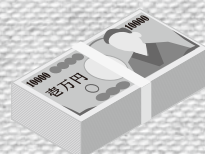
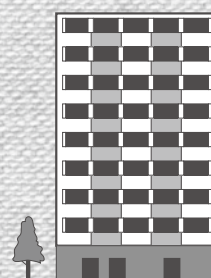
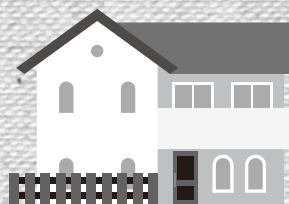
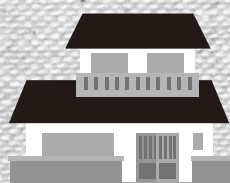
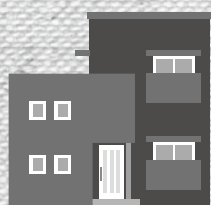


国土交通省:2019年度

空き家対策の担い手

強化・連携モデル事業

相談事例集



一般社団法人 かながわFP生活相談センター



ご 挨拶

私共の団体では昨年度に引き続き、令和1年度も国土交通省が公募する「空き家対策の担い手強化・連携モデル事業」に応募し、提案が採択されて昨年9月から今年2月までの約半年間に渡り、事業を実施して参りました。その成果の一つとして昨年度同様「相談事例集」をまとめ、関係者の皆様のご参考に供すことと致しました。

掲載した事例については個人情報保護の観点から、具体的な数値や固有名詞、登場者の属性などは変更しておりますので、ご了承下さい。

内容的には改良すべき点多々ありますが、本小冊子が関係者の皆様にとって、少しでもご参考になれば望外の喜びに存じます。

2020年3月

一般社団法人 かながわFP生活相談センター
代表理事 堀江 雄二

◎相談内容別

INDEX

国土交通省:2019年度

空き家対策の担い手強化・連携モデル事業
相談事例集

事例番号	掲載内容→		相続一般	相続対策	不動産の有効活用	相続空き家の売却	実家の空き家売却	自宅の売却	自宅のリフォーム	自宅の住み替え	自宅の建替え	その他
	掲載P											
1	5											
2	5											その他
3	5											
4	5											その他
5	6											その他
6	6											
7	6											
8	6											
9	7											
10	7											
11	7											
12	8											
13	8											その他
14	8											
15	8											
16	8											

事例番号	掲載内容→		相続一般	相続対策	不動産の有効活用	相続空き家の売却	実家の空き家売却	自宅の売却	自宅のリフォーム	自宅の住み替え	自宅の建替え	その他
	掲載P											
17	9											
18	9											その他
19	9											
20	9											
21	10											
22	10											
23	10											
24	10											
25	11											その他
26	11											
27	11											その他
28	11											
29	12											
30	12											
31	12											その他
32	12											

事例番号	掲載内容→		相続一般	相続対策	不動産の有効活用	相続空き家の売却	実家の空き家売却	自宅の売却	自宅のリフォーム	自宅の住み替え	自宅の建替え	その他
	掲載P											
33	13											
34	13											
35	14											その他
36	14											
37	14											
38	15											
39	15											その他
40	15											
41	15											
42	16											
43	16											その他
44	16											その他
45	16											その他
46	16											
47	17											
48	17											

事例番号	掲載内容→		相続一般	相続対策	不動産の有効活用	相続空き家の売却	実家の空き家売却	自宅の売却	自宅のリフォーム	自宅の住み替え	自宅の建替え	その他
	掲載P											
49	17											
50	17											
51	17											
52	18											その他
53	18											
54	18											
55	18											
56	19											その他
57	19											
58	19											
59	19											
60	19											
61	20											その他
62	20											
63	20											その他
64	20											その他

1



相続対策



不動産の有効活用

Aさん／父親所有の自宅と駐車場について、相続が発生した場合の不動産活用と一次相続・二次相続を想定した場合の分割方法についてのご相談。

●提案

不動産の活用方法については、用途地域や立地条件により選択肢が限られてくる。不動産会社に調査を依頼することを提案した。相続対策（相続人は3人「配偶者・子供2人」）としては、税制面だけに限ると一次相続で配偶者控除を最大限使用した場合、一般論的には、二次相続までの合計相続税は高くなる傾向にあると助言した。

2



不動産の有効活用



その他

Bさん／家族3人（相談者・配偶者・子）で暮らしている。3月に配偶者の実家（東京）に引っ越し両親と暮らす予定である。現在の住まいの活用方法（売却・賃貸・借上げシステム）と配偶者の実家の相続についてのご相談。

●提案

配偶者の実家の相続について、義父・義母に遺言を作成してもらうこと、及び一次相続・二次相続まで考えるよう助言した。現自宅の活用方法について、立地場所等がよく、売却し利益を確定させた方がよいと助言した。

3



自宅の住み替え



その他

Cさん／80歳、現在のお住まい（築30年）の庭等手入れが大変になり、利便性のよい高齢者にあった住まいの探し方、および現在の住居を賃貸にして、新規住宅を購入する場合についてのご相談。

●提案

高齢者にあった住まい方としては、バリアフリー、耐震構造、防火対策、見守り機能等の住宅設備を備えているもの。交通手段の利便性、病院・スーパーマーケット等近くにあるものを選択するよう助言した。

また、サービス付高齢者向け住宅なども選択肢として提案した。新規住宅を購入する場合、購入資金や現住居からの賃貸収入および老後資金が大丈夫か確認するよう助言した。

4



相続一般



相続対策



自宅の住み替え



その他

Dさん／相談者（夫）が所有している資産状況から将来発生する相続や相続税等に係る事前の対策についてのご相談。

推定相続人：妻・子2人

保有資産：自宅（賃貸併用住宅）、賃貸アパート10戸、夫代表法人所有賃貸アパート20戸

●提案

相続税評価額について、小規模宅地等の特例を前提として、自宅（賃貸併用）、賃貸アパートについて大まかな相続税評価額および相続税額を試算した。結果、相続税が発生する見込みであり、遺産分割は、一次相続、二次相続まで考慮して判断するよう助言した。相続税の節減方法として、夫の死亡保険の活用や役員給与、役員退職金への資金移転等を提案した。なお、不動産が相続財産の大半を占めるため、相続人間でのトラブル防止のため共有名義は避けた方がよいとアドバイスし、具体的には税理士等に相談することを助言した。

