令和元(2019)年度　空き家対策の担い手強化・連携モデル事業

空き家予防実践ガイドライン

―10の事例に学ぶ元気なうちの空き家予防対策―

令和2(2020)年2月

一般社団法人　チームまちづくり

は　じ　め　に

住宅地の空き家問題が深刻さを増しています。

皆様の大切な「住まい」を「困った空き家」にしないためには、元気なうちに「あなたの住まいの将来」を「あなたの豊かな老後や相続」のことも含めて、総合的に決めておくことが大切です。

私たち「チームまちづくり」は、お年寄りが元気なうちに、住まいと住まいをお持ちの方の最良な未来をみつけるための一助として、この「空き家実践予防ガイドライン－10の事例に学ぶ元気なうちの空き家対策」をつくりました。皆様のご参考にして頂ければ幸いです。

一般社団法人　チームまちづくり

目　　次

事例　1　元気なうち→認知症（判断能力喪失時）→旅立ち（相続時）とライフステージに応じた実践的な空き家予防対策 …… *1*
—任意後見＋遺言」又は「家族信託」の上手な選択であなたとあなたの住まいの最高の未来を見つけましょう

事例　2　認知症などになる前に…元気なうちの我が家の空き家対策 …… *5*
—任意後見制度の活用で自宅の空き家化を防ぎ、揉めない相続を実現しましょう

事例　3　共有名義の解消で空き家の発生（資産の凍結）を防止 …… *9*
—家族会議を開き、共有不動産を巡るトラブルリスクを回避しましょう

事例　4　住まいは「家族信託」を活用して円滑に継承、金融資産は「遺言」で円満に相続 …… *13*
—元気なうちに親の思いを「家族信託」により実現しましょう

事例　5　家族信託で、自分が亡くなるまでの間、住まいを地域のために役立てる …… *17*
—子どもに負担をかけない、こんな家族信託の使い方もあります

事例　6　子どものいない夫婦の資産継承と住まいの空き家防止を家族信託で …… *21*
—土地建物の帰属先を信頼における人に託して、将来への備えをしておきましょう

事例　7　リバースモーゲージを活用して愛着ある我が家に住みながら老後の資金を確保する …… *25*
—リバースモーゲージのメリットとリスクを理解して、余生のために資金を残す方法を賢く考えましょう

事例　8　住まいを空き家にしないための元気なうちの税務対策 …… *29*
—親の「想い」と子の「希望」を上手にすり合わせて納得の相続税対策を行いましょう

事例　9　既存制度のハードルを克服して住まいを地域福祉の拠点に転用 …… *33*
—空き家の利活用にもなる「住まいの福祉転用」を上手に実現する方策を考えましょう

事例 10　住まいの一角をまちに開いて、地域の居場所、コミュニティ、つながりを拡げる …… *37*
—無理のない我が家の住み開きで、地域でともに住む続ける安心感が育まれます

事例 1

元気なうち→認知症等(判断能力低下時)→旅立ち(相続時)とライフステージに応じた実践的な空き家予防対策

「任意後見+遺言」または「家族信託」の上手な選択で あなたとあなたの住まいの最高の未来を見つけましょう

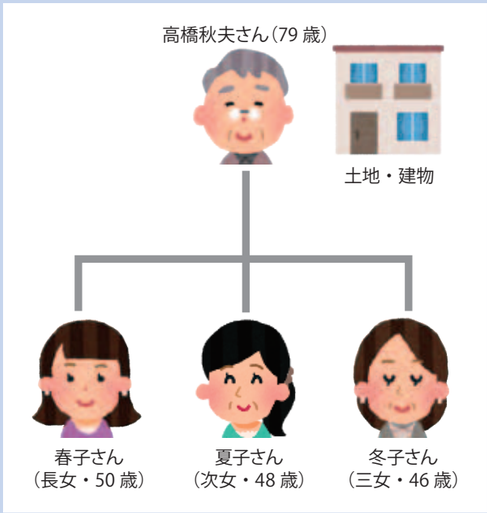
■課題文

小田急線沿線に住む(仮名)高橋秋夫さんは、3年前妻が他界して現在79歳の一人暮らし。結婚して自立している3人の娘(50歳の長女春子さん、48歳の次女夏子さん、46歳の三女冬子さん)がいます。住まいは、駅から徒歩5分と近く、土地60坪、4LDKの瀟洒な木造2階建です。最近は近所でも空き家が目立ち、自治会主催の空き家防止セミナーをきっかけに、我が家の住まいの将来を元気なうちに、娘たちと話し合って決めることにしました。

娘たちは「お父さんが建てた家だから、お父さんの好きにすれば…」と言ってくれたので、「自分の判断能力が低下したときの備え」「相続時に娘たちが不要な争いをしないための備え」をし、「できれば、比較的近くに住み、良く面倒を見にきてくれる三女冬子さんに、住まいを譲りたい」と考えています。どんな空き家予防対策があるでしょうか。

■キーワード

任意後見制度、遺産分割協議、遺留分、共有状態の回避、遺言、家族信託



1. 何の対策もしなければ、どうなるのか

全く対策をしなかった場合をシミュレーションしてみましょう。例えば、秋夫さんが急に脳梗塞で倒れ、脳に障害が残って意思疎通ができなくなるとします。この場合、行為の意味や結果を理解し法的な判断を行う「意思能力(※)」を失ったとされますから、自らは有効に法律行為を行うことはできません。秋夫さんは入院し、住まいは空き家になります。近くに住む冬子さんは、時々住まいの掃除をしたり風を通したりしていましたが、秋夫さんの所有物である住まいの賃貸や売却はできません。「意思能力」のない秋夫さん名義の預貯金の払い戻しもできませんから、治療費等に充てることもできません。治療方針について姉妹の意見が異なっていたことも相まって、入院の長期化に伴い膨らむ治療費を誰が幾ら負担するのかをめぐって、姉妹の間でもめ事が起こります。5年後、秋夫さんが亡くなる頃には、姉妹の関係はかなり悪化します。各々の夫の転職等で、それぞれの経済事情にも変化が生じることは想像できます。

子どもが独立した後は借家を引き払って実家に住みたいと希望する冬子さんと実家を売却してお金を分けたい春子さん・夏子さんとの間で、対立が生じます。結局、家庭裁判所での遺産分割調停を経て、住まいは冬子さんが取得することで決着しましたが、秋夫さんが倒れてから解決に至るまで、7年間もの長きにわたり、住まいは空き家状態となってしまいます。

【意思能力】
自らの行為の意味を理解する能力(意思能力)が備わっていて、はじめて自由な意思形成とその行為(法律上等の行為=契約等)の効力が認めらます。意思能力がない者は、「意思無能力者」としてその行為は、無効とされます。認知症が進み、意思能力を欠くと判断されてしまうと、銀行口座の凍結等が行われ、取引・解約等はできません。不動産に関する契約等は、効力が否定されます。

2. 認知症や脳の障害になる可能性も考える

秋夫さんは、判断能力を失ったときに備えるとともに、相続時の姉妹間の争いに備えるには、①任意後見と遺言を組み合わせる、②家族信託(※)を行う、といった方法が考えられます。それぞれの場合について、具体的に考えてみましょう。

ケース1:「任意後見+遺言」の場合

成年後見制度とは、精神上の障害(認知症、知的障害など)により判断能力が十分でない場合に、後見人等が本人を代理するなどして、本人を保護し支援する制度です。成年後見制度には、大きく分けて、法定後見制度と任意後見制度があります。

①法定後見制度

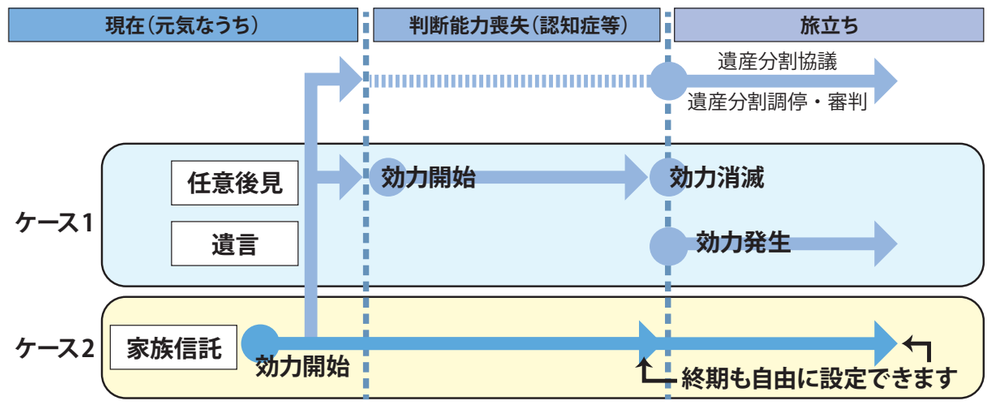
法定後見制度は、本人の判断能力が不十分になった後で、家庭裁判所によって選ばれた成年後見人等が、本人の利益を考えながら、本人に代わって契約などの法律行為をしたり、本人が自分で法律行為をするときに同意を与えたり、本人が後見人の同意を得ずに行った不利益な法律行為を後から取り消したりすることによって、本人を保護・支援する制度です。

この制度を利用すれば、秋夫さんが脳梗塞になった後、成年後見人を選任すれば、預貯金の払い戻しや住まいの管理サービス契約の締結などが可能になります。ただし、法定後見制度のもとでは、居住用の不動産の売却には、家庭裁判所の許可が必要で相当な理由がある場合にしか認められません。秋夫さんの住まいは、秋夫さんが入院中であっても、退院後戻る可能性がないとは言えませんので、居住用不動産にあたります。成年後見は本人の保護を目的とするため、万一、空き家の状態が長く続き、家族が持て余してしまったとしても、年金や現預金が潤沢にある場合等には、売却できません。また、成年後見人は裁判所が選任しますので、秋夫さんが住まいを委ねたいと考えていた冬子さんが選ばれるとは限らず、近年では、弁護士等の専門家が選任されることが多い傾向にあります。

②任意後見制度

和夫さんは、判断能力が低下してから成年後見制度を利用するのではなく、元気なうちに任意後見契約を締結しておくことにしました。

■図 -1　効力開始など効果を比較検討する



【家族信託】
後見制度とは異なり、本人の判断能力は不問で元気なうちから効力行使が可能です。本人の意思能力がなくなったときなど、停止条件の成就や始期の到来したときから効力を有効にする契約も可能です。ただし、税務上の「損益通算」の問題や信託財産から漏れてしまう財産が出てくるなどの不都合もあります。また、後見人にはある「身上監護権」が受託者にはないため、子や家族としての立場で入院や入所などの手続を行うことになります。詳しい専門家に相談しましょう。

任意後見契約とは、十分な判断能力があるうちに、将来、認知症等の精神上の障害により判断能力が不十分な状態になった場合に備えて、あらかじめ自らが選んだ代理人(任意後見人)に、自己の生活、療養看護及び財産の管理に関する事務の全部または一部について代理権を付与する委任契約のことです。任意後見契約は、公証人の作成する公正証書で結ぶ必要があり、本人の判断能力が不十分となって、裁判所が任意後見監督人を選任したときから効力を生じます。

秋夫さんは、冬子さんと相談し、冬子さんを任意後見人に選び、預貯金や不動産の保存、管理、処分等について代理権を与えることにしました。公正証書役場で任意後見契約を締結してからほどなく、秋夫さんが脳梗塞で倒れてしまったため、冬子さんは、家庭裁判所に対して後見監督人の選任を申し立てました。後見監督人が選任された後、冬子さんは、任意後見人として、秋夫さんの預貯金から必要な治療費を支払うことができました。また、秋夫さんに代わって住まいの管理を行い、建物の修繕について工事請負契約を締結し、秋夫さんの預貯金から、工事代金を支払うこともできました。

③遺言

秋夫さんの3人の娘さんたちには、遺産の3分の1の法定相続分があります。相続人が数人あるときは、相続財産は共有になるとされていますので、住まいは3人で各3分の1ずつの共有になります。

共有物については、各共有者が単独で行うことができるのは保存行為のみで、管理行為には持分価格の過半数の同意が必要であり、共有物に変更を加える行為は共有者全員の同意がなければできません(事例3を参照)。住まいが共有の場合、相続人の間で協議がまとまらないと、活用が難しくなってしまいます。

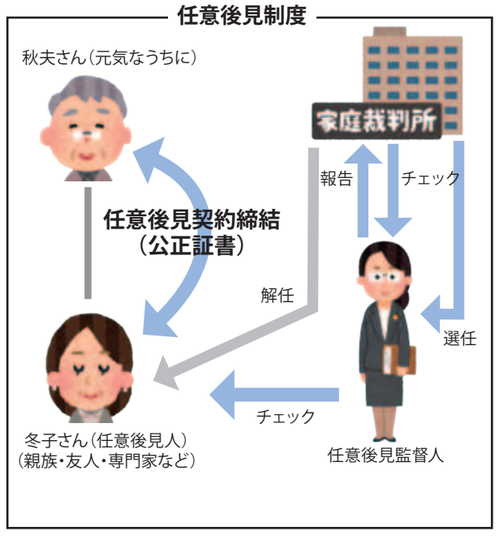
遺言がない場合、共同相続を避けるためには、法定相続人全員で遺産分割の話し合いを行い、遺産分割協議書を作成します。物理的に分割することが難しい不動産については、紛争の種になりがちで、話がまとまらない場合は、家庭裁判所に遺産分割調停を申し立てることになります。住まいを売却して金銭を分ける換価分割や、一人の単独所有とする代わりに他の相続人に金銭を支払う代償分割を行えば、住まいの共有状態が解消されますが、最後までもめてしまうと、裁判所の審判に移行します。場合によっては、住まいの現物はそのままに権利関係を共有とする現物分割の審判がなされ、共有の状態が続くことにもなりかねません。

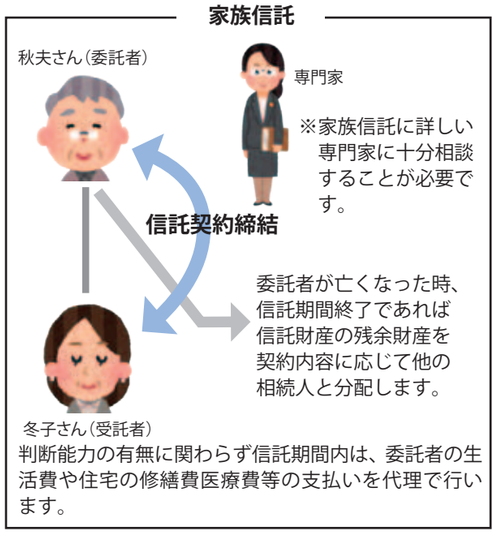
そこで、秋夫さんは、住まいを三女冬子さん一人の単独所有にするために、予め遺言書を書くことにしました。長女春子さんと次女夏子さんには、遺言によっても侵害することができない最低限の遺産取得分として、遺産全体に対し各6分の1の遺留分が認められており、これを侵害するとでもめごとになる可能性があると弁護士からアドバイスを受けました。そこで、秋夫さんは、住まいについては冬子さんに相続させる一方、他の金融資産の中から、春子さんと夏子さんに十分な遺産を渡すことにしました。遺言の中で、住まいを誰に帰属させるのか、親である秋夫さんがはっきり意思を示していたので、娘さんたちも秋夫さんの遺志を尊重し、死後、遺産の分配を巡って争いは起きませんでした。

ケース2：家族信託

判断能力を失ったときと相続が生じたとき双方への備えとして、任意後見契約及び遺言を作成する他に家族信託(※)という方法もあります。

【家族信託での信託期間】
家族信託の場合は、契約上の信託期間(財産を預けておく期間)の設定次第で、死亡後も契約継続が可能です。「親→子」(一次相続)のみの遺言に対して、家族信託は、「親→子」、「子→更にその子(孫へ)」等、委託者の遺志を継続的に尊重できるという特徴があります。





信託とは、自らの財産を信頼できる特定の人に移転(信託譲渡)し、定めた信託目的に従って管理してもらうことをいいます。家族信託では、信託契約や遺言により、財産の所有者(委託者)が、信頼できる家族等(受託者)に対し、自分自身や、家族・親族などの受益者の幸福な生活確保といった一定の目的に従って、不動産や預貯金等(信託財産)を管理運営することを委託して、この目的達成のために財産からの利益を受ける人(受益者)に生活費や看護療養費等を給付することや、確実に信託財産を承継することなど、必要な行為を託すことができます。

秋夫さんのケースで家族信託で行う場合は、冬子さんを受託者に決め、自宅不動産や預貯金等を信託財産にし、住まいへの安全な居住や生活・介護・療養等の資金の安定的な調達・確保等を信託目的として、信託契約を締結することが考えられます。信託に関する登記を行い、冬子さんが住まいや預貯金の管理を開始した後、秋夫さんが脳梗塞で倒れて入院したとしても、冬子さんは、信託受託者として管理する秋夫さんの預貯金から必要な治療費等の支払いを行えますし、実家の修繕が必要になった場合にも工事請負契約を締結したり、秋夫さんの預貯金から工事代金を支払ったりすることができます。信託期間(※)は、秋夫さんが亡くなるまでとし、その後は契約を終了するようにして、死亡時に、契約終了時の残余財産のうち、住まいは冬子さんに、他の金融資産は春子さんと夏子さんに帰属させるよう定めておくことが考えられます。これにより、契約に従って財産を分配すれば、遺言書を作成したときと同じ結果になります。

家族信託の場合は、元気なうちの財産管理から、判断能力喪失時の備え、死後の財産承継まで、ひとつの契約で対応できるのが特徴です。なお、信託契約の場合にも、他の相続人の遺留分侵害については、必ず配慮しておきましょう。

任意後見契約の場合は、家庭裁判所の審判時から死亡時まで続き、死後の財産承継については、別に遺言等を行う必要があります。

空き家対策のポイント

判断能力を失った場合に備えておきましょう。元気なうちに、ご自身で選任できる任意後見人と任意後見契約を締結し、不動産の保存、管理、処分等について代理権を与えることができます。遺言で遺志を明確にし、他の相続人の遺留分を侵害しないよう配慮し、仮に侵害する場合には対策を検討します。家族信託の場合は、元気なうちの財産管理から判断能力喪失時の備え、死後の財産承継まで、ひとつの契約で対応できます。

事例 2

認知症などになる前に…元気なうちの我が家の空き家対策

任意後見制度の活用で自宅の空き家化を防ぎ、揉めない相続を実現しましょう

■課題文

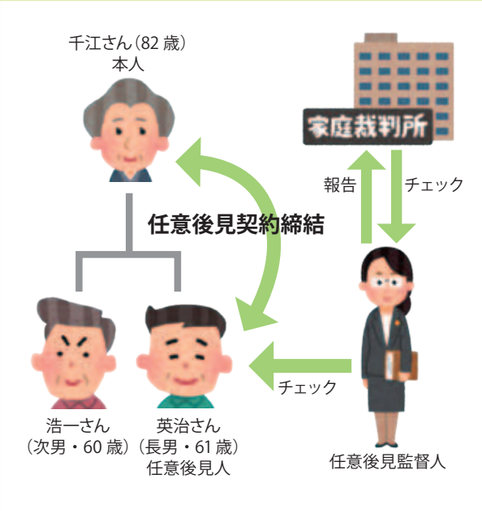
神奈川県横浜市に住む(仮名)佐藤千江さんは、現在82歳のひとり暮らし。夫の次郎さんには6年前に先立たれ、61歳の長男・英治さん(横浜市内の分譲マンション暮らし)と60歳の次男・浩一さん(都内の分譲マンション暮らし)がいます。

千江さんの住まいは、50年前に分譲住宅を購入し、住宅ローンも完済しています。土地と建物ともに千江さんの単独所有です。

千江さんがご自宅で転んで骨折してからは、英治さん、浩一さんは、千江さんのひとり暮らしと今後の生活費について、とても心配していました。千江さんも、このままでは、英治さん、浩一さんに負担をかけるのではないかと不安です。どうすれば、千江さんは息子さんたちに負担をかけずに余生を過ごしていけるでしょうか。家族全員が安心して生活していくためにはどんな方法があるでしょうか。

■キーワード

任意後見制度、認知症など判断能力の低下



1. 母千江さんが何も対策を取らなかったら?

