

令和2(2020)年度「空き家対策の担い手強化・連携モデル事業」

私の空き家予防プラン

—住まいと最高の余生を見つけるための実践ノート—



一般社団法人 チームまちづくり

◆はじめに

高齢者の多くは、将来、我が家が空き家になる心配を抱えていますが、ご自身〈自助〉だけでその解決や予防に取り組むのは難しいのが現状です。そこで、地域や専門家が高齢者に寄り添いつつ、高齢者が、認知症などになる前の元気なうちに、最高の余生を見定めつつ、我が家を空き家にしないための具体的アクションプランを楽しく作成するため、『私の空き家予防プラン』実践ノートを作成しました。ご活用して頂ければ幸いです。

◆目 次

1-1	ご自身のこと	1
1-2	私の家系図	2
1-3	もしもの時の連絡先	3
2-1	私の住まいと土地について	4
2-2	財産一覧を作成してみよう	9
2-3	住まいと土地の円滑なバトンタッチへのチェックリスト	10
2-4	住まいが空き家になる可能性をチェックしよう！	11
3-1	住まいを「空き家」にしないために…	12
3-2	ご自宅以外の「老後の住まい」について	13
3-3	財産の円滑なバトンタッチに向けて	15
	—相続、遺言、成年後見制度、家族信託など—	
4-1	私の余生計画メモ	17
4-2	「最高の余生」と「住まいのこれから」を考えるプログラム	19
4-3	「私の空き家予防プラン」実践内容	21
4-4	専門家からの助言メモ	23



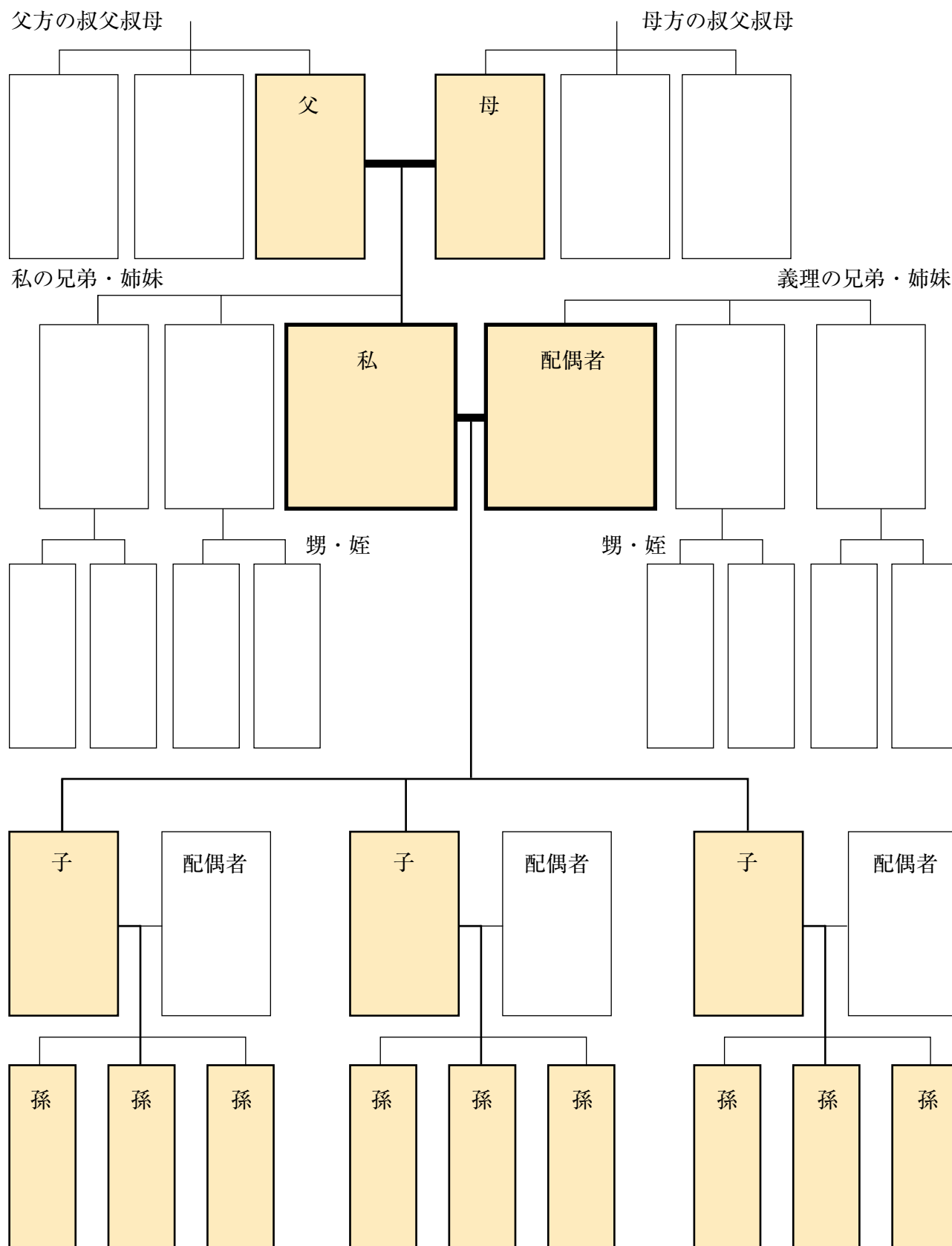
1-1 ご自身のこと

あなたのことを記載しましょう。

氏名 (性別)	_____ (男・女)
生年月日 (年齢)	(昭和・平成) _____ (西暦 _____) 年 月 日 (_____ 歳)
住 所	〒 _____ _____ (都・道・府・県) _____ _____
本 籍	〒 _____ _____ (都・道・府・県) _____ _____
連絡先	電話番号 _____ 携帯番号 _____ メールアドレス _____
備 考	_____ _____ _____ _____

1-2 私の家系図

ご自身の家族関係を家系図として書いてみましょう。必要に応じて、戸籍謄本などを用意することも考えましょう。そして、法的相続人を確認してみましょう。



1-3 もしもの時の連絡先

ご自身に「もしもの時」が起きたら連絡したい方、この「空き家予防ノート」を読んでほしい方々を書き留めておきましょう。

お 名 前 なまえ	あなた との関係	連絡先（住所・電話番号等）
		（住所）〒 - _____ （電話番号） _____
		（住所）〒 - _____ （電話番号） _____
		（住所）〒 - _____ （電話番号） _____
		（住所）〒 - _____ （電話番号） _____
		（住所）〒 - _____ （電話番号） _____

