

第4章 空き家所有者に対する情報提供・啓発活動

(ポイント)

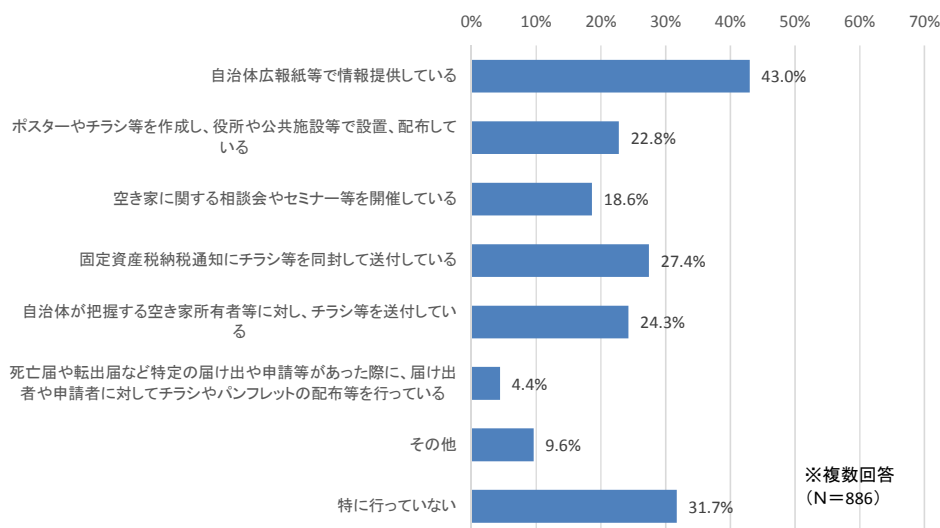
- ・ 各市町村では、所有者に対する情報提供の呼びかけについて様々な工夫を進めている。(例. アンケートを通じて空き家の活用意向・準備状況を認識してもらう、空き家所有者に見積書を送付する等)
- ・ 空き家発生を抑制するために成年後見制度、民事信託等について地域住民に対して周知を図っていくことも重要である。

1 空き家所有者情報提供の同意取得促進の取組

空き家所有者情報の提供を促進するためには、提供の仕組みの構築と併せて、空き家所有者自身の空き家に対する問題認識及び流通や利活用に対する意識を高めていくための情報提供等の働きかけが必要となる。

空き家所有者等への空き家関連情報提供の手段として最も多いのは「自治体広報紙等での情報提供」となっており、次いで「固定資産税納税通知にチラシ等を同封して送付」となっている。

また、「死亡届や転出届など特定の届け出や申請等があった際にチラシやパンフレットの配布等を行っている」など、市町村によっては空き家となる可能性の高い物件に対して物件所有者やその関係者に直接情報提供をしているケースもみられる。



<空き家所有者等への空き家関連情報提供状況>

(出典)：空き家所有者情報の外部提供の実施状況等に関するアンケート (国土交通省)

【事例】チラシの配布による情報提供：愛媛県八幡浜市

八幡浜市では、平成28年度より、市民課、税務課が連携し、市民課で死亡届提出時に渡している関連手続一覧と併せて空き家の適正管理を促すチラシを渡している。また、税務課との連携により固定資産税納税通知にも同様のチラシを同封している。空き家所有者の可能性が高い住民等に対して積極的に情報発信を行ったことで、平成28年度は60件程度だった空き家相談件数が平成29年度は116件にまで増加した。

福岡県田川郡川崎町では、町内にある空き家の所有者に対し、空き家利活用を促すため、平成29年度に活用意向アンケートを兼ねた情報発信を行っている。

【事例】アンケート調査の実施にあわせた情報提供：福岡県田川郡川崎町

川崎町では、アンケートへの回答を通じて、活用意向を把握するとともに、所有者自身が所有する空き家の活用準備状況（相続登記、残置物の整理）が視覚的に分かるようになっている。また、アンケート設問に対応する空き家関連情報を別紙として添付することで、回答者（空き家所有者）の手元に情報が残るよう工夫している。

■ 空き家所有者向けアンケート

対象建物の管理状況について

問3 対象建物の管理について、あてはまるものに○をつけてください。

① 管理者について（あてはまるもの1つに○）
 1. 建物所有者 2. 建物所有者の親族 3. 不動産会社に任せている

② 管理頻度について（あてはまるもの1つに○）
 1. ほぼ毎月 2. 年に数回 3. ほとんどしていません

③ 管理内容について（あてはまるものすべてに○）
 1. 通風、換気 2. 郵便ポストの整理 3. 庭木、雑草の手入れ 4. 室内の清掃 5. 雨漏りやカビの確認 6. 外壁、基礎等の点検の確認

