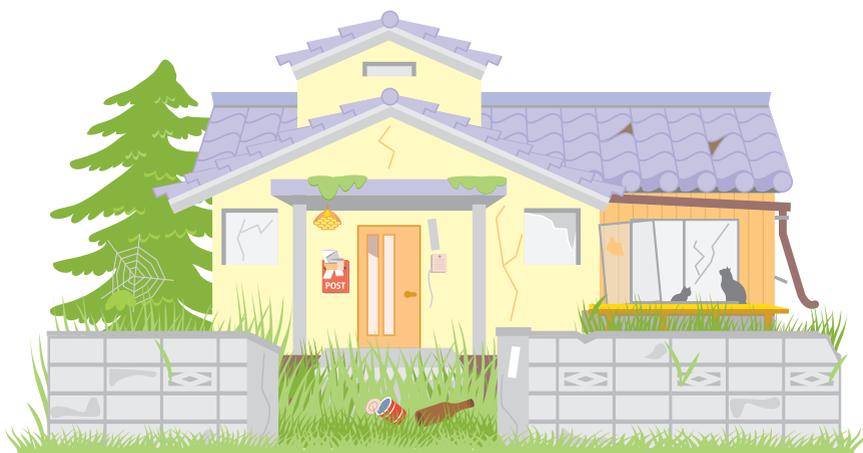
1 これからの生活・お住まいについて考えてみ

(1) 今のお住まいが空き家になる？

家族との同居や施設への入居、高齢者向け賃貸住宅への転居など、ライフステージの変化に伴い、これまでの生活を支えてきたお住まいにご自身が住まなくなることがあります。

そのときに、室内の家財整理ができていなかったり、お住まいの今後の取扱いを十分に考えられていなかったりすると、利活用や処分がなかなか進まず、使い方の定まっていない空き家となってしまいます。

大切なお住まいが空き家のまま放置される事態を防ぐためには、ご家族や信頼できる方などと住まいのこれからについて相談し、早めの準備を進めることが重要です。



(2) 空き家のまま放置したときの負担や悪影響

■ 労力も費用も掛かる住まいの維持・管理



建物は人が住まない状態では劣化が早く進みます。このため、空き家の維持・管理には、固定資産税などの税金だけでなく、点検や修繕に対応するための労力や費用が掛かります。

今のお住まいについて、ご自身が住まなくなった後の取扱いを事前に決めておかないと、将来、病気などでご自身の判断力が低下してしまったときや、ご自身が亡くなられたときなどに、お住まいが空き家のままとなってしまふおそれがあります。そしてその空き家の管理がご家族などへの負担となってしまいます。

■ 管理不全の空き家もたらす悪影響

空き家となった後に、その管理が適切になされないと様々な問題が発生します。

管理が不全な空き家は、瓦や外壁などが落下して通行人にケガをさせてしまったり、庭木の越境、ゴミの不法投棄など周辺環境の悪化を引き起こしたりと、近隣の方に迷惑を掛けてしまうおそれもあります。

近隣の方などへの悪影響が大きい場合、「空家等対策の推進に関する特別措置法(以下「空家法」という。)」に基づく自治体からの助言・指導の対象となることがあります。また、助言・指導後も空き家の状態に改善が見られない場合、勧告がなされ、固定資産税・都市計画税の特例の解除により税金の負担が増加することもあります。



(3) 早めの家財整理を進めてみませんか

ご自身が住まなくなった後、お住まいをどのような形で利活用・処分するにしても、必要となるのが家財整理です。暮らしている時間に比例して増えていく家財を整理することは大変ですが、住まいのこれからに備えて早めに整理を行うことは、今の生活にも大いに役立ちます。日頃から家財整理を行うことで、ものを探している時間を減らしたり、床に置かれたものによる転倒の危険を防いだりすることができます。

また、家財は貴重品や家具・家電、衣類、食器など様々ですが、その中でも、思い出の品やご家族に残したいものなどがあるかと思います。そういったものがきちんと整理されていないと、いざというときにご自身以外の方が見つけ出すことは困難です。そのため、住まいのこれからに備えた家財整理はご自身が主体的に行う必要があります。

お子さんの家財がそのまま残されている場合には、お子さんと住まいの片付けについて相談してみましょう。お盆や年末年始などの帰省や親族などの冠婚葬祭の機会に、子ども部屋の整理や使用機会が減った家具・家電・衣類等の処分など手の付けやすいことから親子で取り組んでみてはいかがでしょうか。

年齢を重ねて体力や判断力が低下するほど家財整理には時間が掛かります。「まだ元気だから」と先送りせず、少しずつでも良いので、ご家族などとも相談しながら家財整理を進めていきましょう。



(1) 今から始める家財整理

日頃から定期的に家財の整理や不要品の処分をしていますか。生活に必要なものや貴重品について、何が・どこに・どのくらいあるかを把握していますか。



■家財整理の状況チェック

まずは、お住まいの家財整理をどの程度行えているか確認してみましょう。チェックが多い方ほど家財整理ができています。チェックが少なかった方はチェックを少しずつ増やすことから始めてみましょう。

✓ CHECK LIST

- 生活の中で出るゴミを溜めずに捨てている。
- 以下のものは定期的に整理し、不要なものは処分している。
 - 衣類・靴・かばん等
 - 食器・調理器具
 - 冷蔵庫や冷凍庫内の食品・保存食
 - 書類・書籍
- 玄関まわりや室内の通路にはものを置かず、動線を確認している。
- 不要な大型の家財(家電製品・タンスなど)は処分している。
- 新たにものを買うときは、使い終わった後のことまで考えている。
- 以下のものは保管場所を決め家族などと共有している。
 - 貴重品(通帳、印鑑、年金手帳、免許証、保険証、マイナンバーカード、契約書、金融資産の情報など)
 - 入院・通院時に必要なもの(保険証、マイナンバーカード、診察券、お薬手帳、着替え、常備薬など)
- 独立した子どもたちの部屋など、使用していない部屋は整理し、不要なものは処分している。
- アルバムや写真、趣味の収集品、思い出の品など、今後も大切にしたいものはきちんと整理・保管している。
- 大切な人に譲りたいものは、事前に家族や相手方と相談している。

■家財整理を行う際のポイント

| | |
|--------------|--|
| 作業の実施にあたって | <ul style="list-style-type: none"> ● 不要品の処分方法や収集日を把握しておく。分からない場合は区市町村に確認する。 ● 掃除用具やマスク、軍手、段ボール、ゴミ袋、ガムテープなどの道具を準備する。 |
| ケガをしないために | <ul style="list-style-type: none"> ● 玄関まわりや室内の通路など動線上に置いてあるものは、転倒の危険があるため優先して片付ける。 ● 棚の上など高い位置に置かれたものも、落下の危険があるため優先して片付ける。 |
| もしものときに必要なもの | <ul style="list-style-type: none"> ● 貴重品や、入院・通院時に必要なものは、保管場所を決め、もしものときに備えて家族などに伝えておく。 |
| 子ども部屋の家財整理 | <ul style="list-style-type: none"> ● まず子どもに部屋を片付けたいことを相談する。 ● 子ども部屋は親子で一緒に片付ける。 |



