

# 施設入所と不動産売却

## 相談内容

大型台風で自宅の屋根が壊れ、雨漏りがひどく住めないため、利用者が施設入所を希望。現在、ショートステイで一時的につないでいるが、ショートステイ先には2か月ほどしか居れないので、至急対応して欲しいとケアマネより相談がある。  
また、金融資産がほとんど無いため、自宅を売却した資金と年金を施設費用に充てたい。

## —相談者背景—

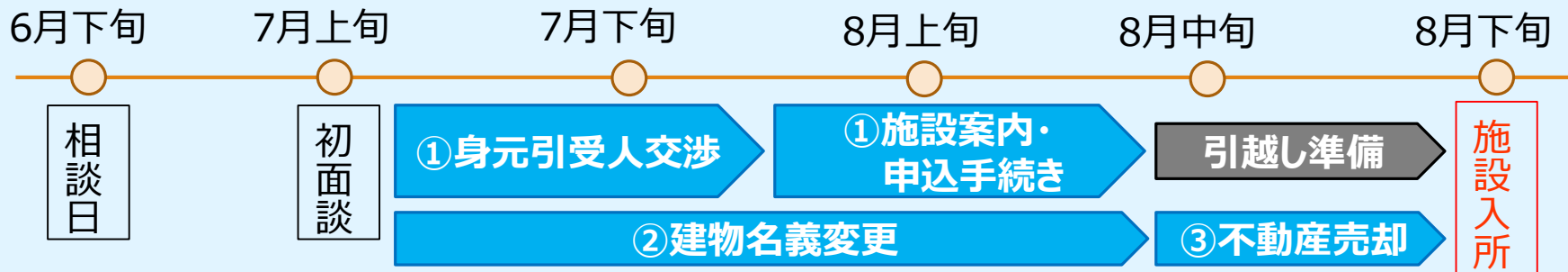
80代・独居・子供なし・遺言なし・資産:自宅不動産のみ ※建物名義:亡くなった夫

## 考えられる対応策とスケジュール

**対応策①**：迅速な施設紹介と身近な人への身元引受人交渉

**対応策②**：相続手続きにより夫名義の建物を本人名義へ

**対応策③**：施設入所までに不動産売却



<https://jssa.tsugusapo.com/>

# 当協会の対応：二か月と限られた期間内での①自宅の売却と②施設への入所のサポート

## 【自宅売却】

①ご自宅の売却方法について当協会よりご本人にご説明しました。※

今回は早急に自宅を売却する必要がある為、不動産業者の買取を選択し、売却のサポートをしました。

※不動産の売却には2通りの方法があります。【不動産の売り方】を参考に、それぞれのメリット・デメリットを把握し、状況に応じて選択する事が望ましいです。

②建物が亡くなられたご主人の名義のままとなっていたので、司法書士に依頼し相続による所有権移転の登記をお手伝いをしました。（不動産は亡くなった方の名義のままでは売却出来ません。）

③相続の手続きは、ご主人の遺言が無かった為、法定相続による遺産分割協議になりました。戸籍調査の結果、ご主人にはご兄弟が3人いる事が分かり、ご兄弟は離れたところに住んでいるが亡くなっていました。ご兄弟が亡くなっている場合は、そのご兄弟の子どもが法定相続人になります。

## 【問題点】

今回のケースの様に遺言が無い場合、ご本人とほとんど接点がなく連絡先も分からない相続人（今回のケースでは甥や姪）と遺産分割協議が必要になる事があります。

遺産分割協議は手間と時間がかかります。また不動産に資産価値がある場合は、その分け方や割合などで相続人同士の話し合いがまとまらず、さらに長い期間がかかる事もあります。

## 【解決策】

このようなケースを避けるには、遺言が有効です。

ご主人の生前に『一切の財産を妻に渡す』といった内容の遺言を残す事で相続人との揉め事を避ける事が可能です。

相続には遺留分といって被相続人の財産を最低限もらえる権利がありますので、この遺留分に注意して遺言を書く事がポイントです。遺言で想いや希望を叶える為にも、専門家のアドバイスを受けて作成される事をお勧めします。

## 【施設への入所】

施設入所については、ご本人の希望に加え、もらっている年金額と今回のご自宅売却資金を考慮した利用料の施設をご提案し、実際に施設を見て決める事となりました。（下図「一般的な施設入所までの流れ」をご参考下さい。）