対象建物の今後の予定について

問4 対象建物の今後の予定について、どのように考えていますか、あてはまるもの1つに○をつけてください。

1. 売りたい 2. 貸したい 3. 売る・貸すのいずれかを考えている
 4. 将来、自分または家族・親族が住む予定 5. その他（具体的に）

対象建物の相続登記について

問5 対象建物の相続登記はお済みですか。あてはまるもの1つに○をつけてください。
 ※相続登記：相続をきっかけとする不動産所有権の移転登記など

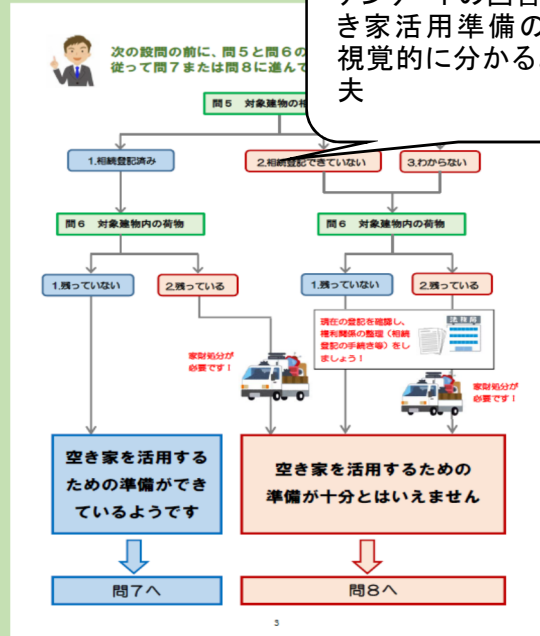
1. 相続登記の手続きは済んでいる
 2. 相続登記の手続きをしておらず、故人等の名義のままである
 3. わからない

対象建物内の荷物について

問6 対象建物には、荷物（家具・仏壇等）が残っていますか。あてはまるもの1つに○をつけてください。

1. ほとんど何も残っていない、何も残っていない
 2. 家具・仏壇等が残っている

次のページに続きます



アンケートの回答から、空き家活用準備の状況が視覚的に分かるように工夫

アンケート用紙については、セミナーやワークショップでのツールとして利用するといったことも考えられる。

■空き家所有者向けアンケート別紙

アンケート別紙 (黄紙)

空き家 そのままにいませんか？

問5 回答番号2 (相続登記の手続きをしておらず、故人等の名義のまま) の方へ
回答番号3 (わからない) の方へ

現在の登記を確認しましょう！

相続登記(注)がされず、前所有者(故人等)の名義のままになっていることが多々あります。まず、相続法務用田川支局で、現在の登記がきちんと現所有者になっているかを確認し、将来のトラブルを防ぐためにも、きちんと登記を済ませておきましょう！

注：相続登記とは、相続の原因とする不動産所有権の移転登記のことです

相続登記がされていないと、「売却」できません！
相続登記を済ませ、空き家が老朽化する前に早めに売却等の活用をしましょう！

基本的な相続の順番は、右図のようになります。

配偶者は必ず相続人となり、子(子がいない場合は、孫)が第1順位の相続人となります。第1順位の人がいない場合は、第2順位の人が相続人となります。

ご自身で相続登記の手続きが難しい場合は、司法書士会へご相談ください。

福岡司法書士会
空き家専門相談窓口
平日 10:00~16:00
電話: 092(722)4131

問6 回答番号2 (家具・仏壇等が残っている) の方へ

「売却」「賃貸」に出す場合、残された荷物(家具・仏壇等)の処分が必要ですよ！

空き家に家具や仏壇が残されたままでは、「売却」「賃貸」できません。残されたものの種類に応じて、以下の方法を参考にしながら早めに対応しましょう！

家財の整理	仏壇の処分
①写真等 ・DVDに残すなど、小さくして保存 ②リサイクルできるもの ・業者に引き取り依頼 ③捨てるもの ・焼却炉などで処分	①お寺に引き取ってもらう ・先達の墓のある寺(菩提寺) ・お寺がない場合は、お寺に引き取っていただく ②お寺によっては、菩提寺の御住僧でなくても仏壇の取り扱いは可能ですが、お寺に相談してください

※空き家の家財整理などをまとめて行っている事業者も最近見えています

アンケート別紙 (青紙)