「死ぬまで元気に一人で暮らしていける」と思っていた母千江さん。ご高齢だったこともあり、自宅で転んで骨折し、高齢者施設に入所後、寝たきりになってしまいました。その後、肺炎に罹患し、徐々に認知症の症状がでてきました。それでも当初は、会話もできていましたが、時間の経過とともに話すことすらままならなくなり、とうとう2年後には投げかけた言葉にも反応することができなくなってしまったのです。

千江さんの資産は、預貯金が400万円と空家となってしまった自宅の不動産(評価は2,000万円)でした。

千江さんは自分が亡くなった場合、英治さん、浩一さんが戻ってくることがないことも理解しており、自宅は英治さんの方で売却してお金にして欲しいと考えていました。英治さんとしては、千江さんの面倒を見る代わりに千江さんの遺産は全て自分が相続するものと考えていました。一方、浩一さんは自宅の売却は英治さんが行い、売却後の遺産を英治さんと浩一さんで分配割合を協議し、相続するものと考えていたのです。

2. 何もしなかった結果は?

4年という長い期間、高齢者施設に入所していた千江さん。当初は、千江さんの預貯金を切り崩して入所一時金含む毎月の高額な施設の費用を負担していましたが、やがて預貯金も底をつきました。費用のかからない施設への移動は、千江さんに負担となるため、自宅の売却代金で費用を賄おうと考えましたが、既に千江さんには意思能力がなく、不動産の売却は不可能な状態でした。このままでは、英治さんと浩一さんは、千江さんの費用を千江さんの預貯金から支払うことができず、自らの預貯金を切り崩して負担するかあるいは自分たちの自宅を担保にいれて千江さんの入所費用を賄うための借入れをするか、とまで考えました。

不動産の売買契約を「有効」に行うには、売主、買主に売買契約の「結果を理解できる能力」が必要です。この「結果を理解できる能力」を「意思能力」と言います。「意思能力」が低下した状態での売買契約は「無効」となります。しかも、この売買契約の「無効」は絶対的なもので、利害関係を有する全ての第三者及び売主の死亡後の相続人も「無効」を主張できます。

意思能力がない千江さんが自宅を売却するためには、英治さんまたは浩一さんが家庭裁判所に成年後見開始の申立てを行い、千江さんの自宅の売却について家庭裁判所の個別の許可をもらわなければなりません。なお、この成年後見開始の申立ておよび自宅売却のための個別の許可には相当期間を要するため、すぐに売却して資金化することができません。さらに成年後見人が選任された後は、千江さんがご存命中はずっと成年後見人に対して月額報酬(2～6万円前後)を支払い続けなければならず、この月額報酬がその後の負担となりかねません。

千江さんは、「自分に万が一のことがあった場合には、自宅を売却してお金に換えればいい」とは考えていたものの、まさか「認知症」を患い、自宅を売却することができなくなってしまうとは思ってもいませんでした。そのため、「認知症」を患ってしまった後の自宅の売却や「日用品の購入その他日常生活に関する行為」以外の法律行為を行うための対策を講じていなかったのです。

■我が家を空き家にしない対策を講じましょう(イメージ)

3. 任意後見制度とは?

成年後見制度(※)には、法定後見制度と任意後見制度(※)があります。法定後見制度は、裁判所の手続によって成年後見人が選ばれ、後見が開始します。なお、法定後見制度の場合、裁判所の後見開始の審判には、一定の者(配偶者や親族等)の請求が必要です。これに対し、保護を必要とする人が自分の意思によって後見人を選任できるのが任意後見制度です。要約すると既に判断能力がなく、自分で後見人等を選ぶことが難しい場合に裁判所が後見人(保護を必要とする人との面識がない場合もあります)を選ぶ法定後見制度に対し、任意後見制度は判断能力のある人が、自分で自分の後見人を選ぶ制度です。

任意後見制度は、本人が元気なうちに、自分が信頼できる人を見つけて、自分の判断能力が衰えてきた場合には自分に代わって財産管理や必要な契約締結等をしてくださいとお願いし、これを引き受けてもらう制度(任意後見契約)です。

任意後見契約を締結するには、任意後見契約に関する法律により公正証書で作成する必要があります。その理由は、本人の意思をしっかりと確認する必要があり、かつ、契約内容が法律に則ったものにしなければならないため、法律業務に精通し、深い知識を持つ公証人が作成する公正証

【後見制度】
一般的に後見制度は、保護を必要とする人(意思能力を欠く人)の後ろ盾となり、後見人(補佐する人)が財産管理や日常取引の代理などを行う制度のことで、法定後見(保護を必要とする人自身の判断能力がない場合、裁判所に配偶者や親族等が請求して裁判所が後見人を決めます)と任意後見(後述)があります。

【任意後見監督人】
任意後見人が任意後見契約の内容どおり、適正に仕事をしているかを、任意後見人から財産目録などを提出させるなどして、監督する人をいいます。任意後見受任者は、任意後見監督人(裁判所が選任)が決まるまで、後見事務等はできません。

手順1	千江さん、英治さん、浩一さんで千江さんの意思能力が低下してしまった場合、万が一の場合の対処法について家族会議
手順2	自宅の名義及び資産の確認
手順3	任意後見契約の締結
手順4	千江さんの管理口座の開設
手順5	千江さんの意思能力の低下
手順6	千江さんが亡くなったとき（自宅の売却等）

書にしなければなりません。もし、保護を受ける人が公証人役場に行けない場合でも、公証人が自宅や病院に出張し、公正証書を作成することができます。

任意後見人（補助者）の具体的な業務は、保護を必要とする人の「財産の管理」（自宅等の不動産や預貯金・年金等の管理、税金や公共料金の支払い等）、「介護や生活の面の手配」（要介護認定の申請等に関する手続、介護サービス提供機関との介護サービス提供契約の締結、介護費用の支払い、医療契約の締結、入院の手続、入院費用の支払い、生活費の送金等）です。自宅でおむつを替えたり、掃除をしたりという事実行為をすることではなく、あくまで介護や生活面の手配に関する法律行為をします。また、成人であれば、誰でも信頼できる人を任意後見人とすることができます。身内の方でもご友人でも全く問題はありません。ただし、法律がふさわしくないと定めている人（破産者、本人と訴訟をした者、不正な行為その他任意後見人の任務に適していない事由のある者）を任意後見人とすることはできません。任意後見人については、弁護士、司法書士などの専門家や社会福祉協議会等の法人などに依頼することも可能です。任意後見人を第三者に依頼する場合

は報酬を支払うことが多く、身内の方とする場合は無報酬のことが多いようです。一方、任意後見監督人に対しては、報酬が必要になる場合があります（月額1～3万円程度）。

手順1　家族会議

予め家族会議を開き、千江さんの意思能力が低下した場合や千江さんが亡くなった場合、誰がどのように何をするかを決めておきます。千江さんの療養介護や自宅の処分のことも踏まえ、任意後見契約のことについても考慮していただきました。千江さんの意思能力が低下してしまった時は、英治さんが任意後見人となり、千江さんの療養介護の補佐や必要であれば不動産の売却を行います。自宅を売却した後、千枝さんが亡くなった場合、自宅の売却代金や預貯金などの遺産は、英治さんと浩一さんで半分ずつ相続することになりました。

手順2　自宅の名義確認

千江さんに意思能力がある段階で英治さんは千江さんに委任状を作成してもらい、市役所で千江さんの不動産の名寄せ帳（※）を取得します。その後、法務局でその全部事項証明書及び土地の公図等を取得し、自宅が千江さん単独の所有か、担保権（※）の設定がないか、自宅の前の道路は公道かどうかなどを念のため、確認します。担保権が設定されていた場合、その担保権を外せるか、予め千江さんと担保権者に確認をとる必要があります。この時、将来の自宅の売却を円滑に行うためにも自宅の土地について、お隣の土地との境目（境界）に境界標が設置されているか現地で確認します。境界標が見つからない時には土地家屋調査士に相談して、土地の境界標を設置してもらいます。

また、自宅の前の道路が私道だった時には私道所有者の方から予め私道の通行・掘削に関する承諾書（※）を取得し、千江さんが保有する預貯金や株の資産や生命保険などの保険証券についても確認します。

【名寄せ帳】
所有している不動産の一覧が記載されているもので、未登記建物も記載されている書類です。

【担保権】
ある物を債権の担保に供することを目的とする権利のことです。普通は担保物権をさします。

本事例の場合は、既に返済が完了している住宅ローンなどのことです。

【承諾書】
相続や売買があった時には当該新所有者にも継承される旨、記載する書類です。

手順3　任意後見契約の締結

■千江さんの希望

○認知症になっても英治さん、浩一さんには経済的な迷惑をかけたくない。（資金が不足した時には実家を売却して欲しい。）
○判断能力が低下したときは、家族以外に負担をかけたくない。（知らない人の世話にはなりたくない。）
○自分に万が一のことがあっても、英治さん、浩一さんが遺産についてもめてほしくない。

千江さんの望みには、任意後見契約が有効と説明しました。千江さんの意思能力があるうちに任意後見人を英治さんとする任意後見契約を公正証書にて作成し、預貯金、不動産の管理・処分等ができるようにします。

手順4　母千江さんの管理口座の開設

英治さんを任意後見人とする任意後見契約の締結後、千江さんの支払いなどを管理する口座を開設して任意後見監督人（※）が選任される時に備えます。事前に管理口座をつくり、予め各種の支払いなどを管理口座から引き落としたり、振込みしたりすることで各項目の概ねの費用を把握することができます。

■安心して余生を送るために対策しましょう（イメージ）

手順5　母千江さんの意思能力が低下した場合

英治さんまたは浩一さんが家庭裁判所に任意後見監督人選任の申立てをします。任意後見監督人選任後、英治さんが千江さんの任意後見人として、千江さんの財産の管理や法律行為を行います。高齢者施設の費用が不足する場合、英治さんは任意後見監督人と協議して自宅を売却し、その売却資金を入所費用に充てることができます。

手順6　母千江さんが亡くなったとき（自宅の売却）

千江さんは、認知症になり、その後、肺炎を患って亡くなりました。この時、英治さんを任意後見人とする任意後見契約が失効します。この後は、千江さんの遺産について、英治さんが中心となり、予め話し合いをした内容で手続を進めます。そして、その売却代金や保険、預貯金などの遺産を前もって協議した割合で英治さんと浩一さんで相続します。なお、相続した自宅の売却については、相続空き家売却時の譲渡所得の3,000万円特別控除を利用できる場合があるため、その点については要件を満たしているか、予め税務署又は税理士と打ち合わせをし、確認しておく必要があります。

空き家対策のポイント

- ご高齢のご家族に万が一のことや何か問題が生じた場合どうするか、なるべく早めに家族会議を行い、資産の管理状況や今後のことについてそれぞれの思いを家族で共有しましょう。
- 上記のことを踏まえ、任意後見契約を締結しておけば現時点での問題も解決され、なにより後々まで家族が安心して過ごせるようになります。

事例 3

共有名義の解消で空き家の発生(資産の凍結)を防止

家族会議を開き、共有不動産を巡るトラブルリスクを回避しましょう

■課題文

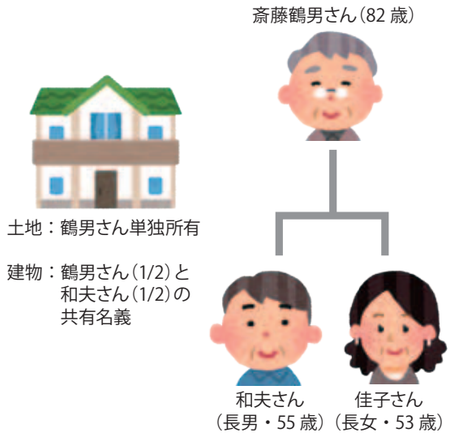
神奈川県K市に住む斉藤鶴男さん(仮名)は、現在82歳のひとり暮らし。妻は5年前に他界、55歳の長男和夫さん(都内の分譲マンション暮らし)と53歳の長女佳子さん(Y市内の賃貸マンション暮らし)がいます。

鶴男さんは、40年前に分譲住宅を購入、住宅ローンも完済。ただし、25年前に和夫さんが一時同居するため増築費用を支出したため、建物は和夫さんと1/2ずつ共有しています。(土地は、鶴男さんの単独所有)

鶴男さんは、最近、体力の低下と難聴を自覚して、長女佳子さんの同居の申し出をきっかけに、住まいをリフォームしていずれは、住まいを佳子さんに譲ろうと考えました。しかし、建物は和夫さんとの共有なので、和夫さんの同意が必要ですが、和夫さんは、佳子さんとの同居に反対し、鶴男さんが住めなくなったら土地建物は処分すれば良いと言っています。どんな対策が良いですか?

■キーワード

権利の凍結、家族会議、共有名義の解消、遺留分(※)、遺言



1. 共有名義の建物は共有者の合意が必要

鶴男さんは、25年前、和夫さんと一時同居の際に増築リフォームし、その費用を支払った和夫さんの求めるままに建物を和夫さんとの共有名義とすることに同意しました。これがのちのち問題になるとは思いませんでしたが、ここに及んで和夫さんは、鶴男さんと佳子さんの同居に大反対。自分も共有者である建物のリフォームや佳子さんの居住は容認できないと言います。

共有物については、各共有者が単独で行うことができるのは、壊れた箇所の修繕や不法占拠者に対する明渡し請求等の「保存」行為のみとされています。売却や大規模な改修、長期の賃貸など、共有物に「変更」を加える行為は、共有者全員の同意がなければできませんし、持分価格の過半数の同意がなければ、共有物の性質を変えないものであっても、利用や改良行為といった「管理」行為は許されません。

佳子さんの同居は、共有物の管理行為(使用貸借契約)です。鶴男さんの建物の共有持分はぴったり2分の1で過半数ではないため、和夫さんの同意がなければ、佳子さんは鶴男さんとの同居はできません。リフォーム工事についても、共有物の変更または管理行為ですので、和夫さんの同意が必要です。また、鶴男さんが、住まいを佳子さんひとりに遺言で相続させようとしても、建物の2分の1は、和夫さん所有のため、遺産として遺言の対象にすることはできません。

【遺留分】
相続人に法律上保障された最低限の遺産取得分のことで、遺言でも侵害することはできません。被相続人は、本来自分の財産を誰に対しても自由に遺言で譲ることが可能ですが、相続人の生活保障等のため、法律は遺留分を定めて相続人を保護しています。遺留分が認められるのは、被相続人の兄弟姉妹以外の相続人(配偶者、子ども、親及びその承継人)。遺留分を侵害した遺言でも、自動的に無効にはなりません。遺留分への異議は、遺留分減殺請求によって行います。

■図 -1 共有財産における権利行使の条件について

2. このままでは…

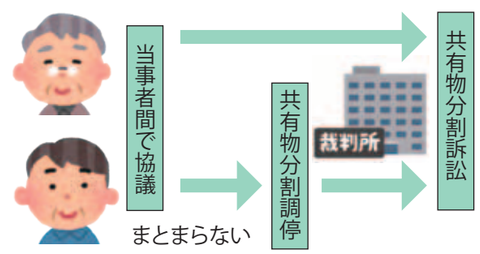
仮定の話ですが、このままの状態で推移する場合、鶴男さんは、佳子さんと同居ができないまま、一人暮らしを続けます。時々は、佳子さんやヘルパーさんの助けも受けますが、足腰も弱くなって生活は不便になり、高齢者施設に入所しようかと迷っているうちに鶴男さんが亡くなり相続が発生するとします。

相続分に従い、土地は和夫さんと佳子さんの2分の1ずつの共有、建物は和夫さん4分の3と佳子さん4の1の共有になります。ですが、土地建物を売却したい和夫さんと愛着ある実家を残したい佳子さんとの間で意見は対立したままです。和夫さんと佳子さんは家庭裁判所に遺産分割調停を申し立てることになり、その間、住まいは長らく空き家になってしまいます。更に、遺産分割調停でも話し合いがまとまらなかった場合、遺産分割審判に移行して、裁判所から不動産の競売を命じられ、住まいは安価に売り払われる…という結果もあり得ます。