2-1 私の住まいと土地について

◆住まいと土地に関する各種書類

区 分	書類名称	内 容	有・無
住まい (建物)	登記事項証明書 (登記簿謄本)	・ 住まいの概要(規模・構造等) (不動産表示登記)(法務局) ・ 所有者(名義)は誰か、共有者はいるか、 各持分など(甲区) ・ 所有者以外に権利者はいるか(乙区)	☐ 有 ☐ 無
	登記済権利証 (権利証)	・ 不動産を所有していることを第三者に 証明する書面 ・ 2005 年、登記済証は、オンラインによ る登記識別情報に変わった。	☐ 有 ☐ 無
	固定資産税 課税通知書(建物)	・ 建物の評価額はいくらか (市区町村の固定資産税担当課)	☐ 有 ☐ 無
	建築確認通知書 (申請書・検査済証)	・ 住まいの規模、構造、設計図等 ・ 住まいの設備に関する概要	☐ 有 ☐ 無
	その他 ()	・ 借家(建物賃貸借契約書など ()	☐ 有 ☐ 無
土 地	登記事項証明書 (登記簿謄本)	・ 土地の概要(地番・面積・地目等) (不動産表示登記) ・ 所有者(名義)は、誰か、共有者はいる か、各持分など(甲区) ・ 所有者以外に権利者はいるか(乙区)	☐ 有 ☐ 無
	登記済権利証 (権利証)	・ 不動産を所有していることを第三者に 証明する書面	☐ 有 ☐ 無
	固定資産税 課税通知書(土地)	・ 土地の評価額はいくらか (市区町村の固定資産税担当課)	☐ 有 ☐ 無
	公図	・ 土地の境界や建物の位置を確定するた めの地図で、一般に旧土地台帳付属地 図のこと。不動産登記法第 14 条第 1 項 に規定する地図又はこれに準ずる図面 ・ 登記所(法務局)が管理する	☐ 有 ☐ 無
	地積測量図 (境界確定図)	・ 土地の面積、形状、境界確定の有無な どを明らかにする	☐ 有 ☐ 無
	その他 ()	・ 借地(土地賃貸借契約書)など ・ 建築協定書、景観協定書、緑地協定書 ()	☐ 有 ☐ 無

◆私の住まいについて

所在地	家屋番号	所有者（名義人）	持分割合	参 考 評価額
〇〇市〇〇町 1 丁目	9 番 1 号	予防一郎	10/10	

◆私の住まいの土地について

所在地	地番	所有者（名義人）	持分割合	参 考 評価額
〇〇市〇〇町 1 丁目	9 番 1 号	予防一郎	7/10	
〇〇市〇〇町 1 丁目	9 番 1 号	予防花子	3/10	

◆私の住まいと土地について以外の不動産について

区分	所在地	地番	所有者（名義人）	持分割合	参 考 評価額
土地 建物					
土地 建物					
土地 建物					

◆ご近所や自治会等での決まりごと

--

◆登記事項証明書（建物）

住まいの登記簿謄本を貼りましょう（NO.1）

◆登記事項証明書（土地）

土地の登記簿謄本を貼りましょう（NO.1）

◆固定資産税・都市計画税納税通知書（土地・建物）

固定資産税：固定資産税課税標準額の 1.4%（× 0.014）

固定資産税課税標準額は、概ね「地価公示価格（時価）の 70%」

都市計画税：都市計画課税標準額の 0.3%（× 0.003）

平成〇〇年度 固定資産税・都市計画税 納税通知書

〇課税の内訳は、課税明細書（２ページ）をご覧ください。

この納税通知書には、すべての納期分の納付書をいっしょに封入していますので、大切に保管のうえ納税してください。

650-8570
神戸市中央区加納町6丁目5番1号

神戸 太郎 様

1700001 294700001230

地方税法及び神戸市市税条例の規定によって本書のとおり賦課しましたので、各納期前までに必ず納税してください。

平成〇〇年 △ 月 △ 日 神戸市長 長之印

区分	固定資産税	都市計画税
土地課税標準額	3926000	7852000
家屋課税標準額	8198000	12978000
合計課税標準額	12124000	20830000
税額	169700	62400
納付年税額	232100	

納付年税額はすでに下の額を軽減・猶予しています（円）
(66900)

〇上記の額は、軽減又はあん分計算後の額を表示しています。
〇市税の納付場所取次金融機関は納付書裏面に記載しています。

期別	第1期	第2期	第3期	第4期
各期の税額	58100	58000	58000	58000
納期限	平成〇〇年 △ 月 △ 日	平成〇〇年 △ 月 △ 日	平成〇〇年 △ 月 △ 日	平成〇〇年 △ 月 △ 日

問い合わせ先 西 市税事務所
電話 078 (929) 0001 (区役所代表)

課税の根拠などくわしくは裏面をご覧ください。

（出典：神戸市 HP）

固定資産税納税通知書を貼りましょう

2-2 財産一覧を作成してみよう

◆財産一覧（概算）

預貯金		万円
有価証券 (国債・株式等)	金融機関・支店名	万円
	金融機関・支店名	万円
	金融機関・支店名	万円
死亡保険金	生命保険会社	万円
	生命保険会社	万円
	死亡保険金非課税枠 500 万円 × (法定相続人の数 人)	▲ 万円

不動産	自 宅	土地路線価 万円 × m ² = 時価	万円	不動産合計
		家屋固定資産税評価額	万円	
	貸 家	家屋固定資産税評価額 万円 × 70% =	万円	
		貸家建付地	土地路線価 万円 × m ² × 70~80% =	
	その他	農地山林	時価	
		借地権	時価	
		貸宅地	時価	

その他 財 産	ゴルフ会員権	取引価格 万円 × 70% + 預託金 =	万円	その他財産合計
	その他	(美術品・貴金属等)時価	万円	

控除財産	債 務	借入金金額	万円	現在債務額
				▲ 万円
	余生を楽しむ費用	(今後)	万円	将来出費額合計
	施設入所費	(今後)	万円	
	専門家報酬	(財産円滑継承に関して)	万円	
	推定葬儀費	(全国平均約 200 万円)	万円	

現在の財産	万円	A
死亡時財産(相続税課税対象額)	万円	B

◆相続税に係る基礎控除額

相続税 基礎控除額	3,000 万円 + (600 万円 × 法定相続人 名)	基礎控除額	万円	C
--------------	-------------------------------	-------	----	---

◆相続税のおおよその見通し

B < C の場合	相続税はかからないようです。
B > C の場合	相続税がかかる見込みです。

2-3 住まいと土地の円滑なバトンタッチへのチェックリスト

◆資産凍結を回避するために

YES	NO	チェック事項
		1 土地は、単独所有であり、共有にはなっていない。
		2 土地が共有の場合、共有解消に向けた取り組みが行われている。
		3 住まい（建物）は、単独所有であり、共有にはなっていない。
		4 住まい（建物）が共有の場合、共有解消に向けた取り組みが行われている。

