



高齢者が不動産を持つことのリスク

～次世代、老後、認知症、事例を交えながら解説します！～

大家さん大学講座

当団体のご紹介



NPO法人

都民シルバーサポートセンター

設 立：2021年4月1日

設立経緯：13年前に設立した一般社団法人日本シルバーサポート協会が前身。相続・認知症・終の棲家・介護など、年間200件近い高齢者の相談対応を通じ、更に多くの専門家が参加する事で、たくさんのお悩み解決に繋がればと思います、NPO法人の設立に至る。

所 在 地：世田谷区太子堂（三軒茶屋駅から徒歩7分）

従業員数：15名（役員・社員10名＋相談員5名）

<https://tsugusapo.com/>

不動産を負動産にしない為の 知識を学ぶことができる



高齢者における負動産とは

① 相続時に揉めてしまう不動産

② 自分の為に使えていない不動産

③ 認知症になって活用や売却ができない不動産

① 相続時に揉めてしまう不動産

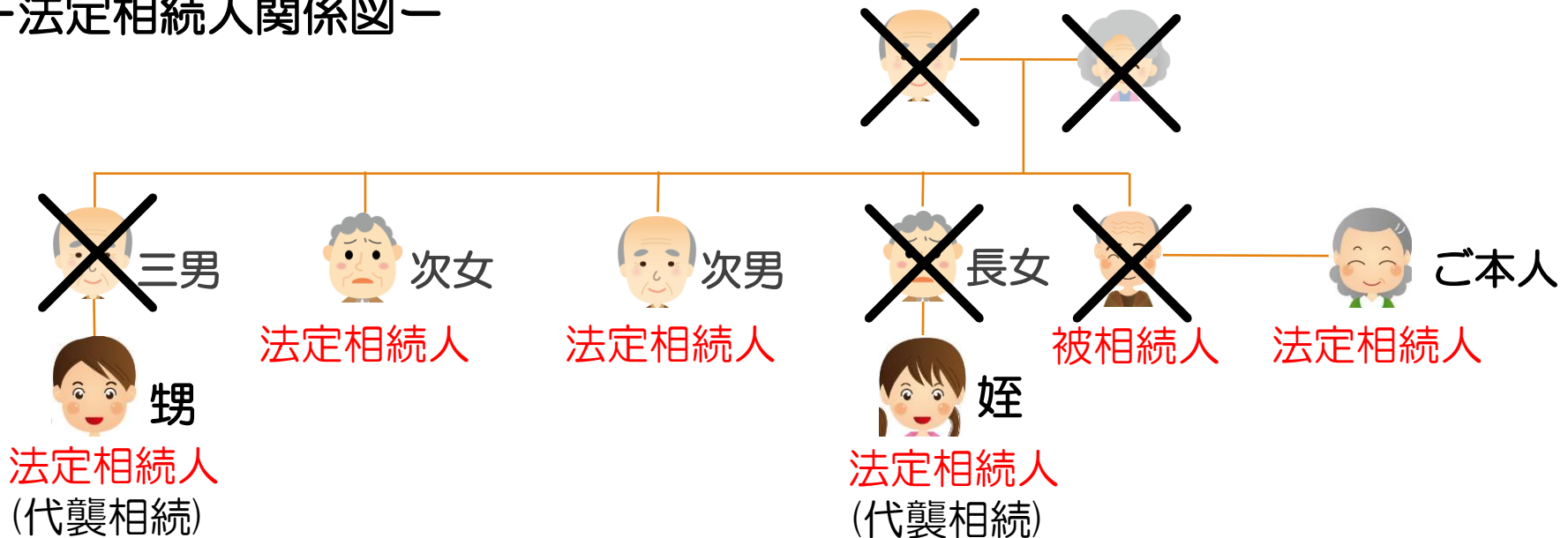
<https://tsugusapo.com/>

揉めてしまった事例

事例

子供がいない夫婦。遺言が無かったため起こったケース。
⇒遺産分割協議がまとまらず、相続登記ができなかった

一法定相続人関係図一



兄弟やその子供には遺留分（最低限もらえる遺産の権利）が無い為、
『残った遺産は全て妻に』という遺言があれば問題解決

参考：民法に規定の法定相続割合

	配偶者	子 供	両 親	兄弟姉妹
優先順位	常に	1 位	2 位	3 位
① 配偶者と子供の配分	1/2	1/2		
② 配偶者と両親の配分	2/3		1/3	
③ 配偶者と兄弟姉妹の配分	3/4			1/4