コラム

家財整理作業が行き詰まってしまったら……？

家財整理をしている中で、処分すべきか悩んだりした場合には、以下の方法も参考してみてください。

◆不要品の判断基準

- 衣類や靴は1年以内に使用したかどうか、食器は家族の人数や使いやすさを基準にして必要かどうかを判断してみてください。
- 判断に迷うものは、無理に捨てるのではなく、一時保管用の箱に片付け、判断を後回しにすることも可能です。
- 捨てることがもったいないと感じるものや価値がありそうなものがあれば、古物商や不要品買取に出すことも考えてみましょう。



◆思い出の品の保管方法

- 思い出の品そのものを残すのではなく、写真に納めて保管する方法もあります。



(2) お住まいを移る際の家財整理

今後お住まいを移る際には、転居先に持ち出せるもの以外を整理し処分する必要が生じることがあります。じっくり検討する時間の余裕がないことも多いため、あらかじめ家財整理の進め方を知っておきましょう。

■家財整理の方法

家財整理の方法は、①事業者に依頼する方法、②ご自身または家族・知人などで実施する方法の2通りあります。自室はご自身で整理しそれ以外を事業者に依頼するなど、両者を組み合わせることも可能です。以下の実施主体による違いを参考に、ご自身にあった家財整理方法を考えてみましょう。

なお、お住まいを売却する場合には家財を残したまま売却する方法もありますので、不動産事業者などに相談してみましょう。

■実施主体の違い

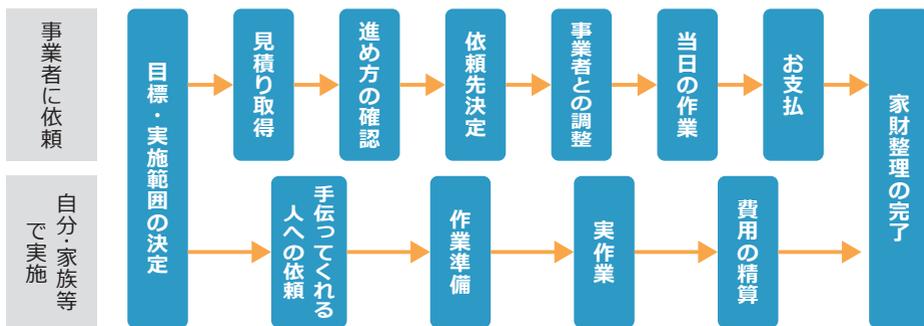
| | 事業者  | ご自身または 家族・知人など  |
|------------|--|--|
| 期間の目安 | 1日~1週間程度(見積り除く) | 1週間~ |
| 費用 | ●事業者への依頼料* | ●道具代やごみの処分費用 ●家族・知人などの交通費・宿泊費等 |
| こんなときにおすすめ | ●引越し・家の売却等で家財整理の時間に制約がある。 ●体力がない。 ●地域のゴミの捨て方が分からない。 ●車の手配ができない。 ●不要品やゴミの量が多い。 | ●時間・体力に余裕がある。 ●手伝ってくれる人がいる。 ●地域のゴミの捨て方が分かる。 ●車の手配ができる。 ●不要品の買取依頼や処分を事業者 に頼らず にできる。 |
| 注意点 | ●依頼にあたっては事業者 から見積りを必ず取得し、その際に信頼できる事業者かどうかを注意して判断 しましょう。 ●自分で事業者 を選ぶことが難しい 場合には東京都空き家ワンストップ相談窓口 (p.17) に相談してみましょう。 | ●作業時のケガの危険や、家族・知人 などの交通費・宿泊費等の費用、作業時間が予想以上に掛かる など、トラブルや負担が生じることがあります。 ●実際にやってみて、難しいと感じた場合は事業者 への依頼も考えま しょう。 |

※事業者への依頼料は、建物の種別(戸建て・マンション、建物や部屋の階層等)、立地(居住地域、道路の幅等)、家財の分量、依頼する追加業務(貴重品搜索、不要品の買取・処分等)などの条件で異なります。
<東京都空き家ワンストップ相談窓口に寄せられた相談事例の参考値>

1K:3~5万円 2DK:12~18万円

■家財整理の進め方

家財整理の進め方は以下のとおりです。どちらの実施主体を選択した場合も、**最初に家財整理の目標・実施範囲を決めることが大切**です。優先して片付けるものや部屋、探すものなどを決めてから家財整理に取り掛かりましょう。なお、事業者に依頼する場合、事業者や依頼内容によって進め方が異なる場合があるので、見積り取得する際に確認しましょう。



コラム

家財整理事業者への依頼時のポイント

家財整理事業者に依頼する場合、見積り時よりも高額な費用請求、ゴミの不法投棄、家財の盗難などのトラブルが発生した事例もあることから、依頼する事業者の見極めが重要です。

事業者を選ぶ際は、**複数の事業者から見積りを取得し費用の相場を把握してください**。見積り依頼先は、事業者の営業年数や口コミ、過去の取引実績、対応可能な業務などを見て決めましょう。依頼先の見当がつかない場合は、自治体などの相談窓口や東京都空き家ワンストップ相談窓口(p.17)に相談してみましょう。

見積りを取得した結果、提示された金額が他の事業者よりも大幅に低い事業者や、人件費、運搬費、不要品処分費などの明細が見積りに書かれていない事業者は要注意です。また、見積り時には、作業後に追加費用の請求がないかを尋ねたり、質問への回答から担当者の知識や対応に問題はないかを確認したりすると良いでしょう。

契約内容に不安があったり、トラブルになったりした場合は、全国共通の電話番号「消費者ホットライン」188(※局番なし)にご相談ください。地方公共団体が設置している消費生活センター等の相談窓口をご案内します。



(3) 今後のお住まいの検討

思い出が詰まったお住まいが空き家のまま放置されないように、今後の利活用・処分方法についてご家族や信頼できる方などと一緒に検討を進めましょう。

検討を進めるに当たっては、本ガイドブックの「住まい・土地の現状把握ノート」(巻末資料 p.30～)もご活用ください。



■ 住まいの主な利活用・処分方法

| | |
|-------------|---|
| 売却 | <ul style="list-style-type: none">●そのまま売却する。●リフォームをして売却する。●更地にして売却する。 |
| 貸出し | <ul style="list-style-type: none">●そのまま貸し出す。●リフォームをして貸し出す。●更地にして駐車場等として貸し出す。 |
| 家族などが継続して使用 | <ul style="list-style-type: none">●そのまま居住する。●リフォームをして居住する。●更地にして土地を使用する。 (駐車場等ににする、新たに建物を建てるなど) |

※マンションについては、賃貸に出したり、リフォーム工事を実施したりする前に管理組合への届出等が必要な場合がありますので、事前に管理組合にご確認ください。

住まいの適切な利活用・処分方法は、建物の種別や状態、立地などの条件、ご自身やご家族などの状況によって異なります。

東京都が発行している「東京空き家ガイドブック」(p.16)には、空き家の活用方法についてより詳細な情報が掲載されていますので、こちらも合わせてご参考にしてください。