◆土地・建物に関すること

YES	NO	チェック事項
		1 土地と道路との境界線が未確定で、円滑な処分が心配だ。
		2 土地の隣地境界線が未確定で、円滑な処分が心配だ。
		3 土地の中に赤道 ^(※) （地番がない土地）がある。
		4 土地の中に青地 ^(※) がある。
		5 擁壁やブロック塀等に傾斜やひび割れがあり心配だ。

赤道：公図上で地番が記載されていない土地（無籍地）の一つで、道路であった土地をいう。

古くから道路として利用された土地のうち、道路法の道路の土地とされずにそのまま残った土地であり、国有地である。公図に赤色で着色されていることから「あかみち」と呼ばれている。現に、道路でなく、その予定もない赤道の払い下げを受けるには、用途廃止等の所定の手続きが必要である。

青地：登記所に備え付けられている公図において、青く塗られた部分のことで、国有地である。水路や河川敷を示す。「青道」ともいう。

◆隣地や周辺環境に関する懸念事項

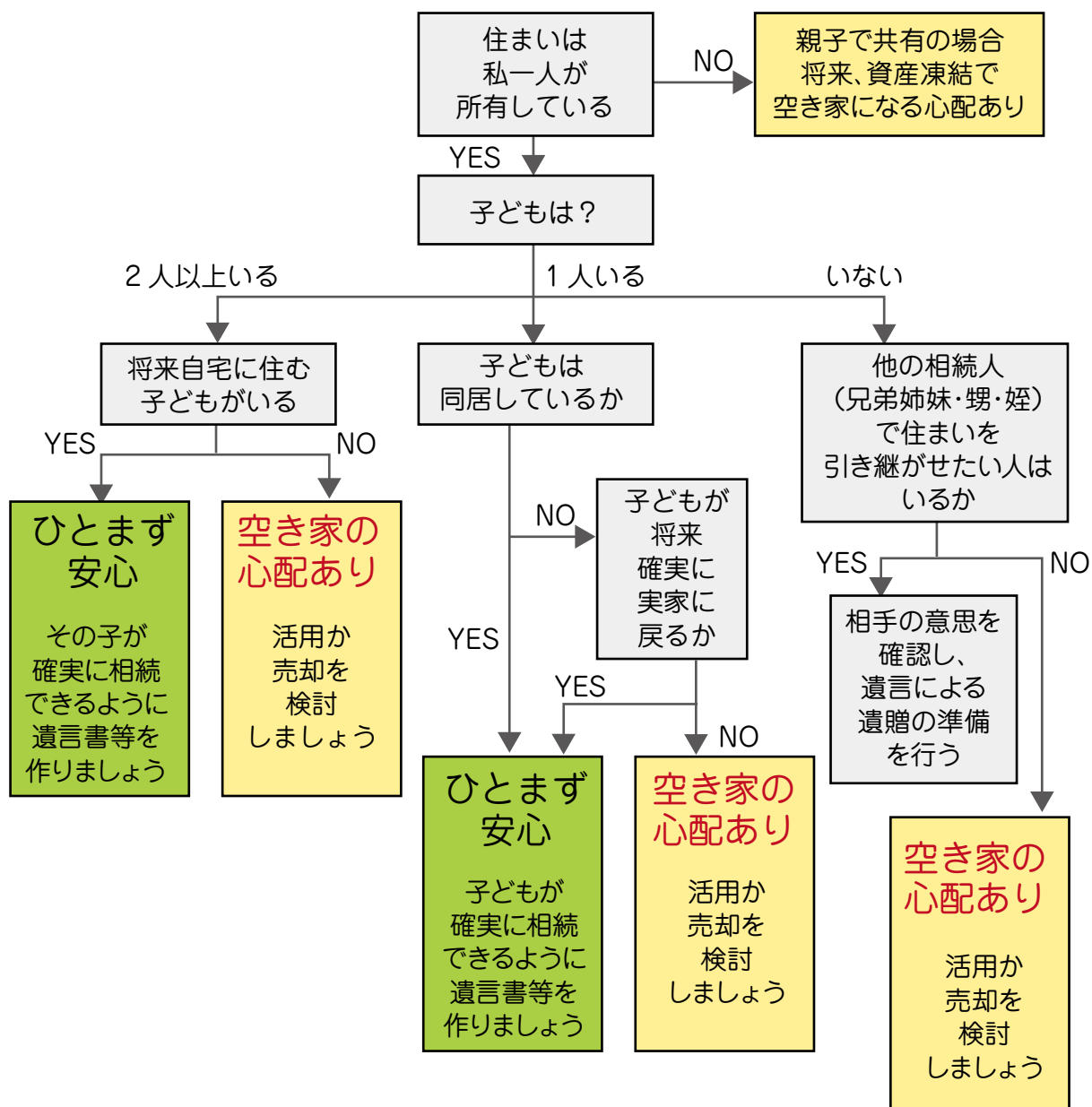
YES	NO	チェック事項
		1 隣地が崖や斜面地になっており、土砂災害等の心配がある。
		2 隣地の擁壁や塀にひび割れや傾斜があり心配である。
		3 近くに空き家や廃屋があり、環境、景観、防犯、衛生面等で迷惑を受けている。

◆その他の懸念事項

--

2-4 住まいが空き家になる可能性をチェックしよう！

私の住まいが、将来、空き家になる可能性について、客観的に確認します。
元気なうちに、住まいの将来について、家族会議を開いて話し合ひましょう。



◆私のコメント

3-1 住まいを「空き家」にしないために…

◆「生前空き家」と「相続空き家」の双方への備え

住宅地はの空き家をよく調べてみると、空き家には次の二つがあることが解ります。

一つは、「相続空き家」で、住んでいた高齢者が亡くなり、空き家になったものです。

そして、もう一つは、「生前空き家」で、住んでいた高齢者等が病気で入院したり、認知症などになって施設に入所したり、あるいは介護が必要なため、子どもの住まいに引っ越して空き家になるなど、所有者が様々な理由で住まいを空けて空き家になっているものです。

そこで、自分が元気なうちに、こうした「相続空き家」と「生前空き家」を未然に予防する備えが必要です。

◆住まいを空き家にしないために…大切な考え方

- ・住まいを空き家にしないためには、自分が元気なうちに家族で十分に話し合い、住まいの将来について決めておくこと、自分の住まいを誰が引き継ぐかをしっかり決めておくことが重要です。
- ・反対に住まいの「奪い合い」「押し付け合い」は、避けなければなりません。
- ・また、子どもなどの相続人が住まない場合は、利活用や売却の検討を行います。その場合、
 - ①立地的に賃貸ニーズがあれば、利用価値を活かして賃貸収入を検討し、借家として貸し出します。
 - ②売却を検討する場合、住まいと土地に法的な問題や瑕疵がないかを確認し、売却への阻害要因を事前に取り除いておくことが大切です。
- ・自治会で空き家対策に取り組んでいる場合、あるいは、地域にまちづくり協議会等がある場合は、建設的な意見交換を行い、地域に貢献できる利活用などを探ることも大切です。

