

家族で、誰でも、スッキリ整理完了

せたがや家の終活

ending note of my house

「学んで、相談する」でスッキリ

知る / 準備する / 対処する
3ステップでだれでも完了!



まず整理したいご家族も、きっちり完了したい人も

[別冊] 本格終活シートと2冊組

相談窓口の紹介 付



世田谷区



家族で、誰でも、スッキリ整理完了
せたがや 家の終活

編集/発行：世田谷区 令和6年度11月発行

はじめに

私たちの人生において、家は特別な存在です。家族や親しい人との思い出が詰まった大切な場所であり、同時に重要な資産でもあります。しかし、時が経つにつれ、どのような方のもとにも、その家をどう「終（しま）う」べきか考える時期が必ず訪れます。

「ご自宅の行く末に始末をつけることを、「家の終活」と呼びたいと思います。「家の終活」は、ご自身の「人生の終活」と切り離して考えて構いません。むしろ、家の問題は対処に時間がかかることも多いからこそ、人生の終活よりも先に取り組んでおく必要があります。

この冊子では、家の終活に取り組む際の「道しるべ」として必要な情報を掲載しました。家の所有者だけでなく、そのご家族や、すでに空き家になってしまっている物件の管理に困っている方の将来への不安を解消する一助となれば幸いです。一緒に、家の未来を考えていきましょう。

世田谷区

—せたがや式— 家の終活のススメ

スッキリ整理、ちゃんと学ぶ、そして相談してみるまでが「せたがや式」



ご自身の今やるべきことを理解し、その内容を学ぶ。

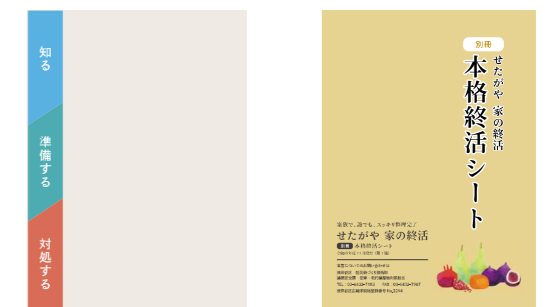
そして、その知識を持ったうえで、相談窓口へ相談する。ここまでが「せたがや式」家の終活です。わかっただけで終わらない、相談して一歩前に進む。本書もそのような仕掛けになっています。

本書の使い方

● 登場人物



● 本の構成



ページの左端のステップを参考に。

[別冊] 本格終活シートで、手続き時もしっかり。

目次



はじめに —せたがや式— 家の終活のススメ 02
 家の終活、「やる・やらない」で何が変わる? 04

知る編

今、することと、全体の流れがわかる 06

準備する編

準備する① 資産の残し方
 ポイント&エピソード① 08
 資産の残し方を決め、協議し、意思を残す 09
 制度紹介 資産をどうする!?を実現する制度たち 10

準備する② 片付けや家財整理
 ポイント&エピソード② 13
 こまめに片付けや整理 14
 やり方紹介 片付け、家財整理の進め方とポイント 15
 あるあるコラム 16

対処する編

対処する③ 空き家になったら管理
 ポイント&エピソード③ 18
 空き家になったら、すぐ!適切な管理 19
 法律紹介
 「空家等対策の推進に関する特別措置法」とは? 20

対処する④ 相続
 ポイント&エピソード④ 21
 手続き紹介 相続は、もれなく、揉めない手続きを 22

対処する⑤ 売る、貸す、使う
 ポイント&エピソード⑤ 25
 やり方紹介 売る・貸す・使う この家の終い方 26
 空き家等に関する窓口一覧 28

[別冊] 本格終活シート

空き家等に関する協定締結団体一覧 08

家の終活、やらない選択肢は「ない」！ 「やる・やらない」で何が変わる？



家の終活は、単なる「片付け」ではありません。それは、あなたと家族の未来を守り、大切な家に新たな人生を与える重要な取り組みです。早めの行動が、よりよい結果につながります。今こそ、家の終活に取り組むときなのではないでしょうか。

やらない

実際に起きた深刻なケースをご紹介します。
ある物件では、長期間にわたって相続登記の手続きを放置していたため、20人以上の共有名義になっていました。その結果、売るにしても、貸すにしても、権利者間の合意が取れないために「放置する」以外の選択肢がなくなりました。

また別のケースでは、累積した管理費、光熱費、修繕費などにより、なんと1800万円もの負債を抱えてしまったという例もあります。



一方、家の終活に積極的に取り組んだ場合はどうでしょうか。

親族間で事前に十分な話し合いができるため、何を残すか、処分するか、誰が何をもらうのかがはっきりしています。ある物件では、早期に対応することで維持費などの出費を抑えることができたうえ、相続してから一定の期間内に売却したため、譲渡所得から3000万円の特別控除を受けることができました。

また、相続人がいない別のケースでは、生前、遺言書を作成して親しくし

ている友人に譲ることにしていました。亡くなった後、その友人が空き家や草木の管理に通い、売却するまでの間は近所に挨拶もしていたそうです。このように、自分が住んでいた家を廃きよにしない準備をしておくこともできるのです。



しっかりやる

家の終活、なぜするの？

私は何をやる？

知る編



私にとっての家の終活

今、することと、全体の流れがわかる

もしも自分（親）の身に何かあったら、住まいをどうすべきだろうか……。そんな心配をしたことがある方も多いのでは。でも、ほとんどの人が「家の終活」に初めて取り組むもの。いったい何から手をつけたらよいのか、途方に暮れてしまうことも少なくありません。まずはこの全体を理解して、「今、私は何をすべきなのか」について、これから読み進めるページで明らかにしましょう。