5



実家の空き家売却

その他

Eさん／実家に母（90歳・要支援2）が一人で暮らしている。老人ホームを2～3施設見学したが、母は入居の意思がない。相談者は働いており将来介護が必要になった場合、対応が困難になるため、施設入居への説得方法と相続後実家の売却に伴う費用や税金についてのご相談。推定相続人子2人

●提案

施設入居を考える場合、母の友達が入居している施設を訪問・見学して、友達の生活の様子などを聞かせてもらうようにする。また、サ高住と小規模多機能型居宅介護をセットで利用する方法もあることを助言した。

相続後実家の売却について、共有名義はリスクがあるので、換価分割の検討を提案した。換価分割は遺産分割協議書にその旨明記しないと、贈与税が課税されるので専門家のアドバイスを受けるよう助言した。

6



相続一般



相続対策

Fさん／離婚した妻が子供3人を連れて出ていった。現在居場所は不明である。相談者の相続人は子供3人以外になく、もしもの時には財産を相続させたい。子供3人の行方を知る方法と遺言はどのようにすれば良いかのご相談。

●提案

子供の住所を割り出す方法として、相談者の戸籍を取ると子供移転先の戸籍の本籍地の情報が記載されており、この異動先の戸籍の附票をとれば住所が分かると助言した。

遺言書の作成には、公正証書遺言を書くことを勧めた。また、遺産の割振りも考えておくことを助言した。

7



相続一般



相続対策



不動産の有効活用

Gさん／所有資産が、海辺の風光明媚な場所に別荘2棟（各敷地面積100㎡、床面積95㎡、築47年、裏が崖地、現在空き家）、アパート3棟（全10室・満室）、自宅1棟を所有している。別荘の活用方法と妻・子供3人への相続をどのようにしたらよいかのご相談。

●提案

別荘2棟の利活用について、県建築基準条例の規制で立て直すと大幅な床面積減少となる。活用方法としては、建替・売却・賃貸継続が考えられるが、建物はメンテナンスをしておき、リフォームして賃貸継続を提案した。アパートについては全室満室になっており、現状を変えない方がよいと提案し、相続について、配偶者の生活費の確保、不動産の共有名義の回避を助言した。

8



相続一般



相続対策



不動産の有効活用



相続空き家の売却

Hさん／実家に母親が一人で居住（宅地30坪、木造2階建平屋、築50年）、相続人は相談者のみ、相続が発生した場合、①土地建物の価格の調査方法、空き家の税金②賃貸する場合のリフォーム費用・管理会社の選択③空き家バンクの登録方法についてのご相談。

●提案

実家の土地建物の価格および税金について、建物の評価は「0」、土地の評価は公示価格や都道府県地価調査を基に決まってくる。地元の不動産会社で何社かあたってみることを提案した。また、空き家の固定資産税（都市計画税含む）の試算を提示した。賃貸する場合のリフォーム費用・管理会社の選択について、賃貸する場合築50年であり、フルリフォームが必要と思えるので費用も相当掛かる。入居者がいない可能性等考えると慎重に検討すること、また管理会社の選考は、地元でネットが充実・親切なところを選ぶよう助言した。横浜市では、空き家バンクを実施していない旨助言した。

9



相続対策



相続一般

Iさん／父親（79歳）所有のアパートの建替え費用について、ローンを組む、現金で支払う方法のどちらが良いかのご相談。

相続人：妻・子供3人、資産状況：千葉県に自宅マンション、賃貸不動産2箇所、別荘地、現金、生命保険2種類、相続財産の総額は不明である。

父親は遺言書で財産の分割を考えており、建替予定のアパート、建替資金3,500万円を相談者に指定している。

●提案

相続財産について、財産状況の内容から評価額が不明なものが多く、相続税の計算方法を説明し財産額を確認することを提案した。（父親の意向では、相談者には現金の相続分がないとのこと）

アパート建替資金について、父親に相続が発生した場合、相談者には納税資金がないことが判明したので、3,500万円は建替え資金に使わず、ローンと現金の組み合わせで納税資金を手元に残すことを提案した。

また、ローンについては、建て替え後の収支プランを充分検討し、賃貸収入からローン返済が無理なくできるよう計画することを助言した。

10

自宅の
建て替え

Jさん／自宅は土地・建物とも母親（75歳）名義、相続人は相談者（独身）と妹2名、相談者（障害有）は母親と同居、建物が老朽化（築40年以上）しており、建替を検討、業者から賃貸併用住宅（30年借り上げ）を提案されている。（賃貸併用住宅にする理由は、将来の生活費確保のため）、ローン（35年）を組み賃貸併用住宅がいいのかのご相談。

●提案

賃貸併用住宅への建替えには、立地条件が優位性に欠け、35年ローンを組むと完済時は80歳を超える。賃貸収入の先行き読めない等リスクが大きい。母親の財産は土地と家のみで相続対策が必要になること等を踏まえ、現在2筆に分かれている土地の道路面に自宅を建て、他の土地は敷地延長を残して相続対策および資金の換金用にすることを提案した。

11



相続対策

Kさん／家族は相談者夫婦・娘2人（既婚）、推定相続財産4.5億円（不動産1億円＋金融資産3.5億円）であり、相続対策として、①借金して不動産投資を行う②子・孫への暦年贈与・教育資金・住宅資金への贈与③孫を養子縁組する、などを考えているが、二次相続を見越して有効な手段はあるか。有料老人ホームへ入居した場合の費用と、相続対策での落とし穴の事例についてのご相談。

