

Panasonic Homes

# Life

特集 未来につながる暮らし



# 住まいの終活、解決のヒント

2021秋冬号で老後の快適な住まいの事例をご紹介したところ、非常にたくさんのご相談をいただきました。老後の生活に直結する家のこと、多くの方が一度はお考えになるのではないのでしょうか。今号では元気なうちに住み替えを実現した事例を含め、法律に関わる注意点も一緒に学んでみましょう。

移住 売却 新築

解説 P35へ

家族それぞれの住まいについて相談したい

長男 Eさま 義父



貸家 売却

空き家の管理について悩んでいます

気軽に手入れができない

空き家 今の住まい



売却 移住 再販

元気なうちに分譲マンションに移り住みたい

2021 秋冬号 39ページ 掲載事例

シニア向けマンション

売却 移住



## 近年急増している「住まい」にまつわる6つの相談事例

Aさま 71歳(男性)

貸家 移住

近々息子夫婦宅に引っ越すため、現在の自宅を貸家にしたい

賃貸 Aさま

Mさま 72歳(女性)

リフォーム

自宅をバリアフリーにしたいので相談したい

Yさま 73歳(男性)

貸家 売却

不動産を相続したが、どうしたらよいか困っている

貸家 不動産 売却

事例 シニアライフ 「家族それぞれの住まいの選択」

【相談者】Eさま 男性66歳 関東在住

定年後、家に居ることが増え、夫婦ふたり  
のシニアライフをどのように過ごすのか  
考えるようになりました。初めはこの家で  
ずっと暮らすことを前提に、バリアフリー  
リフォームやキッチンのリフォームを検  
討していましたが、ところが、先日義母から  
連絡があり、義父が検査入院をすること  
に。大事には至らなかつたのですが、義父  
母宅へは、何かあればすぐに行ける距離で  
はありません。介護が必要になる前に、義  
父母を呼び寄せるべく相談してみました  
が、住み慣れた自宅を離れたくないとい  
と。また、私の両親は昨年亡くなってい  
ますが、実家は空き家のまま名義も父のま  
まです。そろそろどうすべきか、兄妹で話  
し合わなければなりません。そのようなこ  
とを踏まえた上で、シニアライフについて  
相談できますか。(家族構成図1参照)

シニアライフ・サポートデスク  
パナソニックホームズ不動産  
からのアドバイス

【奥さまのご実家】

「住み慣れた自宅を手放したくない」と、敬遠する方は多くおられます。奥さまのご両親さまが現在の自宅を離れたくない場合は、お気持ち尊重することもひとつです。ご病気の度合いにもよりますが、今は公的介護保険サービスも充実していますので、今後のことは奥さまの

ご実家近くにお住まいの義弟さまとご相談されることをおすすめします。

【Eさまのご実家】

空き家をどうするのかは、早々にご兄妹さまで話し合われた方がいいですね。税金はもちろんのこと、管理(庭木剪定や家の空気の入替えなど)も大変です。万一、火事などがあつた場合、責任は相続人にあります。ご実家は思い出があり、すぐに売却することをためらう方も多いですが、長期間放置することはさまざまリスクが伴います。売却もしくは、ご兄妹さまどちらかがお住まいになるなど、早めに対応しましょう。