コラム

居住用財産を譲渡した場合の控除特例措置

自分が住んでいる家屋を売却するか、家屋とともにその敷地や借地権を売却したときは、所有期間にかかわらず、譲渡所得から3,000万円まで控除できる特例があります。なお、以前住んでいた家屋や敷地等については、居住しなくなった日から3年を経過する日の属する年の12月31日までに売却した場合、諸条件を満たせば譲渡所得から3,000万円までが控除されます。

ご自身がこの措置の適用を受けられるかは、お近くの税務署にお問い合わせください。

主な適用要件

- ① 居住用財産の譲渡であること。
- 現在居住している家屋とその敷地等
- 過去に居住していた家屋とその敷地等(ただし、居住しなくなった日から3年を経過する日の属する年の年末までに譲渡したものに限り)
- ② 配偶者・直系血族(父母・子どもなど)、生計を一にしている親族等への譲渡でないこと。
- ③ 前年及び前々年にこの特例や他の居住用財産の譲渡に係る特例を受けていないこと。



コラム

JKK東京が行う「シニア住みかえサポート」

東京都の政策連携団体である東京都住宅供給公社(JKK東京)では、持家の処分等を検討されている方への住みかえをサポートしています。

- お子様やご親族の近くにお住まいいただける『近居であんしん登録サービス』
- 持家を売却してJKK住宅への住みかえを検討している60歳以上の世帯の方に、通常より手続き期間を優遇
- 各種高齢者住宅、公営住宅等のご案内



東京都住宅供給公社 シニア住みかえ相談ダイヤル

電話：03-6812-1351(日曜日・祝日、年末年始を除く9:30～18:00)

URL：<https://www.to-kousya.or.jp/action/sumainosyukatu.html>



(4) 空き家になった場合の適切な管理

入院などの事情で、長期間お住まいを使用しない場合や、利活用・処分方法が決まらないままお住まいが空き家になってしまった場合は、適切な管理を行い建物の劣化を最小限に抑える必要があります。



■適切な管理を行うための定期的な点検

建物の老朽箇所や設備の劣化などを早期に発見・対応するため、大雨や台風・地震などの後はもちろん、月に1回程度定期的な点検を実施することが望めます。特に以下の箇所を確認しましょう。

■主な点検箇所

| | | |
|----|-------------------|---|
| 外部 | 庭 | <ul style="list-style-type: none"> ●庭の立木が腐ったり、草木が道路や隣地へはみ出したり、落ち葉が道路や隣地を汚したり、動物が棲みついていたたり、悪臭があったりしないか確認 ●敷地内にごみの不法投棄や落書きがないか確認 |
| | ポスト | ●郵便物・配布物がたまっている場合は整理 |
| | 室外設備 | ●以前の状態から機器に傷みがないか確認 |
| | 門・塀 | ●さびたり、壊れたり、目地に隙間ができていたりしていないか、ぐらつきがないか確認 |
| | 窓・玄関・出入口 | <ul style="list-style-type: none"> ●ガラスの破損や建付け、鍵穴に異常がないか確認 ●訪問前後ともに施錠が確実に行われているか確認 |
| 内部 | 屋根・軒裏・外壁・バルコニー・基礎 | <ul style="list-style-type: none"> ●外観から、家屋全体のゆがみや傾き、建材の破損、ひび割れ、外装材の剥がれ、軒の脱落、汚損、腐食などの異常がないか確認 ●雨どいや排水口が詰まっていないか、亀裂などがいないか確認 |
| | 通風・換気 | ●天気の良い日は全ての窓・扉・ふすまなどを1時間程度開放して換気。換気扇も1時間程度運転 |
| | 通水・封水 | <ul style="list-style-type: none"> ●水道を契約している場合、1分程度水を流し、水漏れがないか、排水に異常がないか確認 ●水道契約を止めている場合、ペットボトルなどの容器に入れた水を持参し、洗面台や流し台、浴室など家の中の各排水口に水を流す（防臭・防虫のため） |
| | 清掃 | <ul style="list-style-type: none"> ●室内のほこりや汚れを清掃 ●出たごみは持ち帰り、居住地で廃棄 |
| | 天井・内壁・床・扉・ふすま | ●動物・虫の侵入の形跡、雨漏り、カビ、腐食、ゆがみ、剥がれ、建付けの悪化などの異常がないか確認 |

■関連サービスや近隣への連絡について

①管理サービスの利用

ご自身やご家族での管理が難しい場合には、事業者が点検・管理・清掃などを代行する空き家の管理サービスの利用も検討してみましょう。東京都空き家ワンストップ相談窓口(p.17)では、サービス提供事業者の紹介も行っております。

②火災・地震保険への加入

空き家は、人が住んでいる家よりも盗難や火災のリスクが高くなります。空き家になったからといって保険を解約するのではなく、火災保険や、水災、盗難、水漏れなどに対応した保険など、状況に適した保険への加入を検討してみましょう。

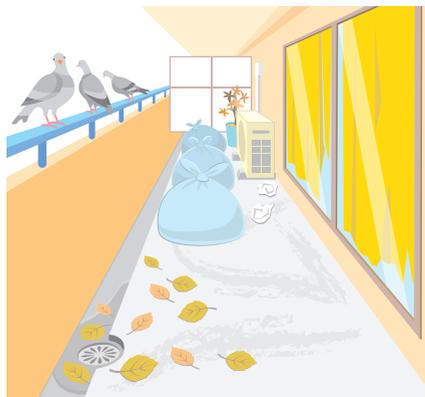
③近隣への連絡・あいさつについて

お住まいが空き家になることが分かったら、近隣の方にその旨と、もしものときの連絡先を伝えておきましょう。また、点検作業を実施する際にも、近隣の方にあいさつをし、迷惑をかけていないか定期的に確認することで、空き家を原因としたご近所とのトラブルを防ぐことができます。

コラム マンションの場合に注意すること

マンションの住戸は、長期間にわたって誰も住まない状態が続くと、室内のカビの発生に加えて、バルコニーの排水溝の詰まりによる漏水や野鳥のフン害などで、上下左右の住戸にお住まいの方に迷惑が掛かってしまうおそれがあります。緊急時対応のため、複数の連絡先を管理組合に伝えておくと安心です。

また、相続した方に対して、修繕工事の実施状況などのマンションの管理状況を伝えられるよう、総会資料などを残すほか、管理費・修繕積立金などの負担も伝えておくと、思わぬトラブルを防げます。



コラム 解体事業者の選び方

解体事業者を選ぶ際は、複数社に見積りを依頼しましょう。解体工事費用は、家の構造と延床面積で大まかに算出できますが、浄化槽などの特殊な設備の有無、建物の前面の道路幅、建物へのアスベスト(石綿)の使用の有無などにより、費用が変わります。また、年々解体費用の相場が上昇していることにも留意が必要です。

安価で工事を実施すると言いながら、法令を守らない事業者が存在します。見積りで提示された費用が相場よりも大幅に低い場合は注意しましょう。廃棄物が適切に処分されないおそれもあり、事業者に依頼をした方も責任を問われます。