問4 回答番号4 (将来、自分または家族・親族が住む予定) の方へ
問7 回答番号2 (宅地建物取引業者の紹介を希望しない) の方へ

「定期的な点検」を行い、適切に管理しましょう！

定期的な点検とお手入れを月1回程度は実施しましょう。
また、大雨、台風、地震、大雪後の確認、その他の点検を行います。
空き家の適切な維持管理が、今後の「活用(売却・賃貸等)」へつながります。

主な点検及び手入れ箇所(一例)

- 雨漏りの確認
カビの確認
- 屋根、雑草の手入れ
- 室内の清掃
- 基礎の損傷の確認

※「凍結破損による漏水」「漏電による火災」防止のため、電気・水道・ガスは必ず閉鎖をしましょう。
※ 上記は一例であり、住宅によって、点検・手入れの必要箇所が異なる場合があります。

遠方に住んでいるため、定期的な点検や手入れができない場合は、どうすればいいの？

「遠方に住んでいる」「施設に入居している」などの理由により、自分で定期的な点検やお手入れが難しい場合は、民間事業者が実施している「空き家管理サービス」を利用し、適切な管理を行うことも1つの方法です。

また、町民への情報提供の一環として、空き家にしないための準備や利用可能な制度、適切な管理や活用についての情報と相談先一覧を掲載したパンフレット「空き家活用応援ガイドブック」を作成し、全戸配布している。

■全戸配布したパンフレット (一部)

空き家になる理由

さまざまな理由で、誰もが空き家の所有者(管理者)になる可能性があります。

- 親が高齢のため、子ども世帯と同居した
- 親が介護施設に入居した
- 住宅を買い替えたが、古い手が見つからない
- 親の家を相続したが、親に家を持っている

空家対策の推進に関する特別措置法について

空家の適正管理は、法律(空家対策の推進に関する特別措置法(以下、「特措法」という。)(平成25年法律第117号))に基づき行われ、必要な措置がとられる。

空き家をしっかりと引き継ぎましょう

住まいをどのように引き継ぐか決めておくことは、後のトラブル防止のためにも重要です。すでに空き家となっている場合は、相続登記がなされているかを確認し、きちんと不動産登記の手続きを済ませてください。

現在の不動産登記を確認し、相続登記を済ませましょう！

不動産登記は、土地や建物の権利を証明する唯一の手段です。相続した不動産を売却するためには、相続登記を済ませておく必要がありますが、相続登記(注)がされず、前所有者(故人等)の名義のままになっていることが多々あります。まず、相続法務用田川支局で、現在の登記がきちんと現所有者になっているかを確認し、将来のトラブルを防ぐためにも、きちんと登記を済ませておきましょう！

注：相続登記とは、相続の原因とする不動産所有権の移転登記のことです。

不動産登記の相談/手続きは福岡司法書士会へ(IP7参照)

相続に関するご相談は福岡司法書士会へ(IP7参照)

相続には順番があります！

法定相続の基本的な順番は、右図のようになります。

配偶者は必ず相続人となり、子(子がいない場合は、孫)が第1順位の相続人となります。第1順位の人がいない場合は、第2順位の人が相続人となります。なお、遺産があった場合は遺産分割の手続きが必要となります。

ご自身で相続登記の手続きが難しい場合は、司法書士会へご相談ください。

福岡司法書士会
空き家専門相談窓口
平日 10:00~16:00
電話: 092(722)4131

遺言書を書いておきましょう！

遺言書を書かれたら、法定相続の順番がなくなります。きちんと遺言書を書き、誰に不動産を譲渡したいかを明確にしておきましょう。

今のうち(生前)に対策することができます！

【家族信託】
家族信託とは、財産管理手段の1つとして、委託者(委託者)が「契約」によって、信託する相手(受託者)に対し、資金(現金・預金・有価証券)を信託し、一定の目的(見返目的)に従って、特定の(受託者)のためにその資産(信託財産)を管理・処分することをいいます。

【成年後見人制度】
認知症などの理由で判断能力の不十分な方々、不動産や預貯金などの財産を管理したり、介護などによりご本人への入居に支障をきたす方々に対し、適切な管理を施したりする必要がある方も、自分でやるのが難しい場合があります。このような判断能力の不十分な方々を保護し、支えるのが成年後見人制度です。

ご相談は(注) 高齢者支援センター(高齢者ケア)へお問い合わせください(IP7参照)

空き家の活用について検討しましょう

住まいが人が住まなくなると、急速に老朽化が進みます。できるだけ早く使用することで老朽化を防ぎ、有効に活用することができます。

所有者自身で使う・子どもや親族が使う場合

設備の入れ替えや窓のリフォームなどについては、建築士や工務店などに相談してみましょう。
ご相談は福岡司法書士会へ(IP7参照)

