NICE ASSET

NICE OWNER'S CAFÉ

オーナー様向けニュースレター

07
July
2026



預貯金口座、保険、不動産…
スムーズな相続のための一括制度と遺言保管制度

定着したテレワーク需要を捉える「職住一体」の工夫

自治体補助も拡大
高齢者入居のリスクヘッジ“孤独死保険”最新事情

NICE ナイスアセット株式会社

預貯金口座、保険、不動産…

スムーズな相続のための一括制度と遺言保管制度

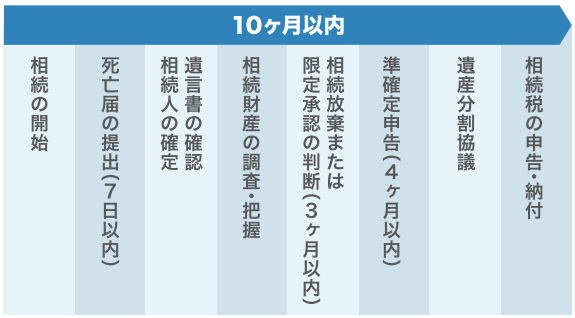
今年4月に発表された、大手金融機関7社による「相続手続き一括対応の枠組み構築」が大きな注目を集めています。これは、現在は各金融機関での個別対応が必要な相続発生時の預貯金口座の確認や相続人関係図の作成などを、“1度の書類提出”で済むようにするというもので、相続人の負担軽減が期待されます。

相続対策は遺産分割や節税だけでなく、相続発生時の「手続き」への対策もまた大切です。ご自身の、あるいはご家族の円滑で円満な相続手続きに、便利な制度・サービスを役立てましょう。

申告・納税期限の10ヶ月は多忙を極める

いざ相続が発生すると、相続人には非常に忙しい日々が待っています。なぜなら、民法の定める相続税の申告・納税の期限は、「相続の開始を知った日の翌日から10ヶ月以内」。その期限までに被相続人の財産を洗い出して全体像を把握し、遺産分割協議を行ない、納税資金を用意していく精神的・肉体的負担は、相続人にとって非常に大きなものとなります。

中でも、初手となる「相続財産の確定」の負荷は想像以上です。故人の財産は預貯金、不動産、有価証券、保険など多岐にわたり、それぞれ異なる金融機関や場所に点在しているからです。財産総額が確定しなければ分割協議も始まらず、後から想定外の財産が出てくればその協議もやり直しに。だからこそ、近年はこのような課題を解決するための便利な「一括制度」が次々と登場しています。



生命保険の一括照会で非課税枠も逃さない

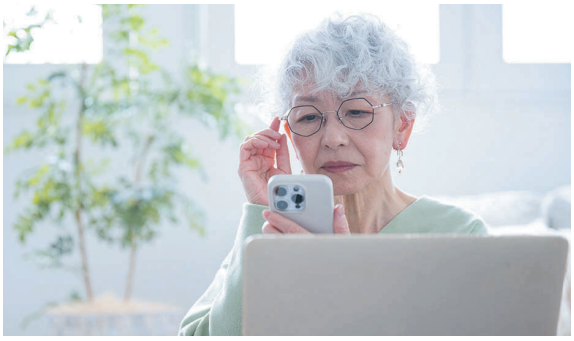
被相続人が加入していた生命保険の内容は、家族でも把握しきれていないケースが多くあります。特に保険証書を紛失しているような古い保険契約では、保険金の請求漏れも起こりかねません。

そこで活用したいのが、2021年に始まった「生命保険契約照会制度」です。同制度は、日本生命保険協会が会員の全生命保険会社に対して、被相続人の生命保険契約の有無を一括照会してくれるというもの。相続発生時だけでなく、本人が認知症を発症した際なども利用可能で、手続きは法定相続人や遺言執行人、一定の親族などの関係者が、身分証明書や戸籍謄本など必要書類を揃えて照会請求を行ないます。

生命保険の保険金には、法定相続人数×500万円の「非課税枠」があるうえ、現金納付が原則の相続税の納税資金としても活用しやすいため、見落としがないよう上手に制度を活用したいものです。ただし、同制度はあくまで「契約の有無」の確認用であり、保険金の請求手続きは個別に行なう必要がある点に注意が必要です。

全国に点在する不動産も一括で把握可能に

一括照会の制度は不動産の世界でも始まっています。今年2月スタートの「所有不動産記録証明制度」は、全国の法務局に保管されている登記情報を登記官が一括照会し、被相続人が登記名義人となっている不動産の一覧証明書を発行してくれるというもの。手続きは、本人または相続人等が、全国の法務局やオンラインで行ないます。