※配偶者は、必ず相続人になる。

※子供や両親、兄弟姉妹が 2 人以上の場合には、相続分を人数で按分する。

※両親は子供がいない場合に、兄弟姉妹は、子供と両親がいない場合に相続人になる。

※子供がいる兄弟姉妹が被相続人より先に死亡している場合には、その**子供（甥・姪）が相続人**となる（代襲相続）。

※配偶者、両親、子供は、**権利主張できる最低限の相続分（遺留分）がある。**

相続の仕方

指定分割

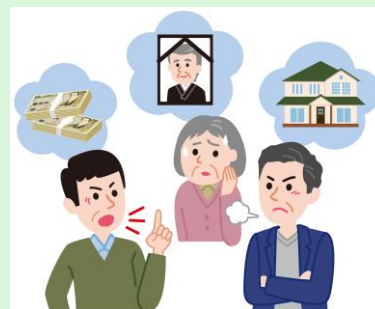
本人が遺言で自身の遺産を相続させる為に、相手や割合を指定するもの。



>
優先

遺産分割協議

遺言が無い場合、民法の規定を参考に法定相続人全員の話し合いで相続分を決める相続のこと。



ー 遺言とは ー

被相続人（亡くなった方）の最期の意思表示のことで、それにより相続財産の承継について、相続人（財産を受け継ぐ方）へ自身の意思を反映させることが可能になります。

遺言により、遺産分割による争いごとの予防にもつながります。

また、遺言には自筆証書遺言と公正証書遺言があります。

自筆証書遺言と公正証書遺言

	自筆証書遺言	公正証書遺言
作成方法	遺言の全文・氏名・日付を自書し、押印する	本人と証人2名で公証役場へ行き、本人が遺言内容を口述し、それを公証人が記述する ※公証人の出張対応による作成も可能
証人	不 要	必 要
保 管	(被相続人が保管) ※2020.7月より法務局にて保管可能	公証役場が保管
検認手続き	必 要	不 要
メリット	・費用がかからない ・遺言内容を秘密にできる	・法的に有効な遺言を確実に残すことができる
デメリット	・遺言書が無効になるリスク ・紛失や盗難のリスク ・検認手続きに時間がかかる	・費用がかかる