準備する編

① 資産をどうする？

まずは、ご自身の意向を明確にし、所有する不動産について整理しましょう。

② 日頃の整理整頓

今後の家の終活をスムーズに進めるうえで大切なことです。

対処する編

③ 管理する

使っていない不動産がある方は今すぐ！

④ 相続する

不動産を、親族はじめ関係者にしっかりと引き継ぎましょう。

⑤ 売る・貸す

より良い出口の選択肢を選んでください。

まず何から始めるの？

いつ何をやるの？

準備する編



資産の残し方を決め、協議し、意思を残す

まず現時点の思いをまとめることが大切、そして生前の「もしも」にも備えましょう



ポイント & エピソード①

やらないとどうなる？

家の終活、はじめるきっかけストーリー

世田谷太郎さんは最近、自宅の将来について考え始めていました。2人の子どもたちは独立して、4LDKの広い家に太郎さんと妻の2人暮らし。もはや「物置」と化した部屋もあり、「このままこの家に住み続けるべきか、それとも……」と悩む日々が続いていました。

ある日、太郎さんは、子どもたちを交えて家族会議を開くことにしました。すると、「自分たちは遠方に住んでいるし、もうマイホームも手に入れている。自分たちが引き継ぐことはできない。父さん、母さんが元気なうちに処分の仕方を決めておいてほしい」と切り出し始めた長男。その言葉に、太郎さんはハッとしました。これまで自宅の将来について悩み考えてきたつもりでしたが、心の奥底に「自分が死んだら、子どもたちが継いでくれるはず」と思う自分がいたことに気がついたからです。

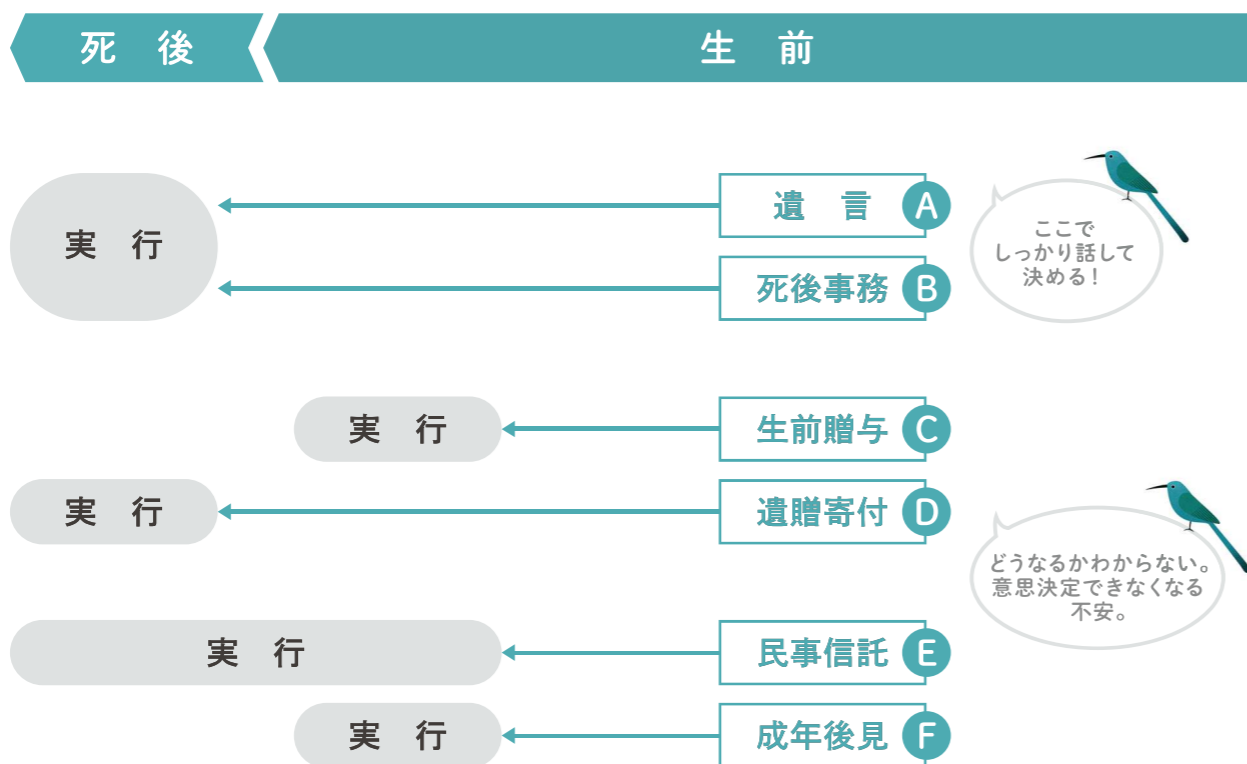
太郎さんは、子どもたちに家の終活を進めることを約束。自宅は終のすみ家として住み続けながらも、遺言の制

度を利用し、自宅は売却して財産を分割することで、相続争いにならないようにしておきました。また、いつか自宅を売却する日に子どもたちが困らぬよう、思い出の品々の処分も少しずつ進めています。



※上記のエピソードはフィクションであり、登場人物は仮名です。

世田谷太郎さんのように家の終活を考え始めた際、いざというときに備えることが可能な様々な制度があることをご存知でしょうか。この「準備する編」では、成年後見や遺言、民事信託など、みなさまの家の終活に役立つ具体的な制度をご紹介します。



資産をどうする！？を実現する制度たち

E 民事信託

民事信託は、自宅などの財産管理を信頼できる人に託す制度です。委託者と受託者が契約を結び、受託者が財産を管理・運用します。利益は指定された受益者が受け取ります。なお、信託監督人を選び、適切な管理が行われているかをチェックすることも可能です。契約は自由度を高く設定できますが、本人の判断能力が必要です。専門的な判断が求められるため、専門家などに相談するとよいでしょう。



F 成年後見制度

認知症などによって物事をひとりで決めることに不安や心配のある人が、法的に保護され、自分の意思を尊重した意思決定支援を受けられる制度です。「任意後見制度」と「法定後見制度」の2種類があり、いずれかを利用することにより、不動産や預貯金などの管理、遺産分割協議などの相続手続き、日常生活で必要となる契約手続き、費用の支払いといった場面で後見人などに支援してもらうことができます。