◆住まいを引き継ぐ人がいなければ、住まいを生前活用する

- ・住まいを相続する子どもがいない場合、住まいの資産価値に着目して、老後資金を確保する「リバースモーゲージ」や「リースバック」を検討することも有効です。

◎リバースモーゲージ

高齢者が、自宅の土地と住まいを担保に金融機関から融資を受け、生前は利息のみを支払い、亡くなった後に自宅を処分するなどして、一括返済する融資制度です。

今までどおり、自宅に住み続けながら、融資資金を老後資金に充てることができます。相続時は、住まいを売却するなどして、元本を返済します。

◎リースバック

住まいを売却した会社と賃貸契約を結んで、家賃を支払ってそのまま自宅に住み続ける方法です。売却代金は老後資金などに活用します。相続時には、賃貸契約を解除するだけで、現金等のやりとりは発生しません。



3-2 ご自宅以外の「老後の住まい」について

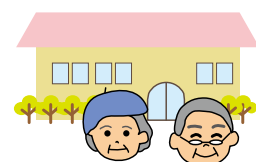
◆自立して生活できる場合・要介護認定を受けていない人向け

1 有料老人ホーム（住宅型・健康型）

住まいの確保+高齢者の福祉の二つの目的

有料老人ホームとは、「食事の提供」「介護（入浴・排泄など）の提供」「洗濯・掃除等の家事の供与」「健康管理」のうち、いずれかのサービス（複数も可）を提供している施設とされています。介護保険制度における「特定施設入居者生活介護」として、介護保険の給付の対象となっています。サービス費用および入居にかかるすべての費用が有料となる高齢者向け住宅です。

- ・介護付有料老人ホーム
- ・住宅型有料老人ホーム（自立型）
- ・健康型有料老人ホーム（自立型）



これらのうち、「住宅型有料老人ホーム」「健康型有料老人ホーム」が対象。特色は

- ① 住宅の確保に加えて、生活支援サービス（食事の提供や安否確認等）が受けられる。
- ② 要介護状態になっても、外部の介護サービスを利用して住み続けられる。
- ③ 個室（相部屋ではない）。浴室・トイレは専用型と共同型の両方がある。
- ④ 入居条件：単身は 60 歳以上、夫婦はどちらかが 60 歳以上
- ⑤ 賃貸形式（前払い方式、月払い方式）

2 サービス付き高齢者住宅（サ高住）

高齢単身者又は高齢夫婦が、安心して暮らせるように「安否確認」と「生活相談」のサービスが付いた賃貸住宅。（高齢者への住宅提供が主目的）

介護の必要性が小さく、自立したい生活を送りたい人向け

- ①賃貸住宅、全て個室（25㎡以上）
- ②安否確認と生活相談以外のサービスは、外部事業者に依頼。しかし、最近は、訪問介護ステーションなどを施設内に設置する例もあり、有料老人ホームとの違いが解らなくなっている。
- ③入居条件：単身は 60 歳以上、夫婦はどちらかが 60 歳以上

3 ケアハウス（自立型）

自立している人を対象にした「自立型」と、常に介護を必要とする人を対象にした「介護型」がある。「自立型」は、日常生活に不安があり、一人暮らしやご家族がいない高齢者が入居する施設。

- ①全室個室。
- ②自治体の助成があるので、有料老人ホームやサ高住より安い。食事も含めて月 8 万～16 万が目安（前年度所得により変動）
- ③入居条件：単身は 60 歳以上、夫婦はどちらかが 60 歳以上

◆自立した生活が困難な場合、介護が必要になった人向け

食事の用意や入浴が自力でできず、自宅で暮らし続けることが困難な場合、介護保険制度を使って入所できる施設に入ります。

次の施設は、「要介護」と認定された人が対象。対象は、介護保険が適用される 65 歳以上。

- ・部屋は個室の場合もあり。相部屋の場合もあります。
- ・食事の提供サービスがあるので、部屋にキッチンは設置されていません。
- ・トイレも各部屋についている場合と共用の場合があります。
- ・浴室は共用ですが、個浴の入浴設備がある施設もあります。