<https://tsugusapo.com/>

遺言が効果的な主なケース

ケース1 子供がいないご夫婦

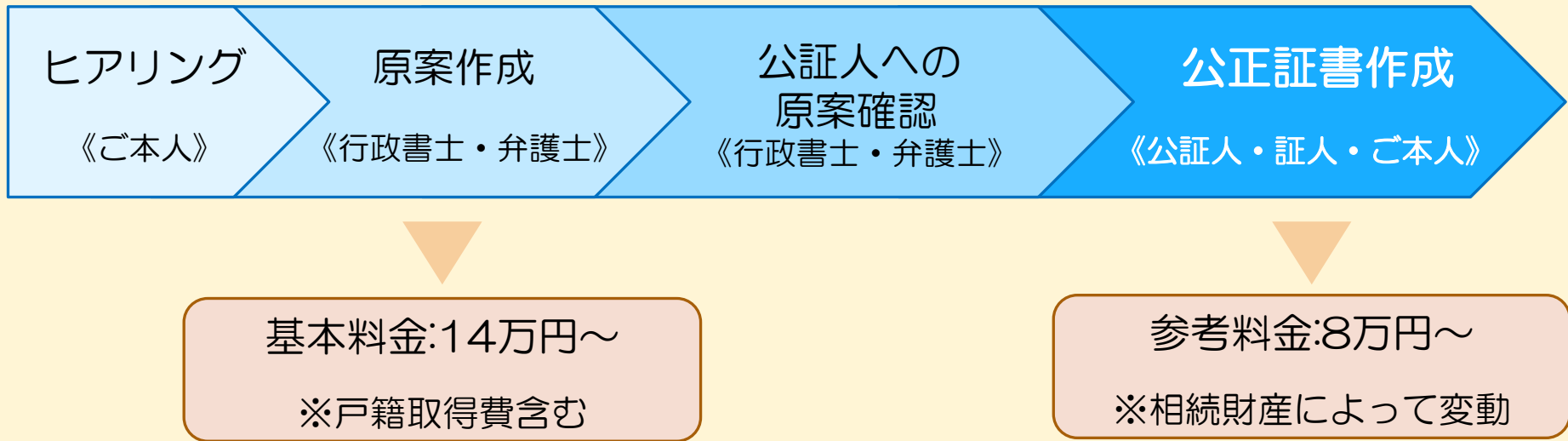
ケース2 法定相続人がいる場合でも、それ以外の人や団体に遺贈を希望する場合

ケース3 法定相続人がいない方が自身の財産を社会貢献などの目的で団体などに遺贈を希望する場合

ケース4 相続関係が複雑または相続財産が沢山ある方

遺言公正証書の作成について

ー遺言公正証書作成までの流れと費用（概算）ー



ー遺言公正証書作成に必要な書類ー

- ・実印
- ・印鑑証明書
- ・本人確認書類
- ・戸籍謄本