これまで登記記録は「土地」や「建物」からしか検索できず、相続人らが被相続人の所有不動産を把握するには、被相続人の遺品から権利書や固定資産税の納税通知書を探し出し、その所在地ごとに登記を確認する必要がありました。同制度の活用は、不動産の把握漏れの防止・不動産調査の手間の大幅な削減だけでなく、遺産分割協議や相続登記の準備の迅速化にも大きく寄与するはずです。

■ 従来の不動産調査方法

・権利書（登記済証）の確認
・固定資産税納税通知書の確認
・各自治体の「名寄帳」閲覧

■ 所有不動産記録証明制度

全国の法務局窓口で請求するだけ！
※手数料1600円（オンライン割引あり）

資産形態は複雑化、「財産目録」「遺言」の作成必須

しかしながら、これらの便利で新しい制度によって、資産全体の把握が叶うわけではありません。例えば、生命保険契約照会制度はあくまで生命保険に限られ、財形保険や団体保険・共済の契約を発見する機能は持ちません。また、所有不動産記録証明制度も、あくまで「本人名義の国内不動産登記を一覧化」する制度であり、登記のし忘れや不備のある不動産、海外の不動産は発見不可能です。冒頭の金融機関の一括化構想も、ネット銀行など全ての金融機関に範囲が広がるかは未定です。



加えて、昨今は仮想通貨などの暗号資産や電子マネーといった「デジタル遺産」も増え、相続人による正確な財産把握はさらに難易度を増しています。となると、最も重要かつ確実なのは、やはり生前に本人が「財産目録」を作成し、全ての財産を明確にしておくこと。そして、自らの意思を明確に伝える「遺言」の作成が、残された家族への最大の配慮となるのです。

自筆証書遺言は保管制度でリスク低減

そんな財産目録・遺言の作成に役立つのが、2020年7月開始の「自筆証書遺言保管制度」です。自らの手で作成する自筆証書遺言の場合、保管場所の確保や紛失・改ざんのリスク、さらには家庭裁判所での「検認手続き」が必要など多くの課題がありました。しかし、法務局が遺言書を保管する同制度を活用すれば、紛失や改ざんのリスクが大幅に抑えられ、遺言の存在が確実に相続人に伝わるようになります。

また、同制度で保管された遺言書は、前述の検認も不要となり、相続開始後の手続きがスムーズに進みます。より確実性を求める場合は、公証役場で作成する公正証書遺言も検討できますが、どちらを利用するにせよ、大切なのは「本人」の事前準備。万一の際にも相続人が各種一括制度を使えるように、契約や登記を整備しながら、財産目録や遺言書の作成に早めに取り掛かってみてはいかがでしょうか。



ワンポイントコラム
one point column

定着したテレワーク需要を捉える「職住一体」の工夫

コロナ禍で大きく普及したテレワーク（在宅勤務）という働き方。そのブームは、コロナの収束と企業の“オフィス回帰”で去った…と思われがちですが、実は、落ち着いて仕事ができる「ワークスペースつき」の部屋は、現在も入居者に高く評価されています。テレワーク需要への訴求は、今も有効な空室対策の1つです。

■ テレワークは企業の福利厚生として定着

今年3月に国土交通省が発表した「令和7年度テレワーク人口実態調査」によれば、直近1年間でテレワークをした就業者の割合は全国で16.8%。コロナ以後、実施者数は減少を続けていましたが、今回ついに“増加”へ転じ、首都圏では28.1%を記録しました。

近年は「郊外に住んで完全テレワーク」という働き方が減った一方、「会社の近くに住んで週1、2回はテレワーク」という人が増加傾向にあります。背景にあるのは“福利厚生”ともいえるテレワークの扱いの変化です。今や転職サイトは「テレワーク可」をアピールして人材確保に奔走する企業で溢れ、求職者もまたテレワークのできる自由度の高い会社を求めています。テレワークできる会社＝働きたい会社ならば、「テレワークできる部屋＝住みたい部屋」となるのも道理です。

■ 必須3要素は「ネット回線」「電源」「おこもり感」

快適なテレワークを叶えるワークスペースの条件は、高速インターネット回線・デスク周辺の十分な電源・仕事に集中できる“おこもり感”の3つです。WEB会議やファイルのやりとりには安定したネット環境が欠かせず、仕事にはPC、照明、モニタ、ヘッドセット等の電源が不可欠。集中できる空間づくりは入居者に任せる部分も大きいものの、デスクを造作する場合などは、パーテーションや間仕切り収納等があると喜ばれます。