3. 共有を解消する

このような事態を避けるため、まず共有を解消することにしました。鶴男さんが弁護士に相談すると、「裁判所に訴訟を提起して、共有物分割請求

■図 -2 共有財産について協議がまとまらない場合の推移



①現物分割
物理的に分割する。

②代償分割
特定の共有持分権者が不動産の権利を取得し、他の共有持分権者に代償金を支払う。

③換価分割
不動産を売却して分ける。

【遺留分減殺請求】
遺留分を侵害された人が遺言の効力を争う請求のことです。必ずしも裁判の必要はなく、相手方に対する意思表示でも可能です。事後の証拠が残る内容証明郵便で行うのが一般的です。遺留分請求権の対象財産は、相続財産や相続開始前1年以内の贈与の他、遺留分侵害目的の贈与なども含まれる可能性があります。
遺留分減殺請求の権利は、遺留分を侵害された人が相続の開始及び遺贈があったことを知ったときから1年以内、または、相続開始時から10年以内に行使しなければ時効により消滅します。

する方法もある」ということでした。訴訟の場合、共有物をどのように分けるかは、最終的に裁判所が判断します。和夫さんと揉めた場合、必ずしも鶴男さんの希望通りの判断が得られるかどうかはわかりません。

事前に共有機能の解消について協議することが重要です。

鶴男さんは、家族会議を行い、和夫さんも、佳子さんが鶴男さんの介護等を行ってくれるのであれば…と、佳子さんとの同居を認めてくれました。

・鶴男さんの老後の介護は佳子さんが行う。
・鶴男さんが、和夫さんの建物の共有持分2分の1を買い取る。
・その後、鶴男さんが住まいをリフォームし、佳子さんと同居する。

以上の内容で話し合いがまとまり、弁護士に契約書を作成してもらいました。

共有持分買い取りの対価については、買い取り時点の建物の評価額を元に決めましたが、本件では、建物自体が築40年であったことから、比較的安くすみました。和夫さんは、もう少し高く買い取ってほしかったようでしたが、客観的な評価を上回る金額で共有持分を買い取る場合、差額分について、贈与として贈与税が課される可能性があると知り、買い取りに応じてくれました。

4. 遺言書を作成する

鶴男さんは、弁護士に相談して遺言書を書くことにしました。

遺言書には、自筆証書遺言、公正証書遺言、秘密証書遺言の3種類があります。このうち、自分で遺言の全文・氏名・日付を自書し、押印する自筆証書遺言は、証人がいらず、費用もかかりませんから簡便です。遺言のすべてを正確に手書きで書ききるのは大変ですが、平成31年1月以降は、遺言書のうち、財産目録部分についてはパソコン等で作成できるようになりました。ただし、この場合でも、財産目録の各頁に署名押印する必要がありますので、注意が必要です。

令和2年7月10日からは、法務局による自筆証書遺言保管制度が始まる予定です。所定の様式で作成した自筆証書遺言については、遺言者が自ら出頭することにより、法務局に保管してもらえるようになります。本人が亡くなった後、相続人等は、法務局に請求して、遺言書の保管の有無に関する証明書の交付や、遺言書の写しの交付等を受けることができます。また、自筆証書遺言は、本来、相続開始後に裁判所で検認手続を行う必要がありますが、法務局に保管されている自筆証書遺言書については、検認手続が不要です。

ただし、法務局では、遺言書の内容については審査しませんので、相続発生後に遺言の効力や解釈を巡って相続人の間でもめごとになることが少なからずありえます。

そこで、鶴男さんは、遺言書の内容について、弁護士に相談するとともに、より安心な公正証書遺言を作成することにしました。

公正証書遺言は、証人2名とともに公正役場において遺言書の作成・保管を行います。証人の前で、本人が法律の専門家である公証人に遺言の内容を直接口頭で伝えますので、信頼性が非常に高く、死後の検認手続も必要ありません。公証役場に足を運ぶことができない場合には、公証人に出張してもらうことも可能です。

5. 遺留分(※)の侵害について

遺言の内容を検討する中で、鶴男さんは、弁護士から、和夫さんには、遺言によっても侵害することができない最低限の遺産取得分として、遺産全体に対し4分の1の遺留分が認められるため、遺留分侵害に配慮することがポイントだとアドバイスを受けました。

なぜなら、遺言で和夫さんの遺留分4分の1を侵害すると、和夫さんは、遺留分侵害の事実を知ったときから1年以内(又は相続開始時から10年以内)であれば、佳子さんに対し、遺留分減殺請求(※)を行うことができます。遺留分侵害への対策をしておかないと兄妹間に紛争の火種が残る可能性があります。

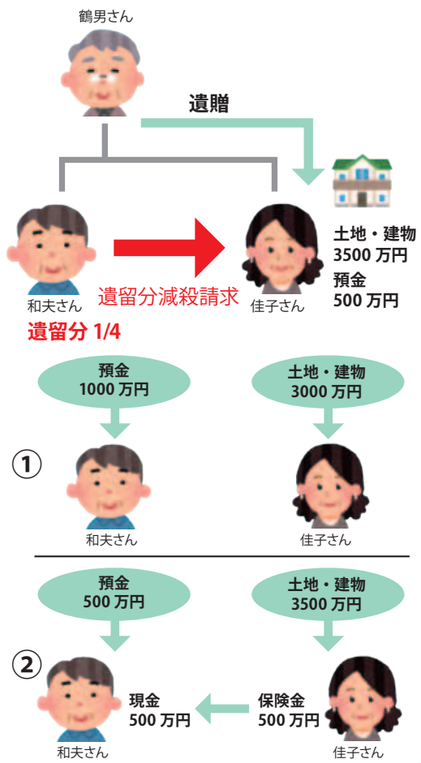
弁護士によると、遺言では、和夫さんに対して遺留分に当たる遺産の4分の1を移譲し、遺留分減殺請求を避けるのが望ましいとのことでした。これが難しい場合には、付言事項として、遺留分を侵害する遺言を作成した経緯や気持ち等を遺言書に記載して、できる限りトラブルを回避します(図-3①)。また、生命保険契約がある場合、生命保険金は、特段の事情がある場合を除き、遺留分減殺請求の対象となりませんので、保険金の受取人を佳子さんにすれば、佳子さんが、受け取った生命保険金の中から和夫さんに遺留分額相当額を支払い、問題を解決することもできます。(保険約款等で禁止されていない場合には、遺言によって保険金受取人の変更が可能です)(図-3②)。鶴男さんは、和夫さんの遺留分を侵害しない遺言書を作成して、将来の兄妹間の揉め事を防ぐとともに、住まいを佳子さんに引き継ぐことができました。

■表-1　法定相続分と遺留分

相続人		法定相続分	遺留分
配偶者と子ども	配偶者	2分の1	4分の1
	子ども	全員で2分の1	全員で4分の1
配偶者と直系尊属(子どもなし)	配偶者	3分の2	3分の1
	尊属	全員で3分の1	全員で6分の1
配偶者と兄弟(子ども・直系尊属なし)	配偶者	4分の3	2分の1
	兄弟	全員で4分の1	なし
子どものみ(配偶者なし)	子どものみ	全員で全部	全員で2分の1
尊属のみ(配偶者・子どもなし)	専属	全員で全部	全員で3分の1
兄弟のみ(配偶者・子ども・尊属なし)	兄弟	全員で全部	なし

【遺留分の放棄】
相続人による遺留分の放棄は、相続開始後はいつでも可能。相続開始前は、家庭裁判所の許可を得る必要があります。

■図-3　今回の事例で考慮すべき事項



空き家対策のポイント

共有物については、管理・変更行為に制約があるため、家族でよく協議して話し合いにより共有を解消しておきましょう。遺言作成では、法的に有効な遺言を確実に残すため、事前に専門家に相談したり、公正証書を利用してください。遺言にあたっては、相続人の遺留分を侵害しないよう配慮し、仮に侵してしまうような場合には、その方の理解を得られるよう付言事項を付したり、保険を利用したりするなど、十分な対策を検討します。

事例 4

住まいは「家族信託」を活用して円滑に継承、金融資産は「遺言」で円満に相続

元気なうちに親の思いを「家族信託」により実現しましょう

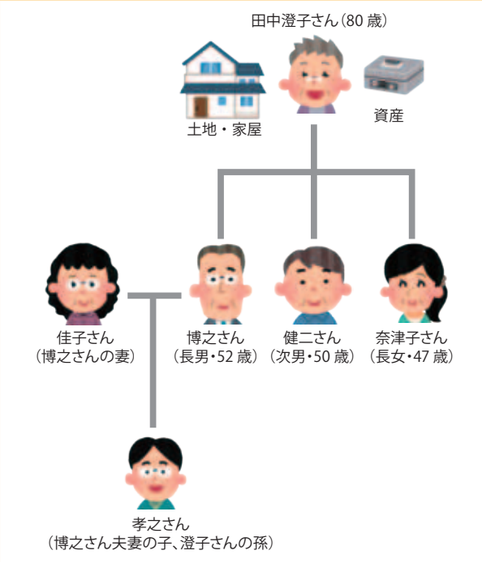
■課題文

今年80歳を迎える(仮名)田中澄子さんは、5年前に夫を亡くしましたが、遺言で土地と住まいを相続し、住み慣れた我が家で一人暮らしをしています。長男博之さん夫婦も、近所の賃貸マンションに住み、母親の面倒をみながら暖かい交流を続けています。澄子さんには、長男博之さん(52歳)、次男健二さん(50歳)、長女奈津子さん(47歳)の三人の子どもがいますが、次男健二さんは名古屋の会社に就職し、そのまま結婚したため、実家には余り寄り付かない状況です。また、長女奈津子さんも金沢に嫁いでいます。

母澄子さんは、自分の死後、長男博之さんに家を継いでほしいと考えて「遺言を書かなくては」と思いつつも時間が経っています。長男博之さんも、母親が認知症になったり、急に亡くなってしまったら、土地と住まいは、自分と弟と妹、三人の共有になり、相続が争族を生み、実家が空き家になりかねないと心配しています。そこで、博之さんは、弁護士に相談し、母澄子さんに信託契約を行うことを提案しました。どんな信託契約、空き家予防になるのでしょうか?

■キーワード

家族信託(※)で遺言の想いを実現、2次相続・3次相続、贈与税なしで権利を移す、実質所有権と名目所有権の分離



1. 長男博之さんの憂鬱

田中澄子さんが、長男博之さんによる喜寿のお祝いの席で、「私もそろそろお迎えの準備をしなくてはね。博之には、父から受け継いだ土地建物を相続してもらい、葬式代を除いた4,500万円の貯金は、博之と健二、奈津子で1/3ずつに分けるよう遺言を書かなくてはね。」と言ってから3年余が経ちました。そして、昨今、長男博之さんは、テレビで空き家問題を見るたびに、少し物忘れがひどくなってきた母澄子さんと実家のこれからについて、不安が募ってきました。そこで、博之さんは、知り合いの弁護士に相談したところ、「もし、母澄子さんが、このまま認知症になって施設に入居したら、判断能力不十分として、母澄子さんは遺言も書けず、また、空き家になった住まいを人に貸すなどの行為が一切できなくなること、そして、母澄子さんが、遺言も書かないまま亡くなってしまったら、父から受け継いだ実家の不動産(評価額3,000万円)と預貯金4,500万円は、兄弟と長女で1/3ずつ相続することになり、その場合、住まいは売却して現金化し、遺産分割を行う可能性がある」との話がありました。

2. 家族信託の提案

そこで、博之さんは、弁護士の薦めもあり、実家の土地・建物を信託財産とする信託契約を母澄子さんと博之さんで結び、母の日頃の思いを、遺言ではなく、家族信託で達成することを提案しました。母澄子さんは、「お母さんが認知症になったり、遺言を書かずに亡くなったら、お母さんの希望通りにならないですよ」という弁護士の説明に納得しました。

そして、博之さんは、まず、法務局(登記所)で、実家の登記事項証明書を取得し、実家の土地・建物の名義が母澄子さんの単独であること、合わせて、抵当権等の権利が設定されていないことを確認し、そのうえで、弁護士とともに、信託契約の骨子となる母澄子さんの思いを、次のとおり丁寧に聞きだしました。

3. 家族信託の実施

1)母澄子さんの思い

①自分の住まいは、夫が一代で築き上げた形見であり、建築後15年でまだ丈夫なので、自分が認知症になったときは施設に入居するので、住まいを賃貸して施設費用の一部に充ててほしい。また、自分の死後は、長男博之夫婦に土地建物を譲るので末永く住んでもらいたい。博之の妻佳子さんには、施設に入所しても時々面倒をみにきてもらいたい。

②将来、長男博之が亡くなった時は、可愛い孫の孝之に、土地建物の権利を委ねるので、田中家を継いでほしい。

③次男の健二、長女の奈津子には、結婚するとき、そして、住まいを建てるときに、それなりの金銭を渡しているので、私が亡くなったときは、預貯金4,500万円を三人で等分し、1,500万円ずつを渡せばそれで十分である。

こうした思いをもとに、澄子さんと博之さんは親子の信頼関係の下、次の信託契約を締結しました。

2)家族信託の内容

①元気なうちの空き家予防対策

母澄子さんが元気なうち(認知症等にならないうち)に信託契約を締結します。もし、澄子さんが認知症になった後では、信託契約は締結できなくなります。

②信託財産の明確化

信託財産は、実家の土地建物が基本ですが、固定資産税等の公租公課、将来の賃貸や処分に要する経費等が必要なため、これらに要する費用500万円を信託財産として計上しました(契約書案第3条参照)。なお、預貯金4,500万円については、信託財産とせず、別途遺言を書くことにしました。

③余生のステージに応じた3段階の構成

信託契約は、ア)澄子さんが元気なうち、イ)澄子さんが認知症などで判断能力不十分になったとき、ウ)澄子さんが亡くなったときの三段階で構成します。

(母澄子さんが元気なうち)

- 委託者と受益者は母澄子さん、受託者は長男博之さんとします。不動産所有者は母澄子さんで、その受益も母澄子が享受する「委託者=受益者」の自益信託です(第7条参照)。
- 信託契約により、土地建物の名義が受託者の博之さんに移ることにより、母澄子さんが認知症になっても、あるいは死亡しても、博之さんが健在である限り、財産の凍結は生じず、当初の目的は達成されることになりました。

(母澄子さんが認知症になったときの備え)

- もし、母澄子さんが認知症などにより判断能力が不十分になると、信託等の変更など柔軟な対

【家族信託】
家族信託とは、親が元気なうちに、土地・建物等の財産の管理を、家族に任せる仕組みです。高齢の親が、認知症などになると、住まいの賃貸や処分、預貯金の引き出しなどができなくなり、財産が凍結されてしまいます。これらを防ぐため、親と子(家族)で信託契約を結び、親のために親の意思に基づき、子(家族)が財産の管理や有効活用を行うものです。(家族信託は、一般社団法人家族信託協会の登録商標です。)

【受益者代理人】
受益者が高齢者などで、適切な判断が難しい場合に備えて、当該受益者の権利に関する一切の行為を行う権限を有する者のことを言います。受益者代理人は、信託契約の定めにより、委託者の意思に基づき信託行為によって選任されます。したがって、特定の場合を除き、信託管理人や信託監督人のように利害関係人の申し立てによって裁判所が選任するものではありません。

信託契約書（案）

（信託の設定）
第１条　委託者田中澄子（以下「甲」という。）は、受託者田中博之（以下「乙」という。）に対し、第２条に記載する目的に従い、第３条記載の財産について、当該財産の管理、運用、処分その他当該目的の達成のために必要な行為を行うものとして信託し、受託者はこれを引き受けた。（以下「本信託」又は「本信託契約」という。）
（信託の目的）
第２条　本信託は、甲の意思に基づき、第７条記載の受益者の幸福な生活及び福祉を確保すること並びに資産の次代への適切な承継を図ることを目的とする。
（信託財産）
第３条　本契約に定める信託財産は、
（1）別紙目録記載の不動産（以下「信託不動産」という。）（略）
（2）金銭 500 万円
（3）信託不動産の賃貸や売却など運用や処分のより得られる金銭
（受託者の義務）
第４条　受託者は、本信託契約の本旨に従い、受益者の利益のために誠実に信託事務の処理その他の行為を行わなければならない。
２　受託者は、信託法第 37 条の規定に基づき、本信託財産に係る帳簿、貸借対照表、損益計算書その他省令で定める書類を作成する。
（新受託者）
第５条　信託法第 56 条第１項各号において、受託者の任務が終了した場合、新受託者となるべき者は、受益者若しくは受益者代理人が選任する。
（信託財産の管理、運用及び処分）
第６条　受託者は、信託不動産の管理、運用、処分は、受託者が適当と認める方法、時期及び範囲において、自らの裁量で行う。
２　受託者は、信託不動産の管理事務の全部又は一部について、受託者が認める第三者（以下「財産管理者」という。）に委託することができる。
３　本信託財産に対する公租公課その他本信託財産の管理に要する費用、及び信託事務の処理に必要な諸費用については、受益者の固有財産若しくは金融資産から支弁すする。
（当初受益者）
第７条　本信託契約の当初受益者は委託者田中澄子（甲）とする。
（受益者代理人）
第８条　本信託の受益者代理人として、乙の妻田中佳子（○○市○○区○○町○○番地、以下「田中佳子」という。）を指定する。なお、受益者の有する受益権割合の過半数により、受益者代理人を変更することができる。
（甲死亡後の受益権の取得）
第９条　甲死亡後の受益権の取得については、以下の順位のとおりとする。
（1）第一順位として、受益権割合の 4/5 を甲の長男博之及び受益権割合の 1/5 を田中佳子、第二順位として博之の長男孝之とする。
（2）次順位の者が既に死亡していた場合には、さらにその次順位の者が受益権を取得するものとする。
（委託者の死亡後の地位と権利）
第 10 条　委託者の死亡により、委託者の地位は、新たな受益者へ順次移転し、当初委託者の権利は消滅する。
（信託の変更）
第 11 条　受託者及び受益者又は受益者代理人の合意により、本契約の内容を変更することができる。
（信託の終了）
第 12 条　本契約は、受託者及び受益者又は受益者代理人が合意したときに終了する。
（残余財産の権利帰属者）
第 13 条　本信託が終了したときの帰属権利者は、最終の受益者とする。
（契約に定めのない事項）
第 14 条　本信託に記載のない事項は、受託者及び受益者又は受益者代理人が協議の上決定する。