信頼できる解体事業者を選ぶためには、以下のいずれかに該当することを確認しましょう。

- ①国土交通大臣や知事から建設業の許可を受け、許可を受けた業種に解体工事業が含まれていること。
- ②建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律(以下「建設リサイクル法」という。)に基づく都知事の登録を受けていること(建設業の許可を持たない事業者が東京都内で解体工事を行う場合)。

国土交通省 建設業者・宅建業者等企業情報検索システム

URL :

<https://etsuran2.mlit.go.jp/TAKKEN/kensetuKensaku.do?outPutKbn=1>

東京都都市整備局 建設リサイクル法:解体工事業業者登録について

URL :

https://www.toshiseibi.metro.tokyo.lg.jp/seisaku/recy/recy_06.htm



■「東京空き家ガイドブック」のご案内

東京都では、空き家の問題やその解決に向けた役立つ情報、空き家に関する悩みごとの相談事例などをまとめた「東京空き家ガイドブック」を発行しています。空き家についてお困りの方は、ぜひご参考にご覧ください。



東京空き家ガイドブック

URL :

https://www.juutakuseisaku.metro.tokyo.lg.jp/akiya/shiryu_guidebook.html



(5)相談先のご紹介

家財整理の実施や空き家の管理、住まいの利活用・処分方法検討の際の相談先をご紹介します。

■東京都空き家ワンストップ相談窓口

空き家に関する無料のワンストップ相談窓口です。今後のお住まいの利活用・処分方法の検討やそのために必要な家財整理(進め方や事業者の紹介)など、お気軽にご相談ください。

URL :

https://www.juutakuseisaku.metro.tokyo.lg.jp/akiya/mado_tokyo.html

最新情報のご確認先

東京都 住宅政策本部 空き家担当 (03-5320-5148)



■区市町村の空き家相談担当窓口

URL :

https://www.juutakuseisaku.metro.tokyo.lg.jp/akiya/mado_kushichoson.html

最新情報のご確認先

東京都 住宅政策本部 空き家担当 (03-5320-5148)



■不要品の処分について 区市町村の廃棄物担当窓口

不要品の処分方法に関する不明点は、区市町村の廃棄物担当窓口にご相談ください。



いざというときに備えるため、今から知っておくと安心な制度をご紹介します。なお、各種制度の詳細は、専門家(p.23)にお問い合わせください。

(1) 成年後見制度

ご自身の判断能力に不安が出てきた際に、後見人等によって財産の管理や日常生活で必要となる契約・手続などの支援を受けられる制度です。



成年後見制度には、**任意後見制度**と**法定後見制度**があります。それぞれの制度の特徴は以下のとおりです。法定後見制度では、ご自身の判断能力が低下した後に、申立てに基づいて家庭裁判所が成年後見人などを選任し、その権限は保佐・後見においては法律で定められた権限を中心に、補助においてはご自身が同意したものとなっています。対して、任意後見制度では、ご自身の判断能力が低下する前に、任意後見人となる方やその権限をご自身で決めることができます。ただし、任意後見契約は、公証人の作成する公正証書によって締結する必要があります。

| | 任意後見制度 | 法定後見制度(補助・保佐・後見) |
|----------------------------|-----------------------------|---|
| 利用できる方 | 契約時点で判断能力のある方 | 補助: 判断能力が不十分な方 保佐: 判断能力が著しく不十分な方 後見: 判断能力を欠くのが通常の状態の方 |
| 後見人などの選任の申立てをすることができる人 | 本人、配偶者、四親等内の親族、任意後見人となる方 | 本人、配偶者、四親等内の親族、検察官、区市町村長など |
| 後見人などが代理できる行為 [※] | 契約内容で自由に決められるが、契約の範囲内に限られる。 | 補助: 申立てにより家庭裁判所が決める。 保佐: 申立てにより家庭裁判所が決める。 後見: 財産に関する全ての法律行為 |
| 後見人などの報酬 | 契約で決める。 | 家庭裁判所が決める。 |
| 後見人などを監督する人 | 選ぶ必要がある。 | 必要に応じて家庭裁判所が選ぶ。 |

※本人の居住用不動産の処分は家庭裁判所の許可が必要。

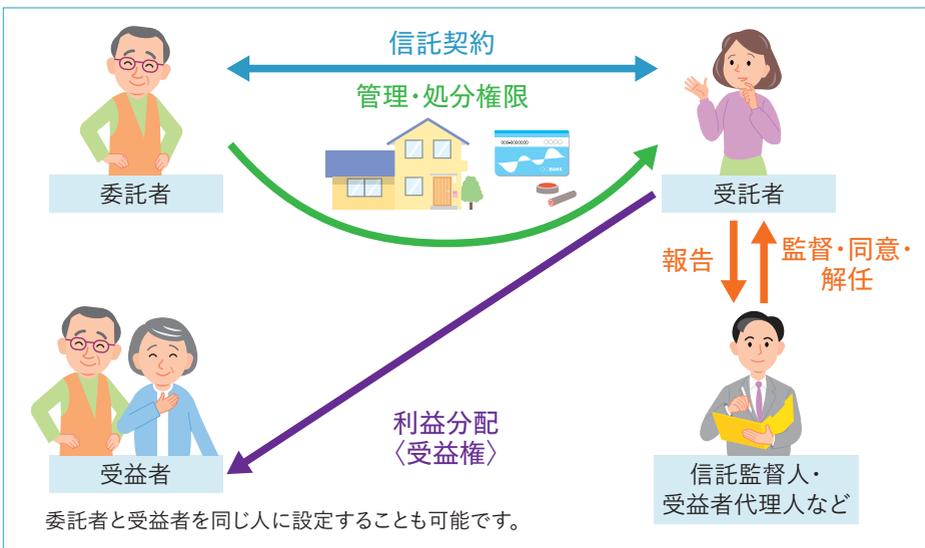
(2) 民事信託

ご自身の判断能力があるうちに財産の管理などを託す制度です。財産の管理を託す人(委託者)と託される人(受託者)が信託契約を交わし、委託者が定めた目的にしたがって、受託者に不動産などの財産の管理・運用や売却などの処分をしてもらい、この結果得られた利益を受益者が受け取ります。委託者と受益者を同じ人に設定することも可能です。また、親族や司法書士、行政書士などの専門職を信託の枠組みにとりいれ、受託者を監督することもできます。

民事信託では、ご家族や信頼できる方が受託者となることができます。また、財産管理の期間を本人の死亡後も含めて設定できるため、ご自身の判断能力が低下しても、成年後見制度を利用することなく、財産の管理や処分が可能です。

信託契約は、任意後見契約と異なり、必ずしも公正証書を作成する必要はありませんが、契約の正当性を保証するなどのメリットがありますので、公正証書を作成することが望ましいでしょう。

なお、契約が有効となるためには本人の判断能力が必要なため、判断能力が低下してから民事信託を締結することはできません。



(3) 遺言

ご自身が亡くなった後、ご自身の財産を誰にどのように分配させたいかについて、最終意思を示す制度です。法律に従って作成された遺言書の記載は、法定相続分のルール(巻末資料 p.25)に優先します。