賃貸する場合

所有者自身や子どもなどが使う予定がない場合は、空き家のままにするのではなく、賃貸として活用する方法があります。その際は、契約や管理の方法(下記参照)、どのような用途(住居・事業用)で貸し出すかによって検討が必要です。

【賃貸】
・空家利用希望者と賃貸やりとりする場合
・不動産事業者に特約・管理に入ってもらえる場合

【メリット】
・資料がすべて揃って「リストアップ」
・売却や賃貸より収入が安定
・入居者の募集や管理が楽

空き家対策に関する各種相談先

土地・建物の不動産登記の確認に関すること

- 福岡司法書士会
〒825-0013 田川市中央4番20号
電話: 0947(44)1426

土地・建物の相続登記・遺贈・相続人不在登記に関すること

- 福岡司法書士会(空家・空家対策特別法)
電話: 092-722-4131

家族信託に関すること

- 福岡司法書士会
電話: 092-722-4131

成年後見に関すること

- 公益社団法人 福岡司法書士会
電話: 092-738-7050
- 高齢者・障害者総合支援センターあいらず
電話: 092-724-7709
- 公益社団法人 福岡司法書士会
電話: 092-483-2941

住まいの修繕・リフォームに関すること

- 福岡市中央区助産師会
電話: 092-621-7035
- 福岡リフォーム推進ネットワーク協議会
電話: 0120-782-783
- 一般社団法人 日本住宅リフォーム推進協議会
リフォーム相談窓口「コレカラ」
電話: 03-65260-4343

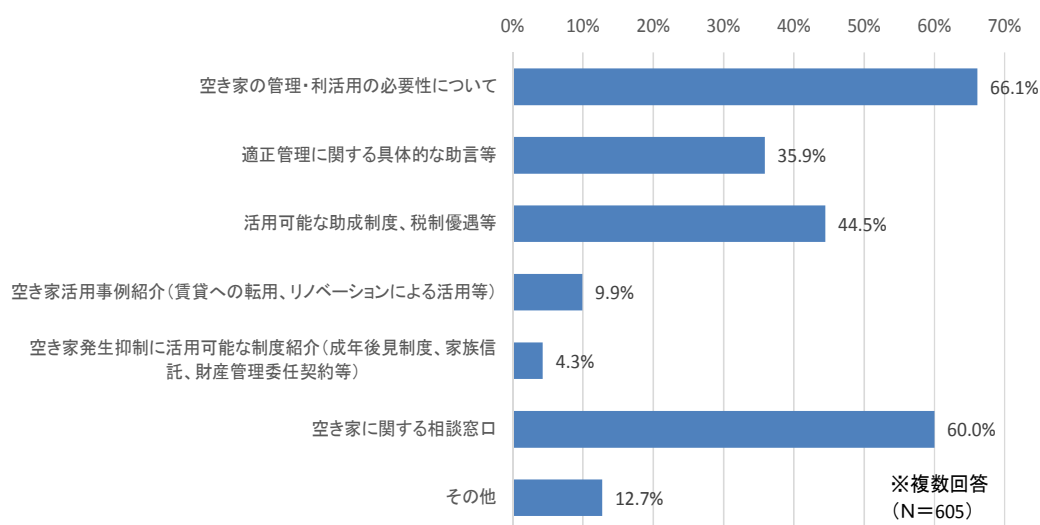
賃貸・売却に関すること

- 福岡市地産地消推進協議会
電話: 092-631-2103
- 空家・空き家対策センター・リールサポート福岡支店
電話: 092-738-7050
- 空家・空き家対策センター・リールサポート福岡支店
電話: 092-461-1125
- 住まいる健康診断に関すること
- 新社団法人 福岡県健康住宅センター
電話: 092-781-5169
- 解体・廃棄に関すること
- 新社団法人 福岡県建設解体工事協会
電話: 092-652-6851

川崎町の空き家対策及びこのパンフレットについて

川崎町企画情報課 〒827-8501 福岡県田川郡川崎町大字田原 789-2
電話: 0947-72-3000 (代電)

提供している空き家関連情報の種類としては、「空き家の管理・利活用の必要性」が最も多く、次いで「空き家に関する相談窓口」となっている。



＜空き家所有者等へ提供している情報の種類＞

(出典)：空き家所有者情報の外部提供の実施状況等に関するアンケート (国土交通省)