上記契約の成立を証するため、本契約書２部を作成し、記名押印の上、甲乙各一部を保管する。

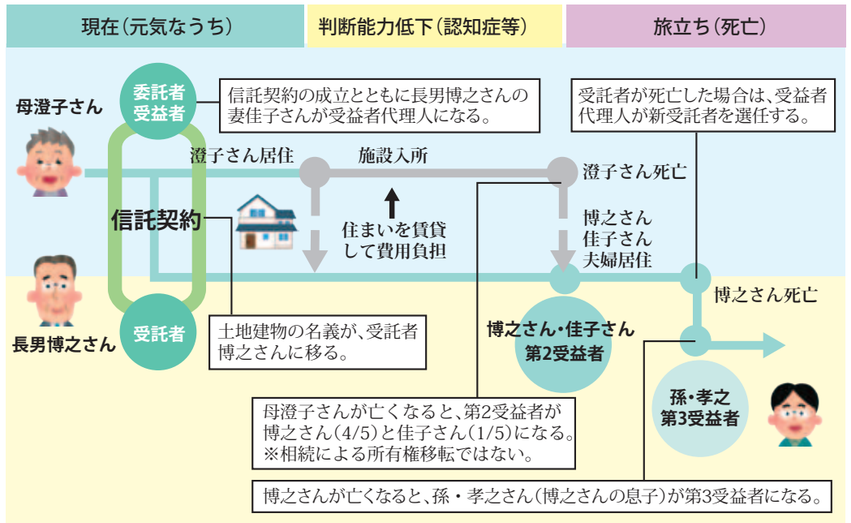
令和○年○月○日

（甲）　　印

（乙）　　印

注）本信託契約書（案）は一例として掲示したものです。実際には、例えば、施設入居や賃貸に関する規定など多様なケースを想定した緻密な検討が必要になります。

【家族信託による2次相続】
遺言では相続人の指定はできます（1次相続）が、その相続人が死亡した場合の相続人（2次相続）の指定は不可とされます。これに対し、家族信託では、自分が亡くなった場合、自分の財産の受益者を例えば長男、その長男が亡くなった場合は、その受益者を○○と指定することができます。こうした2次・3次の指定により遺言に比べ、委託者の意思を継続的に尊重することができます。



■図 -1　家族信託ステージ図

応が困難になるため、澄子さんが信頼する博之さんの妻佳子さんを受益者代理人（※）にすることを定めました（第8条参照）。

（母澄子さんが亡くなったときの備え）

・澄子さんが亡くなった後は、その遺志を尊重し、第2受益者と委託者を長男博之さんと妻佳子さんとし、将来博之さんと妻佳子さんが亡くなったときは、第3受益者を孫の孝之さんとして2次相続（※）を可能としました。
・また、澄子さんの死亡により信託が終了することなく、資産を次代へ継承してほしいという思いから、澄子さんの死亡後も信託が継続できる規定を定めました（第12条参照）。

4.　家族信託の実行手続

母澄子さんと博之さんは、弁護士の協力を得て、公正証書による信託契約書を作成し、所有権移転登記と信託登記の申請を司法書士に依頼しました。そして、「委託者兼受益者田中澄子、受託者田中博之」名義の信託専用の信託口口座を金融機関に開設しました。

また、信託契約に伴う税金を心配していた博之さんは、税理士から信託の設定時には、委託者＝受益者は母澄子さんで課税主体の移動はないので贈与税も不動産取得税もかからないこと。かかるのは不動産の名義変更の登録免許税だけと言われ、ほっとしました。ただし、受益者の移転時には、相続税が課税されます。

これで、母澄子さんの想いは、家族信託により担保され、長男博之さんの憂鬱も晴れて、田中家は一安心になりました。

空き家対策のポイント

・家族信託は、元気なうちの財産の管理・処分（委任契約の代用）、判断能力低下時の財産の管理・処分（後見制度の代用）、死亡後の資産継承先の指定（遺言の代用）の3つの機能を一つの契約で対処できる総合性と柔軟性を備えた仕組みですが、その分、緻密で十分な検討が必要です。高度な専門性を備えた信頼のおける専門家に相談することが大変重要です。
・家族信託に要する費用は、信託契約に至るまでの費用（信託契約費用）と契約後に行う信託登記に要する費用（信託登記費用）が必要です。最初の信託契約費用は、①家族信託の制度設計や調整に関する専門家報酬（信託財産額により決定）及び②公正証書による信託契約作成費用（公証役場の手数料）です。次の信託登記費用は、③信託の設定に伴う「所有権移転及び信託」の登記費用（土地建物の固定資産評価額の0.3~0.4%）及び④信託登記に関する司法書士報酬です。

事例 5

家族信託で、自分が亡くなるまでの間、住まいを地域のために役立てる

子どもに負担をかけない、こんな家族信託の使い方もあります

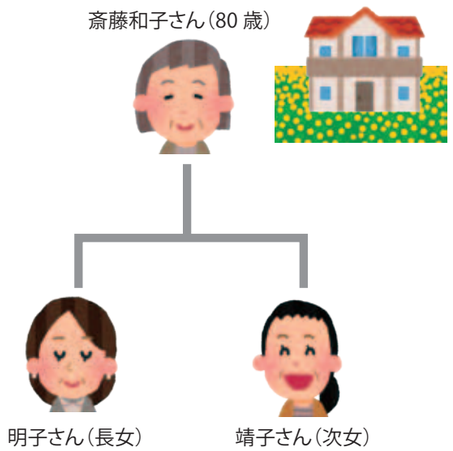
■課題文

都内世田谷区に住む斎藤和子さん（仮名・80歳）は、20年以上、自宅の庭に沢山の四季折々の草花を植え、花が見ごろになると地域の方に開放してきました。亡き夫とともに始めた趣味でしたが、年を経るにつれ評判が拡がり、毎年楽しみにして遠方から来てくださる方も増えています。現在和子さんは、一人暮らしで、娘二人は結婚して別に住んでいます。「自分の体が弱っても、庭の世話は誰かにお願いして、これからも多くの方々を楽しませてあげたい」と思うのですが、娘たちに頼むわけにはいきません。

自分が亡くなったら、土地や建物は娘二人に遺すつもりですが、自分が生きている間は自宅を売却する気はありません。将来自分に介護看護が必要になった際にも出来るだけ娘たちには迷惑を掛けたくないという希望もあります。こんな和子さんの願いを叶えるにはどうすればよいでしょうか。

■キーワード

住まいを地域のために役立てたい、柔軟性のある家族信託



1. 何も対策しなければどうなるでしょうか？

和子さんの願いは次のとおりでした。

①亡夫とともに始めたガーデニングで、これから先も近所の方々の目を楽しませ続けたい。

②将来、自分の体が弱り、庭の手入れができなくなったら、信頼できる園芸店に任せたい。

③自分が生きている間は、思い出の詰まった自宅は売りたくない。

④自分に介護看護が必要になっても、娘たちには迷惑を掛けたくない。

⑤将来は、自宅の土地建物は二人の娘に相続させたいが、その後は娘たちの考えで自由に処分してもらっても構わない。

このまま、和子さんが何も対策を打たなければ、将来どういう問題が起こるでしょうか？

①和子さんが認知症等になって施設に入所するなど（自宅に住まなくなった）後は、庭の継続的な手入れを園芸店に依頼することが難しくなるかもしれません。

何故なら、和子さんが認知症になると、和子さん自身が金融機関の窓口で預貯金を引き出すことが困難になりますし、娘さんが和子さんに代わって窓口でお金を引き出すこともできません（預貯金口座の実質的な“凍結”という場合があります）。娘さんが和子さんのキャッシュカードを使って ATM で下ろすことは理論上可能ですが、もし、

【成年後見制度での注意点①】
被後見人の権利や財産を守り、生涯を資金的に困ることなく過ごせるように財産管理をするための制度ですから、原則として被後見人の生活に必要不可欠な支出しか認められません。
被後見人の保有資産内容や年金等の収入と将来の入所費用等の支出等、収支バランスが考慮されます。

和子さんの願い			①亡夫とともに始めたガーデニングで、これから先も近所の方々の目を楽しませたい	②将来、自分の体が弱り、庭の手入れができなくなったら、信頼できる園芸店に任せたい	③自分が生きている間は、思い出の詰まった自宅は売りたくない	④自分に介護看護が必要になっても、娘たちには迷惑をかけたくない	⑤将来は、自宅の土地建物は二人の娘に相続させたいが、その後は娘たちの考えで自由に処分してもらっても構わない	総合評価
生前に願いを叶える対策	生前贈与		・贈与税の問題 ・誰に贈与する	―	―	・事前に介護看護費用相当を娘に贈与することも可能 ・贈与税の問題	―	×
	成年後見制度	法定後見	・和子さんの資産からガーデニング費用の支出は困難		可能	・和子さんの資産から介護看護費用を支出することが可能 ・後見人（後見監督人）報酬が発生	―	×
		任意後見						×
	家族信託		・受託者の権限で可能 ・信託口口座を介してガーデニング費用の支出が可能		可能	・信託口口座を介して介護看護費用の支出が可能	・信託契約書に信託した財産の行き先を指定することが可能	◎
亡くなった後に願いを叶える対策	遺言		―	―	―	―	可能	×

■表 -1　考えられる対策の比較検討

キャッシュカードに磁気不良などが発生したような場合、原則として和子さん本人が再発行手続をする必要があり、実質的にカードの再発行も難しくなるでしょう。

そうなれば、園芸店に庭の手入れの費用を支払い続けるには、いずれ娘さんたちが立て替え払いをしなければならなくなるかもしれません。

さらに厳密に言うと、庭の草木は和子さんの財産ですので、他人である園芸店はもちろん、娘さんといえども、所有者の和子さんが、意思判断できない状態の時に勝手に手を入れることはあまり好ましくありません。

②和子さんの預貯金が“凍結”されると、庭の手入れ費用だけではなく、自宅の維持管理に関する費用や和子さんの生活・介護・看護に関わる費用についても、娘さんたちが立替え等で捻出しなければならなくなるかもしれません。

成年後見制度（※）を利用することで、和子さんの日常生活に関する支出や住まいの修繕等の費用であれば、後見人等の権限で和子さんの預貯金から支払うことは可能ですが、一年を通じて美しい庭を維持するための費用を支払い続けることは難しくなるかもしれません。

つまり、何も対策しなければ、「自分が生きている間は美しい庭を維持したい」という和子さんの願いさえ叶えることが難しいだけでなく、将来、和子さんが介護や看護が必要になった時、娘たちに金銭的な負担をかけてしまう可能性があるのです。

2. ではどうすれば良いでしょうか？

和子さんが元気なうちに行っておくべき対策は次のとおりです。

1）娘さんたちに「自分が生きている間は美しい庭

【成年後見制度での注意点②】
本事例のように被後見人の強い希望である庭の維持管理費用については、庭を維持してきた経緯やその想いを慮って、引き続き被後見人の財産から庭を維持するための費用を負担し続けることが許されるかどうかは、保証の限りではありません。

を維持したい」という和子さんの希望を伝え、賛同を得ておくこと。

2)娘さんたちとの話し合いの中で、和子さんが将来認知症等で介護看護が必要になったときや亡くなった後の方針を決めておくことです。

決めておくべきことは、次のとおりです。

①介護や看護の費用をどこから支払うか。

②庭の手入れは誰にお願いし、どの程度の費用を見込むか。

③将来和子さんが亡くなった場合、遺った自宅やその他資産をどう分配するか。

仮に、和子さんと娘さんたちの話し合いの中で、

○介護や看護の費用は、和子さんの預貯金を使って支払う。

○知り合いの園芸店に依頼し、毎年○○円程度の費用を支払う。

○和子さんが存命中は、庭の手入れを継続して行う。

○遺された自宅やその他資産はこう分配する。

と決まったとします。

これを確実に実現するための方策を比較検討すると表 -1のようになります。

結果、和子さんの願いを叶えるには、家族信託が最も有効な方策であると判断できます。

次に必要なことは、「家族での取り決めが履行できるよう手続を行うこと」です。

先に述べたとおり、たとえ「和子さんの介護費用は和子さんの預貯金を使う」と家族内で決めても、金融機関はその取り決めに応じることはできません。金融機関の窓口業務は、原則「本人確認」を行いますので、理解力が低下した和子さん名義の預貯金の引き出しは困難となります。

ですから、和子さんの介護看護や庭の手入れに必要な資金がそのまま和子さん名義の口座にある状態では、娘たちが資金を引き出して使うことができません。

よって「家族信託契約」を正式に結び、金融機関で所定の手続を行うことができて初めて和子さんの願いが叶うことになります。

3. 家族信託の形

今回の場合、二人の娘さんのうちどちらか(仮に明子さんとします)が、「和子さんの財産を管理する担当者(受託者)」となり、和子さんは将来想定される支出に見合った現金を、受託者に託すという内容の「信託契約」を作成します。信託契約書(※)は公証役場で公正証書にしてもらい、金融機関で「信託口口座」を開設します。

その後、必要な資金を和子さん名義の口座から信託口口座に移すことで、必要な手続は完了します。

そうなれば、明子さんは、園芸店に対し庭の維持管理を依頼し、その費用の支払いや和子さんが将来介護看護を必要とする場合の支払いを、信託口口座から引き出して行うことができるようになります。

信託口口座は、明子さん個人の口座ではありません。その支出の明細は、和子さんと娘さんたちの間で開示して、不適切な支出がないかをチェックすることができるのです。

4. 実現できること

家族信託を利用することにより、和子さんの願いは、ほぼ確実に実現できます。

娘さんたちに和子さんの介護看護や庭の維持管理にかかる金銭的な負担を負わせることなく、園芸店に業務委託をすれば、和子さんの願いを叶えることができます。

【信託契約書】

信託契約書には、必ず記載されていなければならない事項がある。「契約の趣旨」(契約が信託契約であること)、「信託の目的」(何を目的とする契約か)、「委託者」(財産を預ける人)、「受託者」(財産を預かって管理する人)、「受益者」(信託した財産から経済的な利益を得る人)「信託財産」(信託契約によって預ける財産=不動産、預貯金や株式等)は、必須事項。なお、信託契約書は、公正証書で作成してリスク回避することが大切です。

5. その後

和子さんは、数年後認知症を患い、施設に入所することになりました。

明子さんは、和子さんとの約束どおり、庭の手入れを園芸店に依頼し、毎年のように近所の方々に開放して楽しんでももらうことができています。

娘さんたちは天気の良い日には和子さんを施設から自宅に連れ帰り、庭に咲き誇る花々を眺めながらゆっくりとした時間を過ごすことができました。

数年後、和子さんは他界しました。

娘さんたちは話し合い、これからも庭を大切に守ってくれると申し出てくれた買い手に実家を売却することにしました。

和子さん夫婦が育てた庭は、今でも憩いの場として多くの人たちの目を楽しませています。

6. 住まいを地域のために役立てるなら

まず、住まいをどうしたいのか、次のように順序立てて考えてみましょう。

①今すぐ手放しても良い。

→自身による生前贈与、売却

②施設に入るなどで住まなくなったら、賃貸しても手放しても良い。

→家族信託の受託者による賃貸、売却

③亡くなった後なら手放しても良い。

→遺言による遺贈、家族信託の受託者による売却

④亡くなった後も手放したくない。

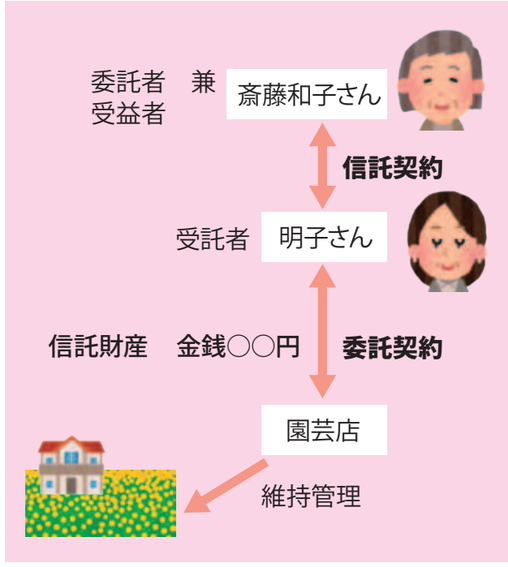
→家族信託の受託者による賃貸の継続

⑤亡くなった後、手放すかどうかの判断を家族に託したい。

→家族信託の受益者の判断で受託者が実行

何よりも「信頼できる家族がいるか」どうかが重要です。それによって対策方法が大きく変わります。

■図 -1　家族信託関係図



①信頼できる家族がいるなら

→家族信託、家族間で任意後見契約

②信頼できる家族がいないなら

→自身による処分(贈与、売却)、信頼できる法律専門職との間で任意後見契約、遺言執行者を定めた遺言

などです。

注)今回の信託契約では、信託財産を「現金のみ」として設計しています。「所有している土地・建物」も信託財産とする考え方もありますが、信託期間中(和子さんご存命中)には住まいを売却するニーズがないため、住まいは外しています。

空き家対策のポイント

「住まいを地域のために役立てたい」という思いをお持ちの方は、【住まいを所有し続けるのか、手放すのか】ということをよく考えましょう。本来の希望とする結果を導くためには、さまざまな対策や方法があります。
家族信託も、専門家とよく相談して何がよりよい対策となるのかを探してみましょう。
ご家族のお気持ちに不満や不安を残すことなく、あなたの思いを未来に繋ぐことができるでしょう。

事例 6

子どものいない夫婦の資産継承と住まいの空き家防止を家族信託で

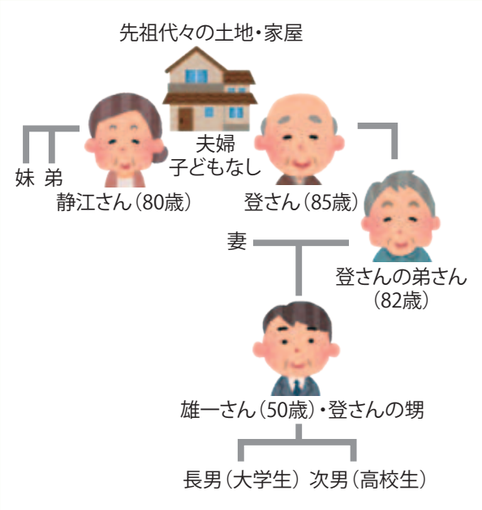
土地建物の帰属先を信頼における人に託して、将来への備えをしておきましょう

■課題文

川崎市に住む(仮名)坂本登さん(85歳)と妻静江さん(80歳)夫婦には子どもがいません。現在住む自宅は、登さんの先祖から代々受け継がれてきた土地に建ち、登さん名義になっています。登さんには離れて暮らす弟(82歳)がおり、弟には雄一さん(50歳)という息子がいます。静江さんにも弟と妹がいますが疎遠になっています。登さんは自分たちが亡くなった後は、甥の雄一さんに現在住んでいる土地や建物を遺したいと考えていますが、自宅は、古くて色々と手がかかります。また、自分が亡くなった後、静江さんの日常生活や介護看護についても雄一さん以外に頼れる人はおらず、雄一さんに託したいと希望しています。雄一さんには大学生と高校生の子どもがおり、住宅ローンも抱えていて金銭的な余裕はありません。家族信託を活用して、空き家を予防し、雄一さんに経済的な負担をかけない対策はあるでしょうか。

■キーワード

相続人以外への住まいの資産継承、子どもがいない夫婦の空き家予防



1. 何も対策しなければどうなるでしょうか?