遺言書の主な作成方法には、**自筆証書遺言**と**公正証書遺言**があります。また、自筆証書遺言を全国の法務局で保管する「**自筆証書遺言書保管制度**」を活用することができます。

| | 自筆証書遺言 | | 公正証書遺言 |
|----------|--|---|---|
| | 保管制度を活用する場合 | 保管制度を活用しない場合 | |
| 作成方法 | 遺言者が全文(財産目録除く)・日付・氏名を自書し、押印する。 | | 遺言者が遺言の趣旨を口頭で述べて、公証人が書面を作成する。 |
| 保管方法 | 法務局 | 本人 | 原本は公証役場 |
| 公証人・証人 | 不要 | | 公証人:1名、証人:2名 |
| 家庭裁判所の検認 | 不要 | 必要 | 不要 |
| ポイント | <ul style="list-style-type: none"> ● 作成の手間が少ない。 ● 紛失・改ざんのおそれがない。 ● 遺言者は法務局で遺言書を閲覧できる。 ● 遺言者の死亡後、遺言書の内容や存在について証明書の交付を受けられる。 | <ul style="list-style-type: none"> ● 作成の費用が掛からない。 ● 書き方のルールが守られずに不備があると無効になるおそれがある。 ● 紛失・改ざん、相続人が見つけられないなどのおそれがある。 | <ul style="list-style-type: none"> ● 原本は公証役場で保管されるため、紛失・改ざんのおそれがない。 ● 公証人が作成するため無効になりにくい。 |

(4) 生前贈与

生前のうちにご自身の財産を相続人となる方などに贈与する制度です。相続時の財産を減らせるため、相続税が軽減される可能性があります。贈与を受けた人には最大55%の贈与税が掛かりますが、次の2つの制度を利用して負担を軽減することができます。

なお、制度を利用する際は、税理士などに確認すると良いでしょう。

| | |
|-----------|--|
| 暦年課税 | ●贈与を受けた財産の合計額が、贈与を受ける人1人当たり毎年110万円までは贈与税が課税されません。 |
| 相続時精算課税制度 | ●原則60歳以上の父母・祖父母から18歳以上の子ども・孫へ贈与する際に、累計2,500万円までは贈与税が課税されません（贈与者が亡くなった際に相続税で精算します。）。 ●贈与を受ける人が税務署へ申告します。 ●この制度を選んだ後は暦年課税に戻せません。 |

※令和5年度税制改正により、令和6年1月1日以後に贈与により取得する財産に対する贈与税について、相続時精算課税に係る基礎控除を創設するなどの改正がされました。詳細は税理士などにご相談いただくか、国税庁ホームページにてご確認ください。



(5) 死後事務委任契約

ご自身が亡くなった後の、葬儀・埋葬の実施や諸費用の支払い、住まいの後始末などの対応を委任するための制度です。

身寄りがなく相続人がいない方や、親族に頼ることが難しい方は、死後事務委任契約と、これまでにご紹介した任意後見契約や遺言とを組み合わせることで、ご自身が亡くなった後の相続・事務処理などをスムーズに進められるよう、前もって準備しておくことができます。



(6) 財産管理制度

所有者や相続人が明らかではない、または管理が不適切な土地・建物などの財産を、家庭裁判所が選任した管理人などが適切に管理・処分するための制度です。このうち不在者財産管理制度は、行方不明で連絡が取れない方の財産の管理に利用でき、不在者財産管理人は、家庭裁判所の許可があれば、遺産分割協議や財産の売却もできます。また、相続財産清算制度は、相続人の存在が明らかでないときや、相続人全員が相続放棄をしている場合に利用できます。相続財産清算人は、亡くなった方の債務の清算を行い、家庭裁判所の許可があれば財産の売却もできます。なお、管理人などの選任を申立てできるのは、利害関係人や検察官に限られます。

(7) 特別縁故者制度

亡くなった方に相続人がいない場合に、生前に特別の関係にあった方(特別縁故者)の請求によって、家庭裁判所がその方に相続財産の全部または一部を分与する制度です。

特別縁故者と認められるのは、亡くなった方と以下の関係にある方です。

- ① 生計を同じくしていた者
- ② 療養看護に努めた者
- ③ その他特別の縁故関係があった者

※知人・友人だけでなく、地方公共団体やその他の法人・団体も認められる場合があります。

なお、特別縁故者が相続財産の分与を受けられるのは、相続財産清算人による亡くなった方の債務の清算後、相続財産が残っている場合のみです。

(8) 相続土地国庫帰属制度

相続または遺贈により土地の所有権を取得した相続人が、一定の要件を満たした場合に、土地を手放して国庫に帰属させることができる制度です。

国庫帰属が認められるための条件がありますので、詳細は法務省のホームページをご覧ください。

相続土地国庫帰属制度の詳細についてのご確認先

法務省民事局「相続土地国庫帰属制度について」

URL : https://www.moj.go.jp/MINJI/minji05_00454.html



(1) 相談窓口一覧

■ 専門家による相談窓口

東京都は、不動産、建築、法律等の専門家団体及び金融機関と、協力・連携に関する協定を締結し、専門家による相談窓口を設置しています。

URL :

https://www.juutakuseisaku.metro.tokyo.lg.jp/akiya/mado_dantai.html

最新情報のご確認

東京都 住宅政策本部 空き家担当 (03-5320-5148)



■ 東京都空き家ワンストップ相談窓口

空き家に関する無料のワンストップ相談窓口です。今後のお住まいの活用・処分方法の検討やそのために必要な家財整理(進め方や事業者の紹介)など、お気軽にご相談ください。

URL :

https://www.juutakuseisaku.metro.tokyo.lg.jp/akiya/mado_tokyo.html

最新情報のご確認

東京都 住宅政策本部 空き家担当 (03-5320-5148)



■区市町村の空き家相談担当窓口

URL :

https://www.juutakuseisaku.metro.tokyo.lg.jp/akiya/mado_kushichoson.html

最新情報のご確認

東京都 住宅政策本部 空き家担当 (03-5320-5148)