以下では、空き家所有者情報の提供の取組を実施し、その推進のために空き家所有者へ積極的に情報発信を行っている市町村の事例を紹介する。

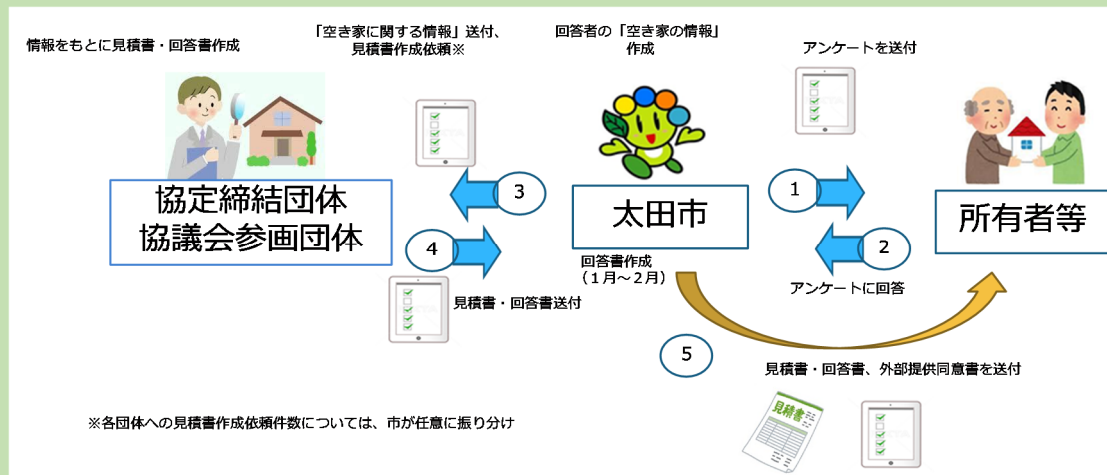
【事例】 空き家所有者に対する個別の情報提供：群馬県太田市

太田市では、平成 28 年度末から、主に適正管理に関する助言や情報提供の対象となる空き家の所有者等に対し、助言通知等と合わせて行政が協定を締結している民間事業者団体への情報提供の取組を実施している。(制度概要は太田市HP「空き家に関する相談窓口のご案内」を参照。)

平成 28 年度の情報提供件数は 3 件であり、平成 29 年度も引き続き空き家所有者等に対し情報提供を呼び掛けているが、特に、管理不全な空き家の所有者等からの反応が芳しくないことが課題となっていた。

この原因として、同市は「空き家所有者等が自主的に利活用を考える契機がない」、「(特に市外在住の所有者等の場合) どの不動産事業者に頼んでよいか分からない」の 2 点に着目し、平成 29 年度より、管理不全な空き家の所有者等を対象に、情報提供の意向確認に先立ち、所有する空き家の悩み (主に、売却価格、解体費用といった空き家の利活用等に係る金銭面) についてのアンケート調査を行い、回答者に対して、協定締結団体と協力して悩みについての回答書や金銭の見積書を作成、返送する取組を行っている。

■取組の概要（イメージ）



■取組の詳細

① 空き家所有者等へのアンケート送付

太田市が助言通知をしており応答がない空き家所有者を中心に、固定資産税情報や相続人の有無を改めて確認し、相続人を含む空き家所有者等を対象に「空き家の悩み相談」に関するアンケートを送付

<空き家の悩み相談に関するアンケート>

② 回答者の所有する空き家の「空き家に関する情報」様式作成

アンケート回答のあった空き家について、市の資産税課や法務局の調査を行い、当該空き家情報（所在地、空き家の状況、相談内容）を整理。

③ 民間事業者団体へ「空き家に関する情報」に基づく回答書作成依頼

作成した「空き家に関する情報」を、記載された相談内容に応じて太田市が各民間事業者団体に送り、相談内容に関する回答書（費用については見積書）の作

成を依頼

※ 民間事業者団体への依頼に当たり、太田市からは建物情報から所有者情報を追跡して直接接することを避ける旨を取り決め。また、各民間事業者への回答書依頼件数は太田市が任意に振り分け。

④ 民間事業者団体による回答書作成

太田市から受領した「空き家に関する情報」をもとに、各民間事業者団体が回答書と見積書を作成し市に返送。

⑤ アンケート回答者への回答書送付

民間事業者団体から受け取った回答書・見積書を、太田市からアンケート回答者（空き家所有者等）に返送。併せて空き家所有者等に対し民間事業者等への情報提供を促す回答書には、作成した民間事業者団体名を入れるほか、民間事業者名が入った見積書原本を添付することで、空き家所有者等が直接民間事業者とやり取りすることも可能としている。