坂本登さんの願いは次のとおりでした。

①自分たち夫婦には子どもがいないため、先祖代々の土地は雄一さんに遺したい。

②登さんにもしものことがあった後は、妻の静江さんの介護看護も雄一さんに託したい。

③雄一さんは資金的に余裕がないので、過度な負担がかからないようにしたい。

しかし、このまま何の対策も講じない場合は、次のような問題が起こる可能性があります。

1)登さんが静江さんより先に亡くなり、その後静江さんが雄一さんに自宅を遺すための手続をしておかなければ、自宅は静江さんの弟妹へ相続されてしまいます。

登さんが静江さんより先に亡くなることを想定して、自宅を直系の子どもではない雄一さんに引き継いでもらうためには、次のような対策が必要です。

①登さんが亡くなった場合、遺産を全て静江さんに相続させる旨の遺言書を作成する。

②そして静江さんも、自分が亡くなった場合、雄一さんに住まいを遺す旨の遺言書を作成する。

もしくは、

③雄一さんを静江さんの養子にしておく。

【後見人について①】
成年後見制度を利用する場合、後見人となるべき家族がいる場合は、原則その候補者が後見人に就く可能性が高いですが(親族後見人)、家庭裁判所の判断で司法書士・弁護士等の法律専門職が後見人に就く(職業後見人)場合もあります。成年後見制度の利用開始後は、被後見人の判断能力が回復しない限り利用を中止することはできません。

登さんの願い			①自分たち夫婦には子どもがいないため、先祖代々の土地は雄一さんに遺したい	②自分にもしものことがあった後、妻静江さんの介護看護についても雄一さんに託したい	③雄一さんは資金的に余裕がないので、過度な負担がかからないようにしたい	総合評価
生前に願いを叶える対策	生前贈与		・最も簡便な方法 ・贈与税の問題 ・今手放す決意が必要	・贈与された資金を活用することで可能 ・但し、保障の限りではない	・贈与された資金を活用することで可能 ・贈与税の問題	×
	成年後見制度	法定後見	―	・後見人(後見監督人)への費用の問題 ・家族(後見人)としての事務負担が大きい	・後見人(後見監督人)への費用の問題 ・家族(後見人)としての事務負担が大きい	×
		任意後見	―			×
	家族信託		・残余財産の帰属先を雄一さんに指定することで可能	・静江さんを受益者として受託者の義務を契約書中に明記できる	・現金等を信託財産として雄一さんに託すことで可能	◎
亡くなった後に願いを叶える対策	遺言		・静江さんが有効な遺言書を書く必要がある	―	―	×

■表 -1　考えられる対策の比較検討

2)登さん、静江さんが認知症等で意思判断能力を失ってしまった場合、それぞれの預貯金が凍結されてしまうため、お二人の介護や看護に関わる費用や、自宅の維持管理に関する費用については、雄一さんが立て替えるなどで捻出しなければならなくなります。

成年後見制度を利用することで、登さんや静江さんの日常生活に関する支出や、自宅の修繕等の費用であれば後見人(※)の権限で行うことは可能ですが、後見人(あるいは後見監督人)に対する報酬が必要となります。

つまり、何も対策を打たなければ、「登さんや静江さんが亡くなったあと、弟の子である雄一さんに住まいを継承したい」という登さんの願いを叶えることが難しいだけでなく、将来、雄一さんに金銭的な負担をかけてしまう可能性があります。

2. ではどうすれば良いでしょうか?

登さんが元気なうちに行っておくべき対策は、次のようになります。

①登さんは妻静江さん、甥雄一さんに対し、「自分亡き後の静江さんの介護看護等の面倒を雄一さんに看て欲しい」という登さんの希望を伝え、了解を得ておくこと。

②さらに「静江さん亡き後、先祖から受け継いだ自宅の土地建物は、雄一さんに継いでもらいたい」という希望についても雄一さんの了解を得ておくこと。

③登さん・静江さんの保有資産の概略を雄一さんに伝え、介護や看護の費用や自宅の修繕等に必要な費用について、雄一さんに負担をかけないことを認識してもらうこと。

その上で、

【後見人について②】
弁護士などの職業後見人や後見監督人(親族後見人の場合には後見監督人が就くことが多いです)に対する報酬は、被後見人の保有財産額によって家庭裁判所が決定します。職業後見人は月額2～6万円、後見監督人なら月額1～2万円の費用が、被後見人が亡くなるまで発生します。

・雄一さんに託した住まいを空き家にしないためにどのように活用・処分するか（今回は、先祖代々の土地ですので売却ではなく、「雄一さん一家が住む」「雄一さん所有で賃貸する」など）について方針を決めます。

一般論として考えられる対策は表-1のようなものが考えられます。

先述したとおり、たとえ「静江さんの介護費用は登さんが遺した預貯金で賄う」と家族内で決めても、金融機関はその取り決めに応じることはできません。金融機関の窓口業務は、原則「本人確認」を行いますので、理解力が低下した静江さん名義の預貯金の引き出しは困難です。

つまり、静江さんの介護看護に必要な資金が、静江さん名義の口座にある状態では、雄一さんがどんなに静江さんのことを思って預金を引き出そうとしてもできなくなるということです。

「家族信託契約（※）」を正式に結び、金融機関で所定の手続をすれば、雄一さんは必要な資金を静江さんのために引き出して使うことができるようになります。

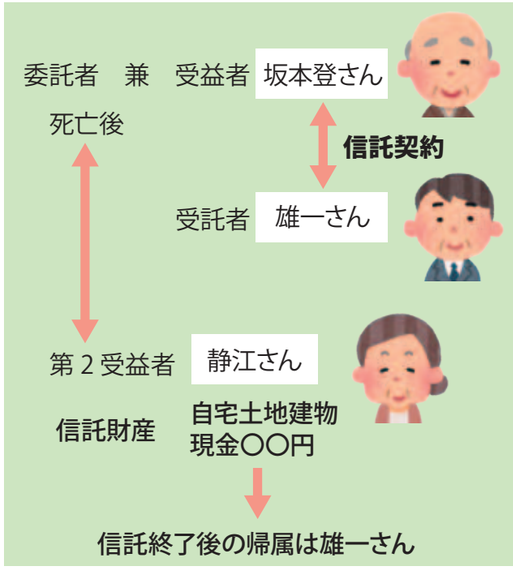
財産の継承が求められているケースですので、登さんと静江さんのお二人が亡くなられた後に、住まいを雄一さんに引き継いでもらうことも家族信託契約の中に盛り込みます。

3. 家族信託の形

今回の家族信託契約では、雄一さんが、「登さん（静江さん）の財産を管理する担当者（受託者）」になります。

登さんと雄一さんは将来想定される支出に見合った現金と、自宅の土地建物を受託者に託すという内容の「信託契約」を作成します。信託契約書は公証役場で公正証書にしてもらい、金融機関で「信託口口座」を開設し、必要な資金を登さん名義の口座から信託口口座に移します。さらに、法務局で自宅の土地建物の登記簿にその管理を担う「受託者 雄一さん」の名前を記載するための信託登記を行うことで対策は完了です。

■図-1　家族信託関係図



雄一さんは、登さん、静江さんの老後の生活費用や介護看護に必要な費用を信託口口座から引き出して使うことができます。また、自宅に修繕が必要になった時の手配や、必要に応じて他者に賃貸するなどの判断は、雄一さんが行えます。

信託口口座は、雄一さん個人の口座ではありませんので、その支出の明細は、登さん、静江さん、場合によっては第三者の信託監督人が、不適切な支出がないかチェックできます。

4. 実現できること

家族信託を利用すれば、子どものいない登さん・静江さん夫婦の老後生活の不安が解消され、自宅が老朽化し誰も住まなくなる「空き家」状態になることを回避することができます。

また、雄一さんにとっても、静江さんの介護看護や自宅の維持管理等に金銭的な負担を負うことなく、叔父叔母である登さんや静江さんの願いを実現する手伝いができます。

5. その後

登さんは、数年後病気で亡くなりました。

その後、静江さんはしばらく一人暮らしをしていましたが、体調を崩し３年ほど施設に入所した後に亡くなりました。

静江さんの最晩年は、意思判断能力も衰え、寝たきりとなってしまいましたが、登さんが遺した資金を雄一さんが管理して、資金面では不安のない生涯を送ることができました。

結果として、住まいは登さんの希望通り雄一さんに引き継がれ、雄一さんは住まいを改装して現在も住み続けています。

坂本家で代々引き継がれてきた土地・建物は、今後、雄一さんのお子さんたちに引き継がれていくことと思います。

6. 子どものいないご家庭の“将来への備え”

少子化が進む我が国において、「子どものいないご家庭」で元気なうちに講じておくべき必要な備えは、次のとおりです。

①生前の財産管理を信頼できる人に託す（判断能力が低下した場合）（生活費用、介護看護費用の拠出に備える）。

②亡くなった後の財産の継承先を指定する。

特に不動産をお持ちの場合には、その管理処分方法をあらかじめ定めておかないと誰も手が付けられない状態で放置される可能性があります。

①の対策としては、任意後見制度もしくは家族信託の利用という選択肢があります。

②の場合は、遺言書の作成、もしくは家族信託（金額によっては商事信託）を利用して対策できます。

これらの対策は、「空き家防止」という観点からだけでなく、老いていく方々の介護や看護などの面倒を誰が看るのか、その費用はどこから拠出するのか、といった切実な問題への対策にもなっています。

土地・建物の名義人が認知症等になり、意思確認ができない状態になってしまうと残された住まいは、賃貸することも売却することもできなくなってしまいます。換価して介護看護費用に充てることもできない状態になってしまうのです。

現金資産が潤沢であれば、介護看護の費用として住まいを処分する必要はないかもしれません。

ですが、そうではない場合、少なくとも住まいを含めた資産を売却可能な状態にしておく対策が必要なことが、この事例からよくわかります。

本来の意味でのお子さんがいない場合でも、もし、甥御さんや姪御さんといった近しい方々の中に信頼できる方がいらっしゃるなら、家族信託もしくは任意後見制度の利用という選択肢は、検討してみても良いのではないでしょうか。

そうではない、該当する方が周囲にいない場合の対策は、「法定後見制度」しかないのが現状のようです。お早めに、お近くの専門家にご相談なさってみてはいかがでしょう。

空き家対策のポイント

- 家族信託を使うことで、法定相続にとらわれない「財産の行き先指定」ができます。
- 家族信託を使うことで、生前贈与で障害となる「今すぐ手放す決意」「贈与税の問題」がなくなります。
- 認知症等で施設に入所している間も、自宅の修繕管理が受託者の権限で可能となります。
- 生涯の生活費、介護看護費用の管理や支出を同時に受託者に託すことで、子どもがいないことによる老後の不安がなくなります。

【家族信託契約の自由度】
家族信託契約は、生前贈与と違い、財産を管理する担当者（受託者）の権限を契約で指定することが可能です。先祖代々受け継がれてきた土地等についても、信託期間中「売却する権限を持たせない」あるいは「他人に賃貸する権限は与える」など自由な設定ができます。

本事例では、当初受益者（財産の実質の持ち主）を登さん、登さん死亡後の第二受益者を静江さんとし、登さん及び静江さん死亡をもって信託契約が終了し、信託終了時の残余財産は雄一さんに帰属する設計になっています。

事例6

事例 7

リバーズモーゲージを利用して 愛着ある我が家に住みながら老後の資金を確保する

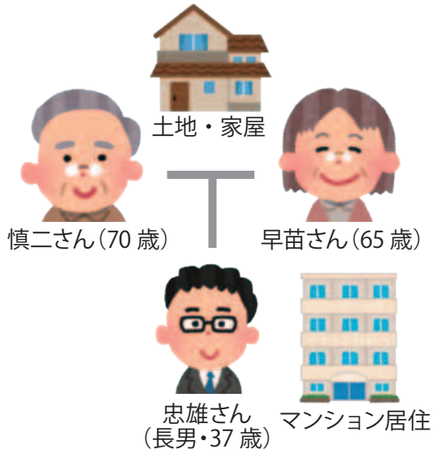
リバースモーゲージのメリットとリスクを理解して、余生のために資金を残す方法を賢く考えましょう

■課題文

横浜市内に住む(仮名)山本慎二さん(70歳)は、妻、早苗さん(65歳)と二人で暮らし。一人息子の忠雄さん(37歳)は独身で都内の賃貸マンションに住んでいます。慎二さんは、40年前に建てた木造2階建の家を大変気に入っており、駅から近く便利なことから、ずっと住みたいと考えています。しかし、年を取るに連れてバリアフリーが気になっており、バス、トイレ、玄関アプローチなどを改修したい、また古い建物なので耐震補強をしたい、可能であれば2階も改修して、息子が結婚したら住めるようにし、ダメなら2階を賃貸にして、いくらか改修費用をカバーできないかと考えました。しかし、手元の預貯金は約1,500万円で、これを住まいのリフォームに全て充てるのは不安で、自宅の土地建物を担保に資金が借りられるリバースモーゲージに関心を持っています。住まいに上手に手を入れて住み続けるには、どんな方法が考えられるでしょうか。

■キーワード

住みこなし、リバースモーゲージ(※)、バリアフリー改修、補助金で耐震補強



1. 具体的な結論

本件では検討の結果、山本慎二さんの要望に沿って、耐震補強やバリアフリー改修を含む全面改修を実施しました。工事費用の1,000万円は、預貯金の1,500万円を使わずに、リバースモーゲージで800万円を借り、自治体のバリアフリー助成金200万円を利用して支払いました。これらにより、2階を賃貸すると6万円 / 月の収入が期待でき、リバースモーゲージの金利返済は、4,000円 / 月、差額56,000円 / 月が手元に残ります。忠雄さんは結婚し、同額の賃料で2階に住むことになって、山本さんは当初の試算通り不安のない生活を送っています。山本さんがお亡くなりになった場合、預貯金でリバースモーゲージでの借金800万を返済すれば、妻早苗さんはそのまま住み続けられます。その後、早苗さんがお亡くなりなった場合でも、リバースモーゲージの借り枠は1,500万円ですから、建物と土地の所有権を手放して元本を返済しても、長男忠雄さんの手元には700万円と預貯金が残ります。もちろん、忠雄さんが別途800万円を返却して所有権を保持するという選択肢もあります。

2. 検討プロセス

①ヒアリング

建築士：まず、必要なのは土地と建物の情報です。ローンがあり抵当権がついているかどうか？名義は誰なのか？建築確認申請書類や検査済証などが揃っているのかを整理、確認する必要があります。いかがでしょう？

慎二さん：土地も建物も私の名義です。ローンは完済しています。建築確認申請書類はありますが、検査済証はありません。

建築士:承知しました。ご都合の良い日に訪問して、建物の状況を拝見いたしましょう。

②訪問、現状調査

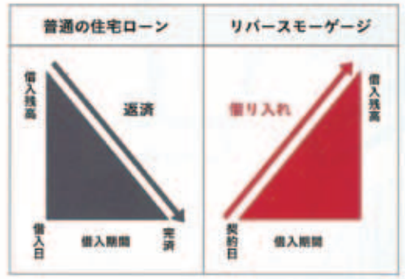
建築士：バリアフリー面では、道路から玄関ポーチの階段は、段数があり手摺がなく、将来、足腰が悪くなった時につらくなる可能性がありますね。浴室と洗面は狭く、介護するにはたいへんそうです。トイレは、内開き扉で中で倒れると扉が開かず助けられない可能性があります。耐震については築40年で新耐震基準(1981年、昭和56年)以前の建物なので、現行基準の耐震性能を満たしていないかもしれませんね。

慎二さん：2階の改修はどうでしょうか？

建築士：2階は、確認申請図とは異なる間取りになっています。そのことで、以前に建てた工務店が計画変更手続をする面倒を避けて、完了検査を受けなかった可能性がありますね。間取り的には外部階段を設けて、2階を独立して使えるように改修できます。この改修には、既存の建物を含めて現行の建築基準を満たす内容で確認申請をする必要があります。

