

☆***☆***☆***☆***☆***☆***☆***☆***☆***☆***☆*2019. 6. 5***☆

【人生の添乗員(R)】からのワンポイントメッセージ

「終の棲家」役目が終わった後どうする
～相続人がすべき3つのケース～
第1回目 賃貸の場合

発行者：牧野FP事務所合同会社 代表社員 牧野寿和

牧野FP事務所 公式サイト：<https://www.makino-fp.com>

☆***☆***☆***☆***☆***☆***☆***☆***☆***☆***☆*通算第353号***☆

<第353号の目次>

■ 今週のテーマ

「終の棲家」役目が終わった後どうする
～相続人がすべき3つのケース～
第1回目 賃貸の場合

■ 「人生の添乗員(R)」からのワンポイントメッセージ

■ 「人生の添乗員(R)」牧野寿和のプロフィール

■ 編集後記

それでは、

今週のテーマからはじめます。

:

■ 今週のテーマ

シリーズ「終の棲家」役目が終わった後どうする
～相続人がすべき3つのケース～
第1回目 賃貸の場合

:

終の棲家（ついのすみか）とは、
生涯を終えるまで住むと決めたところのことです。

今回からは、この終の棲家で、
親が生涯を終えた後、
相続人でもある子どもは、
その終の棲家をどうしたらよいのでしょうか？

そこで、親が終の棲家として、
・賃貸に住んでいた場合
・戸建てに住んでいた場合
・マンションに住んでいた場合
について、3回に分けて考えてみます

<共通の課題>

終の棲家を決めるのは親だけ

終の棲家をどこにするか、
決めるのは、
当事者である親です。

その家が、

親の自己所有の場合や、

借りている家、
つまり、賃貸の場合もあるでしょう。

賃貸にしても、

戸建ての場合は、
土地も建物も賃貸

建物は自分たちで建てて
土地は借りている場合もあるでしょう。

また、アパートやマンションの1部屋を
借りている場合もあります。

どのような形態であれ、
親が自分たちは生涯ここに住む

と決めたところ、

そこが終の棲家です。

また、終の棲家を決めるにあたり、
親が高齢になってから、
また子どもに十分な収入がない限り

親が終の棲家を決めることに、
子どもは口出しをする機会はないでしょう。

つまり、自分たちの終の棲家は、
親が、自分たちで決めます。

とはいうものの、
終の棲家がいらなくなった時のことを考えると、

親が亡くなった後の親の持ち物は、
遺産相続の対象になります。

親が元気なうちに、
親子で、
その時のことを考えておくことが必要です。

家庭によっては、
相続人である子どもたちが、
相続の問題に発展しかねないからです。

それでは、
今回のテーマであります
「賃貸住宅」が終の棲家の場合の
具体的なお話を始めます。

賃貸住宅の契約とは

賃貸の場合に、
前提として押さえていただきたいことに、

アパートやマンションなど部屋を借りていた場合と
建物は自分で建てても
土地を借りていた場合があります。

借りる方が、つまり家賃を支払う方が、
オーナーと契約をすることが原則です。

従って、契約する方が、
亡くなればその契約は解除され、
その物件を明け渡すこととなります。

しかし、借地の上に建物を所有していた場合は、
一概には言えないところもあります。

そこで、契約書の内容が重要となります。

またその責任は、
その相続人である子どもが、
引き継ぐということです。

具体的な手続き方法

まず、
アパートやマンションなど部屋を借りていた場合です。

子どもは同居していなく
住む人がいないのであれば、

その物件のオーナー（大家さん）と、
通常は、仲介の不動産会社を通してとなりますが、
速やかに賃貸契約の解除の手続きをします。

退去する日までに、
その部屋の親の使っていた、
家具などを処分するなどして
空室の状態にします。

そして日にちを決めて、

借りていた方の相続人
多くの場合は、
お子さんが全員または代表の方と
仲介不動産会社と、
オーナー（仲介不動産に任している場合もあり）と、
3者で部屋の状況や部屋に忘れ物がないか、
確認するために借りていた部屋に集まります。

また退去日までの家賃や共益費など、
物件の修繕費などが必要な場合は、
支払います。

また、すでにその月の家賃や共益費などを
支払っていれば、
その分を日割りで返金、
保証金など戻ってくるお金があればその分も
その場で受取るか、
振り込んでもらう銀行口座を指定します。