<アンケート回答者への空き家等に関する回答書>

空き家等に関する情報	
平成 年 月 日	
空き家の詳細	所在地
空き家の所在地	市
用途	住宅・その他 ()
構造	木造・その他 () () () ()
土地面積	㎡ (地目:宅地・雑種地・)
建物面積	1階 ㎡ 2階 ㎡ 計 ㎡
築年	年 月 日 (大正・昭和・平成)
その他	
概要内容	
添付書類	登記事項証明書・地籍図
【位置図】	【写真】

見積書 (不動産専門団体)	
【空き家に関する見積書】 ※あくまで参考価格です	
① 空き家売却価格	約 円 (見積書のとおり)
② 空き家管理費用	約 円 (見積書のとおり)
③ 除草・伐採等費用	約 円 (見積書のとおり)
この見積書を作成したのは [] の会員です。	

所有者がチェックした「知りたい費用」の提案書作成依頼を受けた各団体が加盟事業者に依頼し回答書を作成し見積書と合わせて返送

見積書を作成した事業者団体名称を記入

太田市では、費用に関するアンケート実施の結果、助言通知を送付して反応がなかった所有者等が連絡先を記入して回答してきたことで、市が直接所有者に接触する機会をつくることができた。

また、アンケート回答者に返送する回答書の作成を民間事業者団体に依頼したことで、これまで空き家対策の中で具体的にどのようなことができるか明確でなかった民間事業者団体から、専門分野の民間事業者としてどのような協力ができるかが明確になったという声があった。

さらに、太田市のアンケートでは、空き家所有者本人のほか、空き家と空き地の所有者が異なる場合は空き地所有者や、相続人等も対象に実施したことから、所有者本人以外に回答書・見積書を返送することで、当該空き家の利活用等について話し合いの場をつくるきっかけとなっている。

【コラム】相談会の実施

空き家所有者情報の提供を促進するためには、空き家所有者本人と直接接触し、仕組みを案内することも有効である。

神奈川県厚木市や、和歌山県橋本市では、空き家所有者に対し、空き家所有者情報の提供についての周知と併せて、空き家相談会を案内している。また、相談会の際、提供の仕組みを案内することで、その場で同意取得したケースもある。

2 空き家発生抑制のための情報提供・啓発活動

空き家対策において、空き家の発生を抑制することが欠かせないが、このためには空き家所有者が生前、判断能力のあるうちから、保有する物件の相続手続や空き家の適正管理を行い、活用意向を明確にしておくことが重要である。

ここでは、空き家発生予防の取組として、空き家所有者が活用可能な制度とその仕組みを整理するとともに、空き家の適正管理や利活用を促す取組事例を紹介する。

(1) 成年後見制度

成年後見制度は、民法で定められた「法定後見制度」と任意後見契約に関する法律で定められた「任意後見制度」があり、法定後見制度は、本人の判断能力の程度に応じて更に3類型に分かれる。

① 法定後見制度

法定後見制度では、対象者の判断能力の程度に応じて、後見類型、保佐類型、補助類型の3種類に分かれる。法定後見制度を利用するには、本人、配偶者、四親等以内の親族、検察官などが家庭裁判所に対し申立てを行う必要がある。

家庭裁判所が法定後見の開始の審判をするとき、本人（利用制度に応じて、成年被後見人、被保佐人、被補助人と呼ぶ。）の後見事務等を行う成年後見人等（利用制度に応じて、成年後見人、保佐人、補助人と呼ぶ。）を選任する。

必ずしも本人の親族や関係者が成年後見人等を選任されるとは限らない。選任された成年後見人は、本人の財産目録を作成し、家庭裁判所に提出する。家庭裁判所は、成年後見人に対して、必要に応じて後見事務についての報告

を求める。法定後見制度は、対象者の死亡等の事由により終了する。

成年後見人、保佐人、補助人の役割はそれぞれ異なる。(以下の図を参照。)

	成年後見	保佐	補助
対象者	判断能力が欠けているのが通常の状態の方	判断能力が著しく不十分な方	判断能力が不十分な方
申立てをすることができる人	本人、配偶者、四親等内の親族、検察官など 市町村長(注2)		
成年後見人等(成年後見人・保佐人・補助人)の同意が必要な行為	—	民法13条1項所定の行為(注3)(注4)(注5)	申立ての範囲内で家庭裁判所が審判で定める「特定の法律行為」(民法13条1項所定の行為の一部)(注1)(注3)(注5)
取消しが可能な行為	日常生活に関する行為以外の行為	同上(注3)(注4)(注5)	同上(注3)(注5)
成年後見人等に与えられる代理権の範囲	財産に関するすべての法律行為	申立ての範囲内で家庭裁判所が審判で定める「特定の法律行為」(注1)	同左(注1)
制度を利用した場合の資格などの制限	医師、税理士等の資格や会社役員、公務員等の地位を失うなど(注6)	医師、税理士等の資格や会社役員、公務員等の地位を失うなど	—