慎二さん：それらを含む改修設計をしていただき、工事金額を出すことは可能ですか？

建築士：改修の実施設計には設計料がかかります。工務店に見積依頼するのではなく、当方で概略設計と概算を出すなら、このスキーム内で可能です。改修内容と概算確定後に、資金も含めて整理して、決定した後に実施設計契約をする、という流れが適切と思います。



■図 -1　リバースモーゲージのイメージ

慎二さん：では、それでお願いします。

建築士：わかりました。2週間後に改修内容のご提案と概算をお持ちします。

③概略設計と概算工事費

建築士：概略設計としての改修提案ですが、玄関階段には両側に手摺りを設けて昇りやすくします。トイレと洗面・浴室については、ひとつの空間にして、広くします。浴室はバリアフリータイプの浴槽を設置し、L 字型手摺りを設けて使いやすくします。浴室には扉ではなくシャワーカーテンで仕切れば介護しやすくなります。2階はワンルームに改修して、ミニキッチン、トイレとシャワーを設置、外部階段を設けて、将来、忠雄さんが結婚した時でも、賃貸にしても都合のよい間取りを考えました。

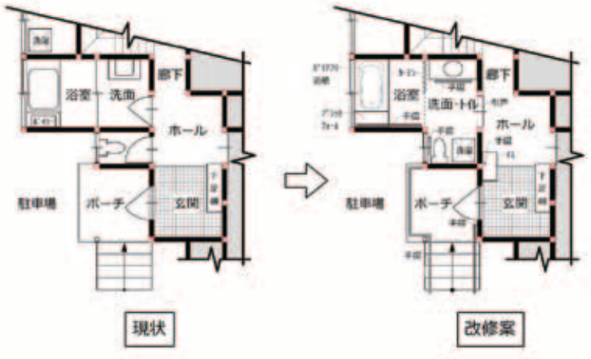
耐震補強は、必要と思われるところを耐震補強する方法で概算しました。実施設計時には構造計算をする必要があります。息子さんの利用やテナント利用も考慮し、屋根の葺き替え、外壁の塗装も含めて、全体工事として概算1,000万円、それぞれ工事別の金額を出しました。どちらでも、ご予算に合わせて選択していただけます。

④資金計画：助成制度・リバースモーゲージ

慎二さん：ありがとうございます。私の想定以上の提案で、気に入っています。資金計画をみたいのですが、自己資金以外にどのような方法がありますか。

【リバースモーゲージ①】
土地の担保価値に応じて借入できる仕組み。一般的な住宅ローンが一度に借り入れをして、その後、定期的に返済していくのに対して、リバースモーゲージは契約時に限度額が設定され、その範囲内で必要なタイミングで融資を受けられます。通常の住宅ローンと違い、逆に借入残高が増加していくシステムです。
※リバースモーゲージの内容は、各金融機関で異なるため、取扱銀行に問い合わせることが必要です。

【リバースモーゲージ②】
死亡時には、元本を返済する必要がありますが、土地や建物の売却など、その時点で返済方法を選択することが可能です。金融機関によっては金利だけを毎月返済していけば良いところもあります。借り入れ限度枠は担保価値の50～60%なので、相続が発生したとき、相続人には40 ～50%が残る計算になり、リバースモーゲージを利用したら資産が全てなくなってしまうということはありません。



■図 -2　住まいの現状と改修案

■浴室を含むユーティリティーをバリアフリーに改修

建築士：耐震補強は、山本さんのお住まいの自治体で工事金額の2分の1が助成される制度があります。役所の担当部署でご相談されてはいかがですか。また、バリアフリー助成制度もあります。いずれも事前相談をして、工事内容や必要な手続を把握しておきましょう。山本さんのご年齢を考えると、ローンはリバースモーゲージが良いと思います。土地や建物の不動産価値を元に借入限度額を算出し、必要な時にその枠内でお金を借りることができ、返済は金利のみ。山本さんが亡くなった時に、土地と自宅を処分して銀行に返済する不動産担保ローンです。様々な金融機関が行っており、内容も異なりますので、複数の銀行に相談して比較すると良いです。

慎二さん：耐震補強とバリアフリー改修助成については、役所に行って相談してみますね。

　リバースモゲージでは、どの程度の金額を借りることができるでしょうか？

建築士：取り扱う銀行によって異なりますが、担保価値に対して40～60％位です。場所と建物や土地の条件について説明すれば、電話で金額を教えてくれる銀行もあります。

慎二さん：自分が亡くなった時に、妻は家から出なくてはいけなくなるのですか？

建築士：事前に、その場合のことを銀行と相談し、亡くなった時点で借りたお金を全額返済して取り戻したり、物件は銀行の所有となっても、銀行からの賃貸で住むなど色々な選択肢があります。通常の不動産として売却し、そのお金で返済することも可能です。元々、担保価値の50～60％の借入なので、40～50％の差額が残る可能性があります。いずれにせよ、様々なケースを想定し、事前に銀行と取り決めをしておくことが大切です。

⑤実施設計と工事の相見積

慎二さん：それら資金計画が明確になり、実施設計をお願いすることになった時、着工まで、どのような流れになりますか。工務店の選定は？

建築士：実施設計は建築、構造、設備に関して、仕様を決め、詳細図を作成して、同じ工事内容で、複数の工務店に見積を出してもらい比較する相見積もりが可能です。相見積もりにより競争原理が働き、工事金額を下げることが可能です。工務店は、当方が過去に工事を実施した経験がある工務店以外にも1～2社、地元からホームページ等で適切な工務店を見つけて相見積りしてもらいます。もちろん、山本さんからご紹介いただいても問題ございません。通常3～4社位で相見積もりした方が工務店もしっかり対応します。

慎二さん：ありがとうございます。早速、妻や息子と相談してみます。

3.　妻早苗さんとの相談

妻早苗さん：色々、理解できたけど、今ある家や土地、資産をどのするのか、息子にどんな形で残したいかなど、元気なうちに決めておかないと。もしボケてしまったらどうなるのかも心配なの。前もって、資産の行く末も含めて決めておくことはできないのかしら。

慎二さん：弁護士や宅建士にも聞いてみるよ。

■表 -1　改修工事費用についての試算

収支表				
項　　目	収入	支払い	残金	賃料収入（万円 / 月）
預貯金			1,500	
改修工事		1,000		
リバースモーゲージ借入（限度枠 1,500 万円）	△800			
助成金	200			
賃料収入（万円 / 月）	—	—	—	6
リバースモーゲージ返済（万円 / 月）※金利のみ	—	—	—	（−0.4）
合　　計（改修時点）※この時点では、借入分は考慮しない	1,000	1,000	1,500	5.6
ケース A：山本慎二さんが亡くなり、妻早苗さんがそのまま住む		△800	700	5.6
ケース B：山本慎二さんと妻早苗さんが亡くなった場合		△800	700	5.6
ケース C：山本慎二さんと妻早苗さんが亡くなり、忠雄さんが住む		△800	700	0

※ご自宅の2階を賃貸した場合、6万円 /月（賃料）−0.4万円 /月（リバースモーゲージ返済・金利のみ）となり、差額 5.6万円 /月の収入です。賃貸料で金利返済も賄え、収入も見込めます。借入金を完済しても 700万円の預貯金が残る計算です。

弁護士：本人の判断能力低下後における財産の管理・処分を託す任意後見制度、また、本人死亡後の資産継承先を指定するのが遺言ですが、これら両方の役割を持つ方法として「家族信託」があります。

4.　長男忠雄さんとの相談

長男忠雄さん：リバースモーゲージは、資産が残らないシステムだと思っていたけど、半分くらい、相続人に残るということはわかったよ。今、この土地、建物を売却したらいくら位なの？ 2階を賃貸したら家賃はどのくらいになるのかな…。

慎二さん:それについては、宅建士に聞いてみよう。

宅建士：建物の価値は築40年ですので0円ですが、土地は駅からも近く、角地で形もよいことから、それなりの価格が予想されます。調べてみます。

※後日、路線価や近隣の取引状況などの客観的データにより、土地に関して3,000万円位の価格が設定でき、改修した場合、6万円 / 月の賃料が入るとのことでした。

5.　家族会議で方針決定

　これら建築士、弁護士、宅建士から得られたすべての材料をもとに、山本さん、妻早苗さん、長男忠雄さんの三人で家族会議を行い、家族信託を用いて、山本慎二さんの意思を反映した資産管理と相続の方針、資産の使われ方を決めました。

　改修設計は、当初の希望も含め屋根の葺き替えや外壁の塗装を行う実施設計を行いました。施工について3社の工務店に相見積を行い、良い会社を選び、1,000万円で工事契約しました。

　費用は、リバースモーゲージで1,500万円限度の利用が可能とのことでしたので、このうち、800万円を使い、さらに自治体の耐震補強とバリアフリー助成の200万円を利用することで、預貯金を使うことなく改修工事ができました。

　工事が進むうちに、結婚が決まった忠雄さんは2階に住むことになりました。忠雄さんはできるだけ長くここで暮らしてご両親の面倒を看るそうです。ご両親が亡くなった時もリバースモーゲージ利用後に700万円残り、預貯金も合わせた相続となります。その時の状況に応じてですが、忠雄さんには全額返済も含めた様々な選択肢が残されています。

　山本さんご夫婦も、忠雄さんもすっかり安堵されたようで、ご満足いただける結果となりました。

空き家対策のポイント

- 元気なうちに、自宅をどのようにしたいかの方針をたてておきましょう。
- 改修、相続、税金など建物に関わる要素を専門家を通して、現状把握しておきましょう。
- どのような改修の可能性があるかの複数提案をもとに、家族会議で検討しましょう。
- 各自治体で改修に関わる様々な助成制度があります。利用できるものはないか、よく調べましょう。
- リバースモーゲージや家族信託など、柔軟性のある仕組みを上手に活用しましょう。

事例 8

住まいを空き家にしないための元気なうちの税務対策

親の「想い」と子の「希望」を上手にすり合わせて納得の相続税対策を行いましょう

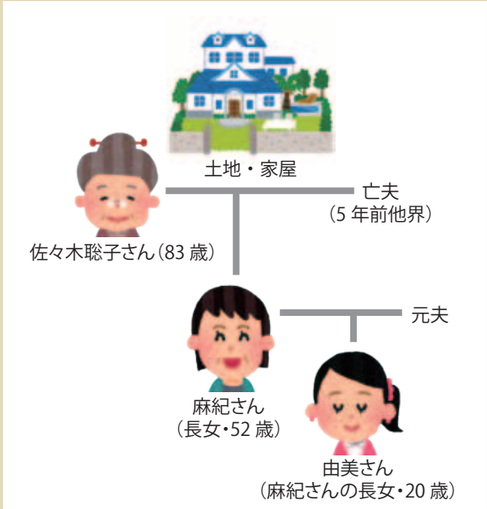
■課題文

小田原市に住む(仮名)佐々木聡子さん(83歳)は5年前に夫に先立たれ、戸建住宅にひとりで暮らしています。受け答えはしっかりしていますが、杖無しで歩くのが難しくなってきました。ひとり娘の麻紀さん(52歳)は離婚後、聡子さんの孫にあたる大学生の由美さん(20歳)と住んでいて、週末には麻紀さんが聡子さんの様子を見に来てくれます。聡子さんの住む地域では高齢化が進み、お年寄りの姿が目立ちます。先日、ご近所の(仮名)佐藤文子さんが亡くなり、ご家族が「母には不動産だけで預金があまりなく、相続税の支払いが大変だった」と話していました。佐藤さんの家は今も空き家のままです。

聡子さんも亡夫が遺してくれた土地と住まいはありますが、預金はあまりありません。聡子さんは、娘の麻紀さんには迷惑をかけたくないと思います。聡子さんは、元気なうちにどのような空き家予防対策を行うのが良いでしょうか

■キーワード

売却時期で異なる住まいの税金、3,000万円特別控除、税金特例の上手な活用



1.「佐藤さん」の場合

佐藤文子さんは、施設に入居していました。佐藤さんの娘の京子さんは「戻る家がないとかわいそうだから」と考え、住まいを空き家のままにしていました。月額25万円の施設費用は、ご自身の預金から払っていましたが、残高が少なくなってきて心配していた矢先に佐藤さんが亡くなりました。

土地・建物などの相続が発生して、佐藤文子さんの娘京子さんには相続税のお知らせが届き、税理士を探して相続税の申告をしました。ところが、相続税は235万円で、遺産としての現金が少なかったため払うことができず、境界が不明確だったため、土地での物納も認められませんでした。しかたなく税務署と相談して、相続税の支払いを待ってもらう手続(延納)(※)をしました。相続税を払うために住まいを売ろうと準備を始めましたが、売るためには土地の境界確定が必要だったり不動産会社を探さないといけなかったりで、時間がかかっています。

さらに、実家の土地を売ることについて相談したある不動産会社で、土地を売ったら譲渡所得税がかかると言われました。相続税を払ったばかりなのにさらに譲渡所得税もかかるなんて…と京子さんは愕然としたのでした。

【相続税の延納①】(条件)
○相続税額が10万円を超えること。
○金銭で納付することを困難とする事由があり、かつ、その納付を困難とする金額の範囲内であること。
○延納税額及び利子税の額に相当する担保を提供すること。(ただし、延納税額が100万円以下で、かつ、延納期間が3年以下である場合には担保不要)
○延納申請に係る相続税の納期限又は納付すべき日(延納申請期限)までに、延納申請書に担保提供関係書類を添付して税務署長に提出すること。

○京子さんが支払う税額
・相続税:235万円(相続税評価額5,500万円)
・譲渡所得税(見込):
約1000万円(売却見込額5,600万円)

2. 佐々木さんは対策することにしました

佐々木聡子さんの娘麻紀さんは、佐藤家の相続の話を聞いて、同じようことが自分たちにも起こるかもしれないと不安になりました。聡子さんは、常日頃から麻紀さんに面倒をかけたくない…と話していたので対策を考え始めましたが、具体的に何から始めたらいいのかわかりません。まず、聡子さんの希望を聞いて、次のようにリストアップしました。

①娘に迷惑をかけたくない。
②足が悪く実家でのひとり暮らしはもう無理だと思うけど、何度も施設を変わるのは嫌だ。
③実家を売るなら、お金の一部は孫の由美さんにも渡したいが、若い子が大きなお金を持つのは心配。

聡子さんの希望を満たす対策を考えましょう。

①施設入居に向けた準備(①の対策)

聡子さんは杖無しでは歩けないので要支援1の判定を受けています。施設選びのポイントとしては要支援1からでも入居でき、介護度が高くなっても同じ施設にいられることでした。何件か施設を比較検討し、麻紀さんの家のそばで希望通りのサービス付き高齢者向け住宅を見つけることができました。聡子さんはお試し入居をして、とても気に入り、2か月後に入所しようと決めました。

②税金などのお金の不安(②の対策)

住まいをそのまま残すと相続税がどのぐらいかかるのか、元気なうちに売ったらどうなるのか、孫の由美さんにどう渡せばいいのか、聡子さんと麻紀さんの二人は、相続税に詳しい税理士に相談に行きました。税理士が試算した実家の相続税評価額は、次のようなものでした。

○実家の相続税評価額:5,500万円
実家の売却見込額:5,600万円
○聡子さんは平均寿命である87歳まで5年存命
施設費用:年間300万円

■表 -1 税金について

	自宅を残して相続(相続空き家の特例なし)	自宅を残して相続(相続空き家の特例あり)	施設入居から3年以内に売却	施設入居から4年後に売却
相続税	235万円	235万円	0万円	60万円
譲渡所得税	1,000万円	460万円	350万円	770万円
合計	1,235万円	695万円	350万円	830万円

どうして、こんなに税金が違うのでしょうか。それは、条件に当てはまると税金が安くなる仕組み(特例)があるからです。

①譲渡所得税(売却に関する税金)について

■自宅を売った時の特例

(聡子さん名義の時に実家を売却)
・引っ越しから3年以内の売却ならば、売却利益から3,000万円を引いた額で譲渡所得税を計算。
・所有期間が10年超ならば、譲渡所得税の税率が低くなる。

■相続した空き家を売却した場合の特例

(娘の麻紀さんが相続した実家を売却)
次の条件に当てはまるならば売却利益から3,000万円を引いた額で譲渡所得税を計算。
①相続開始から3年以内の日の属する年の12月31日までに売却すること。
②相続人が耐震リフォームをして売却すること。

【相続税の延納②】
納期限又は納付すべき日(延納申請期限)までに延納申請書に担保提供関係書類を添付して提出する必要があります。ただし、延納申請期限までに担保提供関係書類を提供することができない場合は、担保提供関係書類提出期限延長届出書を提出することにより、1回につき3か月を限度として、最長6か月まで担保提供関係書類の提出期限を延長することができます。

または、相続人が家屋を取壊して売却すること。
③対象の住まいが昭和56年5月31日以前に建築されたものであること。
④譲渡対価額の合計が1億円以下であること。

相続発生後の空き家でも特例は使えるようですが、生前に実家を売る場合に比べると条件が多く難しそうです。特に解体するとなると解体費用がかなりかかるでしょう。それでも、特例を使用しない場合よりは譲渡所得税は安くなります。

②相続税について

相続税には基礎控除といって税金がかからない範囲があります。相続税の基礎控除額の計算式は次のとおりです。

相続税の基礎控除額＝
3,000万円＋（600万円×法定相続人の数）

麻紀さんの場合は、

3,000万円＋600万円＝3,600万円。相続した財産からこの基礎控除を引いた金額が相続税の課税対象となります。さらに、相続税課税対象金額が多ければ多いほど段階的に相続税の税率は高くなります。聡子さんが元気なうちに実家を売却し、そのお金から聡子さんの施設費用を払うことで聡子さんの財産が減り、結果として相続税が安くなります。

他にも、保険に加入していれば、生命保険の死亡保険金は相続人1人につき500万円まで相続税がかからないので、高齢者でも加入できる一時払いの生命保険を利用することにしました。

③孫の由美さんへの贈与

孫の由美さんへの贈与は、2021年3月までなら使える教育資金贈与を使うことにしました。習い事や留学費用でも500万円までなら利用できます。（学校等なら1,500万円まで可能）