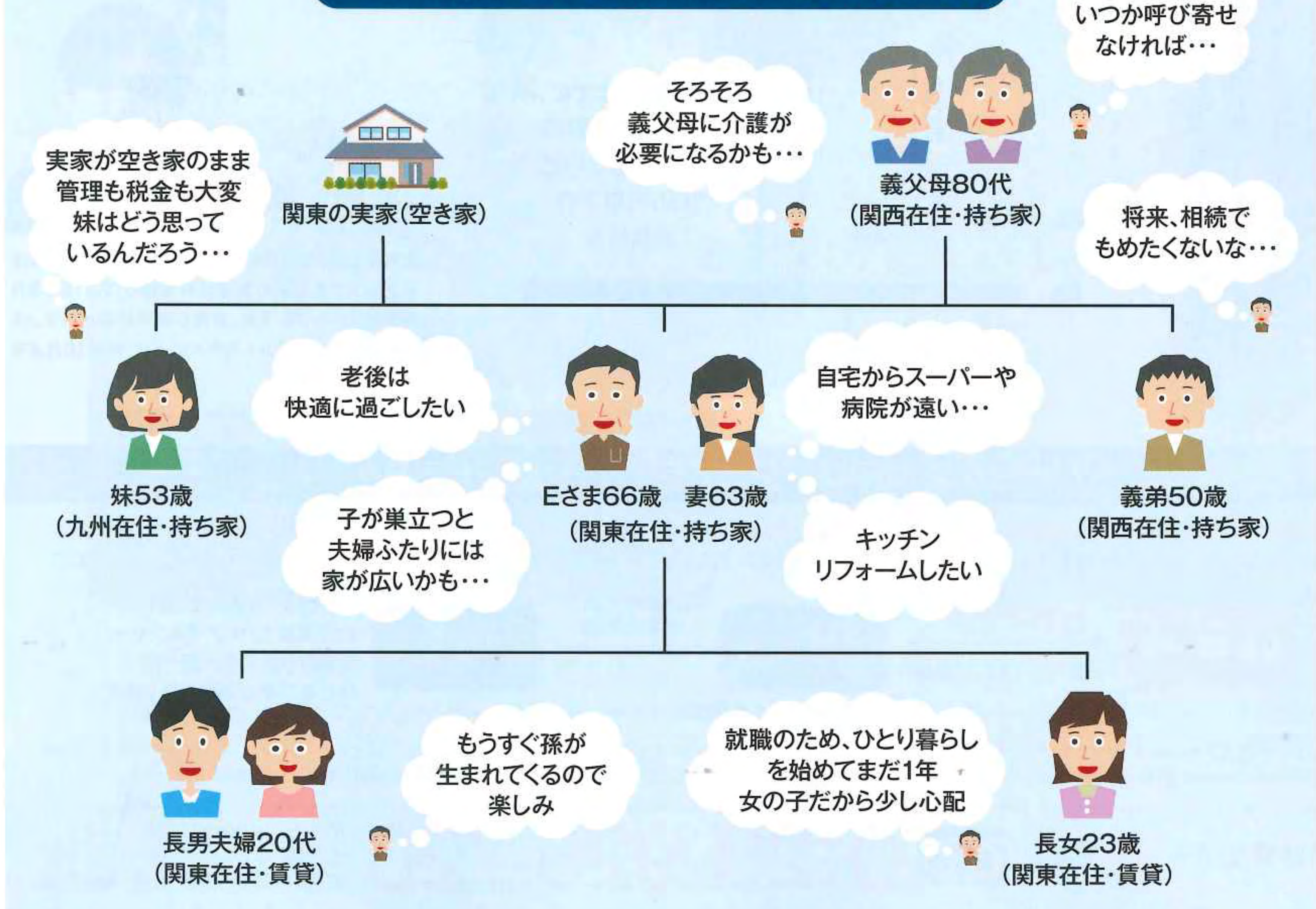
新たな住まいの選択

Eさまの将来を見据えた住まいについては、現在のご自宅にリフォームを施すこともできますが、近年増加している住み替えでは、便利な駅近マンションや、お子さまと二世帯住宅を建てることも考えられます。どちらにしましても、大変な作業となるため、体力のあるお元氣なうちの実行が鍵となります。

幾度かご相談いただく中で、Eさま宅、Eさまのご実家は売却へ、そしてEさまご夫妻と、長男のご家族さまが新たに不動産を購入し、二世帯住宅を新築されることになりました。以前より利便性もよく、何より、もつとすぐ生まれるお孫さまの近くで過ごせることを楽しみにしておられました。