- ・固定資産税納税通知書又は固定資産評価証明書及び不動産の登記簿謄本（遺言者の財産に不動産が含まれている場合）

② 自分のために使えていない不動産

<https://tsugusapo.com/>

自分のために使えない事例：空家状態

事 例

施設入居に伴い自宅が空き家状態。

●空き家によるリスク



住替え



不動産が残る事で争続に発展する可能性が

放火や犯罪に使われる可能性がある

固定資産税・水道光熱費・保険料・管理費等、無駄な支出が発生

売却時期によっては税金の優遇制度が利用できなくなる



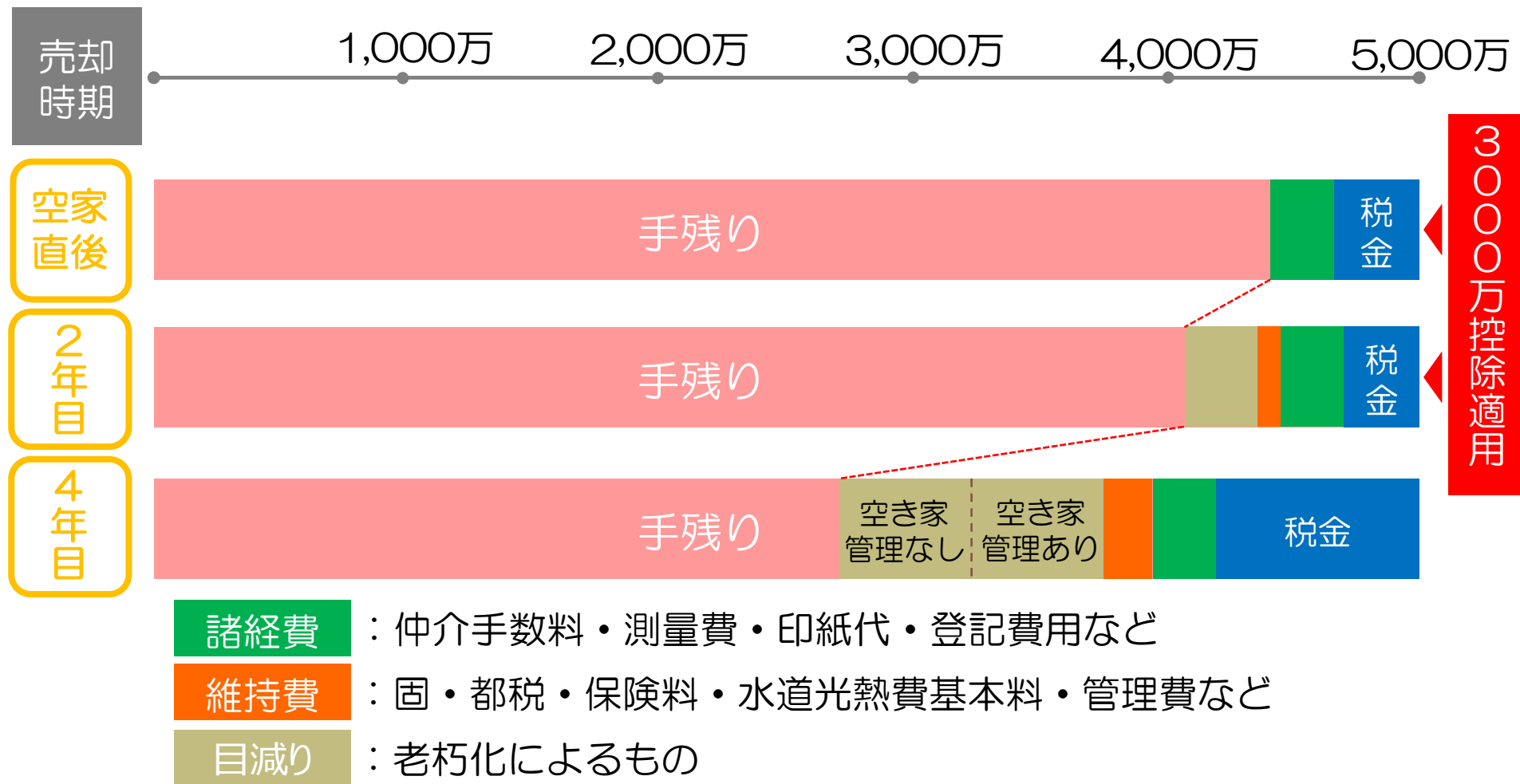
空家にする事によるリスクを考慮して売却を検討し、ご自身の為にそのお金を使いましょう。