(注1) 本人以外の者の申立てにより、保佐人に代理権を与える審判をする場合、本人の同意が必要になる。補助開始の審判や補助人に同意権・代理権を与える審判をする場合も同じである。

(注2) 市町村長が申立てをすることができることは、民法上に規定はなく、老人福祉法第32条、知的障害者福祉法第28条、精神保健及び精神障害者福祉に関する法律第51条の11の2に規定がある。

(注3) 民法第13条第1項では、借金、訴訟行為、相続の承認・放棄、新築・改築・増築などの行為が挙げられている。

(注4) 家庭裁判所の審判により、民法第13条第1項所定の行為以外についても、同意権・取消権の対象範囲とすることができる。

(注5) 日用品の購入など日常生活に関する行為は除かれる。

(注6) 公職選挙法の改正により、選挙権の制限はなくなっている。

(出典) : 法務省 HP <http://www.moj.go.jp/MINJI/minji17.html#a20>

② 任意後見制度

対象者本人が契約の締結に必要な判断能力を有している間に、自己の判断能力が不十分な状況における後見事務の内容及び後見をする人(任意後見人)を、自ら事前の契約によって決めておく制度である。家庭裁判所は、本人の判断能力が不十分な状況にあると認めるときは、任意後見人に不適任な事由がある場合等を除き、任意後見監督人を選任し、任意後見契約の効力を発生させることとなる。また、任意後見契約は、公証人の作成する公正証書によって締結することが必要であり、任意後見契約の公正証書が作成されると、公証人から登記所への嘱託により、任意後見契約の登記がされる。

本人、配偶者、四親等内の親族又は任意後見受任者が、家庭裁判所に任意後見監督人選任の申立てを行い、家庭裁判所が、任意後見監督人の選任の審判をすることで、任意後見契約の効力が発生し、任意後見人は、本人から委託された事務について代理権を行使することができるようになる。

法定後見制度と異なり、対象者が判断能力のあるうちに、自身が希望する財産の管理に関する後見事務の内容(例えば、自身が所有する空き家の活用

方法など)及び後見をする人(任意後見人)を契約で指定することができるなどのメリットがある。

任意後見人に認められているのは任意後見契約で定められた代理権のみであり、成年後見人のような同意権や取消権は認められていない。

そのため、例えば本人の判断能力が低下した後に、当該本人が必要のない高額なリフォーム契約を結んだ場合、任意後見人はその契約を取り消すことができない。法定後見制度と同様、本人の死亡等により任意後見契約は終了となる。

(2) 民事信託

任意後見契約と同じく、空き家所有者本人の判断能力があるうちに活用可能な仕組みとして、近年注目されているのが、民事信託である。

信託とは、委託者が受託者と信託契約を締結し、受託者は、信託契約で定められた目的に従い、受託者が保有する財産の管理・運用・処分を実施し、これによって得られた利益は、信託契約で定められた受益者が受け取る一連の行為であり、信託法によって規定が定められている。信託の中でも信託業法に基づき、信託銀行等が信託報酬を得て行うものを商事信託という。民事信託では、商事信託とは異なり、信頼できる家族や非営利法人等が無報酬で受託者となることが一般的である(信託契約の中で報酬の授受について定めることは可能である。)

信託契約は、委託者、受託者の契約締結により効力を生ずる。任意後見契約と異なり、公正証書にする必要はないが、将来的な紛争等を防ぐためには、公的機関が作成に関与することが望ましい。そのほか、信託口座の開設、信託財産として不動産が設定される場合には、所有権移転及び信託の登記手続を行う必要がある。

空き家活用における民事信託の最大の特徴は、信託財産の管理・運用・処分を信託目的に従い行う点である、そのため、信託目的の設定の仕方によっては、空き家所有者(委託者)の死亡にかかわらず、空き家の管理・運用・処分の継続が可能となる。

また、信託契約では、委託者と受益者を同一人物にする(自益信託)ことも可能であるが、例えば、親が委託者兼受益者、息子が受託者となり、息子が親の生前から自宅の管理・運用を開始したとしても生前贈与や売却には当たらない。

信託契約書の作成に当たっては「信託目的」の設定が最も重要となる。例えば、受託者、受益者を家族や親族にする場合には、委託者も含め関係者が保有不動産の管理、運用、処分に対してどのように考えているかを把握した上で信託契約書を作成しなければ信託契約が有効に機能しない恐れもあることから、専門家のアドバイスを受けることが望ましい。