B 死後事務委任契約

自分が死後の様々な手続きや対応を、親族や友人、知人、専門家などに委任できる制度です。遺言に記載しても法的拘束力を持たない項目について、あらかじめ自分の意思を表明し、対応の仕方を指定しておくことができます。身寄りがなく相続人がいなかったり、親族に頼ることが難しかったりする場合、死後事務委任契約と任意後見契約、遺言を組み合わせることで備えておくことが安心です。

C 生前贈与

生前のうちに財産を他者に贈与する制度です。生前贈与で保有する財産を減らしておくことで、相続時にかかる相続税を軽減できる可能性があります。贈与を受けた人には最大55%の贈与税がかかりますが、「暦年課税」や「相続時精算課税制度」を利用すれば、負担の軽減を図ることができます。

D 不動産の遺贈寄付

非営利団体などに遺贈寄付することも可能です。ただし、寄付を受け付けている団体は限られているため、遺贈寄付を考えている団体が不動産の寄付を受け付けているかどうか、事前にしっかりと確認をしておきましょう。

A 遺言

遺言書は、死後の財産分配に関する最終意思を示す制度です。法的に有効な遺言書の内容は、法定相続のルールよりも優先されます。主な作成方法には自筆証書遺言と公正証書遺言があり、自筆証書は法務局での保管も可能です。ただし、民法で定められた要件を満たさないと法的に無効となるため、作成時には専門家に相談することをおすすめします。



ポイント & エピソード②

やらないとどうなる？

降りかかる家財整理の負担



今年、47歳の誕生日を迎えた太子堂花子さんは、実家を眺めながら深いため息をつきました。

今日は父親の命日。亡くなってから、あっという間に5年の月日が流れていました。その間に母親も他界。実家は、自分以外に管理する人が誰もいない状態となっていました。

「花子、家を任せろぞ」。これが、父親の最期の言葉でした。家をどうしたいのか本当の意味はわからないけれど、父親がこだわりを持って建てた家を、花子さんは手放すことも、屋内を片付けることもできずにいたのです。

最初は毎週末、自転車で片道20分かけて実家の手入れに通っていた花子さん。しかし、年齢を重ねるごとに移動にきつさを感じるようになり、次第に空き家の管理を外部委託することも増えていきました。

ここまで学んできたなら、

せたがや式は、相談してみても完了です

具体的な相談内容が決まっている

とりあえず全般的に相談する

別冊の裏表紙にある
協定締結団体一覧へ
GO!



P28の
窓口一覧へ
GO!

そこからは目の回るような日々でした。自分の学生時代のアルバムや、結婚式のビデオを見つけたときは、「こんなに大切に保管されていたなんて……」と胸が熱くなりました。父が元気な頃に使っていたゴルフセットや、母が趣味で集めていた洋食器に油絵の道具。実家を物置にせず、両親が元気なうちに一緒に整理を進めるべきだったと反省しながら作業をする日々が続きました。

その後、実家は無事に買い手のもとへ渡り、花子さんは自分の住まいでいつもどおりの日々を過ごしています。

今までにかかった経費を計算してみると、管理の外注費用、実家の光熱費に塗装、水回りなどの修繕費用、すべてを合算すると、気づけば1000万円近い出費をしていました。

その金額を目の当たりにした花子さんはがく然としました。夫婦で話し合い、夫も「もつ、売却を考えていいんじゃないか」と、実家の処分を後押ししてくれました。

※上記のエピソードはフィクションであり、登場人物は仮名です。

家財整理は単なる「片付け」ではありません。それは、大切な思い出を整理し、新たな人生の章を開く機会なのです。あなたも、今日から少しずつ始めてみませんか？



まずは毎週、毎月。 こまめに 片付けや整理

家に住まう人がいなくなった後、賃貸、売却、解体、どのような方法を選ぶにしても必要不可欠なのが家財整理です。その家で暮らした時間が長ければ長いほど、大量の家財が存在するもの。それらを一気に片付け、処分するのは大変ですが、日頃からこまめに整理をしておけば、いざというときに慌てずに済みま

す。
年齢を重ね、体力が落ちてくると、家財整理には思った以上に時間がかかるようになってしまいます。終活のために家財整理をするというよりも、「不要なものを減らして掃除の手間を省く」「物を探す時間を減らす」「現在の体力に合わせた模様替えをする」といった日々の暮らしにメリットとなるような目標を掲げてみると、取り組みやすくなるかもしれません。ぜひ少しずつ取り組んでみてください。



ご家族も必見!

実家の始末に困っている人は意外と多い!

もしも親がいなくなってしまうたら、実家をどう扱うべきか。家族の立場から、その行く末を考えてみたことはあるでしょうか。

親が亡くなった後、実家の始末に困る人は実は多くいます。誰も住まなくなってしまうにもかかわらず、実家を手放せない理由には、下記のようなものが挙げられます。

- 家に思い出や愛着があって手放す決心がつかない
- 家財道具などが膨大で、片付けに着手できない
- 始末について、きょうだいや親戚で意見が合わない
- 権利証などが行方不明で、相続権がきちんと手続きされていない

これらの理由を見ると、実家の片付けを進めておくこと、処分の方法を親やきょうだいと確認しておくことがいかに重要なポイントかがわかります。

親に実家の片付けを進めておいてほしい、実家の処分について決めておいてほしいと思うなら、タイミングを見ながら、この先の夢や願いを叶えてあげるような提案をしてみるとスムーズにコミュニケーションがとれることがあります。



やり方紹介 片付け、家財整理の進め方とポイント

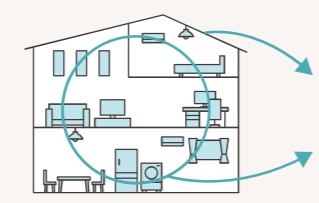
ご自身の整理のうえで、事業者依頼で効率的にも!