●提案

一次相続・二次相続について、①法定相続した場合②妻1/4・子供3/4の場合③妻取得なし・子全額取得④借金して不動産購入⑤孫を養子縁組した場合の各相続税の計算結果とその場合の二次相続税額の計算結果表を手渡し、対策の評価について説明し、対策毎の効果と注意点について助言した。

生前贈与について、各制度内容を説明し、税対策は必要ではあるものの、過剰な対策は副作用があり、注意すべきであることを対策の落とし穴の事例として紹介した。

有料老人ホームについては、業者の一例を紹介した。

12



Lさん／母名義の相続財産（不動産と現金）の分割で調停中、どのようにすればよいかとのご相談。

相続人：相談者・弟・妹の3人

相続財産：自宅（土地94坪＋建物（築40年）、倉庫、店舗、畑・山林4反。

●提案

現金と不動産という分割の方法でなく、自宅等の不動産売却資産も含めた分割協議を兄弟で行うことで、解決への道が開けるのではと助言した。

13



Mさん／自分が死亡時の二次相続対策（すでにご主人は死亡し、全財産をMさんが相続：同居の娘あり）、資産運用内容の評価、事業用不動産の管理についてのご相談。

●提案

事業用不動産や保険商品の比率が高く、一定の相続対策にはなっているが、資金の効率性やリスクの観点で留意点を助言した。特に新興国通貨建て保険商品は名目金利は高いが為替リスクが大きい点を助言した。事業用不動産の管理については、管理会社との契約内容や実態をもう少し詳しく提示頂き、別途相談をお受けすることを提案した。

14



Nさん／子供のひとりに自宅を売却したいが、贈与とみなされないための留意点、子供が住宅ローンを組めるか、対象不動産の担保設定についてのご相談。

●提案

低額譲渡とならないよう、路線価を参考にした価額設定を提案。また、親子間売買での住宅ローンのハードルが高いことなどを覚悟した上で、金融機関と相談するよう助言した。

15



Oさん／夫の母親に相続が発生した場合の、不動産相続についてのご相談。土地全体は母親名義で、その中にいくつかの建物を子供達が所有していて、その一つが夫名義。

●提案

多くの関係者がいて、土地の分割相続にこだわると協議が進まない懸念があるので、財産すべてを換価分割により法定相続分で遺産分割することを提案した。

16



Pさん／自宅は会社に借り上げてもらい社宅で暮らしているが、定年を間近にして、社宅を出た後の住まいをどうするか、自宅をどうするか、また実家に母と弟が住んでいるが母の相続時の実家の扱い等についてのご相談。

●提案

自宅売却の場合の税金の確認、自分で賃貸する場合の手続き・管理、売却と賃貸の比較分析、新規に自宅購入する場合の住宅ローン、母の相続時の相続対策の問題等、相談内容が多岐に亘ったため、問題を整理して個々のポイントについて助言した。

17



Qさん／熱海の別荘の売却を地元不動産会社に依頼しているが、なかなか売却できない。売却価格再設定も含めたご相談。

●提案

なかなか売れないということで希望価格を下げることも視野に入れる必要はあると思うが、必要なら一度別荘をチェックさせて頂き、リフォームや売り方を含めて具体的に相談に乗らせて頂くことを提案した。ご家族と相談頂き、必要に応じて別途連絡を頂くことになった。

18



その他

Rさん／死亡した父が借地で料理屋を営んでいて、母が名目上それを引き継いだりが営業はしていない。現在は、相談者の娘がそこで喫茶店を開いている。当該借地を娘に引き継がせる場合の方法と手続きについてのご相談。

●提案

借地権の推定評価額を提示した上で、税金の観点、借地権更新の観点で、贈与ではなく相続（お母様の相続発生時）を選択することを提案した。また、相続発生時の地主との手続き（更新料、承諾料は不要）についても具体的に助言した。

19



相続一般 相続対策

Sさん／父親の自宅（母親も同居）のある土地（500㎡：父親名義）の一角に本人も自分の家を建てている（建物は本人名義：借地契約も地代も無し）。弟夫婦（子供無し）は大阪で賃貸住宅に住んでいる。父親の相続時に、父親は土地をSさんに相続させる意向だが。…というご相談。

●提案

父親名義の土地の評価額は大きいですが、父親は金融資産を数百万円しか保有していない（年金等の収入は潤沢だが、預貯金にはあまり反映されていない）という状況。父親の相続時に土地をすべて長男である本人に相続させるのは、金融資産が僅少のため弟の遺留分の問題がある。まだ父親は元気なので、今後、金融資産の蓄積に留意する、死亡時の受取人を長男とする生命保険契約をする、母親は金融資産を保有しているようなので、母親が不動産の多くを相続して代償分割で弟の相続分をカバーする、土地の一部を弟にも相続させる等いくつかの代替案について提案した。

20



相続対策

Tさん／父親が他界し、相続人は母親、長男、二男、長女（Tさん）。相続不動産が川崎市に2件あり、長男と二男が相続したがいずれも相続登記は未完。母親は川崎市にマンションを購入して1人住まい、Tさんは川崎市で賃貸マンションを借りて住んでいる。登記と、母親に相続が発生した場合の二次相続についてのご相談。

●提案

登記については、司法書士に依頼しても良いが、費用をかけたくないのであれば、法務局に行って登記方法を相談すれば丁寧に教えてくれると助言した。二次相続について、Tさんは自分だけが賃貸マンション住まいなので、母親のマンションを相続したい意向だが、母親と兄弟でよく話し合って方針を決め、関係者納得の上で遺言書を書いてもらうことを提案した。

21

自宅の
売却不動産の
有効活用

Uさん／中古住宅を購入して、現在家族3人（Uさん、配偶者、6歳の長男）で暮らしているが、この夏にUさんの実家に引っ越して母親と家族3人が同居することになったので、このままでは空き家になる自宅の活用についてのご相談。