図1

Eさま 家族構成図「それぞれの家族に対する心配ごと」



パナソニック ホームズ  
不動産株式会社  
住宅流通部チームリーダー  
**古泉 良晃**  
こいずみ よしてる



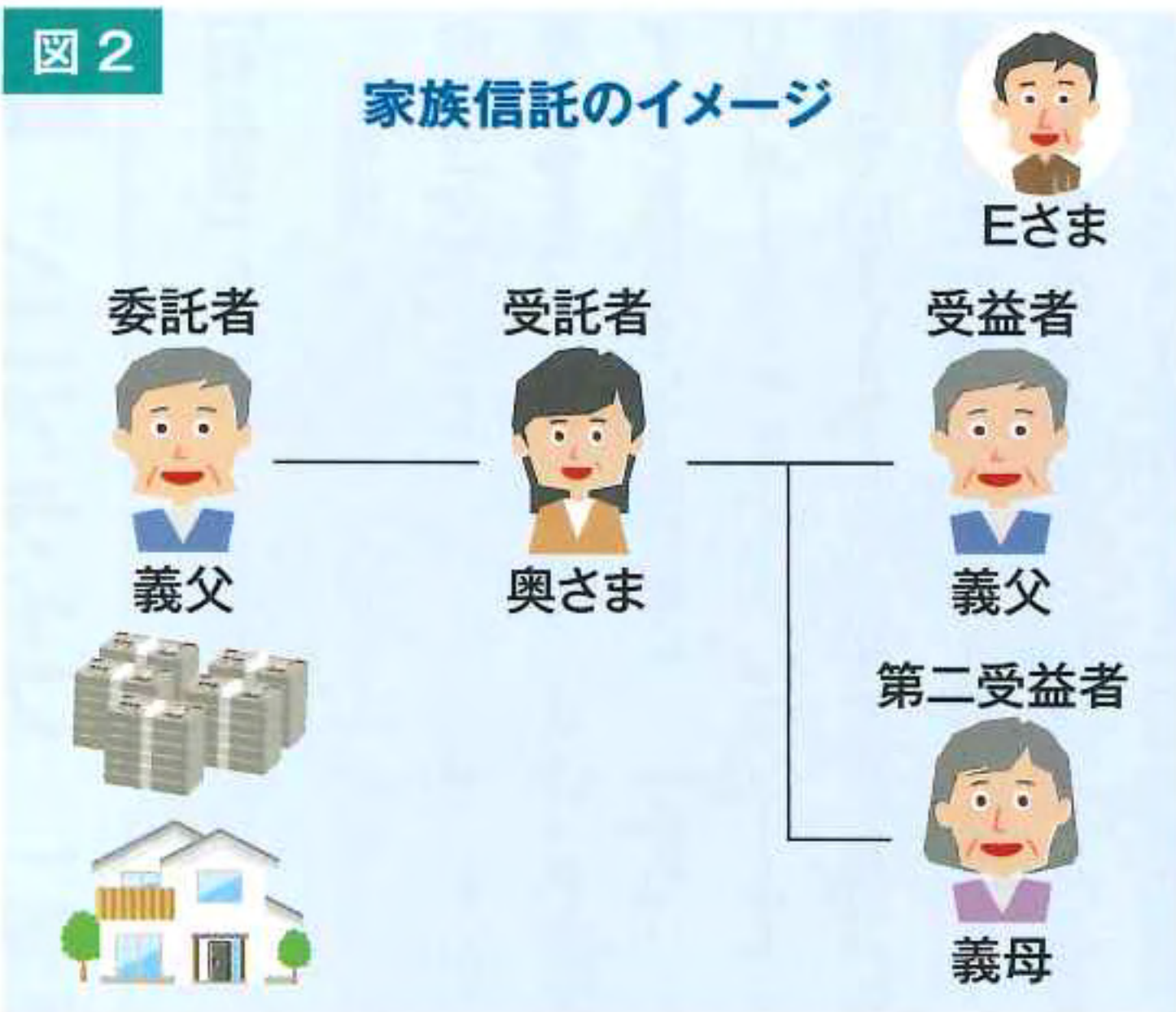
シニアライフ・  
サポートカウンセラー  
相続診断士  
**吉岡 直美**  
よしおか なおみ

今回のご相談では、Eさまの将来のライフスタイルに合った解決方法が見つかりました。ここからは、Eさまの事例から、老後の住み替え等に関する注意点を、司法書士法人みつ葉グループ 司法書士 宮城誠氏にお聞きしました。

「家族信託」

奥さまのご両親さまが今後もお元気で暮らされることを願うばかりですが、高齢になっていく親のことは心配になるものです。離れて暮らしていてもコミュニケーションを深めておきましょう。万一、今後介護が必要な状態になり、施設に入所した場合、費用は年金で賄えるのか、足りない場合は預貯金などの程度あるのか、子がある程度知っておくことも大切です。