住み続ける間に整理整頓をしていれば、家を処分するときやもしものときの家財整理がスムーズに終わります。ですが、ご自身で実施するには、思ったより難しい処理も。ご自身でやることや事業者へ頼むことを、将来の負荷を考えて、うまく組み合わせてみてください。

いつ	誰が	
	自分でやる	事業者へ依頼
① 整理整頓 日々の生活	不用品の整理 いらないものはこまめに捨てる ・1年以内に使ってないものは処分	不用品の整理 片付けや清掃の事業者へ定期的に依頼 ・忙しくてたまったものは、一気にキレイに ・収納の仕方のアドバイスなどで、以後片付けやすく
	貴重品の整理 貴重品として仕分けして置く場所を決めておく ・思い出のものは、写真に収めて処分することも ・貴重品買取りやフリマアプリなどで売って処分も	貴重品の整理 古物商の事業者で貴重品を処理 ・多数の貴重品も丁寧な扱いでスピーディに対処 ・思わぬものに値がつくことも
② 家財整理 家の処分や引越し	ご自身はもちろん、親族や知人と残ったものを処分、持ち出す ・親族には貴重品の場所などを共有しておく ・ゴミの捨て方や車の手配などに注意	上記に加え、不用品回収の事業者 ・複数の事業者から見積もりを

あるあるコラム

家財整理と解体は別もの!
同一の事業者でできないことが多いので、中→外で順番に。



建物自体を壊す=解体業者

建物の中身を処分する=家財整理業者



対処する編

誰に、どう頼む？

どうやって終わらせる？



あるあるコラム

子どもや親戚に「意外な趣味」がバレてしまうかも！

日頃から家財整理を進めておかないと、ご自身の死後、家族には秘密にしておきたかった意外な趣味や収集物などがバレてしまうかもしれません。書きためてきた日記、こっそり応援してきた芸能人の切り抜き記事…など、もしも他の誰かに見られたくないものがある場合は、体力・判断力のあるうちにご自身の手で処分などの対応をとっておきましょう。

あるあるコラム

思い出のぬいぐるみや雛人形、どう処分する？



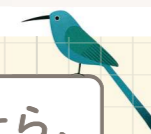
子どもが幼い頃、よく一緒に眠っていたぬいぐるみや、雛祭り、こどもの日に飾っていた雛人形、五月人形。「目」のついた人形の類は、そのままゴミ箱に捨ててしまうのが忍びなく感じられるため、なかなか処分にまでたどり着かないもののひとつです。「もう不要な人形があるけれど捨てにくい」という場合は、人形供養というかたちで処分を検討してみてもいいかもしれません。人形供養とは、大切にしていた人形やぬいぐるみなどを、祈祷や読経を通じて供養したうえで廃棄すること。神社や寺院、葬儀社などで供養を執り行うことが可能です。有料の場合が多いため、人形供養を行いたい場合は、事前に調べておくといでしょう。

あるあるコラム

故人との思い出が詰まったアルバムが捨てられない

家財整理をしていると、手を止めて思わず見入ってしまうこともあるアルバムや写真。家族や友人との思い出を収めた一枚は、なかなか捨てられないと思う方も多いかもしれません。とはいえ、アルバムや写真は一カ所に集めてみると思っていた以上にかさばり、収納スペースをとっているもの。思い切って写真をデータ化することも検討してみましょう。なお、古い写真をゴミとして捨てられない方は、「写真供養」という方法もあります。神社などで供養してもらえらるほか、郵送することでお焚(た)き上げが完了するサービスも。写真の処分に困っている方は、一度調べてみてはいかがでしょうか。

ここまで学んできたなら、



せたがや式は、相談してみても完了です

具体的な相談内容が決まっている

とりあえず全般的に相談する

別冊の裏表紙にある
協定締結団体一覧へ
GO!



P28の
窓口一覧へ
GO!

すぐやるリスト

空き家になったら、すぐ! 適切な管理

入院など様々な事情で、長期にわたって自宅を使用しない場合、所有者が亡くなって空き家となったものの利活用や処分方法が決まらない場合は、建物の劣化を防いでその後の活用や処分のしやすさにつなげるため、適切な管理を行う必要があります。

ご家族も必見!

まずは定期的な点検と近隣への挨拶を

まずは月1回程度の定期的な点検を実施しましょう。大雨や台風、地震などの自然災害の後には建物が損壊している可能性もあるため、なるべく目視で確認しに行くといいでしょう。

■点検・管理チェックリスト

屋外		屋内	
敷地内	樹木などが道路、隣地へはみ出し ゴミが散乱していないか、動物の痕跡	換気	窓や扉、ふすまなどを開け換気を行う
ポスト	郵便物・配布物など	水回り	水漏れの確認 すべての排水溝に水を流し、 防臭・防虫対策を行う
門・塀	ひび割れや傾きなど	清掃	室内のほこりや汚れの掃除
玄関・窓	破損の有無や施錠状況	天井や床	雨漏りの跡や破損など
建物外観	破損や脱落、腐食など		

お住まいが空き家になったら、まずは近隣へもしものときの連絡先を伝えておきましょう。

定期的な点検をしても、季節により草や枝の成長が早かったり枯れ葉の量が増えたり、住んでいるときと同様に管理するのは難しいものです。また、不審火や不審者の侵入など、思わぬ事態に巻き込まれる可能性もあります。ご近所には少なからず迷惑をおかけし、不安を与えているという自覚が必要です。一方で、連絡先を伝えておけば空き家に何かあったときに連絡をくれたり、緊急な対応が必要なときに率先して動いてくれたりする強力な味方でもあります。実際に、連絡先のわからない空き家が水漏れで近隣に迷惑をかけたうえに膨大な水道料金を請求されたり、外装材の一部が飛散して消防や警察に通報されたりしている例もあります。定期的な点検や近隣とのコミュニケーションは、自分を守るためでもあるのです。

コラム 手間なく、しっかり管理 事業者の利用

もしも自分や親族での管理が難しい場合には、事業者による空き家管理サービスの利用をおすすめします。最低限の管理を任せて自分での管理も組み合わせるものからすべてお任せするものまで、様々なタイプがあります。自分にあったサービスを選びましょう。

- 例) A社 外観の写真を撮って報告
- B社 外観+換気など屋内もチェック
- C社 内外のチェック+簡単な清掃、草むしり

空き家でも加入できる火災保険や
損害賠償責任保険があります。
保険加入も検討しましょう。



ポイント & エピソード③

やらないとどうなる?