●提案

売却する方法、現在のまま賃貸する方法、更地にして貸す方法、建替えて貸す方法に分けてそれぞれ、具体的にポイントを助言した。相談者は、JTIを活用した賃貸に関心を持たれたので、JTI活用の注意点や連絡方法について助言した。

22



相続対策

不動産の
有効活用

Vさん／相模原市の木造2階建て住宅にVさん夫婦と子供の3人で生活している。同居の子供は右手が不自由で将来を心配している。他に1人の子供がいるが、すでに独立しており心配はない。建物の一部を貸す等して有効活用したいこと、今の住宅を手が不自由な同居の子供に相続させたいが、遺留分が心配というご相談。

●提案

お住まいの住宅は第1種低層住居専用地域で、住居環境整備のため規制が強くなっていて制約はあるが、近隣の方に迷惑を掛けないことに留意して役所にも確認しながら検討すれば選択肢は出てくると思う。必要なら、KFSCの専門家を紹介する。相続についてはもうひとりの子供ともよく話し合い、場合によっては遺留分放棄も含めて合意を取り、それを踏まえて公正証書遺言を作成しておくことを助言した。

23

相続空き
家の売却

Wさん／両親が亡くなり、横須賀市にある実家を相続したが、すでに自宅を購入して家族と住んでいるので、実家は空き家状態（兄弟は他にいない）。若干の思入れはあるが、有効活用も難しそうで、売却のご相談。

●提案

有効活用の妙案はなく、現在の仕事も忙しいということなので、空き家状態を続けるデメリットをご説明し、早期売却を助言した。近隣の方からの問い合わせもあるようなので、路線価や近くの売買事例等も参考に早めの交渉を提案した。KFSC内に土地勘のある専門家がいるので、必要なら具体的に相談に応じることもお伝えした。

24

自宅の
売却自宅の
住み替え

Xさん／自宅が手狭になり、現在、利便性の良い借家を借りて住んでいる。元の自宅を売却するか、建替えて戻るか迷っている、とのご相談。

●提案

色々伺ってみると、妻は戻ることに強く反対していることが分かり、解体費を見積もって見たところ、Xさんの想定額を超えていたので、売却することをご提案した。また、決断したら早めに近くの不動産屋に相談することを助言した。

25



Yさん／一人暮らしとなり、以前住んでいた一軒家は広すぎたため、家具等そのままにして、マンションに移り住んだ。元の一軒家は空き家状態。ただ、同じ敷地にアパートもあり、そこからの収入は続いている。家財等の処理方法や一軒家の取り壊しについてのご相談。

●提案

取り壊し費用については複数の業者から見積りを取ること、家具等の廃棄についても専門業者から見積りを取ること等を助言した。一方で、更地にすると固定資産税等が高くなることについても説明した。娘がいるということなので、よく相談してから決めることを提案した。アパートについても、管理が煩わしいなら、やはり娘さんと相談して売却も視野に入れることを提案した。

26



Zさん／父親（93歳）が所有する空き家を今売却するか相続時に売却するかの検討を始めたので留意点についてのご相談。
土地：70～80坪、建物（2階建て）：築20年・建坪50坪
空き家を維持する費用（害虫駆除等）が掛かっている。
相続人は相談者（子）のみである。

●提案

相続人は、相談者のみであるため、相続でもめる可能性はない。ただし、相談対象の空き家の登記上の所有権が、父親の所有になっているかどうかは念のため確認をしたほうが良いことを助言した。

土地・建物の面積も詳細は不明であり確認すること、相談の土地を売り急ぐ必要があるのかを確認したが、相応の金融資産と公的年金(父)と給与収入(相談者夫妻)がそれぞれあるとの事であり、万一にかかる可能性のある介護費用の事を考えても、売り急ぐ必要性はないことを提案した。

27



AAさん／実家に母親（91歳）が独居しているが、施設への入居を考えている。施設入居後の実家をどのようにしたらよいかのご相談。
相続人2人（相談者・弟）、土地84.3㎡、建物82.3㎡築30年、駅から徒歩8分

●提案

相続人2名は、将来実家に住む予定はなく、場所は交通網の利便性があり売却することを提案した。また、賃貸活用も可能であるが、リフォームが必要になるので、リフォーム費用（＝投資額）を何年で回収でき、最終的にどの位手残りがあり、売却予想額に対し何%で回るのかをシミュレーションした上で、判断する必要があることを助言した。

28



ABさん／妻所有の実家に母親がすんでいるが、ガンで余命3ヶ月と宣告されている。母親亡き後の実家の処分について、売却がいいのか賃貸がいいのかのご相談。
土地：40坪、建物：30坪4LDK、1995年築
査定額：3,000万円

●提案

売却額の再査定と賃貸する場合はリフォーム費用がかかるので検討が必要である旨助言した。不動産価格が比較的高い時期に売却し、その資金で資産の組替え運用をすることを提案した。

29



A Cさん／所有土地は250坪、自宅の他に敷地内にアパート1棟（10室）満室、駐車場（2台と自転車置き場）を経営している。

相続対策として、敷地の一部を売却し金融資産を増やした方がいかのご相談。

相続人2名：妻・子（1人）

●提案

子供は一人で相続承継上の問題はないことから、まず、現時点の相続税を計算して、納税面の問題はないかを確認すること。納税の問題がなければ敷地の一部売却を急ぐ必要はない、また、二次相続の相続税計算を行い、一次相続時の配偶者への配分割合を検討していくことが必要であることを助言した。

また、アパート、駐車場経営を将来的に配偶者、長女が経営できるか、経営したいと考えているかを二人と話し合い、二人が経営から手を引きたいと考えているのであれば、事業縮小の方向で対策を考えていく必要があることを助言した。

30



A Dさん／母親（80歳）が4年前入院したが、退院後相談者宅に同居し、実家（木造2階建・築27年）が空き家になっている。管理が大変なので活用方法はないか、相続が発生した場合、小規模宅地等の特例は適用になるか、実家の売却に係る税金はどうなるかのご相談。