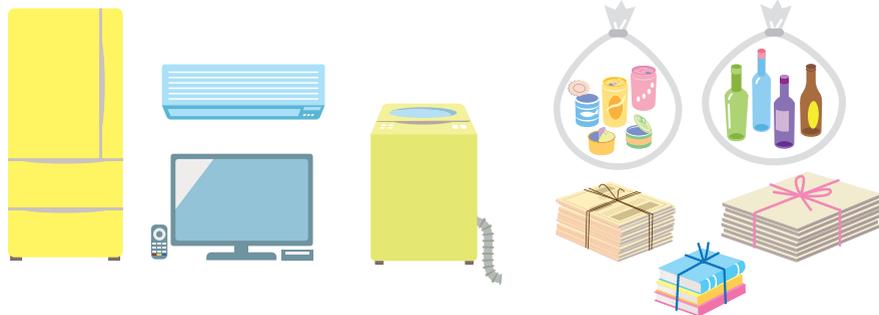
■固定資産税等について 都税事務所又は市町村の固定資産税担当窓口

固定資産税・都市計画税については、不動産が所在する地域の都税事務所(区部)、市町村の固定資産税担当窓口にご相談ください。



■不要品の処分について 区市町村の廃棄物担当窓口

不要品の処分方法に関する不明点は、区市町村の廃棄物担当窓口にご相談ください。

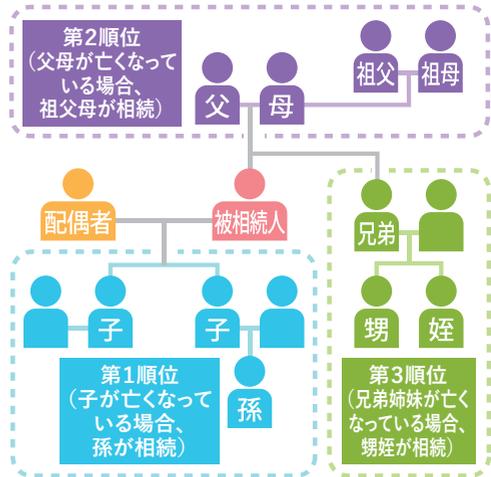


(2) 相続手続

① 相続制度

民法では、**相続人の範囲や相続割合に関するルールを定めています**。亡くなった方(被相続人)の配偶者は常に相続人となり、配偶者以外の方は以下の図に示す順序で配偶者とともに相続人となります。

亡くなった方の遺産は、遺言書がない場合は、相続人全員の話し合いでどのように分配するかを決めること(遺産分割協議)ができます。民法上の法定相続分は、相続人の間で合意ができなかったときの遺産分割の配分割合であり、必ずこの割合で遺産分割をしなければならないわけではありません。



遺言書があれば遺言に従って分与されます。ただし、遺言書の内容にかかわらず、法定相続人には一定の割合の財産(遺留分)を請求をすることができる権利があります。

| | 相続人 | 法定相続分 | 遺留分 |
|-------------|------|----------------|----------------|
| 子がいる場合 | 配偶者 | 1/2 | 1/4 |
| | 子 | 1/2 (人数で分割) | 1/4 (人数で分割) |
| 子がなく、親がいる場合 | 配偶者 | 2/3 | 1/3 |
| | 親 | 1/3 (人数で分割) | 1/6 (人数で分割) |
| 子ども、親もいない場合 | 配偶者 | 3/4 | 1/2 |
| | 兄弟姉妹 | 1/4 (人数で分割) | なし |

②必要な相続手続

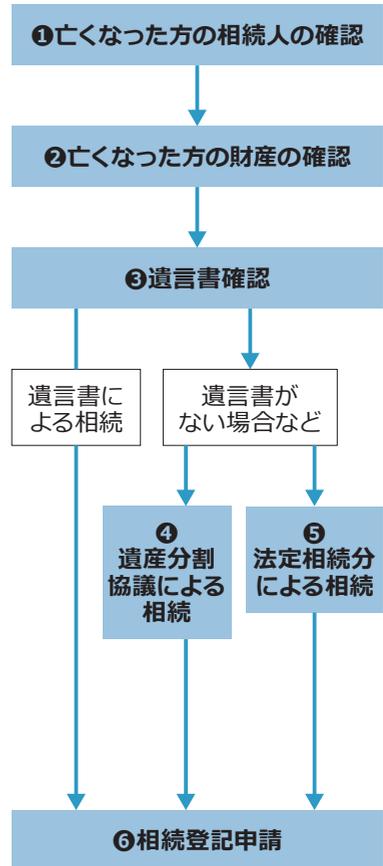
- ①亡くなった方の相続人が誰かを確認するため、本籍地の区市町村で戸除籍謄本等を取得します。
- ②亡くなった方の財産について情報を集めます。相続放棄(p.28)や限定承認(借金などのマイナスの財産がどの程度あるか分からない場合に、プラスの財産の範囲内でのみ相続する方法)などを行う際には以下の期限があるため注意が必要です。弁護士、司法書士、行政書士、税理士などの専門家に依頼することも考えられます。

✓ 相続放棄や限定承認を選ぶ場合、原則として相続人になったことを知ってから3か月以内に家庭裁判所に申立てをする必要あり

- ③遺言書があるかどうか確認します(遺言書の詳細はp.20)。

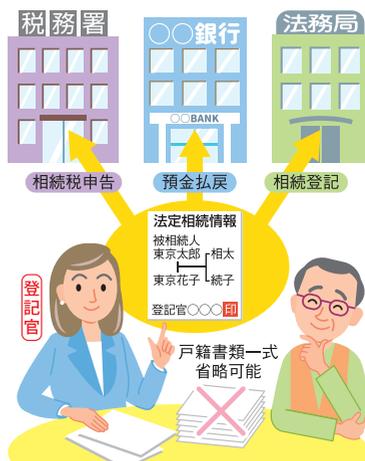
遺言書がない場合、

- ④相続人全員で遺産分割を協議して遺産分割協議書を作成します。
- ⑤協議を行わない場合、法定相続分により相続されます。
- ⑥不動産を相続した場合、登記申請書のほか、必要な書類を準備して、法務局へ登記申請します。相続の手続をどのパターンで進めるかにより、必要となる書類は異なります。



③法定相続情報証明制度

法務局に戸除籍謄本等及び法定相続人を一覽にした法定相続情報一覽図を提出すると、登記官が確認したことを示す認証文付きの法定相続情報一覽図の写しを必要な部数だけ無料で取得できます。相続登記や、亡くなった方の名義の預金の払戻し、相続税の申告などの際に、従来は各関係機関へ戸籍書類一式を繰り返し提出し、返却を受けなければなりませんでした。この制度を利用すれば、複数の手続を同時並行で進めることができます。



④相続登記の義務化

令和6年4月1日から相続登記の申請が義務化されます。正当な理由がないのに、期限内に申請を行わなかった場合、10万円以下の過料が科せられることがあります。

相続によって不動産を取得した相続人は、**その所有権を取得したことを知った日から3年以内**(令和6年4月1日以前に知っていた場合は、令和6年4月1日から3年以内)に**相続登記または相続人申告登記の申請**をしなければなりません。

相続人申告登記は、亡くなった方の名義の不動産について、相続人が法務局に対し自らが相続人であることを申し出るものです。相続登記申請義務の履行期間内にこの申出を行うことで、申請義務を履行したものとみなされます。すぐに相続登記を申請できない場合には、活用をご検討ください。



⑤円滑な処分をするための相続登記の仕方

遺言書が存在しない場合や遺産分割協議が行われない場合、相続時には全ての法定相続人が法定相続分の持分割合に応じて不動産を共有する状態となります。そのままでも相続登記はできますが、建物の維持管理、賃貸借、売却、増改築、解体などを行う際には共有者の一定割合の同意が必要となるため、遺産分割協議により、特定の相続人の単独名義とし、売却後の代金を相続人で分配するなどとした方が、円滑に処分を進めることができます。



⑥相続放棄

住まいや預貯金だけでなく借金などの負債も含めた亡くなった方の全ての財産を相続しない意思表示のことです。相続人になったと知ってから3か月以内に家庭裁判所に申し立てを行う必要があります。