<https://tsugusapo.com/>

自宅売却時期によるの手取り額の比較

【例:5,000万円で自宅を売却した場合のイメージ】

※不動産の市況変動は考慮しない・取得費は売却価格の5%で試算

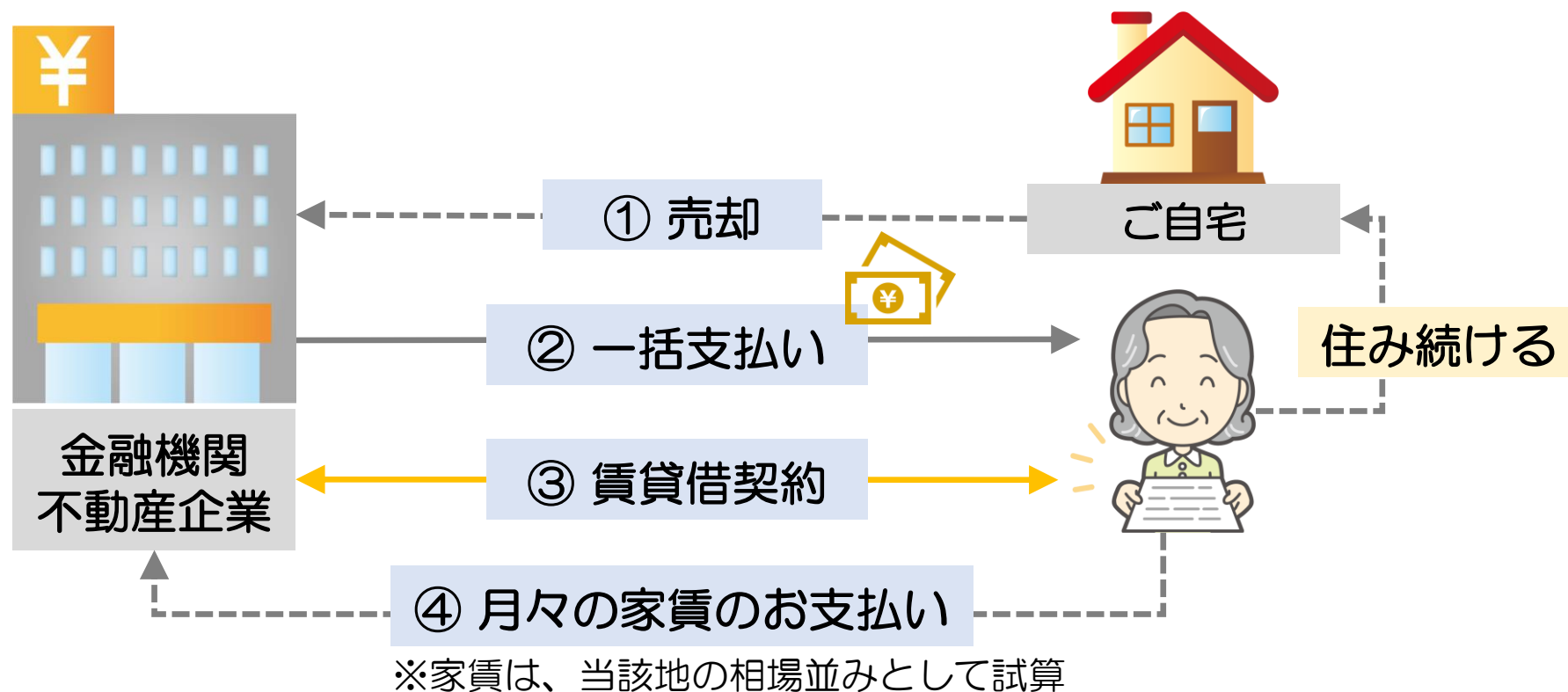


<https://tsugusapo.com/>

自分のために使えていない不動産：在宅介護の資金確保

事 例

在宅介護を続けたいが、老後資金が無い。
⇒ リースバックの活用



家賃の支払いと余命期間を考慮して利用の可否を検討しましょう！

<https://tsugusapo.com/>

③ 認知症になって活用や売却ができない不動産

<https://tsugusapo.com/>

認知症対策：成年後見制度の活用

－成年後見制度の概要－

成年後見制度は精神上の障害（知的障害、精神障害、認知症など）により判断能力が十分でない方が不利益を被らないように家庭裁判所に申立てをして、その方を援助してくれる人を付けてもらう制度。