推定相続人3人（相談者・姉・妹）

●提案

空き家の活用方法としては、J T I、空き家バンク、D I Y型賃貸、シェアハウス等について説明し、小規模宅地等の特例は、母親が実際に住んでいる所で判断されるので、住民票は移してなくても適用は難しいと助言した。遺産総額が基礎控除（4,800万円）以下であれば相続税は課税されない旨助言した。また、相続税評価額は、路線価に地積を乗じることで概算がつかめること、不動産を売却した場合は、譲渡所得税が課税されることを助言した。

31

その他

A Eさん／夫（69歳）、相談者（71歳）子供なし、老後の生活費や生活拠点について漠然と心配である。いずれ施設へ入居しなければと思っているが、どこから手に付けてよいかわからないのでアドバイスして欲しいとのご相談。

●提案

施設については、興味のある施設を数か所見学に行き、施設の内容・運営費・入居費用等を確認することを助言するとともに、そういった費用等を含めた、ライフプラン（キャッシュフロー表）を作成することで、目安になることを提案した。

32



A Fさん／夫から相続したアパート（10室）の空き室が2室あり、残債が4,300万円ほど残っている。管理会社のレスポンスが悪く空室が埋まらないがどうしたらよいか。また、現在自分にもしもの時があった場合、95歳までのライフプランについてのご相談。推定相続人：子1人

●提案

ライフプランの作成については、相談者自身が相続申告やライフプラン作成までできることを確認できたので、空き室対策についてフォーカスして、住宅確保要配慮者に注目した入居者の増員を助言した。

33



相続対策

自宅の
建て替え

AGさん／夫（75歳）、妻（68歳）夫婦2人暮らし、子供3人は独立している。自宅土地：200坪、建物：木造40坪・築40年、長男の家族が転勤で地方から戻ってくる。2世帯住宅を検討しているが、相続を考えて、小規模宅地等の特例を受けるための注意点と相続税評価額の軽減策についてのご相談。

●提案

2世帯住宅を新築して長男家族と同居し、長男が自宅土地を相続すれば、基本的に土地面積100坪までは「小規模宅地の評価減」が適用になり、相続税評価額は80%減額される。その場合、建物を区分所有にすると、評価減の適用対象外になるので注意が必要であると助言した。

相続を考える場合、2世帯住宅の敷地100坪以外の土地は更地評価になり、評価額は減額されず2～3千万円の相続税が課税されてしまう。少しでも相続税評価額を下げるには、自宅敷地以外の土地（100坪）を有効活用する必要がある、有効活用により収入が得られれば、それを貯めておいて納税資金に充てることも可能。どのように有効活用するかは別途詳細な検討が必要だが、検討・実行する価値はあると提案した。

34



相続対策

実家の空
き家売却自宅のリ
フォーム

AHさん／父は死亡し、母（87歳）が実家（昭和30年代築、昭和50年代前半に増築）を相続し、一人で暮らしている。母は実家での単身居住が大変で、サ高住を探しており、実家が空き家になる予定。実家は水回りを中心にかなり傷んでおり、賃貸できる状態でなく、どうしたらよいかとのご相談。

推定相続人2人：相談者、弟

●提案

施設入所前の段階であるが、①相談者が空き家管理をしたら、どのような負担・リスクがあるか。②母の自宅を売却する場合の、居住用財産3000万円控除の使い方・要件③相続開始後の売却での相続空き家3000万円控除の使い方・要件、相続税との関係での相続税取得費加算特例、長期・短期譲渡所得課税率・10年超税率等。④古家の耐震補強については、相続空き家3000万円控除のメリットと工事代金負担の損得を検討する必要がある、管理負担を考えれば、多少は固定資産税が上がるものの、取り壊しも選択肢になる旨助言した。

また、母が長生きして、相談者が長期間空き家管理をする場合の①の負担・リスクを鑑みれば、相談者の負担と③の法定相続分での収入とを比較検討した方が良い。母親が施設に入居しても、その施設との相性の問題で自宅に戻ることもあるので、施設に入居して落ち着いた段階（3年経過後の年末まで）で、母親と②の検討をしてみたらどうか。そのうえで、③といずれにするかを検討すればよいと提案した。

35



A Iさん／実家は母親が居住、土地148㎡、実家建物と貸家（高齢者に賃貸中）があり、いずれも築50年以上。父死亡時に相談者が実家土地建物を相続したはずだが、母は、「貸家は母が相続した」と言っている。相続時の所有権移転登記をしたか否かが不明。遺産分割協議書も記憶がない。推定相続人は2人（相談者・妹）で分割割合（相談者55・妹45）は合意している。相続が発生した場合の実家の売却・活用方法についてのご相談。

●提案

現在の実家の所有状況が明確でないので、まず不動産登記事項証明書等を準備して、実際の所有状況を確認することを提案した。母親が相続発生した場合の合意書案を持参されたが、その前提となる現在の所有状況が明確でないで、それを明確にしたうえで合意書を作成するよう提案した。実家土地建物の名義が相談者になっている場合は妹への生前贈与の方向であり、贈与税課税の問題を助言した。

一方、相談者の死亡を契機として所有権移転するのなら、遺言が必要である旨を説明し、また、母死亡時の空き家対策として10数項目の検討案を用意されていたが、「いつ頃どうしたいのか？」をもう少し詰め兄妹それぞれに家族がいるので、本件は事前に分筆して、今後の当事者を増やさないよう提案した。また、所有者が52歳のため、信託の受託者選定が難しい旨を助言した。

36



A Jさん／相談者は、義兄（姉のご主人）所有の建物に姉夫婦と同居しており、実家が空き家になっている。実家は借地権で、建物は約築70年経っており、家族（相談者と息子1人）は実家に住む予定が無く、地主に土地を返そうと思っているが、返却する場合、建物は取り壊す必要があるのか知りたいとのご相談。