お金は信託銀行に預けておき教育関連の費用を払った時に引き出せるので、「若い子に一度に大きなお金を渡すと心配」という気持ちにも対応できます。

以上のシミュレーションを聞いて、聡子さん、麻紀さん、由美さんはよく話し合い、住まいの売却、生命保険の加入、そして由美さんへの教育資金贈与を決めました。

ここまでの佐々木家の対策は、次のようになります。

①実家は「居住用財産を譲渡した場合の3,000万円の特別控除の特例」を利用して売却する。
②売却金から生命保険にも入り相続税を節税する。
③孫には教育資金贈与を使用して贈与を行う。

③実家の売却（③の対策）

佐々木聡子さんの住まいは、亡くなったご主人が先祖代々から受け継いだ広い庭付きの建物ですが、お隣との境目は、昔のことなのであいまいです。

今回相談した税理士に不動産会社と土地家屋調査士を紹介してもらって、土地の境界確定から売却までをスムーズに行うことができました。

事前の対策が功を奏して、聡子さんの施設入所直後に売却手続は無事に終了しました。また、実家に有った大きな仏壇は、菩提寺に閉眼供養をしてもらい、処理をお願いしました。住まいの売却がスムーズに行われたため、実家を空き家にすることなく、売却金から施設の入居費用を出すことができます。これで、聡子さんは安心して施設での毎日を過ごせるでしょう。

元気なうちなら、十分な対策ができるはずです。

【教育資金贈与の非課税特例】
祖父母等から30歳未満の孫や子への教育資金の贈与について、子や孫1人につき1,500万円（種類によっては500万円）を限度として贈与税が非課税になる特例です。（通常は、通常年間110万円以上の贈与については贈与税がかかります）
・祖父母や両親から30歳未満の子や孫への贈与であること（財産を受ける側は30歳未満）
・教育資金に使途が限定されます（種類によって非課税枠1,500万円または500万円と金額が異なります）

■表 -2　居住用財産（マイホーム）を譲渡した場合の 3,000 万円の特別控除の特例

売　　主	その家を持っていて住んでいた人
所有期間	制限なし。10 年超なら税率が軽減される
特例内容	**売却益から 3,000 万円を引いた額で譲渡所得税が計算される**
条　　件	住まなくなった日から **3 年を経過する日の属する年の 12 月 31 日までに売ること**
	譲渡する相手が、譲渡者の配偶者や親・子など直系血族、生計を一にする親族、同族会社等でないこと
	家屋を取り壊してから譲渡契約を締結した日まで、その敷地を貸駐車場などに利用していないこと
	3 年に 1 度しか適用できません

■表 -3　被相続人の居住用財産（相続空き家）に係る譲渡所得の特別控除の特例

売　　主	親が一人で住んでいた家※を相続で受け継いだ人
特例内容	**売却益から 3,000 万円を引いた額で譲渡所得税が計算される**
条　　件	住まなくなった日から 3 年を経過する日の属する年の 12 月 31 日までに売ること （2023 年 12 月 31 日まで）
	相続人が耐震リフォームをして売却すること または、**相続人が家屋を取壊して売却**すること
	相続時から売却時まで、事業、貸付、居住の用に供されていないこと
	昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築された区分所有建築物以外の建物であること
	譲渡対価の額の合計額が 1 億円以下 （共有で譲渡する場合には合計額が 1 億円以下）であること

※次の条件を満たしていれば介護施設等に入居していても適用できます。
①被相続人が介護保険法に規定する要介護認定等を受け、かつ、相続の開始の直前まで老人ホーム等に入所をしていたこと。
②被相続人が老人ホーム等に入所をした時から相続の開始の直前まで、その家屋について、その者による一定の使用がなされ、かつ、事業の用、貸付けの用又はその者以外の者の居住の用に供されていたことがないこと。

空き家対策のポイント

・実家が空き家になりそうな場合は、住まい（実家）を売却するタイミングによっては、活用できる税金の特例があります。
・あなたやあなたの土地・建物の状況に応じて、専門家にシミュレーションしてもらい、家族で話し合ましょう。
・不動産売却には境界確定など時間がかかるものがあるので、元気なうちに備えておきましょう。
・税金の特例には、期間や条件が設定されている場合が多いため、情報は常に更新しておきましょう。

事例 9

既存制度のハードルを克服して住まいを地域福祉の拠点に転用

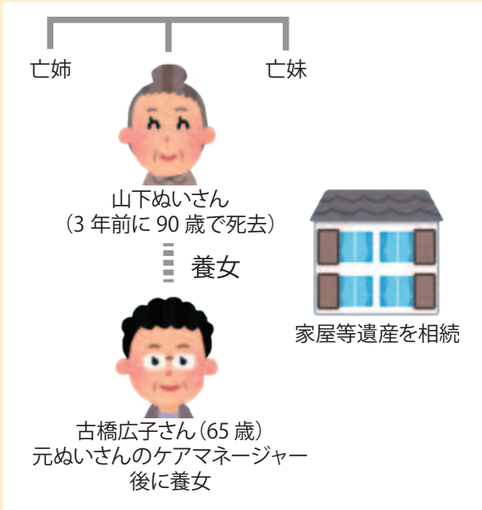
空き家の利活用にもなる「住まいの福祉転用」を上手に実現する方策を考えましょう！

■課題文

都内でケアマネジャーを務める（仮名）古橋広子さん（65歳）が訪問介護を担当した（仮名）山下ぬいさん（当時90歳）は3人姉妹の次女で、同居していた姉と妹が亡くなり、ひとり暮らしでした。山下さんには相続人がなく、弁護士と相談して、自分の亡き後は、空き家になる愛着のある土地と木造2階建ての自宅を地域に役立つように残したいと思い、信頼する古橋さんを養女にして相続人とし、遺言状を作成しました。3年前に山下さんが死去。古橋さんは訪問介護の仲間と相談し、相続した住まいを高齢者などの交流・支援の地域拠点とし、ワーカーズコレクティブ（※）を設立、家賃は固定資産税相当で運営してきましたが、昨年、都税事務所から、建物用途が住宅から事業所に変更されているので、固定資産税を事業所として課税すると通知がありました。その結果、家賃が3倍になるため、事業継続が難しくなっています。どんな対策が必要でしょうか。

■キーワード

住まいの福祉転用、用途変更に伴う税務対策、建築法規との調整



1. 高齢者などの居場所に改修

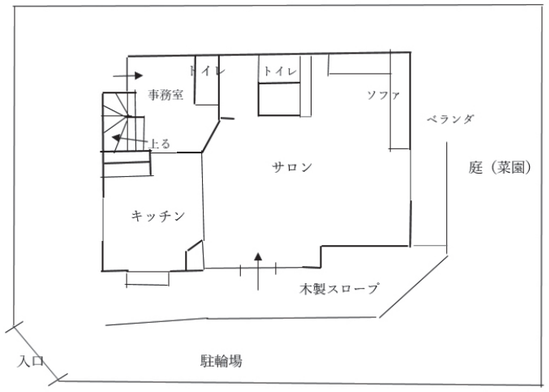
古橋さんが相続した遺産は、築50年の木造2階建て住宅（建築面積90㎡）とその敷地（208㎡）、預貯金3000万円でした。空き家となった住宅は私鉄の駅から徒歩12分の閑静な住宅街の角地です。ケアマネージャー、ヘルパーの仲間と準備会を立ち上げて、活用策を検討。庭を活かした菜園付き居場所カフェにすることにまとまりました。1階は高齢者だけでなく地域の人たちが立ち寄って交流し、相談などができる居場所カフェのサロンスペースに、2階の8畳の居間2室とミニキッチン、トイレなどはそのまま活かして貸しスペースにすることにしました。

地元の設計士、大工の棟梁などの協力を得て、相続して半年後に改装工事を始め、スタッフやボランティアが壁塗りなどを行い、目標とした故人の一周忌に開設することができました。建物の東側はウッドテラスを張り出し、庭（菜園）と駐輪場にしています。南側の木製スロープを上がり引き戸を入って、中央に6人掛けのテーブルが1卓、東側に4人掛けのテーブル2卓とソファを置きました。西側に厨房、北側にトイレ、洗面•洗濯場が並びます。北西角の階段を上って2階はフローリングにして2室の仕切りをはずしワンルームにしています。

【ワーカーズコレクティブ（workers' collective）】
地域の住民が共同で出資し、全員が対等な立場で、経営に参加しながら、地域社会に必要なものやサービスを提供する事業体のことです。営利を第一目的とせず、地域社会に貢献する事業を行います。日本では1980年代に生活協同組合の活動から派生して全国に広まった。同様の事業形態をとるワーカーズコープ（労働者協同組合）と同義に使われることもあります。
出典：三省堂『大辞林』

■福祉転用の住まい（イメージ）

■図 -1　1階平面図



建物が耐震基準に適合していないこと、サロンでランチを提供するため、改装工事は、耐震補強をはじめ、保健所対応の厨房改装、天井と床の張り替え、車イス用トイレの設置、給排水設備、電気配線、出入り口のスロープ設置など多岐にわたり、改装費は1,400万円になりましたが、故人の預貯金で支払うことができたのは、大変恵まれていたといえます。空き家の福祉活用では、耐震補強などの改修資金の調達ができず挫折するケースが多いのです。ちなみに、事業費用は遺産から以下のように支払っています。

■表 -1　相続・改修関連費用一覧

費　　目	金額（万円）
葬式費	300
お寺へのお布施等	300
相続税	640
手数料、手続料、弁護・設計など	400
改修費	1,400
計	3,040

2. ワーカーズコレクティブを設立・運営

オープニングの前日に24人のメンバーでワーカーズコレクティブ「まちの灯カフェ」を設立。まちの灯カフェは古橋さんと固定資産税（※）相当分の月2万円の家賃で賃貸借契約を結び、運営にあたることにしました。開設3年目となる現在、活動は広がり、利用者も着実に増えています。

主な活動は、コミュニティカフェ（毎週火～土曜日11～16時営業。ランチ、スイーツ、ドリンクを提供）、水彩画教室、健康麻雀、歌声カフェ、親子カフェ、認知症対応のオレンジカフェなどが開催されています。このほか、スタッフが出かけて行う生活支援のほっとサービスもあります。30分500円で、電球の取換え、買い物、ゴミ出しなど日々の暮らしの中で困っていること、ちょっとした手助けが必要なときのお手伝いです。

事業は広がっていますが、その収支は綱渡り状態です。収入は、月平均でランチ、スイーツ、ドリンクの売上げ37～38万円とスペース貸しと主催企画の参加費3万円の約40万円。支出は家賃2万円、火災保険料など1万円、食材費、水道光熱費、食器洗い機リース代など22万円、スタッフへの謝金が11万円、その他、事務消耗品費、広報・通信費などで、収支はとんとんとのことです。

ワーカーズの会員がスタッフとして働き、当初はほぼボランティアでしたが、少しずつ謝金の形で報酬を支払うようにして、今は1時間200円の謝金を払っています。スタッフにとって、謝金はカフェでの食事代、コーヒーやケーキ代になって、結局

【固定資産税】
固定資産税は、毎年1月1日（賦課期日）現在の土地、家屋及び償却資産（これらを「固定資産」と言います）の所有者に対し、その固定資産の価格をもとに算定される税額をその固定資産の所在する市町村が課税する税金のことです。亡くなられた方名義の土地・家屋については、相続登記を行います。
未登記の家屋（登記されていない家屋）であっても、固定資産税・都市計画税は課税されます。

はまちの灯カフェの売上げに還元されていると古橋さんは苦笑いです。それでも、スタッフは「働くことの成果として収入を得ることができるのは気持ちもいいし、働きがいがある」といいます。

スタッフが年金収入がある高齢者だから成り立つ事業スキームで、持続性に問題があると古橋さんは考えていました。

そんなところへ昨年秋、都税事務所から寝耳に水の通知がきたのです。

3. 住宅用途の変更で固定資産税が3倍に

ことの発端は、昨年夏にテレビのまち歩き番組で、住宅街で手ごろな価格でおいしいランチを提供する高齢者のサロンとして放映されたのです。これを見た都税事務所から職員が来て見分し、住宅から事務所使用に用途が変更されているとして、固定資産税・都市計画税をこれまでの年24万円から3倍の72万円にする決定通知が来たのでした。家賃は月2万円から6万円になります。確実に毎月4万円を超す赤字になるので、このままでは事業継続が危ぶまれます。そこで、まちの灯カフェは事業収入を増やすことを検討しました。この地域では介護予防・生活支援総合事業の通所サービスB型として「食のほっとサロン事業」があります。これは会食を中心として栄養改善、口腔機能向上等の介護予防に取り組む活動への助成事業ですが、これは、コミュニティカフェを活かしてできそうです。ただ、区の予算を見ると赤字分を補うような助成金は期待できそうもなく、助成事業を担当するスタッフの謝金も増えます。他に安定した収入が見込める事業を考えなくてはいけません。

4. 2階を高齢者のシェアハウス(※)に

古橋さんたちが考えたのが、2階の貸しスペースを、高齢者のシェアハウスにして家賃収入を確保することでした。住宅セーフティネット法(※)の住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の登録制度を利用し、登録専用住宅にすると、耐震改修費(100万円/戸)の補助金、入居者の家賃補助(4万円/月)が出るとのことです。建築士などの専門家を交えて検討し、2階(50㎡)を居室2(各6畳、ミニキッチン・トイレ付)、浴室、洗濯室に改装するプランを立てました。

登録住宅の基準では共用の食事室を置くことになっていますので、1階のサロンをあてることにします。改装工事は、耐震補強、床張替、壁断熱・クロス貼り工事、給排水設備などです。備品はエアコン・照明器具、トイレ、ミニキッチン、浴槽などを整備します。改装・設備・備品整備費等で800万円になります。資金調達は自己資金がないことと借入は返済が必要になるため、できるだけ助成金と寄附で賄いたいところです。

<資金計画>

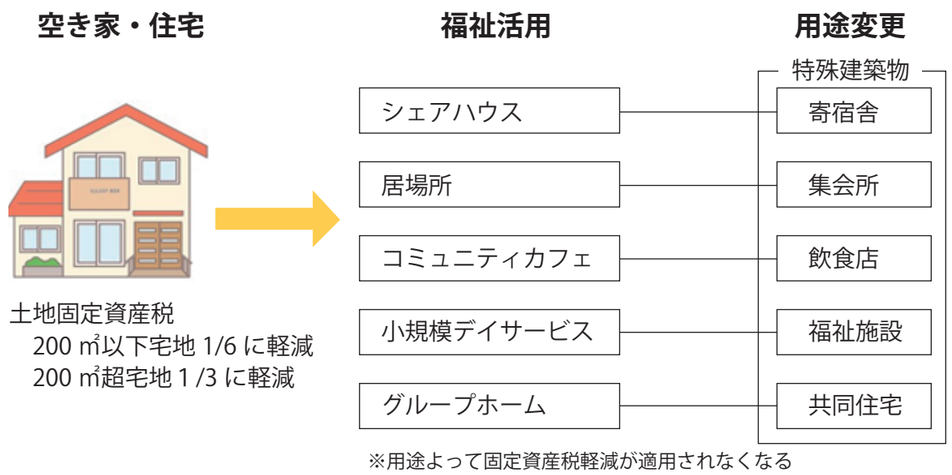
○住宅確保要配慮者登録専用住宅補助金 200万円
○WAM(独立行政法人福祉医療機構)助成金(備品整備のみ) 200万円
○生活クラブ生協系の助成金 300万円
○寄付 100万円

助成金や寄付が目標に達しないときは、NPOバンク・東京CPBから借入をすることになります。仮に助成金・寄付がゼロの場合は、600万円(期間10年元利均等2%)で、月返済額は55,000円になります。これは、2室の家賃11万円と住宅用途となる固定資産税の減額分4万円から充当します。できるだけ借入額を減らして、スタッフの人件費にあてていきたいと古橋さんは考えています。スタッフの高齢化が進むなかで、持続的にスタッフを確保するには、生活費の足しになる給与が出せることが課題で、安定した収入が確保できる高齢者向けのシェアハウス構想に期待を寄せていました。

そこへ、建築士から思わぬ問題が指摘されました。シェアハウスは住宅用途ではなく寄宿舎として用途判断され、固定資産税は減額されないというのです。4万円分が減額できないと家賃からの実質収入増は7万円に減ってしまいます。それでも古橋さんたちは、助成金，寄附集めに力を入れ、東京CPBからの借入額をできる限り少なくして、シェアハウス構想を進める決意をしています。

【シェアハウス】
一つの住居を複数人で共有して暮らす賃貸物件のことです。一般的にはキッチンやリビング、バスルームなどを共有し、プライバシー空間として個室を利用することが多いようです。

【住宅セーフティネット法】
正式名称を「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律」といい、低所得者や被災者、高齢者など、住宅確保に配慮を要する方に住宅を供給するための支援の指針を定めた法律のことです。



■図-2 住まいの福祉転用における建築法令との関係

空き家となった住宅を借りて福祉施設に転用するとき、NPOなどの事業者が直面するのは、用途変更によって所有者の固定資産税が3～6倍に増額され、それが家賃に反映されて事業経営が圧迫されることです。

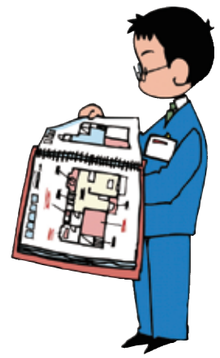
固定資産税の増額については、次のような制度等の改正・運用が望まれます。

①地域をベースに展開される居場所・小規模デイサービス、小規模シェアハウス、小規模グループホームなどは小規模福祉施設・事業として地方税法を改正し、固定資産税が減免されるようにすること。