後見制度は、本人が活着ている間に効果が発揮されるもので、死亡後は効果が無くなります。また、成年後見制度には、法定後見と任意後見があります。

■成年後見制度でできること

財産管理

契約行為（売買・賃貸など）預金管理・払い戻し、年金受取、財産の処分・管理など



身上監護

買い物、各種申請、高齢者施設入居・病院入院手続き、介護サービス契約など

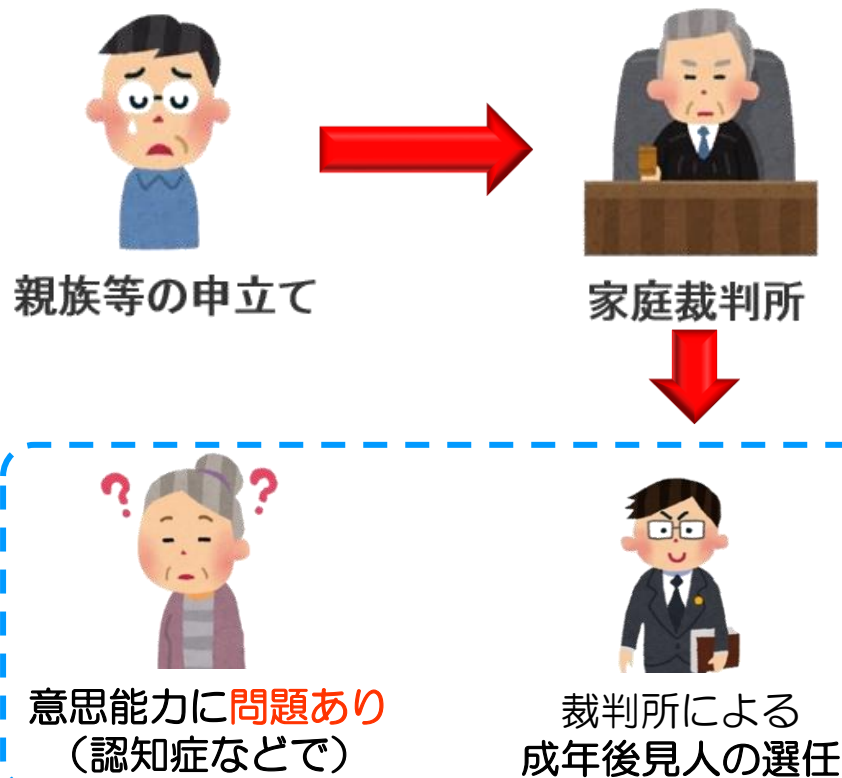


 認知症が発症したからといって、何でもかんでも後見制度が必要というわけではない。後見費用がかかるため、可能な範囲で日常のサポートをすることが望ましい。

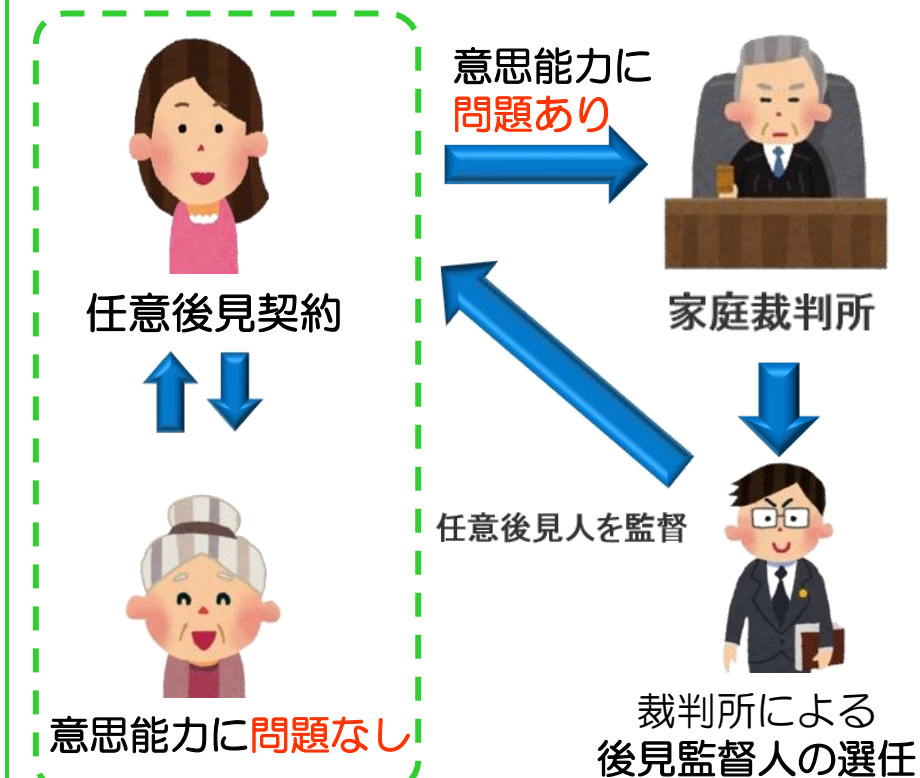
<https://tsugusapo.com/>

法定後見と任意後見の違い

法定後見



任意後見



手厚い後見サポートを期待する場合は、任意後見制度が望ましい。
また、任意後見契約は公正証書での作成が義務付けられている。

<https://tsugusapo.com/>

認知症になる前の対策：家族信託の活用

被後見人名義の資産



現金

自由が効かなくなる



有価証券



不動産

家族信託



不動産

委託者



受益者



受託者

まとめ

- 1 意思判断能力がしっかりしている時に遺言を検討しましょう
- 2 不動産は先ずは自分の為にどうするかを考えましょう
⇒売却・活用・リースバックなど
- 3 認知症リスクも考慮して対策を検討しましょう

継ぐサポ

今と、その先の
ありがとうへ

ホームページは
こちら



当団体活動ブログ
随時更新！



最後までご視聴いただき誠にありがとうございました

<https://tsugusapo.com/>