●提案

賃貸借契約書に、土地を地主に返却する際の条件が記載されていないので、建物をどうするのかは話し合い次第であり、借地権は強い権利なので、簡単に返却するのはもったいない（経済的価値がある）。場所にもよるが、借地権価格は所有権の6～7割程度になる。まずは地主に、借地権の購入を打診してはどうか。また、地主が借地権の買取を拒否したら、その時点で建物付きで土地を返却すると申し出てはどうかと提案した。上手く行けば、ご相談者が建物取り壊し費用を負担することなく、土地（借地権）を返却できる旨助言した。

37



A Kさん／自宅は小田急線沿線駅から徒歩15分、家族4人（相談者夫婦・娘・孫）土地：60坪、建物：40坪・築28年、ローン残高90万円、毎月の収支が厳しく自宅を売却し家計の足しにしたい。仲介会社を通して買手が見つかったが契約を急がされているので意見を聞きたい。また、前妻との間に子が1人いるが、現在音信不通で生きているかもわからないので、もしもの時の相続はどうなるかのご相談。

●提案

自宅が高く売れるならば、不動産市況の良い今、売却するのは悪くないが、次の住居をどうするのが問題であり、購入は難しいだろうから賃貸になると思う。が、ご家族がで何処に住み、家賃が幾らになるか具体的に検討し、将来の家計見通しをしっかりと立てないと、かえって家計は悪化してしまう旨説明した。売却前に、家計収支を見直す事、自宅の売買は、相手も個人ならば消費税は無関係なので、無理して契約する事はないことを助言した。相談者が死亡時点で、前妻との間の子供が健在ならば（or当該子供の子供（孫）がいれば）、当該子供（or孫）にも相続の権利はある旨説明し、当該子供に遺産を渡したくなければ、相談者の財産をご家族に贈与する等して、名義変更しておく必要があることを提案した。

38



相続一般



相続対策

A Lさん／相談者には子供が3人いるが、上の男2人には今まで沢山つぎ込んだので、家は娘に相続させたい。どのようにするのがいいか？また、相続税納税のための資金はどうすればいいか？のご相談。

●提案

いざ相続となるともめる可能性がある。不公平感が無いようしっかり息子さんたちに説明しておき、公正証書遺言を残す方が賢明。また、息子たちにも遺留分以上のものを残すようにしたほうが良い。相続税納税のための資金は保険を使うか、110万円の非課税贈与も検討されるよう提案した。

39

自宅の
住み替え

その他

A Mさん／両親は別居中で、介護状態の母は妹が面倒を見ており月々の仕送りを増やすよういわれている。相談者は現在借家住まいだが、将来自分の家を持ちたいと思っており、持てるかのご相談。

●提案

両親は別居中であっても、父親の相続時にはその住居も相続の対象になることから、住宅取得については当面みおくり、定年時（退職金受給時）にもう一度考えてみてはどうかと助言し、この間は貯蓄に専念するよう具体的（イデコとNISAを紹介）な運用方法を提案した。

40



相続一般

A Nさん／母親が亡くなり、都内の実家に住む兄と遺産分けするにあたり、自宅を兄と共有名義することで合意しているが、この点につきアドバイスが欲しいとのご相談。

●提案

実家を共有名義にすることは、相談者のメリットは全くないと助言し、そのため対策として①共有するなら兄から居住にかかわる家賃を受け取る②売却して金銭を分ける③リフォームして家賃を受け取る④建て替えて賃貸に出すなどを提案した。

41



相続対策

相続空き
家の売却

A Oさん／父親は10年前に死亡。昨年母親が死亡し、土地・建物は相談者が相続することが決まったが土地・建物の相続登記はしていない。早く登記を済ませ売却したい。相談できる専門のFPを紹介してほしいとのご相談。

●提案

父親、母親共に亡くなっているので、早々に相続手続きするよう助言し、不動産の売却の意向があり、不動産登記と合わせて手続きすれば一度にできるので、売却と登記に強いFPを紹介することを提案した。

42



相続対策

APさん／相談者の母親が8年前に死亡。相続人は父（87歳）、兄と相談者の3人で相続した。兄はその後所在不明になり音信不通である。父の年齢もあり遺言書（内容は「自宅を相談者に相続させる」というもの）を書いてもらう予定だが注意することはないかとのご相談。

●提案

自宅の持ち分を建物登記簿謄本にて確認することにより、父、母の所有内容を確認する。その後所在不明の兄の居住地の確認、もし不明なら家裁に申し立てる。①兄の所在が判明したら遺産分割調停を申し立てる。②所在不明なら不在者財産管理人に遺産分割協議権限付与審判を申し立てる。いずれにしる相続対策を考える前段階であり、いろいろ調査してから次に進むことになるかと助言した。

43



自宅の売却

その他

AQさん／夫が亡くなり5年経つが手続きは何もしていない。子供が3人おり娘が離婚して出戻ってきたが、最近再婚して別に住んでいる。自宅を売却して施設に入る場合の注意点およびリバースモーゲージについて知りたいとのご相談。

●提案

自宅の売却は相続登記しないと売却できないので、法務局で名義変更手続きをすること、施設の選択は何ヶ所か見学し、十分納得のしたうえで決めることが大切であることを助言した。リバースモーゲージについては実施している金融機関名などを紹介し、制度内容について詳しく説明し、注意点などを助言した。

44



相続一般



相続対策

その他

ARさん／相談者の妻が要介護3で施設に入所している。土地・建物は妻1/3相談者2/3の分筆登記となっている。この妻の持ち分を2,000万円の特例を使って相談者に贈与できるか？ また200万円の生命保険金が出たが、これの税金関係はどうなるのかとのご相談。

●提案

2,000万円の特例は贈与契約になるので、相互の意思が必要となり認知症と診断されている妻との間での適用は難しい。相談者が死亡し遺産分割協議が必要となる場合は妻に成年後見人を付ける必要があることを助言した。なお、成年後見人制度についての説明と生命保険金が非課税であることを説明した。