1 介護療養型医療施設

病気になり、症状が安定期に入った高齢患者さんの施設。医療、療養管理、看護、医学的管理下での介護、機能訓練が受けられます。

介護より、医療を重視した施設で、高齢で寝たきりの患者さんなどの長期療養に適する。症状が改善した場合、退所を求められる場合もあります。

2 老人保健施設（老健）

介護が必要な人の施設ですが、基本は、在宅生活への復帰をめざすリハビリに重点をおいた施設です。「病院から自宅への中間施設」です。

看護、リハビリ、食事、トイレ、入浴などの介護や日常生活上のケアを受けられます。

長期入所はできません。3 か月経つと別のところに移ることを求められます。

3 特別養護老人ホーム（特養）

心身に障害があり、常に介護が必要な方や、自宅では介護できない高齢者が入所対象。

要介護度が比較的重度の人が対象（入所要件：原則要介護 3 以上）

重篤な病気で入院が必要な場合、医療措置が必要な場合は退所しますが、最近は見取りまでしてくれる施設も増えています。

4 認知症対応型グループホーム

認知症高齢者が、家庭的雰囲気の中で生活援助を受けながら、認知症の進行を緩やかにして安定した生活を送ることを目的にしています。グループ定員は 9 名。個室。

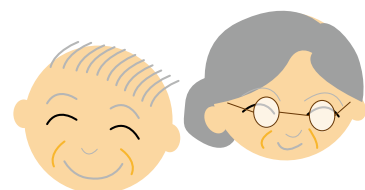
5 有料老人ホーム（介護型）

一般の有料老人ホームは介護サービスを外部に依頼しますが、介護型有料老人ホームは、職員による介護サービスがあります。但し、自己負担費用が高く、費用もピンキリ。

6 ケアハウス（介護型）

ケアハウスのスタッフから 24 時間対応で、特養同様のケアが受けられます。

特養との違いは、費用が入所者の所得によって決まること、また、要介護認定 3 以上でなくても入居できます。



3-3 財産の円滑なバトンタッチに向けて

—相続、遺言、成年後見制度、家族信託など—

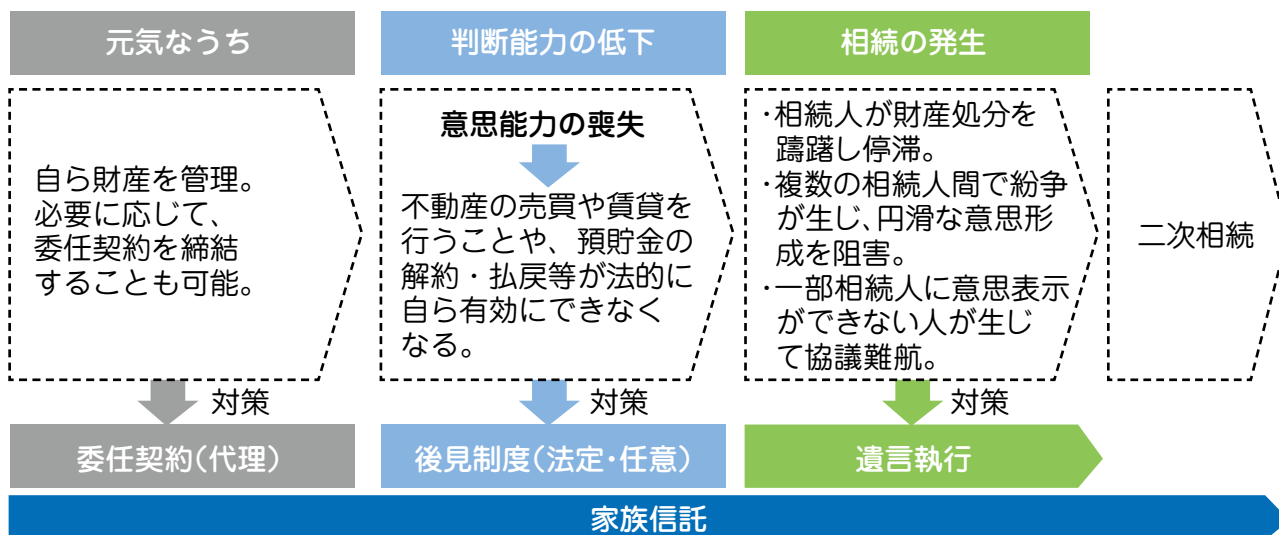
◆元気なうちに「家族会議」をしましょう

住まいを含む資産の継承や老後の看護について、家族が元気な内に、家族で話し合いをすることが大切です。相続等のトラブルの基本原因は、家族間のコミュニケーション不足が原因と言われています。家族会議には、次のメリットがあります。

- 家族の絆が深まる（コミュニケーションの時間が増える）
- ふだん言いづらいことが言いやすくなる。
- 一人ひとりの自覚と責任感が強くなる。
- トラブルを事前に回避することができる。



◆元気なうちに行う「住まい」と「財産」の円滑な継承方策



空き家対策とは、元気なうちに「資産管理の中断に備える行為」です。

元気なうちに、認知症などの判断能力低下時、そして、死亡時（相続時）のために有効な準備をしておきましょう。有効な準備（方策）には、下記のような二つの方策があります。

方策1：元気なうちに、判断能力低下時に備えた「任意後見契約」を結び、合わせて、相続時に備えて「遺言書」を書いて適切に保管しておくこと。

方策2：家族信託を活用して、複数の制度で実現していた住まいや財産の円滑な継承をシームレスに一つの制度で柔軟にプランニングすること。

◆相続と遺言

遺言の種類と作成方法、法定相続分と遺留分、法定相続人の範囲、財産を法定相続人以外の人に贈る「遺贈」などについては、弁護士等の専門家によく相談し、円滑・円満な資産継承が行えるよう、元気なうちに着実に準備することが大切です。

◆成年後見制度（法定後見制度と任意後見制度）

成年後見制度には、①法定後見制度と②任意後見制度の二つがあります。

①法定後見制度

知的障害や認知症など、本人の判断能力が低下してきたときに、家庭裁判所によって選ばれた成年後見人等（成年後見人、保佐人、補助人）が本人の利益を考えながら、本人を代理して契約などの法律行為などをして、本人を保護・支援するものです。

②任意後見制度

十分な判断能力があるうちに、将来、判断能力が不十分になったときに備えて、あらかじめ自分が選んだ代理人（任意後見人）に、自分の生活、財産管理や療養看護に関する事務について代理権を与える契約（任意後見契約）を、公証人が作成する公正証書で結ぶものです。



	法定後見制度	任意後見制度
始まり方	・判断能力が低下してきたときに裁判所に申し立てる。	・判断能力があるうち（元気なうち）に、将来、判断能力が不十分になったときに備えて任意後見人（代理人）と契約する。 ・将来、判断能力が低下したとき、裁判所に申し立て、後見監督人の選任を受けることで開始。
権限の内容	・成年後見人の場合、一身専属行為を除く包括的な代理権、同意権を有するが、目的は成年後見人の保護に限られる。 ・居住用不動産の売却には、裁判所の許可が必要である。	・本人の意思による任意後見契約であれば、資産運用などの行為も行える。ただし取消権はない。
報酬	・家庭裁判所が定める。	・契約で定める。（また、後見監督人に対する報酬もある）

◆家族信託

「自分の大切な財産（預貯金や不動産など）を、家族など信頼できる人に託し、その財産を自らが定めた目的に沿って管理・運用してもらう制度」です。

家族に財産を託すことにより、「柔軟な財産管理・運用・処分」や、「自分の望むかたちの相続」が可能になります。新しい財産管理方法や相続対策として注目されている制度です。

memo

「商事信託」と「家族信託（民事信託）」

もともとは、信託会社や信託銀行が営利目的で行う「商事信託」が主流で、財産を託される側（受託者）に信託業の免許が必要で、受託者に財産を管理・運用してもらうための信託報酬が発生するなどの特徴がありました。しかし、平成18年の「信託法」改正により「民事信託」という新しい制度ができました。「民事信託」は「商事信託」と異なり、営利を目的とせず、収益を上げるより財産を適切に管理することが目的のため、信託報酬を発生させないことも可能ですし、受託者に信託業の免許も必要ありません。このように、家族が受託者となっていく民事信託のことを一般に「家族信託」と呼んでいます。家族信託は、一般社団法人家族信託協会の登録商標です。