使っていない不動産、管理しないと大変!!

祖師谷良子さんは、スマートフォンを手にしたが、大きなため息をつきました。仕事の休憩時間に読んでいた記事の内容に、身につまされる思いがしたからです。

その記事には、日本全国に空き家が増加していることと、空き家の管理がおろそかになると、近隣トラブルに発展するだけでなく、固定資産税が増額になる可能性がある」と書かれていました。

「私の実家も、『日本各地に増えている空き家』のうちの「軒なんだよなあ……」

ぼそりとつぶやいた良子さん。彼女の両親は8年前に他界し、実家はそれから誰も住まず、使わない状態が続いていました。とはいえ、実家をただ放置していたわけではなく、平日に有給休暇を取ったり、三連休になる休日を狙ったりして、関西にある自宅から新幹線で数時間かけて実家に訪れては、建物や庭の管理をこまめに行っていました。しかし、仕事や家事と両立しながら実家を管理するのは想像以上に大変なことでした。そのため、どうしても手が届かない部分が出てしまい、毎回訪れる

たびに、家の劣化が進んでいるように感じていました。

「このまま今の管理を続けていても……」

翌日、良子さんは相談窓口を訪れました。そこで彼女は、定期的な見回りサービスや、庭木の管理、小規模修繕などを含む管理プランがあることを知りました。

良子さんは徐々に苦痛になってきた実家の手入れを思い切って管理サービス業者に任せ、代わりにできた心と時間の余裕を、実家じまいのために使うことにしました。

今度は相談窓口で、どのような活用方法があるのか相談してみるつもりです。

※上記のエピソードはフィクションであり、登場人物は仮名です。

この後のページでは、空き家の適切な管理方法や利用可能なサービス、注意点などをご紹介します。家は「住む」だけでなく、「管理する」ことも大切です。あなた自身が築いてきた、あるいはご家族から受け継いだ大切な資産を守るため、今日から管理について考えてみませんか?



知る

準備する

①
②

対処する

③
④
⑤

ポイント & エピソード④

やらないとどうなる？

いつもの家族の会話で何を話しか、家の終活のポイント



専門家に頼んで法定相続人を調べてみると、さらに衝撃的な事実が明らかになりました。なんと、相続人が4人にも及んでいたのです。なかには、名前も顔も知らない人もいました。親戚を頼って調べて

専門主婦として平穏な日々を送っていた八幡山和子さん（45歳）は、突然訪れた父の死に戸惑いを隠せませんでした。

憔悴しきつた母の代わりに、葬儀などの手続きをすべて自分でこなした後、和子さんは実家の相続手続きを始めようとした。しかし、不動産登記簿を確認してみると、驚くべき事実が判明したのです。実家の土地と建物は、父ではなく曾祖父の名義のままでした。曾祖父が亡くなってから60年以上の月日が経っているにもかかわらず、相続登記が一度も行われていなかったのです。

みても、連絡先すらわからない人もいました。

途方に暮れた和子さんは、相続問題に詳しい専門家に相談しました。専門家は、様々な手段を使ってすべての相続人の連絡先を割り出し、各相続人に相続放棄の手続きを依頼しました。最終的には、土地の権利を和子さんに集約。なんとか実家の売却にこぎつけることができました。

「もっと早くから家族で話し合い、状況を把握し、専門家に相談していれば、こんなに苦労せずに済んだかもしれない」

この経験を通じて、和子さんは相続に関する知識の重要性を痛感しました。

※上記のエピソードはフィクションであり、登場人物は仮名です。

この事例が示すように、相続登記を適切に行わないことで、将来的に大きな問題を引き起こす可能性があります。相続は誰にでも訪れる可能性があるため、家族の将来を守るためにも、今のうちから相続について学び、準備をしておくことが大切です。



法律紹介

「空家等対策の推進に関する特別措置法」とは？

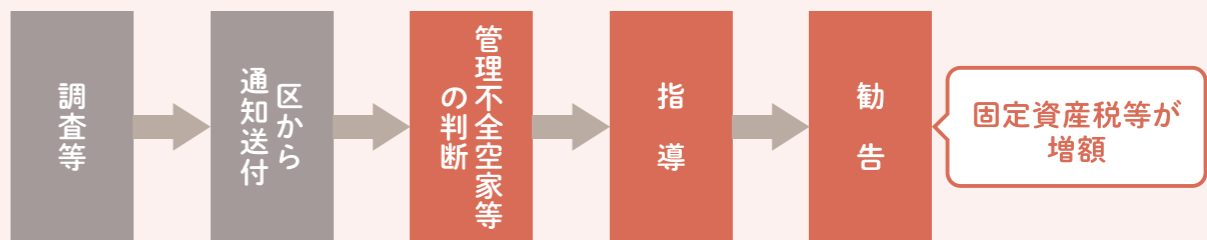
空家等対策の推進に関する特別措置法（空家法）とは、平成27年（2015年）に全面施行された、増え続ける空き家に対する適切な対応を定めた法律です。令和5年（2023年）12月13日、改正空家法が施行され、空き家の活用や管理の確保がより強化されました。