ちなみに、テレワーク活用者は長時間の作業でも疲れにくいオフィスチェアやゲーミングチェアを好む傾向があります。前述の3点に加えて、大きめのチェアが置ける空間を確保できると魅力倍増。内見者が「職住一体」の暮らしをイメージできるようアピールを工夫してみましょう。



自治体補助も拡大

高齢者入居のリスクヘッジ “孤独死保険”最新事情



賃貸業界にとって、夏場は反響・申し込みの落ち着いてしまう、いわば閑散期。この時期に入居者獲得を狙うとなれば募集の間口を広げる戦略が有効ですが、まず視野に入るターゲットは“高齢者”でしょう。

とはいえ、単身高齢者の受け入れには様々なリスクが伴います。空室は埋めたい、でも何かあった時はどうしよう…、そんな不安を解消し、万一の損害にも備えられる「孤独死保険」をご存じでしょうか。

保険は「入居者型」「大家型」の2種類



孤独死保険とは、**賃貸住宅で入居者が亡くなった際に発生する「原状回復費用」「遺品整理費用」「特殊清掃費」「家賃損失」などの金銭的損失に備えるための保険**。賃貸経営者が自身の損失をカバーする目的で契約する「大家型」と、入居者自身が自らの死亡による居室の損害や遺族・保証人の負担に備える「入居者型」があります。前者は戸数や賃料総額から算出された保険料を支払う単独保険、後者は入居時の家財保険や家賃保証契約の特約として契約することが一般的です。

また、孤独死への備えとしては、建物の火災保険に“家主費用特約”を付ける方法もあります。こちらは孤独死に限らず、物件内で発生した死亡事故による家賃損失や特殊清掃費を補償する特約です。

損害リスクを軽減し高齢者受け入れ促進

孤独死は高齢者受け入れの最大リスクですが、そのリスクの実態は、先に挙げたような「金銭的な損失」に換算することができます。その**損失リスクに「保険」という手段で備えることができれば、高齢者受け入れも空室解消手段のひとつとなるでしょう**。

日本少額短期保険協会が2025年12月に発表した「第10回・孤独死現状レポート」によれば、孤独死損害に対する支払保険金額は、1件あたり103万円超。大家型の保険では、遺品整理や原状回復に100～200万円、家賃損失に6～12ヶ月程度の補償限度額を設定する会社が多く、一定のリスク低減効果が見込めます。

一方の入居者型は、賃貸経営者が保険料を負担せずに済む代わりに、原状回復等の補償限度額が30～50万円程度に設定されていることが大半です。また家賃損失の補償がほぼ期待できない点にも留意する必要があります。

孤独死発生に伴う損害額と支払保険金額
（2015.4月～2025.3月）

	平均損害額	平均支払保険金
遺品整理費用	29万4131円	29万3360円
原状回復費用(特殊清掃含)	49万4344円	31万5510円
家賃損失保証	―	33万7035円

※日本少額短期保険協会「第10回・孤独死現状レポート」より抜粋
※金額は協会に加入する少額短期保険会社の提供する「孤独死保険」の事故対応実績

自治体ごとに異なる高齢者受け入れバックアップ体制

しかし万一の際に補償が得られるとしても、「自分で保険料を支払ってまで高齢者を受け入れるべきか」と悩まれる賃貸経営者は多いことでしょう。この**保険料負担の問題に対して、近年では“自治体”が孤独死保険の保険料を肩代わりする取り組み**が始まっています。社会問題化している単身高齢者の住居確保問題の解決を、貸し手側の悩み・負担の解消によって進める狙いです。

愛知県名古屋市や東京都千代田区、港区、品川区等では、賃貸経営者や高齢入居者に代わって自治体が保険会社と契約する仕組みを採用しています。多くは**高齢者の入居を拒まない「セーフティネット住宅」や「居住サポート住宅」の登録を要するなど物件面の条件があるものの、「高齢者のみ世帯の居住」だけを要件とする自治体**も。孤独死が起きた場合には、賃貸経営者が保険会社に直接保険金を請求して損害を補填することになります。

その他、賃貸経営者の負担する孤独死保険料の一部を補助する制度や、見守りサービスとセットの場合に保険料を補助する制度など、各自治体が工夫を凝らした補助制度を走らせています。今や高齢者の居住確保は国や自治体が危機感を持って取り組む課題であり、受け入れの実施は大きな社会貢献につながります。高齢者の受け入れ・孤独死保険の活用を検討する際は、利用できる補助がないか、ご自身の自治体の最新制度をチェックしてみましょう。

発行元・ナイスアセット株式会社
〒230-0051 神奈川県横浜市鶴見区鶴見中央2-4-20
TEL.045-506-2727 FAX.045-506-6105