45



その他

ASさん／兄夫婦（異母兄弟）の子（甥）が母親の成年後見人として行政書士を紹介してきた。その内容に納得できなかったため相続人として同意しなかったが、このまま放置してもよいものか？とのご相談。

●提案

行政書士の連絡先が分るとのことで、まず会って話を聞いてみてそれから判断してはどうかと助言した。

46



相続対策

ATさん／相談者（79歳）所有の土地に娘夫婦の家を現在建築中。娘から同居しないかと誘われている。小規模宅地の特例を使うことができるとのこと。まだ返事は保留中。今の家に住み続け娘夫婦に賃貸すれば節税対策になるのか？とのご相談。

●提案

新築の家に同居すれば小規模宅地等の特例は受けられる。さらに自宅を賃貸すれば貸家建付地の評価が出来るので節税対策になる。いずれにしても相続財産の総額によって変わるので税理士によく相談して決めることを提案した。

47



相続一般

自宅の
売却

A Uさん／相談者の家族構成は妻と娘3人。相続財産は現在の住居と現金少々。相談者が死亡後不動産を全て妻が取得した場合の相続税譲渡所得税は？また、妻が施設に入居した後の譲渡所得控除の特例は受けられるか？とのご相談。

●提案

相談者死亡後の相続税は相続人4人で5,400万円の基礎控除があり、土地建物の実勢価格も小規模宅地等の特例を使い問題なし。妻が施設へ入居した場合は条件を満たせば入居後3年以内に売却することにより譲渡所得控除の特例を受けることができると助言した。

48

不動産の
有効活用

A Vさん／相談者の父は造園業を営んでいたが、現在は廃業。実家は大きな日本庭園が造られている。収入は父母の年金とテナントの賃料のみで生活はぎりぎりの状態。父に万が一の場合があった時の相続対策についてのご相談。

●提案

実家の有効活用方法として、父の元造園業によって作られた日本庭園の特性を生かした賃貸が理想。「どのような人に借りてもらいたいかな」等、賃貸条件を整理して人の集まるコミュニティーなどに発信すること、相続対策は会社の評価、父の財産等今一度顧問弁護士とよく相談することを提案した。

49



相続対策



相続一般

不動産の
有効活用

A Wさん／相談者の母親が95歳で現在介護施設に入居している。その実家（空き家）の売却を含めた利活用についてのご相談。

●提案

母親の生前での売却の場合は「3,000万円の特別控除」は使えるが、居住しなくなってから3年以内での譲渡、所有者である母親が認知症でないことなどの条件があるので、そのことについて説明。相続後の売却の場合は、「空き家譲渡の3,000万円特別控除」が適用される。相続開始から3年以内に譲渡することを助言した。

50



相続対策

相続空き
家の売却

A Xさん／夫と音信不通の兄弟と共有になっている実家（空き家）の処分についてどうしたら良いか？とのご相談。

●提案

A Xさんには権利が無いので、夫が売却に前向きなら可能。兄弟と連絡が取れないまたは、まとまらない場合は、法的手段として共有物分割請求の申立てを起こして法的に解決することは可能であると助言した。

51



相続対策

実家の空
き家売却

A Yさん／高齢の相談者は高齢の夫と40代の子供と3人で築40年以上経過した古い建物に住んでいる。子供は身体も弱く両親亡き後のこの家での一人住まいは心配。今のうちからこの家は売却してコンパクトな家に住んだらいいと思うが、その場合は賃貸が購入がよいかとのご相談。

●提案

今の自宅はそこそこの金額で売却ができそうなので、将来的なお子さんの生活面や費用を考えると今の自宅を売却してコンパクトな賃貸住宅に住む、例えば、駅から近い中古の投資用賃貸マンションを購入して将来的な定期収入の確保などを見込んで、今ある資源を最大限に活用していくことを提案した。

52

その他

A Zさん／相談者には認知した子供が一人と妻との間に子供が一人いる。自分の財産を妻に全て相続させる方法を知りたいが方法はあるかとのご相談。

●提案

子2人には遺留分請求権があるので侵害はできない。遺留分を考慮した公正証書遺言の作成を提案した。

53



相続一般

B Aさん／相談者は3人兄弟の2番目で弟夫婦が相談者の実家に母と暮らしていたが仲が悪くなり、母は家を出た。その土地は3分の1が母名義、3分の2は妹名義。母は他にこの土地に隣接する駐車場土地を所有している。駐車場土地と実家の共有土地を売却したいが可能かとのご相談。

●提案

もう一度、母親の気持ちを確認して、売却の意思が固まれば、隣接する駐車場土地は、妹に購入してもらう。難しければ第三者に売却する。実家の共有持分に関しては相続発生後に調整をしていくことを提案した。

54



相続対策



不動産の有効活用

B Bさん／相談者は夫と子供2人の4人家族。子供は障害があり、親亡き後の生活資金が心配。相談者の父親は駐車場等の不動産資産があり、この資産を活用して将来的な資金にできるか検討をしているが良い方法はあるかとのご相談。

●提案

駐車場は持っているだけでは、固定資産税分ぐらいしか稼いでくれないので、キャッシュを生むような活用が必要であると助言した。しかし、現地を調査し、どのようなニーズがありそうか検討をする必要がある。今は、様々な賃貸のスタイルがある。例えば駐車場であれば時間貸し、カーシェアリング、コンテナハウス、アパート地として活用。以前は賃貸用アパートしか提案が出来なかったが、今は様々な活用方法があるのでニーズを調べないと具体的な活用方法はアドバイスが難しいと助言した。

55



相続対策



自宅の売却

B Cさん／相談者は兄（95歳）との二人兄弟。兄には養子である先妻の息子がいる。兄の財産は自宅だが、自宅は息子に相続はさせたくない。息子とは離縁もしたい。また自宅は売却をして高齢者施設の入所資金にしたいと考えているが良い方法はあるかとのご相談。