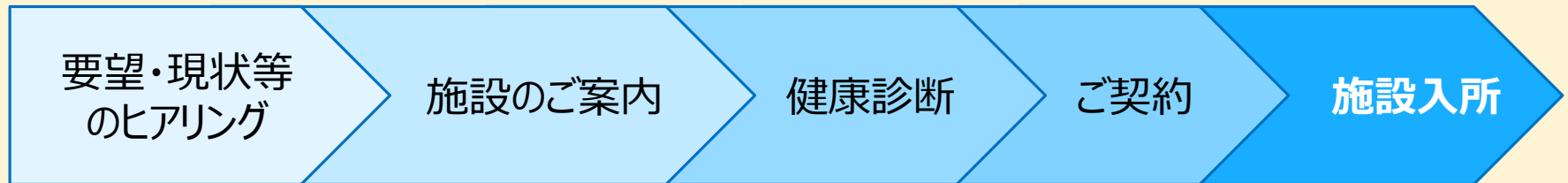
ここでネックとなったのは、入所に必要な**身元引受人**です。

今回のケースでは兄弟や子供がいない為、唯一身近にいる甥にお願いすることにしました。しかし、甥からは身元引受人を断られてしまいました。

そこで当協会から、身元保証会社による保証と併せて死後の対応(葬儀・納骨・清算等)もご提案させて頂きました。頼れる兄弟や子供がいないお一人様の高齢者の場合、死後の対応をどうするのか考えておくことも、死後のトラブルを防いだり、葬儀やお墓、家財の処分等どうすればいいのだろう、という不安にも備える事が出来ます。

今回のケースでは無事期間内に自宅売却を行い施設入所ができ、ご紹介頂いたケアマネとご本人から喜んで頂きました。

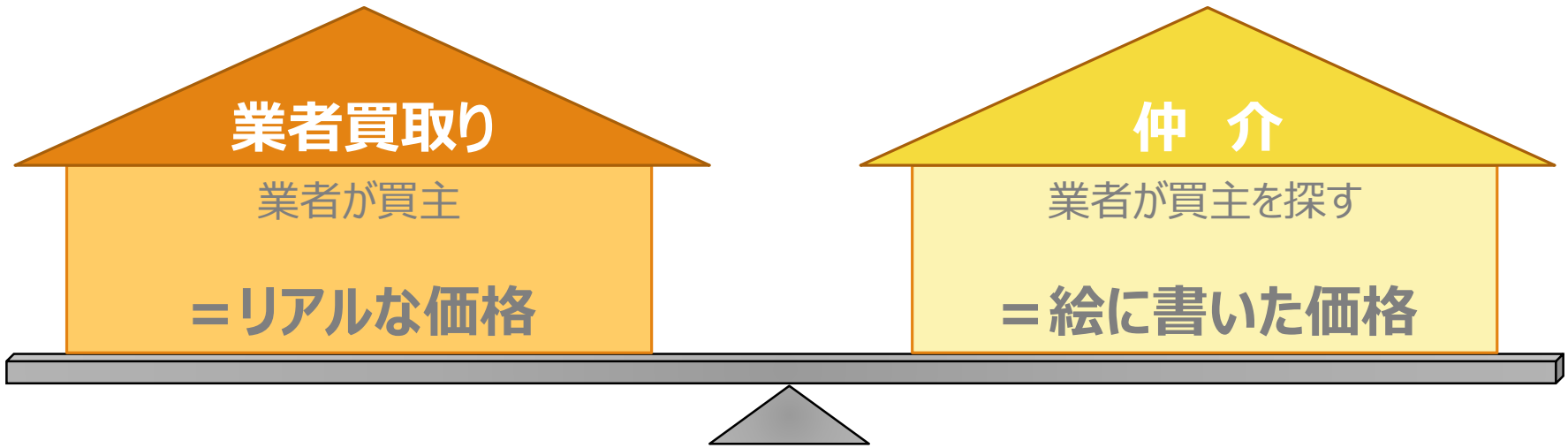
## 一施設入所までの流れ一



※当協会の提携老人ホーム紹介センターでは無料で施設の紹介を行っています。

# 不動産の売り方

不動産を売却する方法は大きく二つあります。それぞれのメリット・デメリットを把握し、ご本人の状況に応じて選択することが重要となります。



	業者買取	仲介
価格	○ or △	○ or ◎
スピード	◎	○ or △
瑕疵担保リスク	なし	あり
手間	かからない	かかる ※契約・決済手続き、内見対応

**【考えられる瑕疵担保】**  
 ※金額が見えない恐ろしさ  
 ・設備不備  
 ・地中埋設物  
 ・土壌汚染  
 ・雨漏り

<https://jssa.tsugusapo.com/>