あなたの家計にもとても関係する法律です。

管理不全空家等になると……

そのまま放置して、周囲に著しい悪影響を及ぼす空き家になるおそれがあると判断されると、固定資産税などの住宅用地特例が適用されなくなる可能性があります。

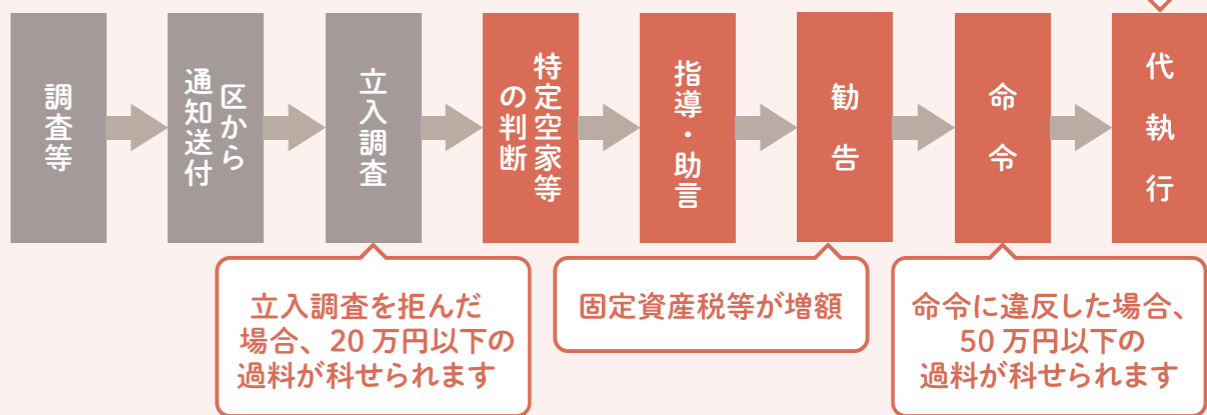
■管理不全空家等の措置の流れ



特定空家等になると……

すでに周囲に著しい悪影響を及ぼす空き家と判断された場合も同様に、住宅用地特例が適用されなくなる可能性があります。さらに進むと、50万円以下の過料、最終的には行政代執行により強制撤去される可能性があります。この際の費用は空き家の持ち主に請求されます。

■特定空家等の措置の流れ



相続登記・相続人申告登記

2024年4月1日から、不動産相続に関する新しい登記ルールが施行されました。このルールでは、相続で不動産を取得した人は、その事実を知った日から3年以内に登記を行う必要があります。登記には主に2つの方法があり、状況に応じて選択することができます。

■相続登記

- ・正式な所有権の移転登記
- ・相続人が確定し、遺産分割が完了している場合を選択

■相続人申告登記

- ・暫定的な申告登記
- ・すぐに相続登記ができない場合の一時的な対応
- ・後日、正式な相続登記に切り替え可能

相続登記の際は、土地や建物の分け方を相続人同士で改めて確認しましょう。遺言書がない場合や話し合いがつかない場合、法律で決められた割合で相続することになり、複数人で不動産を共有する可能性があります。共有のかたちでも登記は完了できますが、将来的に不便が生じることも。例えば、建物の賃貸や売却、維持管理の際に共有者全員の同意が必要になり、不動産管理が難しくなってしまうかもしれません。

そのため、相続人同士でよく話し合い、できるだけひとりの名義にすることをおすすめします。または、不動産を売却して代金を分ける方法も考えられます。

期限内に相続登記が難しい場合は、上述した「相続人申告登記」という方法の利用も検討してみるとよいでしょう。



相続放棄

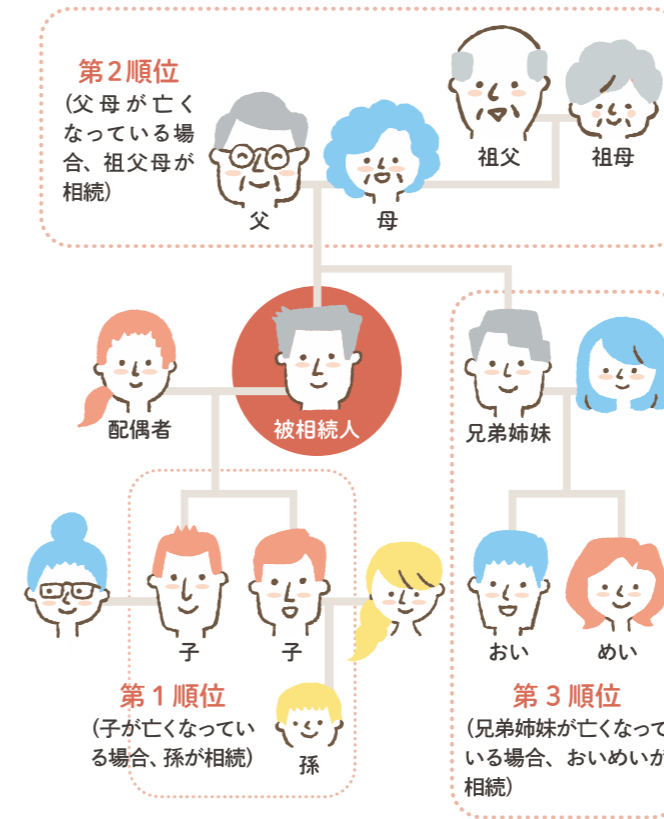
亡くなった人のすべての遺産を相続しない、と意思表示することも可能です。これを「相続放棄」といいます。相続放棄では、不動産や預貯金だけでなく、借金なども含めたすべての遺産を受け取らないこととなります。相続放棄を希望する場合は、自分が相続人になったと知ってから3ヶ月以内に、家庭裁判所で手続きをする必要があります。

なお、すべての相続人が相続放棄をしても、引き続き管理する責任が残る場合があります。また、そのままでは国庫に帰属されない点にも注意が必要です。

相続は、もれなく、採めない手続きを

相続制度とは？

これが基本!