②①について、所有者が家賃を無償あるいは従来の住宅と同じ固定資産税相当分とするときは、住宅類似用途とみなして、固定資産税を増額しないようにすること。

住まいを福祉施設やコミュニティ施設に転用することは、住宅地の魅力や多様性を高めるうえで、重要な取り組みです。

先進的な取り組みの蓄積が、既存制度の壁を破ることになると考えます。



空き家対策のポイント

- 建築士に依頼して活用する空き家の土地と建物の調査をします。
- 戸建住宅を改装して行う福祉施設が建築基準法の用途変更にあたるか確認します。
- 福祉事業を行う場合に適用される建築基準法、消防法、食品衛生法など建築関連法規で生じる問題について、建築士など専門家に相談してその課題と対応策を明らかにします。
- 用途変更により固定資産税の軽減が適用されなくなるか調べておきます。

事例 10

住まいの一角をまちにひらいて、地域の居場所、コミュニティ、つながりを拡げる

無理のない我が家の住み開きで、地域でともに住む続ける安心感が育まれます

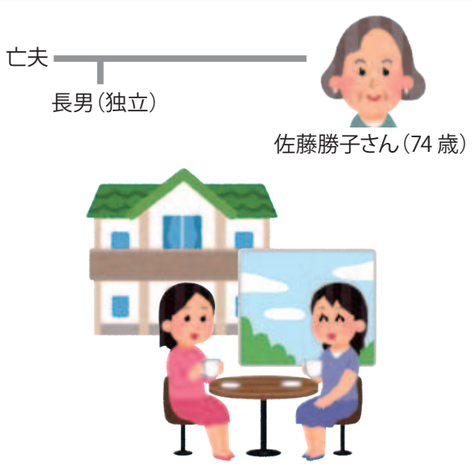
■課題文

横浜市内に住む（仮名）佐藤勝子さん（74歳）は、戸建住宅に一人暮らし。2年前の夫に先立たれ、一人息子は独立して家族を持っています。息子家族は都内に住んでいますが顔を合わせるのは年に数回です。40年前に建てた住まいは、夫の介護で簡易なバリアフリー改修をしましたが、使っていない部屋もあり、日々の生活が単調に思えます。息子の近くに引っ越すことも考えましたが、この家を離れたくありません。

かつては近所付き合いが盛んでしたが、知っている顔が減り、今では挨拶する程度の知り合いしかいません。親しい友人もお誘いするのに年々気が引けてきて、電車で会いに行くのも億劫です。できれば近くに気のおけない友人がほしいと思いますが、仲良くなるきっかけが掴めません。ひとりで住むにはもったいない我が家を活用し、近隣の人と楽しく過ごすことができるのでしょうか。

■キーワード

住み開き、住まいの地域活用、コミュニティカフェ



1. 住まいをひらく

住まいの大きさは変わりませんが、そこに住む家族・人数は時間とともに変化します。自宅の空いた部屋や居間を地域へひらき、近隣住民の交流の場にするのはいかがでしょうか。例えば月に1回～2回、決まった日時に客間のテーブルを囲んでご近所の方々とお茶を飲む。そうすれば、今ではなくなってしまったご近所付き合いが自宅で生まれることになります。ご主人のために行ったバリアフリー改修は、地域の方にとっても利便性が高く、高齢の方でも安心して集えます。また、ご自宅での活動なので、将来佐藤さんの身体能力が低下したとしても長く継続できる可能性があると考えられます。

2. ひらき方を考える

さて、自宅のひらき方を決定するには、どのような方々に来てほしいのか、どの空間をひらくのかを検討していきます。

まず、誰に来てほしいのか、佐藤さんが誰と交流したいのかを考えます。佐藤さんのようなご年齢の近隣の方、親しい友人が考えられるかと思いますが、子育て中のママさんや子どもの可能性はあるのでしょうか。利用者が決まれば、どのように過ごすのか交流している様子をイメージしてみましょう。テーブルには何人座り、どういった交流が起きていますか。その時、佐藤さんはどのような動きをしているのでしょうか。いらっしゃった方にあいさつをし、キッチンでお茶をいれ、席について会話を楽しんでいますか。この段階でどの部屋を交流の場にするのか決まっているかと思います。玄関からその部屋までの動線は問題ないか、その部屋では利用者が安心して過ごせそうかを確認しましょう。物が多いならば、片付けて安全性を確保する必要があります。

3. 日常生活と交流活動

活動内容がおおよそ決まれば、次に自宅をひらく曜日・時間と頻度を考えます。開催日ですが、第2火曜日の午後2時から5時までといったように定期的に活動するのが良いでしょう。不定期ではいつひらかれているのか把握しづらいため、利用者の定着は困難です。また、イメージしている利用者が来やすい時間帯に設定することも重要です。

次に頻度ですが、お店ではないので毎日ひらく必要はありません。体調や生活習慣を考慮し、週に1日や月に1日といった設定にするのがおすすめです。自宅での活動なので、佐藤さんのそこでの生活があります。その上で交流活動を行うので負担のかからないようにしましょう。一番大切なのはご自身が楽しむことです。過度な負担が生じると楽しめなくなってしまいます。まずは低頻度で開始し、必要に応じて回数を増やすなどしていきましょう。

さて、佐藤さんは自宅のひらき方を決めたようです。どのようなことが起きたのか見ていきましょう。

4. 住まいをひらく準備

月に2日、自宅をひらくことにしました。私と同じように一人暮らしの年配の方や、子育て中の方にも来てもらえれば嬉しいです。「おしゃべり処」と名付け、開催日時と「一息つきにいらしてください」と書いたお手製のチラシを作成しました。まずは親しい友人に電話でお誘いしました。最近はお誘いするのを躊躇していたのですが、活動日が決まれば気兼ねなく声をかけることができます。次に、チラシを持ってご近所にお声がけに行きました。久しくお話していない方が多いのですが、勇気を持ってインターホンを押しました。お話をしてみてわかったのですが、私と同様に近隣の方々もご近所づきあいがなくなり、おしゃべりしたくともきっかけがないようです。私の活動がそのきっかけになれば嬉しいです。

5. 気兼ねなく通ってもらうには

初めての活動日には親しい友人と近隣の方が3名来てくれました。友人と近隣の方は初対面ですが、年齢が近いこともありすっかり話し込んでいました。私も近隣の方とゆっくり話せたのは久しぶりのことです。少し困ったのは、みな手土産を持っていらっしゃったことです。何かを持参しなければならないと思うと、気軽に参加できなくなるのではないでしょうか。そこで次回からはお茶代として300円をいただこうかと思います。気兼ねなく、今後も末永く通っていただければと思います。

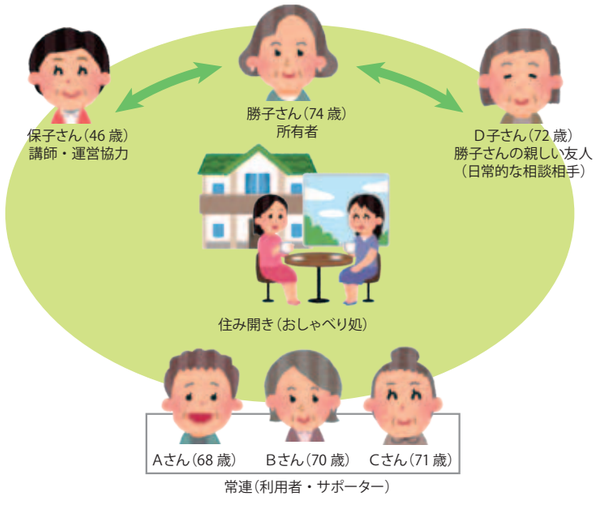
6. 多世代交流

ある活動日には赤ちゃんを連れたお母さんが来

【地域共生のいえ（世田谷区）①】
筆者が活動に関わっている「一般財団法人世田谷トラストまちづくり」では、住まいを地域にひらく取り組み「地域共生のいえ」の活動を支援していますので、そのあらましを紹介します。2006年に、住まいを地域にひらく所有者を支援する「地域共生のいえづくり支援事業」を始めました。「地域共生のいえ」は、所有者自身が、住み開き（自宅の一部を地域にひらく＝開放する）によって行うまちづくり活動の拠点となっています。

【地域共生のいえ（世田谷区）②】
住まいという身近な空間を地域交流の場として活用することで、誰もがいきいきと安心して住み続けられるまちの実現を目指しています。住まいをひらきたいという所有者の地域への想いと日常生活を考慮して、無理のない範囲で長く活動が継続できるよう職員やまちづくりの専門家が伴走支援し、仕組みを整えていきます。

てくれました。門扉に掲示したチラシを見て入ってくれたようです。赤ちゃんは年配の方々に囲まれて一躍人気者に。お母さんはこの近くに引っ越してきて日が浅いそうです。世間話から始まり、次第に子育てのお悩み相談に。ここにいるのは子育てを経験した方ばかりです。お母さんが話に集中できたのは、子どもの面倒を他の方がみてくれていたからだと思います。お母さんは子育ての相談が身近な場所でできることをとても喜んで帰っていきました。これまでは70歳代の方が中心でしたが、世代の違う方との交流はまた違った喜びがあり、学びにもなりました。



■図 -1　住み開きでの地域住民等による協力体制

7.　利用者のサポート

活動を始めて半年が経ちました。数名の方は毎回来てくれています。いらしてくれた方が次は友人を連れてきたり、知らない人と交流できるのは大きな刺激です。初めていらした方の中には少し戸惑っている方もいらっしゃいます。その時は会話に入れるよう促しています。どうしても輪に入るのが難しい場合は、テーブル席ではなくソファをご案内し、その方と二人でお話するようにしました。家の外で面識のない方に話しかけるのは緊張しますが、ここでは自然に話すことができます。そして、みなさん口を揃えて「落ち着いておしゃべりができる」と言ってくれます。お茶とちょっとしたお菓子程度で大したものはお出ししていませんが、住まいという普段生活している空間で過ごすのは喫茶店などお店で過ごすのとは違うことがわかりました。

当初はお客様だから一生懸命にもてなそうと考えていたのですが、提供者と利用者という壁ができてしまうことに気付きました。今では私も来てくれている方と一緒に楽しむことを心がけています。そうすることで、常連になった方が活動のサポートをしてくれるようになりました。一緒にキッチンに立ち、お茶をいれてくれます。体調が優れない日には「私が代わりにするから」と言ってくれ、とても心強かったです。

8.　住み続けることへの安心感

来てくれた方から「家をひらくなんて不安じゃないの」と心配されました。私も活動を始める前は少し不安でしたが、一日中誰とも話さず一人で過ごしていた頃に比べると、むしろ安心感があります。人の出入りがあるので、私以外の視線が家に入りますし、私のことを気にかけてくれる方が増えました。

家に一人でいるとき、もし、何かあれば息子家族に連絡するしかないと考えていたのですが、今ではすぐに駆けつけてくれる友人が近所にいます。それに、色々な方々との会話の中でたくさん学ばせてもらっています。近くにできた新しいお店、料理のちょっとした工夫、病院、行政の窓口や制度。それぞれの方がお持ちの様々な情報や知識が集まってきていて、いつも新しい学びがあり、わからないことがあってもすぐに解決することもあります。以前より安心して住み続けられると感じています。

【地域共生のいえ（世田谷区）③】
現在、「地域共生のいえ」は23ヶ所存在しています。どれも所有者の人生や人となりが感じられる場であり、一つとして同じものはありません。その人らしいひらき方を見つける過程が地域共生のいえづくりであり、住まいをひらくということは、所有者の生き方そのものだと言えます。もし自宅を地域にひらこうと思ったときはぜひ訪問してみてください。

9.　活動の拡がり

自宅をひらいたことで新たな活動が生まれました。来ている方の中には私のように一人暮らしの方がいらっしゃいます。毎食自分のためだけにつくるのはね、と話していたところ一緒に食べましょうということになりました。月に2回のうちの1回は、通常の活動の後に食事会を開催しています。作ったものや買ったものなどを持ち寄っての食事会です。たまにはお酒を飲むことも。すぐ近くに80歳代の方がいらっしゃるのですが、まだ活動日にはいらしたことがありません。その方も一人暮らしなので食事会のお誘いをしてみようと思います。

また、来ている方々との会話の中で小物づくりをしたいという声があり、息子の嫁が手づくりで雑貨を製作していることを思い出し、講師のような形で来てもらうことにしました。お試しに会をひらいたところ評判が良く、小物づくりの会として通常の活動とは別に、月に1回開催するようになっています。息子の嫁は次第にその会だけでなく、通常活動にも来てくれるようになり、赤ちゃんを連れた母親と仲良くなって、一緒に出かけるなどしているそうです。

■気軽に参加できるお茶会を開催（イメージ）

10.　活動の継承

初めは自分のために始めたことですが、来ている方々がこの場で新たなつながりをつくり、新しい物事が生まれていくのを見ているのはとても嬉しいです。私の変化といえば、以前より明るい気持ちになったように感じます。活動を始める前はご近所とはあいさつ程度でしたが、今では道端やスーパーで立ち話をする人が増え、家の外でも交流が増えました。できる限りこの活動を続けていきたいと思いますが、ずっと元気な状態でいられるとは限りません。もし私が参加できなくなったとしても活動は継続してほしいと思います。息子の嫁に相談したところ、もしものときは私がこの家をひらくからと言ってくれました。息子は活動を始める前は自宅をひらくことにあまり賛成ではありませんでしたが、活動の様子の写真を見せたところ、理解してくれたようです。安心してこれからも続けていけそうです。

空き家対策のポイント

- 交流を楽しむこと、コミュニティを育むことが、空き家の発生予防に繋がります。
- 住み開きについて、家族の理解があれば活動の継承が見込め、それが空き家対策になります。
- 将来的に相続が発生しても、住み開きで育んできた地域のコミュニティ等を背景に、住まいを空き家にせず、円滑な資産継承が可能になる場合もあります。

事例 10

【空き家ガイドライン執筆者略歴及びコメント】

松本　昭（まつもと あきら）　編著：事例4

（一社）チームまちづくり専務理事　博士（工学）、技術士（都市及び地方計画）、東京大学・法政大学非常勤講師等

―コメント

空き家対策は、住宅地のエリアマネジメント（まちづくり）そのものです。元気なうちの空き家予防対策で、あなたとあなたの住まいの最良の未来をみつけましょう。

辻　美和（つじ みわ）：事例1・事例3

弁護士、第二東京弁護士会消費者問題対策委員会住宅部会、国分寺市まちづくり市民会議委員等

―コメント

元気なうちに土地建物の行末を定めて、思い入れのある住まいを次世代に継承し、地域の魅力を守りましょう。

田中　裕治（たなか ゆうじ）：事例2

（一社）全国空き家流通促進機構　理事、株式会社リライト　代表取締役、宅地建物取引士等

―コメント

日本全国の不動産でお困りのお客様の問題解決をしています。困った不動産などお気軽にご相談ください。

（一社）家族信託普及協会 事務局：事例5・事例6

2014年「家族信託」を世の中に普及させることを目的に設立。現在、2,000名を超える専門士業やプロが参加し普及活動を行う。

―コメント

大切な資産を次世代へ円滑に承継するために、確かな知識と経験を持つ専門家に相談することをお勧めします。

連　健夫（むらじ たけお）：事例7

一級建築士、一級建築施工管理技士、既存住宅状況調査技術者、認定まちづくり適正建築士、（有）連健夫建築研究室代表等

―コメント

空き家予防には、様々な専門家による総合的なアドバイスや提案が必要です。まずは相談することが大切です。

鈴木　美帆（すずき みほ）：事例8

税理士、空き家再生診断士、相続アドバイザー等

―コメント

空き家対策は元気なうちからの対策がとても大切です。タイミングを逃さないようにまずは専門家に相談しましょう。

辻　利夫（つじ としお）：事例9

認定 NPO 法人まちぽっと理事、近著に「空き家の福祉活用事例ガイドブック」（まちぽっと発行）

―コメント

空き家の福祉活用ニーズは確実にあります。活用を促進する建築関連法規などの法制度とその運用の改正が望まれます。

山田　翔太（やまだ しょうた）：事例10

一般財団法人世田谷トラストまちづくり、大阪市立大学居住環境学科卒業、武蔵野美術大学大学院視覚伝達デザインコース、東京大学まちづくり大学院修了等

―コメント

住まいを地域のために活かす方法があります．空き家になる前に活用を検討してみてはいかがでしょうか。

【参考図書】

・『弁護士が答える「民事信託」Q & A100』　大阪弁護士会　日本加除出版（株）（2019年）
・『はじめての家族信託』　宮田浩志　クロスメディアパブリッシング（2018年）
・『家族信託まるわかり読本』　宮田浩志　近代セールス社（2017年）
・『空き家にさせない！「実家信託」』　杉谷範子　日本法令（2016年）
・『物語からみる家族信託』　芳賀則人　プラチナ出版（2019年）
・『空き家対策の法律・税金と活用法』　北川ワタル　服部真和　三修社（2018年）
・『地域分権時代の町内会・自治会』　中田実　自治体研究社（2018年）
・『住まい安心継承相談事業―あなたと住まいの最高の未来を見つけるために―』（パンフレット）
（一社）チームまちづくり（2020年）
・『老後の住まいあんしん・あんぜんプロジェクト』（パンフレット）
NPO 法人モクチン企画／（有）連健夫建築研究室
・『心と対話する建築・家』　連健夫　技報堂出版（2006年）
・『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）について』
（パンフレット）　国土交通省
・国税庁　タックスアンサー　「No.4152　相続税の計算」
・国税庁　タックスアンサー　「No.3302　マイホームを売ったときの特例」
・国税庁　タックスアンサー　「No.4510　直系尊属から教育資金の一括贈与を受けた場合の非課税」
・地域共生のいえ（最終閲覧日：2020年2月7日）
https://www.setagayatm.or.jp/trust/support/ie_system/index.html
・『住まいを交流の場に 地域共生のいえ』　山田翔太　『ネットワーク』358号，東京ボランティア・市民活動センター，2019年，p.15-18

空き家予防実践ガイドライン　―10の事例に学ぶ元気なうちの空き家対策―

令和2（2020）年2月29日

編集発行：**一般社団法人 チームまちづくり**

101-0053東京都千代田区神田美土代町11-2 第一東英ビル5階

TEL03-5577-4148　FAX03-5577-4149　https://team-machizukuri.org/