相続放棄をした人は初めから相続人でなかったものとされ、次の相続順位(相続制度 p.25)にあたる人が相続人になります。予期せぬトラブルを防ぐためにも、相続放棄をする場合は、そのことを次の相続順位となる方に伝えておくとういでしょう。

空き家となった住まいを相続放棄しても、相続放棄の時点でその財産を占有している人には、別の相続人に引き継がれるまでは民法上の管理義務が残るため、引き続き管理していく必要があります。

なお、相続人全員が相続放棄したとしても、空き家はただちに国庫に帰属されることはありません。



コラム

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)

亡くなった方(被相続人)が居住していた家屋及び敷地等を相続した相続人が、相続日から3年を経過する日の属する年の12月31日までに、その家屋及び敷地等または家屋取壊し後の土地を譲渡した場合、一定要件を満たせば、それらの譲渡所得から3,000万円までが控除されます(なお、令和6年1月1日以降の譲渡で、相続人の数が3人以上である場合は2,000万円までとなります)。

これらの措置の適用期間は令和9(2027)年12月31日までとなります。

主な適用要件

- ① 相続開始の直前(老人ホーム等に入所の場合は入所の直前)まで被相続人の居住の用に供されていて、かつ被相続人以外の居住者がいなかったこと。
- ② 相続開始から譲渡のときまでに事業の用、貸付けの用または居住の用に供されていないこと。
- ③ 耐震基準を満たした(耐震性のない場合は耐震改修工事を実施した)家屋または取壊しをした後の土地を譲渡していること。
<または>
譲渡後に当該建物の耐震改修工事または取壊しを行っている場合、譲渡の日の属する年の翌年2月15日までの間にそれを行っていること(令和6年1月1日以降の譲渡に限る。)
- ④ 昭和56(1981)年5月31日以前に建築された家屋であること。
- ⑤ 相続開始の日から3年を経過する日の属する年の12月31日までに譲渡したこと。
- ⑥ 譲渡価格が1億円以下であること。

※令和6年1月1日以降の譲渡が否かによって要件が異なるため、詳細はお近くの税務署にご確認ください。



(3) 住まい・土地の現状把握ノート

■作成の必要性

あなたがお住まいを移したり、ご家族などが引き継いだりする場面で適切な判断やスムーズな手続を行うためには、**住まいや土地などの不動産情報、状態、あなたの意向を事前に整理しておくことや、ご家族や信頼できる方などと不動産の取扱いについて定期的に話し合っておくことが重要**です。



今後に備え、この「住まい・土地の現状把握ノート」に不動産の情報や取扱いの意向を書き込みながら、ご家族などとの話し合いを始めてみませんか。

なお、このノートの記載項目は全て埋めていただく必要はありません。思い立ったときに、あなたが書きやすいページから記入してみてください。書き直しや書き足しも自由に行ってください。

■このノートの注意点

この「**住まい・土地の現状把握ノート**」には、**あなたの大切な情報が記載されることとなりますので、大切に保管してください**。もしものときのために、ご家族などにこのノートの保管場所を共有しておきましょう。

ただし、このノートには遺言のような法的効力はありません。住まいの相続先や利活用・処分方法を法的に指定したい場合は、司法書士や行政書士など専門家に相談して遺言書を作成してください。



記入日： 年 月 日

修正日： 年 月 日

①ご自身の情報

あなた自身の情報を整理しましょう。

ふりがな

名 前:

旧 姓:

生年月日:

年

月

日

住 所: 〒

—

.....

.....

.....

本籍地:

連絡先

携帯電話番号:

()

自宅電話番号:

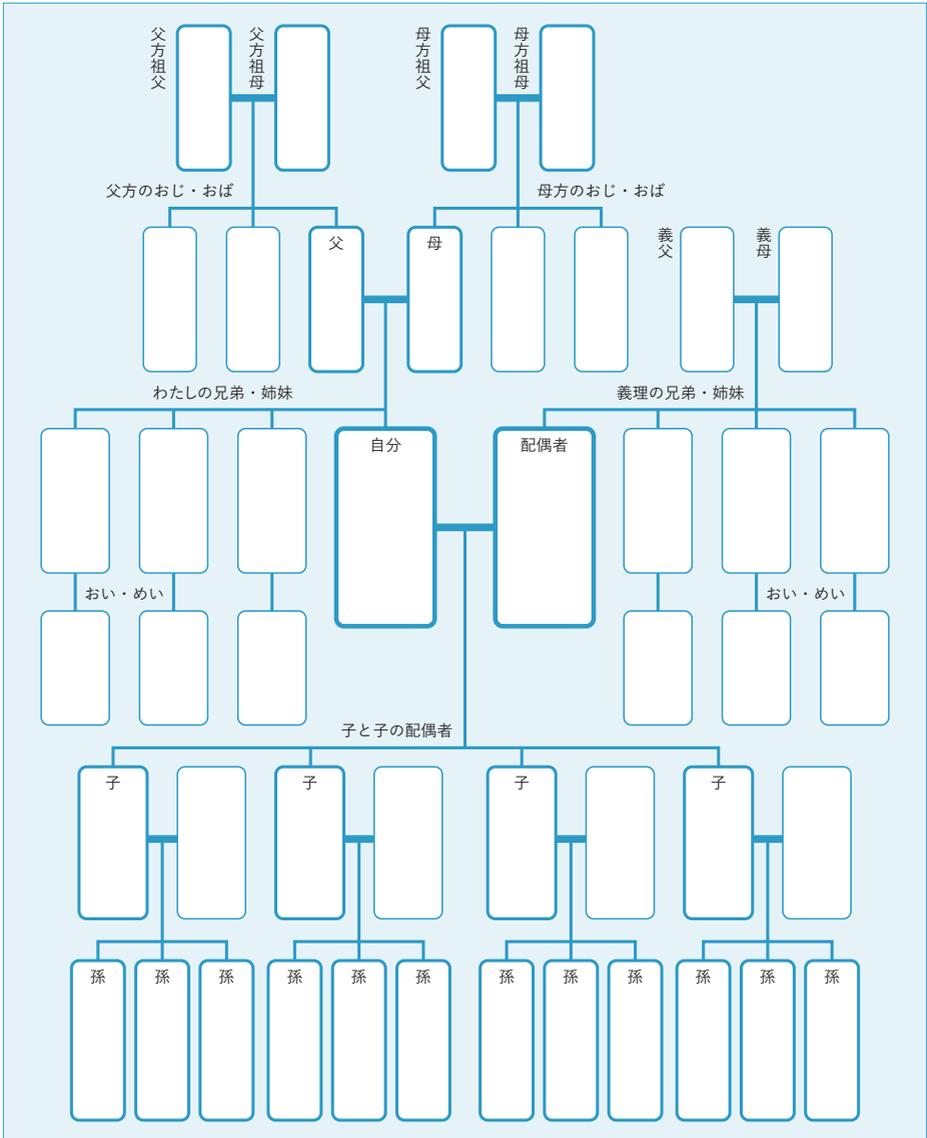
()