4-1 「私の余生計画」メモ

◆私の余生—これからの夢と希望

◆収入と預貯金

◆最高の余生を過ごすための見通し

	私の 年齢	配偶者の 年齢	私の最高の余生計画	収入見通し			支出計画			過不足額 (累計額)
				年金	その他	合計	生活費	その他	合計	
令和2年 (2020年)	歳	歳								
令和3年 (2021年)	歳	歳								
令和4年 (2022年)	歳	歳								
令和5年 (2023年)	歳	歳								
令和6年 (2024年)	歳	歳								
令和7年 (2025年)	歳	歳								
令和8年 (2026年)	歳	歳								
令和9年 (2027年)	歳	歳								
令和10年 (2028年)	歳	歳								
令和11年 (2029年)	歳	歳								
令和12年 (2030年)	歳	歳								
令和13年 (2031年)	歳	歳								
令和14年 (2032年)	歳	歳								
令和15年 (2033年)	歳	歳								
令和16年 (2034年)	歳	歳								
令和17年 (2035年)	歳	歳								

※「旅立ちのデザイン帖」（監修：NPO 法人ライフデザインセンター）の旅立ちの人生計画ノートを参考に作成

4-1 「私の余生計画」メモ

(記入例)

◆私の余生—これからの夢と希望

- 1 早寝早起。健康のため、毎日朝30分の散歩を行う。
- 2 東京にいる息子と孫、名古屋に嫁いだ娘と孫、各々年1回、温泉旅行したい。
- 3 ボケ防止と地域への恩返しのため、住まいの一部(1階リビング)を地域に開放したコミュニティカフェにしたい。
- 4 できれば75歳までは、週1～2回、働きたい。そして、75歳で免許証の返納を行う。
- 5 かねて行いたかったガーデニングを始めたい。

◆収入と預貯金

- 年金 月18万円(厚生年金、老齢基礎年金等)
- 有償ボランティア収入 月4万円(75歳まで)
- 預貯金 1,600万円
- 生命保険 死亡時保険金 1,000万円

◆最高の余生を過ごすための見通し

	私の 年齢	配偶者の 年齢	私の最高の余生計画	収入見通し			支出計画			過不足額 (累計額)
				年 金	そ の 他	合計	生活費	そ の 他	合計	
令和2年 (2020年)	71歳	歳		月額18万×12=216万円	月額4万×12=48万円 (NPOで週1～2回)	264万円	月額20万×12 =240万円	住まいのバリアフリー 改修200万円	440万円	▲176万円 (▲176万円)
令和3年 (2021年)	72歳	歳	最後のヨーロッパ旅行	月額18万×12=216万円	月額4万×12=48万円 (NPOで週1～2回)	264万円	月額20万×12 =240万円	ヨーロッパ旅行 70万円 人間ドック 10万円	320万円	▲56万円 (▲232万円)
令和4年 (2022年)	73歳	歳	ガーデニングを始める 住まいの1階を地域に開放	月額18万×12=216万円	月額4万×12=48万円 (NPOで週1～2回)	264万円	月額20万×12 =240万円	ガーデニング&カフェ用品 30万円	270万円	▲6万円 (▲238万円)
令和5年 (2023年)	74歳	歳		月額18万×12=216万円	月額4万×12=48万円 (NPOで週1～2回)	264万円	月額20万×12 =240万円	温泉旅行15万×2=30万円 人間ドック 10万円	280万円	▲16万円 (▲254万円)
令和6年 (2024年)	75歳	歳	孫2人が大学入学(教育資金贈与) 週2回の有償ボランティア終了	月額18万×12=216万円	月額4万×12=48万円 (NPOで週1～2回)	264万円	月額20万×12 =240万円	孫に教育資金贈与 100万円	340万円	▲76万円 (▲330万円)
令和7年 (2025年)	76歳	歳	免許証返納	月額18万×12=216万円		216万円	月額20万×12 =240万円	趣味用品代 15万円 人間ドック 10万円	265万円	▲49万円 (▲379万円)
令和8年 (2026年)	77歳	歳	喜寿(子ども・孫たちとお祝い) 遺言・任意後見・信託相談を手続き	月額18万×12=216万円		216万円	月額20万×12 =240万円	喜寿お祝い 30万円 弁護士等報酬 30万円	300万円	▲84万円 (▲463万円)
令和9年 (2027年)	78歳	歳	介護認定を受ける 介護ベッド・介護用品を購入	月額18万×12=216万円		216万円	月額20万×12 =240万円	介護サービス料 18万円 介護ベッド購入 25万円	283万円	▲67万円 (▲530万円)
令和10年 (2028年)	79歳	歳		月額18万×12=216万円		216万円	月額20万×12 =240万円	介護サービス料 18万円 人間ドック 10万円	268万円	▲52万円 (▲582万円)
令和11年 (2029年)	80歳	歳	国内旅行(北海道)	月額18万×12=216万円		216万円	月額20万×12 =240万円	介護サービス料 18万円 国内旅行 25万円	283万円	▲67万円 (▲649万円)
令和12年 (2030年)	81歳	歳		月額18万×12=216万円		216万円	月額20万×12 =240万円	介護サービス料 18万円	258万円	▲42万円 (▲691万円)
令和13年 (2031年)	82歳	歳		月額18万×12=216万円		216万円	月額20万×12 =240万円	介護サービス料 18万円	258万円	42万円 (▲733万円)
令和14年 (2032年)	83歳	歳		月額18万×12=216万円		216万円	月額20万×12 =240万円	介護サービス料 18万円	258万円	▲42万円 (▲775万円)
令和15年 (2033年)	84歳	歳	死後任意手続きを依頼 入院・葬儀	月額18万×12=216万円	死亡保険金 1,000万円	1,216万円	月額20万×12 =240万円	入院・葬儀代 250万円 遺品整理 20万円 死後委任手続き 50万円	320万円	896万円 (121万円)
令和16年	85歳	歳	一周忌					一周忌 30万円		(91万円)
合 計				3,024万円	1,240万円	4,264万円				91万円
貯 金										1,600万円
差 額										1,691万円