例えば、施設へ入所となり、年金と預貯金だけでは賄えない場合、ご自宅の売却が必要になることもあり得ます。その時になって、ご自宅の名義人である奥さまのお父さまに判断能力がなければ、売却ができず、不足分の費用負担をしなればなりません。そのような場合に備えて、「家族信託(図2)」という方法があります。

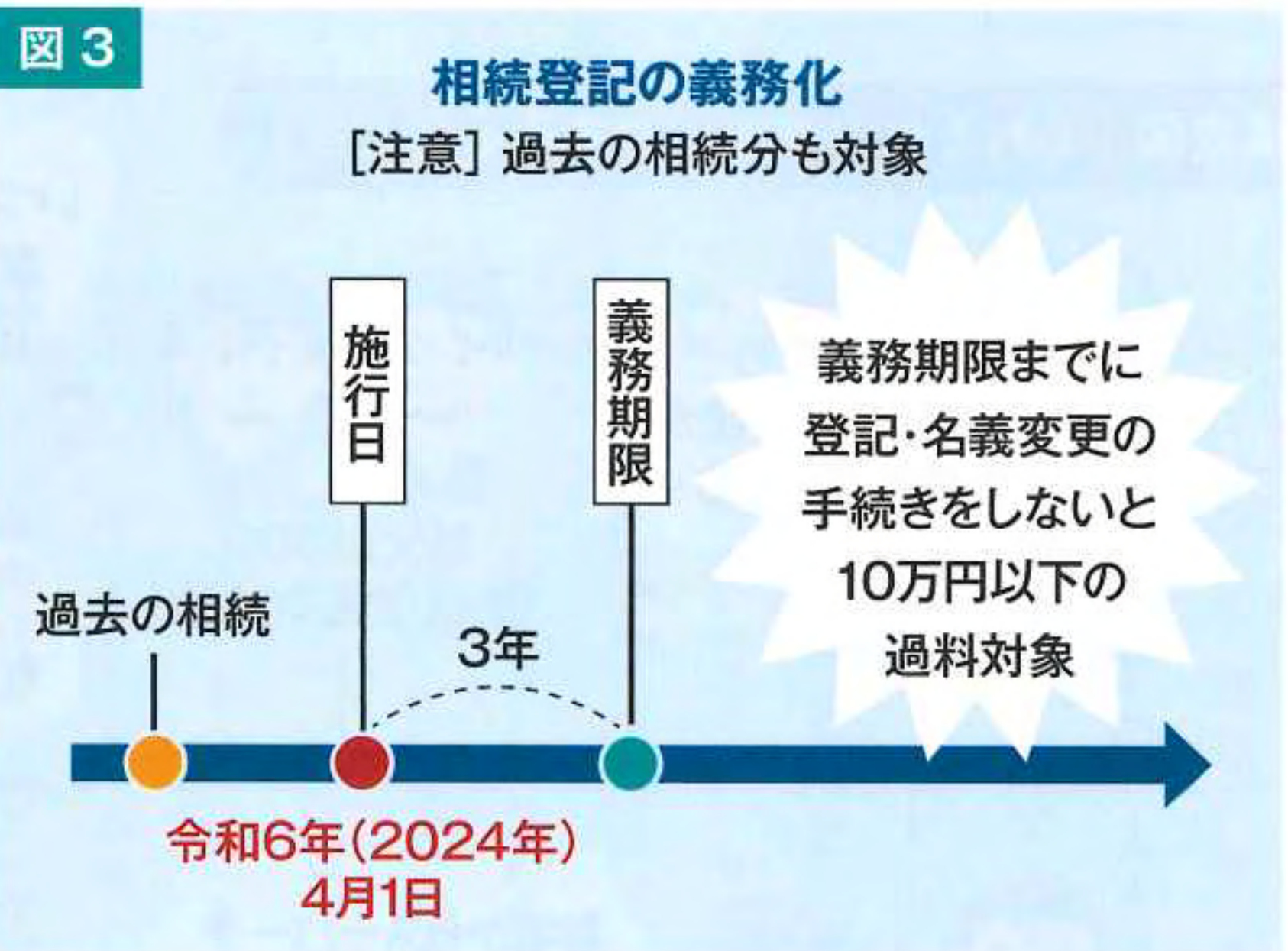


ます。万一の際、不動産の売り時などを奥さまが判断され売却ができる上、売却時の譲渡所得税の申告は受益者である親を基準としますのでマイホーム売却時の税金の特例(※1)が使えます。万一、家族信託をせず、ご両親さまがEさまの奥さまに居住用不動産を贈与し、名義を変更後に売却するとマイホーム売却時の税金の特例が使えないため注意が必要です。