メールアドレス:

@

②家系図

相続について考えるため、あなたの家系図を分かる範囲で書いてみましょう。
 ご自身の出生から現在までの戸籍を準備しておくとし書きやすくなります。



③緊急連絡先

ご家族やご親族、ご友人、かかりつけ医などのいざというときの連絡先を整理しましょう。

名 前:

関 係:

連絡先:

④所有している不動産の登記情報

不動産を利活用・処分するときに備えて、お住まいや土地その他ご自身が所有している不動産の情報を調べましょう。また、亡くなった方の名義のまま(相続未登記)の物件、表示登記をしていない物件(未登記建物)も分かる範囲内で、地番、家屋番号、住所などで情報を特定しておきましょう。

1)どのような不動産を所有しているか調べましょう

不動産(土地・建物)の情報は、**法務局が発行する登記事項証明書(登記簿謄本)**や、**市町村などから通知される固定資産税等納税通知書**で確認することができます。

複数人で所有(共有)している場合は、自分の持分や他の共有者を**登記事項証明書**で確認しましょう。共有者がいる不動産は売買や相続手続きが複雑になる場合があるので、他の共有者と今後の取扱いについて相談を行えると良いでしょう。

※以下の場合などで情報の調べ方や今後の対応が分からない場合は弁護士、司法書士、行政書士、土地家屋調査士などに相談してみてください。

- 所有しているはずの不動産の登記上の所有者が故人や以前の所有者のままであり、権利の調査・整理が難しい。
- 所有している建物の登記自体がなされておらず、新たに登記申請から必要。
- 不動産の共有者が全く知らない人や連絡が取れない親戚等で相談ができない。

■確認する書類

| 目的 | 必要な書類 | 問合せ先 |
|---|---|--|
| 土地・建物の情報を 知りたい(地番※・家 屋番号、名義人・共有 状況、地目・面積)。 ※地番は住所と異なる 場合あり | <ul style="list-style-type: none"> ●登記事項証明書 ●地図(公図)・地積測量図 ●登記識別情報通知書 ●登記済証(権利証) ●境界確定図 | <ul style="list-style-type: none"> ●お近くの法務局など <p>※登記事項証明書、地図(公図)、地積測量図は、法務省の指定法人である(一財)民事法務協会が提供する「登記情報提供サービス(有料)」を利用して、インターネットから取得することも可能(一部提供不可の地域あり)</p> |
| 住まいの他に自分 が所有している不動 産について知りたい。 | <ul style="list-style-type: none"> ●固定資産税等納税通知書 ●固定資産課税台帳、名寄帳 | <ul style="list-style-type: none"> ●区部：不動産が所在する地域の都税事務所 ●市町村部：不動産が所在する地域の固定資産税担当窓口 |

※所有している不動産情報の調査を専門家に依頼する場合は、司法書士、土地家屋調査士、行政書士など(相談窓口一覧 p.23)に相談してみてください。

■あなたが所有している不動産の登記情報

●お住まいの土地について

| 所在地 | 地番 | 名義人・共有者 | 地目地積 | 備考 |
|--------------------|-----|---------|-------|----|
| (記載例) 東京都新宿区西新宿 | 〇〇番 | 東京 都子 | 宅地・〇㎡ | |
| | | | | |

参考書類:

●お住まいの建物について

| 所在地 | 家屋番号 建物の名称 | 名義人・共有者 | 備考 |
|--------------------|---------------|---------|----|
| (記載例) 東京都新宿区西新宿 | 〇〇番の□□ | 東京 都子 | |
| | | | |

参考書類:

●お住まいの他に所有している不動産について

◆土地

| 所在地 | 地番 | 名義人・共有者 | 地目地積 | 備考 |
|-----|----|---------|------|----|
| | | | | |
| | | | | |

◆建物

| 所在地 | 家屋番号 建物の名称 | 名義人・共有者 | 備考 |
|-----|---------------|---------|----|
| | | | |
| | | | |

2) 貸し借りしている不動産について調べましょう

ご自身がお住まいや土地、駐車場などの不動産を借りている場合や、所有する不動産を誰かに貸している場合は、登記情報の他に賃貸借契約の内容や契約の相手方についても確認しましょう。

■ 貸し借りしている不動産について

| 所在地 | 地番・家屋番号 | 契約期間 | 契約書 |
|-----------|---------|--------|--|
| | | | 有・無 保管場所 |
| 契約の相手方の住所 | 相手方氏名 | 相手方連絡先 | 契約内容 |
| | | | <input type="checkbox"/> 貸している <input type="checkbox"/> 借りている |
| 備考 | | | |

| 所在地 | 地番・家屋番号 | 契約期間 | 契約書 |
|-----------|---------|--------|--|
| | | | 有・無 保管場所 |
| 契約の相手方の住所 | 相手方氏名 | 相手方連絡先 | 契約内容 |
| | | | <input type="checkbox"/> 貸している <input type="checkbox"/> 借りている |
| 備考 | | | |

3) 所有する不動産の今後の取扱い意向

現在所有している不動産がある場合、今後の取扱いについてご自身の考えを整理してみましょう。整理した内容をご家族などにお伝えし、その上で専門家と相談しておくことで、いざ不動産を手放す際や、相続が発生した際に手続きがスムーズに進められます。

※このノートには、遺言のような法的効力はありません。住まいの相続先や利活用・処分方法を法的に指定したい場合などは遺言書を作成してください。

■今後の取扱い意向

| | |
|---------------------------------------|---------------------|
| 対象の不動産： | |
| <input type="checkbox"/> 家族などに使用してほしい | 利用する方・利用期間、相続人の想定など |
| <input type="checkbox"/> 売却したい | タイミング、解体の有無など |
| <input type="checkbox"/> 貸し出したい | タイミング、用途の想定など |
| <input type="checkbox"/> その他 | |

| | |
|---------------------------------------|---------------------|
| 対象の不動産： | |
| <input type="checkbox"/> 家族などに使用してほしい | 利用する方・利用期間、相続人の想定など |
| <input type="checkbox"/> 売却したい | タイミング、解体の有無など |
| <input type="checkbox"/> 貸し出したい | タイミング、用途の想定など |
| <input type="checkbox"/> その他 | |

東京住まいの終活ガイドブック

発行年 令和6年3月 第1刷発行

編集・発行 東京都住宅政策本部民間住宅部計画課
〒163-8001 東京都新宿区西新宿二丁目8番1号
電話 03-5320-5148

印刷 日経印刷株式会社

| |
|-----------|
| 印刷物規格 第1類 |
|-----------|

| |
|------------|
| 印刷番号 (5)35 |
|------------|

※本冊子掲載のイラスト、図の無断複製・転載・複写・借用などは著作権法上の例外を除き禁じます。

本文に古紙再生パルプ配合率70%再生紙を使用
石油系溶剤を含まないインキを使用しています。



古紙/古紙配合率70%再生紙を使用しています



この印刷物は、印刷用の紙へ
リサイクルできます。

東京住まいの 終活ガイドブック

～ 考えよう、実践しよう
～ 「住まいのこれから」のこと ～