4-2 「最高の余生」と「住まいのこれから」を考えるプログラム―「そう思う」ものに○をつけ、「ライフステージ・プラン」を作成しましょう

質問1 あなたは、余生をどこで暮らしたいですか？ 1 できるなら最後まで自宅で暮らしたい。 2 できるだけ、自宅で暮らしたいが、トイレや浴室、玄関などのバリアフリー改修が必要である。 3 介護や健康に不安があれば、施設（介護付有料老人ホーム等）に入居したい。 4 自宅だと買い物や通院に不便なため、便利な高齢者住宅（サービス付高齢者住宅）に引っ越しても良い。 5 息子や娘、孫と一緒に暮らしたい。 6 その他（ ）	質問2 あなたの財産の「バトンタッチの時期」について伺います。 1 自分が元気なうちに、財産や土地・住まいの将来について決めておきたい。 2 自分でできることをして、子どもたちが相続で揉めないようにしておきたい。 3 遺言は書いておきたい。 4 認知症など、自分がボケてしまった時の備えとして「任意後見制度」や「家族信託」に関心がある。 5 柔軟な資産継承が可能な「家族信託」に興味がある。 6 自分の財産の行く末については、子どもたちに任せたい。 7 その他（ ）	質問3 「相続財産」について伺います。 1 自分には、子どもがいないため、相続財産はできるだけ残さず、自分の老後のために使いたい。 2 妻や子どもたちの将来を考え、相続財産はしっかりと残したい。 3 法定相続人（家族）以外の人に、財産の一部を譲りたい（遺贈）。 4 相続税対策の一環で、生前贈与を行い、相続財産を減らしたい。 5 相続税対策の一環で、生命保険に加入し、死亡保険金の非課税財産を増やしたい。 6 恩返しのため、自分の財産の一部を、地域や施設に寄付したり、特定の個人・団体等に贈りたい。 7 その他（ ）
質問4 あなたの「土地や住まい」について伺います。（その1） 1 自分が病気で入院したり、介護のため施設に入所したら、住まいは空き家になる。可能性が高い。 2 自分が亡くなったら、住まいは空き家になる可能性が高い。 3 住まいや土地の将来について、家族会議で話し合いをしている。 4 子どもは、自立して遠方にいるので、住まいや土地の将来について、殆ど話し合いをしたことがない。 5 土地や住まいが、共有となっており、自分ひとりでは、処分や賃貸借などの行為ができない。 6 住まいや土地の将来につて、家族で意見が分かれている。 7 その他（ ）	質問5 あなたの「土地や住まい」について伺います。（その2） 1 親から引き継いだ土地、建物なので、できるだけ、子どもたちに引き継ぎたい。 2 子どもたちは自立していて、実家には戻らないので、いずれ土地建物は売却したい。 3 敷地分割をしないで住まいを建ててくれる人に売りたい。 4 一定期間は売却せず、賃貸することも考えたい。 5 老後の資金に不安があるため、土地建物を担保に老後資金を確保したい。（リバースモーゲージ、リースバック等の活用）。 6 地域への恩返しとして、住まいを地域のために役立てたい。 7 その他（ ）	質問6 あなたの「想い」や「希望」を自由にお書きください。

◆ライフステージ・プラン

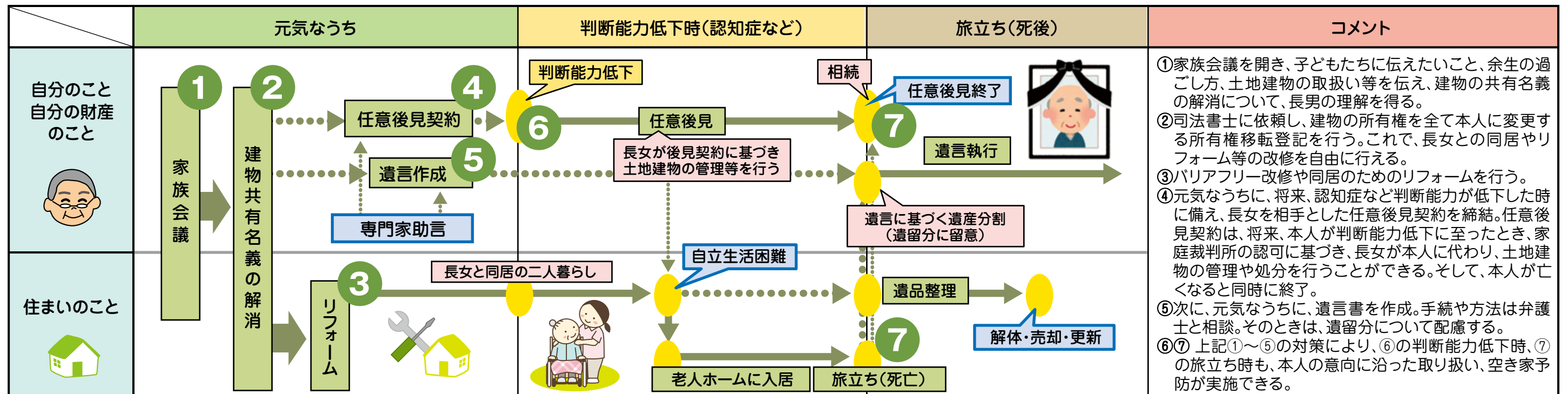
	元気なうち	判断能力低下時（認知症など）	旅立ち（死後）	コメント
自分のこと 自分の財産 のこと				
住まいのこと				

4-2 「最高の余生」と「住まいのこれから」を考えるプログラム―「そう思う」ものに○をつけ、「ライフステージ・プラン」を作成しましょう

(記入例)

質問1 あなたは、余生をどこで暮らしたいですか？ ① できるなら最後まで自宅で暮らしたい。 ② できるだけ自宅で暮らしたいが、トイレや浴室、玄関などのバリアフリー改修が必要である。 ③ 介護や健康に不安があれば、施設（介護付有料老人ホーム等）に入居したい。 ④ 自宅だと買い物に通院に不便なため、便利な高齢者住宅（サービス付高齢者住宅）に引っ越しても良い。 ⑤ 息子や娘、孫と一緒に暮らしたい。 ⑥ その他（ ）	質問2 あなたの財産の「バトンタッチの時期」について伺います。 ① 自分が元気なうちに、財産や土地・住まいの将来について決めておきたい。 ② 自分でできることをして、子どもたちが相続で揉めないようにしておきたい。 ③ 遺言は書いておきたい。 ④ 認知症など、自分がボケてしまった時の備えとして「任意後見制度」や「家族信託」に関心がある。 ⑤ 柔軟な資産継承が可能な「家族信託」に興味がある。 ⑥ 自分の財産の行く末については、子どもたちに任せたい。 ⑦ その他（ ）	質問3 「相続財産」について伺います。 ① 自分には、子どもがいいため、相続財産はできるだけ残さず、自分の老後のために使いたい。 ② 妻や子どもたちの将来を考え、相続財産はしっかりと残したい。 ③ 法定相続人（家族）以外の人に、財産の一部を譲りたい（遺贈）。 ④ 相続税対策の一環で、生前贈与を行い、相続財産を減らしたい。 ⑤ 相続税対策の一環で、生命保険に加入し、死亡保険金の非課税財産を増やしたい。 ⑥ 恩返しのため、自分の財産の一部を、地域や施設に寄付したり、特定の個人・団体等に贈りたい。 ⑦ その他（ ）
質問4 あなたの「土地や住まい」について伺います。（その1） ① 自分が病気で入院したり、介護のため施設に入所したら、住まいは空き家になる可能性が高い。 ② 自分が亡くなったら、住まいは空き家になる可能性が高い。 ③ 住まいや土地の将来について、家族会議で話し合いをしている。 ④ 子どもは、自立して遠方にいるので、住まいや土地の将来について、殆ど話し合いをしたことがない。 ⑤ 土地や住まいが、共有となっており、自分ひとりでは、処分や賃貸借などの行為ができない。 ⑥ 住まいや土地の将来につて、家族で意見が分かれている。 ⑦ その他（ ）	質問5 あなたの「土地や住まい」について伺います。（その2） ① 親から引き継いだ土地、建物なので、できるだけ、子どもたちに引き継ぎたい。 ② 子どもたちは自立していて、実家には戻らないので、いずれ土地建物は売却したい。 ③ 敷地分割をしないで住まいを建ててくれる人に売りたい。 ④ 一定期間は売却せず、賃貸することも考えたい。 ⑤ 老後の資金に不安があるため、土地建物を担保に老後資金を確保したい。（リバースモーゲージ、リースバック等の活用）。 ⑥ 地域への恩返しとして、住まいを地域のために役立てたい。 ⑦ その他（ ）	質問6 あなたの「想い」や「希望」を自由にお書きください。 ○88歳。貯金はないが土地と建物を子どもたちにトラブルなく引渡し、住まいを空き家にしたくない。 ○自分には長男、長女の二人の子供がおり、うち長女が自分と同居しても良いと言ってくれているので、余生は出来れば長女と今の家で一緒に暮らしたい。 ○土地と住まいについては、二人の子供同士でトラブルになることなく、二人の理解も得て円滑に相続させたく、必要な相続や遺言の準備しておきたい。（住まいが長男との共有になっているので、まずはこれを解消したい。）