※1居住用財産を譲渡した場合の3000万円の特別控除の特例  
個人が、居住用財産(その人の住宅と敷地または借地権)を譲渡(売却)した場合には、その譲渡所得(売却益)の金額から、最高3000万円まで控除できる特例です。(税務に関する詳しい詳細は税理士に確認が必要です。)

「相続登記の義務化」

Eさまのご実家について、ご両親さまの他界後、不動産の名義変更をされていないとのことですが、売却をする場合、必ず亡くなった方から相続人に名義変更が必要となります。また、令和6年4月1日以降、相続登記が義務化(図3)となります。3年以内に正当な理由なく登記・名義変更手続きをしない場合は、10万円以下の過料の対象となります。不動産を売却する場合と同様に、空き家についても相続人の誰かが相続登記をすることを検討しておきましょう。

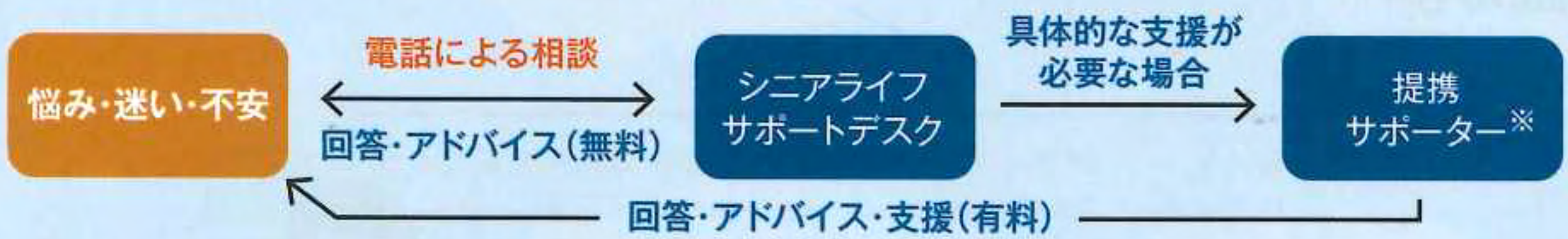


司法書士法人 みつ葉グループ  
**宮城 誠**  
みやんじょう まこと  
宮崎県出身。2012年司法書士試験合格。大手司法書士法人で約6年の実務経験を積み、2018年2月みつ葉グループに入社。豊富な実務経験とバランスの取れたマネジメントスキルにより、同年10月より代表を務めている。

いかがでしたか。定年や子の独立を機に快適なセカンドライフを検討する方は多いでしょう。リフォームや住み替えをする前に、将来の税金やさまざまナリスクを知っておくことで、さらに安心できるシニアライフを送ることができます。思い描くライフスタイルは多種多様。シニアライフ・サポートデスクでは皆さまのご相談内容に応じて専門機関もご案内しています。お気軽にご相談ください。

パナソニック ホームズ クラブ “シニアライフ・サポートデスク”

財産評価・介護関連・終活・相続関連・遺言書の作成・認知症対応(成年後見制度)・相続準備(土地などの資産活用の支援)など、シニアライフ・サポートデスクでは、これからのセカンドステージへ向けて、皆さまが抱えておられる漠然とした不安や悩み、具体的な問題のご相談から解決まで、トータルにバックアップいたします。



※弁護士・司法書士・税理士・社会福祉士・ケアマネジャー・老後コーディネーターなど専門家が対応いたします。

シニアライフ・サポートデスクはパナソニック ホームズ クラブのオーナーさまサービスの一環です。「シニアライフ・サポートサービス」ご利用に際しては、専用フリーダイヤルでは、ご相談の受付のみをさせていただきます。ご相談内容への対応は、専門業者(株式会社ユメコム)による対応となります。つきましては、ご対応にお時間がかかるケースや休み明けの対応となることもございます。

お電話でのご相談は何度でも**無料**です。 ☎ **0120-925-720** 平日: 9:00~18:00 土曜: 9:00~17:00 定休日: 日曜・祝日・GW・年末年始