

# 「困ったなあ」

に答えます

佐々木知子の  
法律相談



佐々木知子  
まさきともこ  
弁護士  
帝京大学法学部教授

終活を始めたいのですが、  
自宅の扱いについて助言をください。

先生とは本当に長い付き合いになりませんか。ご存じのように私が連れ合いに先立たれてすでに20年、幸い今も元気ですが、先日85歳になり、父の享年に近づくの機会に、いわゆる終活をしようと思うのです。

父が遺した事業を私なりに大きくして、会社は三つになりました。どれも幸い順調で、3人の息子が各責任を持ってやってくれています。各社に持つ私の株、それぞれに生前贈与したいと息子たちに言うと、同額ではないものの、3人ともとても喜び、話は早くまとまりました。

あと私が手元に残しておかないといけないのは、死ぬまで

この先も住み続ける旨を、  
紙に残して保障するとよいと思います。

本当に、月日のたつのは早いですね。会長のご自宅に一度寄せていただいたことがありますが、調度品も絵も素晴らしく、家政婦さんのお料理も大変おいしく、感激した覚えがあります。確か執事さんもおられました。

息子さんもそれぞれ良い家をお持ちだし、同居は何かと気苦労なので、そのままの暮らしを続けられるんですね。最後は高級老人施設か病院かに移られるのかもしれませんが、とてもお元気なので、それはきつともっと先のことですね。

会長はわれわれ庶民とは全く違う暮らしをされているので、これは参考までの話ですが、自宅を老後資金に役立てる方法としては、世間一般にはリバースモーゲージとリースバックがあります。前者は自宅を担保に入れて資金を得、借金は死亡後に家の売却金で精算する方法。後者は、自宅を売却した上で家を賃借し、そのまま住み続ける方法です。会長のお話は後者に近いわけですが、リースバックの賃貸借は、今は定期賃貸借契約が主

に必要な預金額と、今住んでいる家だけです。先生もご存じのように、住み込みの家政婦二人と運転手の給料が必要で、生活費として年に2000万円、3000万円かかる。10年生きると3億円。お金はきつとなくなるだろうが、自宅は遺産分けの対象になり、結構面倒を残します。どうしたらいいかと思っていれば、一番母親っ子だった三男が、「家は僕が適正価格で買いま

すよ。あとお父さんは死ぬまでただで住んでくれればよいから」と言うのです。

預金が2億円ほど増えるのは助かるし、預金は万に残っても3人で分ければよいだけです。良い話だと思おうのですが、何か不都合なことはいないだろうか、先生とは長い付き合いで息子たちのこともご存じなので、ご意見を賜っておこうと思おう次第です。

流なので、例えば3年の期間の満了後新たに契約を締結してずっと住み続けられる保障はないなどの欠点があります。

会長の場合は、賃料を払わない使用貸借なので、さらに弱い立場になります。もちろん息子さんも社会的地位があり、お金に困ってもいないのだから、父親の意に反して家から出て行ってくれとは言わないでしょう。他の息子さんも止めるでしょうし。

ただ、聞かれたので一応法律家としての一般的な懸念は述べておきたいのですが、万一息子さんが会長より先に亡くなったよう

な場合、相続人にとっては遺産なので、売却することもできません。そうしたら第三者には対抗できないので出て行かざるを得ない。実際、これは庶民の家ですが、似たような事案を扱ったことがあります。紙一枚のことですが、息子さんとの間で、死ぬまで住まわせるといったことは書いておくべきだと思うし、また、調度品や絵なども相当な価値になるだろうから、その遺産分けはどうするのか、これもやはり書いておいた方がよいのではと思います。後々のめめ事を残したくないということであれば。