◆ライフステージ・プラン



4-3 「私の空き家予防プラン」実践内容

氏 名		生年月日（年齢）	
家族（法定相続人）			

◆円滑なバトンタッチのための準備事項

--

◆実施時期・実施方法

		住まい（土地・建物）	金融資産（預貯金等）
資 産	現評価額	住まい： 土　地：	
	バトンタッチ時	住まい： 土　地：	
いつ （バトンタッチの時期）		☐ 元気な内（ 年中）（ 歳の時） ☐ 判断能力低下時 ☐ 相続時 ☐ その他（ ）	☐ 元気な内（ 年中）（ 歳の時） ☐ 判断能力低下時 ☐ 相続時 ☐ その他（ ）
誰に （バトンタッチの相手）		☐ 配偶者（ ） ☐ 子ども（ ） ☐ その他（ ）	☐ 配偶者（ ） ☐ 子ども（ ） ☐ その他（ ）
どの方法で （バトンタッチの方法）		☐ 遺言（ ☐ 自筆証書遺言） ☐ 遺言（ ☐ 公正証書遺言） ☐ 法定後見制度…判断能力低下時 ☐ 任意後見制度…元気なうち ☐ 家族信託（民事信託） ☐ その他（ ）	☐ 遺言（ ☐ 自筆証書遺言） ☐ 遺言（ ☐ 公正証書遺言） ☐ 法定後見制度…判断能力低下時 ☐ 任意後見制度…元気なうち ☐ 家族信託（民事信託） ☐ その他（ ）
具体的内容			
空き家予防の 具体的な対策			

4-3 「私の空き家予防プラン」実践内容

(記入例)

氏 名	青空太郎 (アオゾラ タロウ)	生年月日 (年齢)	1945.11.1 (75 歳)
家族 (法定相続人)	長男：45 歳・横浜でマンション暮らし、長女：42 歳・結婚して名古屋在住		

◆円滑なバトンタッチのための準備事項

- ・土地の測量図がないため、敷地境界線 (境界杭) の確認を兼ねた測量図を作成。(一年以内に実施)
- ・今度の正月に、二人の子ども達と家族会議を行い、住まいと土地、そして僅かながらの緊急資産の行く末について、自分の考えを伝えておきたい。

◆実施時期・実施方法

		住まい (土地・建物)	金融資産 (預貯金等)
資 産	現評価額	住まい：200 万円 (築 20 年) 土 地：2,000 万円 (60 坪) (10 万 /㎡)	預 貯 金：3,000 万円 終身保険： 600 万円
	バトン タッチ時	住まい： 0 万円 (10 年後予想) 土 地：1,800 万円 (10 年後予想)	預 貯 金：2,000 万円 (10 年後予想) 終身保険： 600 万円
いつ (バトンタッ チの時期)		■元気な内 (2022 年中) (77 歳の時) ☐ 判断能力低下時 ☐ 相続時 ☐ その他 ()	■元気な内 (2022 年中) (77 歳の時) ☐ 判断能力低下時 ☐ 相続時 ☐ その他 ()
誰に (バトンタッ チの相手)		☐ 配偶者 () ■子ども (長男) ☐ その他 ()	☐ 配偶者 () ■子ども (長男・長女) ☐ その他 ()
どの方法で (バトンタッ チの方法)		☐ 遺言 (☐ 自筆証書遺言) ☐ 遺言 (☐ 公正証書遺言) ☐ 法定後見制度…判断能力低下時 ☐ 任意後見制度…元気なうち ■家族信託 (民事信託) ☐ その他 ()	☐ 遺言 (☐ 自筆証書遺言) ■遺言 (■公正証書遺言) ☐ 法定後見制度…判断能力低下時 ■任意後見制度…元気なうち ☐ 家族信託 (民事信託) ☐ その他 ()
具体的内容		・長男を受託者に、住まいと土地を信託財産とする信託契約を結び、長男に土地と住まいの行く末を任せたい。 ・自分の想いとして、グリーンヒルの良好な住環境の維持に寄与できる活用方法を信託契約に明記しておきたい。	・自分がボケたら長男を後見人にする任意後見契約を元気なうちに締結。 ・預貯金は、遺言にて 1,500 万円を長女に、地元 NPO に 100 万遺贈、それを超える額は子ども二人で折半する。終身保険は、300 万円を葬儀費用及び各種経費に充当し長男が執行。残り 300 万円は長男に贈る。
空き家予防の 具体的対策		・住まいと土地は、将来兄妹で争いが生じぬよう、また、一人暮らしの住まいを空き家にしないため、元気なうちに長男と信託契約を結び住まいの行く末を託す。 ・相続や信託制度に詳しい弁護士に、公正証書遺言と家族信託の事務を委任する。 ・認知症等で施設入居に至った場合、その間の地域活用について NPO 等と協議。	

4-4 専門家からの助言メモ

区 分	主なアドバイス
弁護士	
宅建士	
総合 コーディネーター	
その他の専門家	

特記事項	
------	--

私の空き家予防プラン

—住まいと最高の余生を見つけるための実践ノート—

令和3(2021)年1月31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

TEL 03-5577-4148 FAX 03-5577-4149

<https://team-machizukuri.org/>