民法では、相続人の範囲や相続の割合に関するルールを定めています。亡くなった方の配偶者は常に相続人となりますが、それ以外の方は図に示したとおりの順序で相続人となります。亡くなった方の遺産は、遺言書の有無によって分割の仕方が異なります。

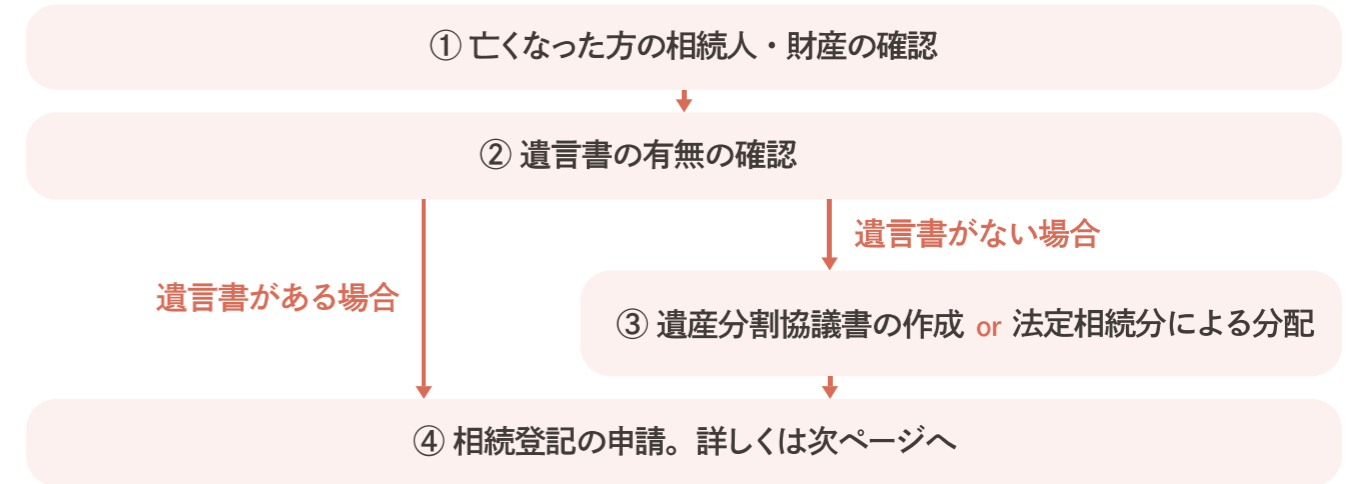
■遺言書がある場合

- ・基本的に遺言書どおりに遺産を分ける
- ・ただし、第1順位、第2順位の法定相続人には最低限の取り分(遺留分)を請求する権利がある

■遺言書がない場合

- ・法定相続人全員で話し合い、遺産の分け方を決める(遺産分割協議)
- ・話し合いで決まらない場合、法律で定められた割合で分ける

必要な手続きの手順



ポイント & エピソード⑤



やらないとどうなる？

これ以上住み続けられない我が家
そのとき、どうする!?

自宅の老朽化も気になり始めていた次郎さん。現在の自宅を修繕して子育て世帯など広さが必要な人へと貸し、その家賃収入

「うちは一階を改装して賃貸に出すことにしたんだ。若い人たちと交流ができて、家賃収入も入るし、家の維持管理も助かるよ」そこで次郎さんは、自宅の新たな可能性を探ろうと、空き家対策セミナーに参加しました。参加してみると、現在の自宅には、「売る」「貸す」「使う」という3つの方向性での活用可能性があることがわかりました。

そんな折、久しぶりに会った友人から興味深い話を聞きました。「桜上水次郎さん（67歳）は、長年勤めた会社を退職し、第二の人生を歩み始めたばかりでした。2人の子ともはすでに独立。妻の明子さん（65歳）と、40年前に新築で購入した分譲戸建て住宅に2人暮らしです。退職を機に、次郎さんは自分のこれからの人生について考える時間が増えていきました。」

を年金の足しにししながら、自分たちは夫婦2人で暮らしやすい高齢者マンションへ引越すというプランを思いつきました。妻の明子さんにも相談してみると、次郎さんの意見に大賛成。「もしも借主さんが良い人で、この家に愛着を持ってくださるなら、そのまま売ってしまってもいいかもね」と、将来的な売却も視野に、まずは賃貸に出してみようということになりました。子どもたちにも相談し、自宅を賃貸に出すことが決まった次郎さん。

その後、自宅はかつての自分たちのような4人家族が使い、自分たちは落ち着いた雰囲気で見護師や管理人が24時間常駐している高齢者マンションで、趣味に興じながら穏やかな毎を送っています。

*上記のエピソードはフィクションであり、登場人物は仮名です。

この後のページでは、家の新たな活用方法や、売却・賃貸の具体的な方法をご紹介します。早めに情報を得て、じっくり検討することで、きっとあなたの家に最適な選択肢が見つかるはずです。さあ、あなたも今日から、大切な我が家の新しい可能性を探ってみませんか？



ここまで学んできたら、

せたがや式は、相談してみても完了です

具体的な相談内容が決まっている

別冊の裏表紙にある
協定締結団体一覧へ
GO!

とりあえず全般的に相談する

P28の
窓口一覧へ
GO!



②貸す / 解体して貸す

マンションや戸建てをそのまま貸す、建物を解体して土地を貸す、駐車場などの設備を整えて貸すなど、ひとくちに賃貸といっても様々な活用の可能性があります。

賃貸に出す場合、物件の管理と賃借人との契約、金銭のやりとりなどが発生するため、不動産会社などに管理業務を委託するかどうかも含めて検討しましょう。

様々な貸し方

賃貸には様々な手法があります。例えば、普通借家契約と定期借家契約。「普通」の方は、一般的な不動産賃貸の契約です。「現在空き家の実家を自分が住むまで賃貸に出す」といった場合には、期限を決めた「定期」の契約が望ましいといえます。



そして、上記のようないずれの賃貸契約においても、貸している側には管理する業務や賃料収入の上下といった負担がかかります。そこで「サブリース」という契約形態で、管理業務を任せ一定の賃料収入を委託した会社からもらう、という手法も。手数料負担の大きさや借りる人を選べないなどの負担があるので、どの契約が希望に合うか相談して決めましょう。

