

第7回(最終回): 住まいのスムーズな承継と安心 ～住宅ローン設定時における遺言の活用

三井住友トラスト・資産のミライ研究所 所長 丸岡 知夫

1. 大切な自宅、その購入動機は？



2021年7月から始まった本連載も、今月で最終回となります。今回は「自宅をスムーズに承継できる安心感」について、考えてみたいと思います。

当研究所の1万人アンケート調査で、住宅保有者3546人（親族からの相続・譲渡での保有を除く）に「住宅保有時の年齢」を尋ねたところ、「30歳代で購入」が5割を占め、「住宅購入のコア世代は30歳代」という結果になりました。このうち「住宅ローン利用中」の世帯は全体では43%、30歳代では73%となっており、「30歳代はローンで住居購入」という傾向も確認できました。

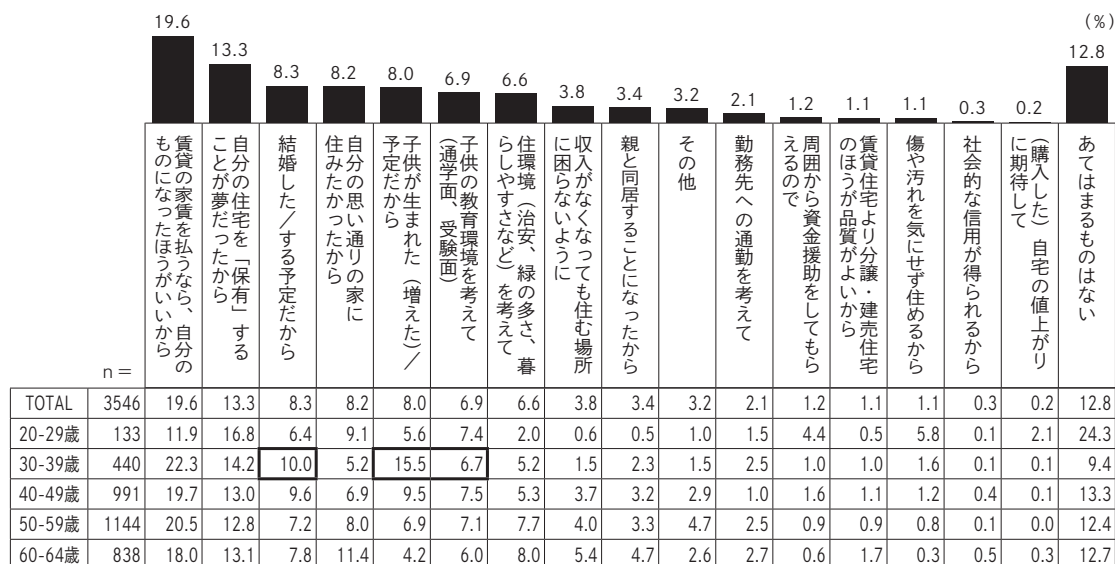
さらに、住宅ローンあり世帯の当初借入額・返済期間について、「全体」と「30歳代」を比較すると、30歳代における「当初借入額の高額化」「返済期間の長期化」傾向がうかがえました【図表1】。

アンケートでは、自宅の購入動機についても尋ねていますが、「賃貸の家賃を払うなら、（ローンを払ってでも最後は家が）自分のものになったほうがいいから」が全世代を通じて第1位となりました。その他、30歳代の購入動機を見ると、高順位に「子供」「結婚」が来ているのが特徴的です【図表2】。

【図表1】住宅ローンの当初借入額・返済期間

	全体	30歳代
当初借入額（平均金額）	2593万円	3012万円
返済期間（平均年数）	26.3年	30.4年

【図表2】住宅を購入した最も大きな動機



*表内年代は、アンケート回答時の年齢。n＝持ち家購入者（相続・譲渡などでの取得者は除く）
出所：三井住友トラスト・資産のミライ研究所「全国1万人への独自アンケート調査（2021年）」

2. 「もしも」の際でも団信にプラスして安心できる備えとは？



家族のためを思って、高額住宅ローンを組んで入手した「わが家」。「家族が憩える場所」として、ずっとみんなで住み続けていきたい……と思われる方が大半かと思います。

一方、人生100年時代を迎えて長寿化が進んでいるとはいえ、「万が一の事態」に対する備えは欠かせません。住宅ローンは高額で、返済期間も長く、平均的なローン返済完了年齢は70歳を超えてきています（出所：住宅金融支援機構「2019年度フラット35利用者調査」）。あまり考えたくはないことですが、住宅ローンの契約者に「万が一」のことがあった場合、自宅の扱いはどうなるのでしょうか。

一般的に、金融機関へ住宅ローンを申し込む際には、申し込みと同時に団体信用生命保険（以下、「団信」）への加入手続きが発生します。不測の事態が生じた場合、住宅ローンの債務は団信からの支払いによって完済されるので、住宅ローン契約者の「安心」への備えとなっています。

では、団信によってローン債務がなくなった場合、自宅の名義はどうなるのでしょうか。ご夫婦2人の世帯で、こういった相続が発生するケースについて考えてみましょう。

亡くなられた住宅ローン契約者の両親（もしくは兄弟姉妹）が健在であれば、法定相続人は配偶者と契約者の両親（もしくは兄弟姉妹）となります。この場合、自宅は「相続人全員での共有名義」になります。共有名義で相続登記をすると、将来的に自宅を売却する際に、共有者全員で手続きを行う必要が出てきます。