●提案

息子に相続させないためには、遺言を書いておく必要があるが、養子縁組を解消できなければ遺留分が残る。離縁に関しては、両者の合意が必要なので必ず解消できるとは限らない。兄の年齢を考慮すると判断能力の低下のリスクもあり、色々と問題がありそうなので、任意後見契約や民事信託の活用も検討する必要があると提案した。

56

その他

B Dさん／地方にある実家の土地建物が相談者の名義になっていてこの不動産を妹に今のうちに譲りたい。何か方法はあるかのご相談。

●提案

固定資産税評価額を基に暦年贈与で持分を妹に贈与していく。高額な評価額ではないので暦年贈与（毎年110万円を贈与）すると7年くらいで完了すると提案した。

57



相続対策

B Eさん／実家の水道管は他人の敷地を通過しているので、以前不動産会社からこれは売れないと言われた。自分が相続人なのでどうしたら良いかのご相談。

●提案

水道管などが他人の敷地を通っているからといって直ちに売れないわけではない。詳しく調査をしてみないと原因はわからない。専門家が一度、現地を確認して調査をすれば詳しくアドバイスができると助言した。

58



実家の空き家売却

B Fさん／実家は父が一人暮らしをしている。実家の土地は周りが他人の土地に囲まれていて、家に入るのにはその他人の土地を通らないと入れない。そのため不動産会社から売れないと言われた。どうしたら良いかのご相談。

●提案

隣地の土地の一部を通路部分として購入をするか、隣地の所有者に買ってもらうかの交渉は必要になると思う。そのような土地を専門的に購入する不動産会社も存在するが、ほとんど値のつかない価格で買い叩かれるのが一般的なもので隣地と調整をした方が優位になる場合もある。しかし最終的にはそのような業者にしか売れない場合も想定したほうがよいと助言した。

59



相続一般

B Gさん／認知症の父がおり、相続時の手続きや不動産の相続税評価方法、畑の農地転用などを知りたいがどうしたら良いかのご相談

●提案

相続税の計算の仕方を詳しく説明した。農地転用は市町村の農業委員会のHPも基に説明し転用後の売却案と時価見込み計算を示して助言した。

60



相続対策



実家の空き家売却

B Hさん／母が一人で住んでいる家があるが将来的に空き家になる可能性がある。相続後は取り壊しも考えているが他に活用方法はあるのかのご相談？

●提案

・JTI・空き家バンク・DIY型賃貸・シェアハウスなどについて説明し活用を提案した。

61



相続一般

実家の空
き家売却

その他

B I さん／子供達へ円満に相続ができるように考えたい。財産は自宅・生命保険（長男受取人）。長男、次男はそれぞれ独立している。次男は自宅を所有している。長男は借家。どのように公平に分けたらよいかとのご相談。

●提案

遺言で自宅を長男に相続させ、預貯金を次男に相続させ、預貯金よりも不動産の方が時価的には多いので次男に代償金を支払う指図をする。あるいは相談者が生存中に自宅を売却して金融資産に換えておくなどの方法を提案した。

62

実家の空
き家売却

B J さん／実家の相続から10年が経過している。名義は兄弟名義で売却の他に活用方法はないかとのご相談。

●提案

・DIY型賃貸やシェアハウスなどの活用を提案した。また、移住住み替え支援機構などの借上げ制度を活用することも進めた。売却をする場合は空き家バンクを利用することも検討するように助言した。

63



相続一般



相続対策

その他

B K さん／財産は、自宅（土地25坪、建物20坪）預貯金500万円、生命保険300万円）、相続人2人（長男・次男）、生命保険の受取人は長男になっている。均等に相続させたいが、どのようにしたらよいかとのご相談。

●提案

自宅の登記事項証明書を取得し、所有者を確認すること、不動産業者作成の価格意見書を準備するよう助言し、相談者の持ち分と市場価値を確認するよう提案した。

保険金は、受取人の固有の権利なので、均等化を図るには受取人の変更や保険の複数化を図るよう提案した。

相談者の持ち分によって保有不動産の価値が流動的であるが、遺言により長男に自宅を相続させ、次男に代償金を支払うなどを提案した。

64

実家の空
き家売却

その他











B L さん／相談者の実家は母親が一人で暮らしていたが、認知症で施設に入所し、空き家になっている。実家の土地は公道に接する隣地Aとの共用通路（間口3m）になっており、隣地Aと共同で売却の話をしたが、売る気はないと言われている。一度は売却を考えたが今は売りたいと思っており、今後どのようにしたらよいかとのご相談。

●提案

認知症の母親が所有者の場合、売却はできない。資金的に困窮していないのならば、売却は先延ばしし、隣地Aとの調整が必要である旨助言した。

相談者の子が実家を引き継ぐ意思があるか確認することを提案し、引き継ぐ意思がないのであれば売却を考える必要があることを助言した。ただし、母親が認知症のうちは、手を付けられないと思うので、隣地Bへ土地の一部を売ってもらえないかとの折衝することなどを提案した。

個別相談内容及び相談件数一覧 2020年2月末日現在

ご相談内容		ご相談件数
	相続一般	18 件
	相続対策	30 件
	不動産の有効活用	15 件
	相続空き家の売却	8 件
	実家の空き家売却	11 件
	自宅の売却	8 件
	自宅のリフォーム	1 件
	自宅の住み替え	3 件
	自宅の建替え	4 件
	その他	22 件
合計		120 件

2020年2月末日現在で個別相談62件（2回目相談の2件を含むと64件）。1件の相談に相談内容が複数あるため、相談内容の延べ件数は合計120件です。



一般社団法人 **かながわFP生活相談センター**

<https://www.kfsc-fp.com>

 で検索!

「かながわFP生活相談センター(KFSC)」は、
神奈川県在住のベテランの独立系ファイナンシャルプランナーで組織された社団法人です。