③使う

建物や土地を売却・賃貸せず、工夫を加えて使い続けることもできます。

ここまで本誌で進めてきた資産への意思を決め、手続きをしたうえで使い続ける方は、家終いの準備完了で合格です！ まだとくに何も意思を決めず、手続きをせずに住み続けている方は、本誌の「せたがや式 家の終活」をやってみてください。

不動産を手放す際に、次の使われ方を指定することもできます。例えば「セーフティネット住宅制度」など、福祉的な目的にも。また、住み続けるにも「リースバック」や「リバースモーゲージ」など、お金の算段にさまざまなサービスがあります。状況に合わせて、相談してみてください。



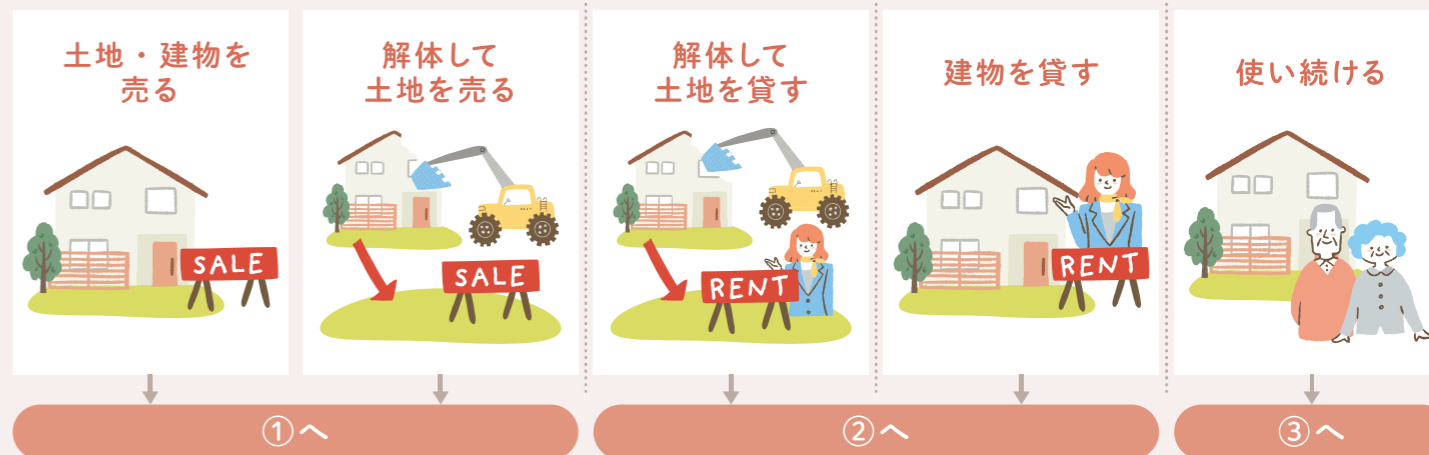
やり方紹介 選択肢も、可能性も、思ったよりたくさん！

売る・貸す・使う この家の終い方

手離れして楽になることを重視

継続的な収益の可能性

解体せず、不安や悩みを楽に



①売る / 解体して売る

活用可能な建物の場合、中古物件として売却することが可能です。売却を選択する場合、自宅があるエリアの相場も調べながら、ご自身の中に家を手放すことへの迷いがないかどうか、改めて意思を確認すると良いでしょう。なお、建物の老朽化が進んでいると、売却が難しいことがあります。その場合は建物を解体し、土地のみを売却する選択肢も検討しましょう。

制度紹介 ■ホームインスペクション

専門家による建物現況調査のこと。住宅の劣化状況や欠陥の有無、改修すべき箇所の有無などを明らかにしておくことで、買い手に安心して購入してもらえるメリットがあります。引き渡し後の不要なトラブルの回避にもつながります。



■空き家の譲渡所得の3000万円特別控除

亡くなった人が住んでいた家及び土地を相続した場合、一定の要件を満たせば、それらの譲渡所得から3000万円（条件により2000万円）までが控除されます。詳しくは、お近くの税務署にご確認ください。なお、税務署への提出が必要な「被相続人居住用家屋等確認書」の交付には世田谷区への申請が必要となりますので、詳しくは区のHPをご覧ください。

家の終活や住まいの悩み、 空き家等に関する窓口一覧

世田谷区と協定を結び、専用の窓口を設置しています。

東京三弁護士会空き家相談窓口 東京弁護士会 / 第一東京弁護士会 / 第二東京弁護士会

相続や遺言、成年後見・財産管理、契約、紛争の解決などに関して、弁護士を紹介する窓口です。

☎03-3595-9100

受付時間：月曜日～金曜日 10:00～12:00、13:00～16:00
(祝休日、年末年始を除く)

空き家等地域貢献活用相談窓口 公益財団法人 世田谷トラストまちづくり

地域貢献活用の場として空き家等をご提供いただける所有者と、利用団体のマッチングを行う相談窓口です。

☎03-6379-1621

受付時間：月曜日～金曜日 8:30～17:00 (祝休日、年末年始を除く)

せたがや空き家活用ナビ 空き家活用株式会社

家のことなら何でも相談できる窓口です。「何から始めたらよいか分からない」「管理の方法に悩んでいる」「活用方法を知りたい」などといったお悩みを、専門のアドバイザーが伴走しながら解決します。

☎0120-830-634

受付時間：月曜日～金曜日 10:00～17:00
(祝休日、年末年始を除く)



世田谷区役所 建築安全課

☎03-6432-7183

受付時間：月曜日～金曜日 8:30～17:00 (祝休日、年末年始を除く)

家族で、誰でも、スッキリ整理完了

せたがや 家の終活

令和6年度11月発行(第1版)

本書についてのお問い合わせは

世田谷区 防災街づくり担当部
建築安全課 空家・老朽建築物対策担当

TEL：03-6432-7183

FAX：03-6432-7987

世田谷区広報印刷物 登録番号 No.2294