借地に家を建てた場合

次に、借地の上に親が家を建てていた場合です。

その家に住む予定の子供がいない場合は、
家を壊して更地にして、
土地の持ち主に返すか、

その家をリフォームして、
賃貸として貸すか

子どもが住むかです。

ただ、その土地のオーナーとは、

特に、賃貸で貸す場合、

親との契約を子どもとの契約に引き継ぎ
しかも、借地料は親の時と同じで良いか
そして、賃貸にすることに、
土地の持ち主が承諾するのか、

まずは問題になるでしょう。

相続に備えて記録しておくこと

上述での

保証金などは、契約期間が長いと
言い換えれば、古くからの契約の場合
結構まとまったお金が
戻ってくる場合もあります。

そこで、お金のやり取りは、
お金が
出ていく方、入ってくる方とも
遺産分割の対象にもなりますので、
記録しておくことも大切です。

そのまま住む場合の注意点

また、賃貸住宅に親と同居して、
親が亡くなっても、
子どもが、
引き続きその部屋に住む場合があります。

この場合、
その部屋の賃貸契約を
親がしていたのであれば、
子どもの名義で新規に契約書を
交わすことが必要です。

その場合、親の支払った保証金の額や
親が生存中に支払っていた家賃の額などは、
そのまま引き継がれることもあれば、

親との契約が切れたとして
一旦返却されて、
改めて、住む方と契約書を交わして、
請求される場合があります。

ここで注意いただきたいのは、

特に物件が築古になれば、
その分家賃も下がります。

親の代と同額の保証金や家賃はいかがなものか？

ということです。

また、賃貸住宅によっては、
年配の方、
ここでいう年配とは、
すでに、50代後半から60代はその対象です。

特に独居の方は嫌われます。

従って、親と同居をする子どもも、
その部屋を
ご自身の終の棲家にするお考えがあれば、

50歳くらいになった時点で、
賃貸契約を親からご自身に変えておいた方が、
良いかもしれません。

借地の上の持ち家についても、
家が広ければ、
将来、子どもの家族で住むことも考えられますので、
早くから対策を考えておく必要があります。

*****:

■「人生の添乗員（R）」からのワンポイントメッセージ

*****:

終の棲家が、賃貸でも

そのまま住むのにも

費用が掛かることもあり、

その計画が必要です

■人生の添乗員 (R) 牧野寿和のプロフィール

日本で唯一「人生の添乗員 (R)」を名乗れる

公正中立な独立系ファイナンシャルプランナー

開業 16 年目

1958 年 名古屋市生まれ、大学（東海大学卒業）以外は、名古屋で生活をする。

1982 年～2001 年 旅行会社に勤務。業務で世界各地を廻っていた時、日本の方と他の国の方々のお金との付き合い方の違いを感じていた。そんな時渡米した折に、初めてファイナンシャルプランナーの存在を知り、日本でもこの業務の必要性を認識する。

2003 年 牧野 FP 事務所を創業。

2018 年から牧野 F P 事務所合同会社を設立。

これまでに、延べ 900 件以上の様々な相談に対応。

現在は、相談者へのプランニングの助言と提案を主な業務とし、

相談者に、安心できる生活が送れるように、

丁寧な業務を心がけている。

<保有資格>

- ・ NPO 法人日本ファイナンシャルプランナーズ (FP) 協会 CFP (R) 認定者
- ・ 1 級ファイナンシャル・プランニング技能士 (資産設計提案業務)
- ・ 福祉住環境コーディネーター
- ・ 総合旅行業務取扱管理者 など

<取材協力>

メ～テレ (名古屋テレビ) 「UP！」

<出版>

「銀行も不動産屋も絶対教えてくれない! 頭金ゼロでムリなく家を買う方法」河出書房新社

なぜ、「人生の添乗員 (R)」なのか？

詳しいプロフィールはこちらから

現在、相談を受けている方は、名古屋市内はもとより
愛知、岐阜、三重県、
ご紹介をいただいて、首都圏や関西にも
足を延ばす機会が増えてきました。

「人生の添乗員 (R) 」どこまでも行きます。

相談者にとって、他人を気にすることなく、
ご自身にとって
有益な提案を心がけています。

■編集後記

終の棲家を決めても

- ・生涯の生活、
 - ・亡くなってからの
その住まいをどうするのか、
- その計画も併せて必要です。

【人生の添乗員 (R) 】からのワンポイントメッセージ

来週もご愛読のほど、
よろしく願い申し上げます。

「人生の添乗員」「人生の行程表」は牧野寿和の登録商標です

■ 【人生の添乗員(R)】からのワンポイントメッセージ

発行：

牧野FP事務所合同会社 代表社員 牧野寿和
〒467-0823 名古屋市瑞穂区津賀田町2-86

■登録・解除は、ご自身でお願いいたします。

こちらから出来ます。

<http://www.mag2.com/m/0001575058.html>

■本メルマガに関するご意見・お問い合わせはこちらまで
お願いいたします

E-MAIL : makino.fp@beach.ocn.ne.jp

牧野FP事務所合同会社 公式サイト：<https://www.makino-fp.com>

■記事内容に関してのトラブル等について当方では一切責任を負いかねます。
ご自身の責任でご判断下さい。