遺されたパートナーの生活を考えれば、自宅は「パートナーの単独名義」で登記したいところですが、登記に際しては、パートナーと契約者の両親（もしくは兄弟姉妹）との間で、遺産分割協議を行う必要があります。つまり、「相続人全員でパートナー単独名義での相続を協議する」ことになるのです。ただでさえ相続が発生して不安な状況下で、こういった親族間の協議を進めるのは、非常に負荷がかかります。

こういったケースで、遺されたパートナーの方が安心して自宅に住み続けられるような方法として、どのようなものが考えられるでしょうか。

日本において、まだまだ活用されていない法律行為の一つが「遺言」だといわれています。日本公证人連合会が公表している統計資料によれば、2019（令和元）年度に全国で作成された公正証書遺言は11万3137件で、同年度に亡くなった方（約138万人）に対する割合は約8%です。自筆証書遺言について、「司法統計年報」公表の「遺言書の検認件数（令和元年度分）」では1万8625件となっていました。これらを合わせても全体の約9.5%であり、遺言の普及率は10人に1人程度という状況です【図表3】。

【図表3】 公正証書遺言と自筆証書遺言

	公正証書遺言	自筆証書遺言
作成方法	・2名以上の証人の立ち会いの下、遺言の内容を公証人に伝え、公証人が公正証書として作成	・遺言の全文、日付および氏名を自書し、押印する。ただし、自書によらない財産目録を添付することができる ・相続開始後、家庭裁判所で「検認」（遺言書の証拠保全手続き）を受けることが民法で義務付けられている
特 徴	・公証人が作成するので、手続き上無効になる恐れが極めて少ない ・偽造・変造・隠匿・紛失の恐れがない ・家庭裁判所の「検認」が不要	・誰にも知られずに作成できる ・書き換えが簡単 ・作成費用がかからない
留 意 点	・立ち会い証人が2名以上必要 ・公正証書作成費用がかかる	・形式不備や、内容が不明確のケースあり ・作成時の本人の状況を第三者が確認していないことが多く、遺言が無効になる恐れがある ・偽造・変造・隠匿・紛失の恐れがある

*2020年7月より、自筆証書遺言の原本を法務局が保管する制度がスタート
出所：三井住友トラスト・資産のミライ研究所が制作

しかし、住宅ローンの契約時に「ローン契約者に不測の事態が生じた場合、遺されたパートナーに自宅を相続させる」旨の自筆証書遺言を作成しておけば、相続発生時にパートナーの方が安心して、自宅に住み続けられることへの備えとなります。

「家族のために夢の実現として自宅を手に入れるタイミングで、遺言なんて……」といった思いもよぎりますが、遺言は財産を残す方の意思を尊重するためのルールであり、「亡くなる方の思いを尊重する」ことが、遺言の制度趣旨です。金融機関の中には、こういったニーズに対応するべく「住宅ローンと遺言」をセットで提供しているケースも出てきており、若い世代の支持を集めています【図表4】。提供されている機能は、次の四つです。

- 【保管】 金融機関より手交する遺言見本などを参考に、自身で自宅に限定した自筆証書遺言を作成し、その遺言を金融機関が保管します。
- 【照会】 保管中は年に一度、誕生日月に、新たな遺言書の作成の有無や利用者の状況などについて金融機関から照会があります。
- 【検認】 相続が開始した場合、家庭裁判所への自筆証書遺言の提出や検認申し立て手続きは金融機関が行います。
- 【交付】 遺言書は交付指定者の方へ交付されます。

このサービス自体は自筆証書遺言ですが、自筆証書遺言の留意点である紛失リスクや検認の手間をカバーしたスキームとなっています。シニア世代だけでなく、若い世代も目的に合わせて「遺言」を上手に活用していく時代が、すぐそこまで近づいて来ているように感じられます。

【図表4】金融機関が提供しているサービス例

特徴	住宅ローン契約者が住宅ローン設定時に作成した自筆証書遺言を、ローン提供金融機関にて保管 ※保管中は顧客本人による遺言の入れ替えが可能 ※相続が発生せず住宅ローンが完済となった場合は預かった自筆証書遺言は顧客本人に返却してサービス終了
遺言の内容	自宅の承継に関する遺言に限定
対象財産	自宅のみ
遺言の方式	自筆証書遺言
遺言執行者	推定相続人
検認	相続開始後の家庭裁判所への提出および検認申し立て手続きは金融機関が行う
手数料	自筆証書遺言作成時および保管中ともに無料

出所：三井住友信託銀行『ハウジングウィル』商品説明資料より三井住友トラスト・資産のミライ研究所が作成

三井住友トラスト・資産のミライ研究所は、人生100年時代において、一人ひとりが将来を安心して過ごすための資産形成・資産活用のあり方を中立的な立場で調査・研究し発信することを目的として、2019年9月三井住友信託銀行に設置された組織です。



まるおか ともお 1966年生まれ。1990年早稲田大学法学部卒業、同年住友信託銀行（現・三井住友信託銀行）に入社。確定拠出年金業務部にてDC投資教育、継続教育のコンテンツ作成、セミナー運営に従事。2019年より現職（三井住友信託銀行／人生100年応援部を兼職）。主な著作として、『安心ミライへの「資産形成」ガイドブックQ&A』（金融財政事情研究会、2020）がある。