(3) 財産管理委任契約

民法上の委任契約に基づき、自身の財産の管理やその他の生活上の事務の全部又は一部について、代理権を与える人を選び具体的な管理内容を決めて委任するもので、任意代理契約とも呼ばれる。

裁判所等への申立て等の必要はなく、当事者間で合意すれば効力が発生する。当事者の一方が死亡した時点で原則契約終了となる（ただし、死後事務を委任する場合は委任者が死亡しても契約は終了しない。）。

(4) 各制度の比較

空き家所有者の状況に応じて、利用可能な各制度、仕組みを整理すると以下のとおりである。

法定後見制度では、本人の判断能力低下後に家庭裁判所に対する申立てが行われ、後見等の開始の審判がされ、成年後見人等が選任される。

任意後見契約は、本人に判断能力があるうちに契約を締結する必要があり、本人の判断能力低下後に、本人、配偶者、四親等内の親族又は任意後見受任者が家庭裁判所に申立てを行い、家庭裁判所が、任意後見監督人の選任の審判をすることで、任意後見契約の効力が発生する。

法定後見制度、任意後見契約は、いずれも本人の死亡と同時に終了する。

財産管理委任契約と民事信託は、本人の判断により契約が可能であるが、財産管理委任契約は本人の死亡と同時に契約が終了となる。一方、民事信託は信託目的の設定の仕方次第で、本人死亡後も信託契約の効果が継続する。

成年後見制度と民事信託のメリットとデメリットを整理すると以下のようになる。

成年後見制度では、成年後見人が身上保護事務を行うことから、空き家所有者本人の住み替えや施設入居等の契約手続を行うことができる（任意後見人・保佐人・補助人に、任意後見契約の委任者・被保佐人・被補助人の身上保護事務について個別に代理権が付与されているときは同様に契約手続を行うことができる。）が、成年被後見人（空き家所有者）の死亡後の財産管理は原則として相続人に継承される（相続人が相続財産を管理することができるに至るまでは、成年後見人は、相続財産に属する特定の財産の保存に必要な行為等を引き続き行う。）。

民事信託では、信託目的が必ずしも空き家所有者と紐付いている必要はなく、所有者の死亡後も信託目的に沿った財産の管理運用処分が可能であり、空き家発生抑制のための手段としては効果が高い。一方、受託者に身上保護事務に関する代理権はないことから、空き家所有者本人の住み替えや施設入居等の契約手続の代理といった行為は行うことができない。

各制度、仕組みの活用にあたっては、活用可能条件や効果の違い、効力が発生するタイミング等、空き家所有者の意向を踏まえ、必要に応じて複数の制

度、仕組みの併用も検討する必要がある。

	法定後見制度	任意後見制度	民事信託
自身が所有する空き家の活用意向	・本人の判断能力低下後に申立て。 △本人の意向を反映することは困難。 △本人の死亡後は後見事務が終了となり相続人に委ねられる。	・本人の判断能力があるうちに対応が可能。 ○本人の意向を反映できる。 △本人の死亡後は後見事務が終了となり相続人に委ねられる。	・本人の判断能力があるうちに対応が可能。 ○本人の意向を反映できる。 ○本人が死亡後も本人の意向に基づいた信託行為が可能。
身上保護事務	○後見人には身上保護事務に関する代理権がある。	○後見人には身上保護事務に関する代理権がある。	△受託者には身上保護事務に関する代理権はないので、本人が住み替えや施設入居等の際の契約手続等を代理で行えない。
空き家発生抑制※	△所有者（被相続人）の死亡により後見事務が終了となるため、相続人に委ねられる。	△所有者（被相続人）の死亡により後見事務が終了となるため、相続人に委ねられる。	○所有者が死亡後の住宅の管理・運営を行うことができ、空き家となることを抑制できる。

※高齢者が所有・居住する住宅について、その高齢者が死亡後に空き家となることを未然に抑制できる効果

（５）制度紹介の提供事例

成年後見制度や民事信託は、公的機関への申立てや届出など手続が煩雑であり、制度、仕組みの活用相談や契約書作成等に当たっては専門家のアドバイスを受けることが有用であると思われる。

【事例】民事信託等に関する情報提供：福岡県青年司法書士協議会

福岡県青年司法書士協議会は、平成 29 年度の先駆的空き家対策モデル事業において、空き家発生を予防するため、不動産所有者の判断能力喪失後及び死亡後も不動産の管理・処分を継続して行うことができるよう、民事信託の普及啓発活動を行った。具体的には、民事信託についてのチラシ作成を行い、これらのチラシを福岡県内の全市町村に配布するとともに、住民からの相談対応、市町村等から依頼のあった場合のセミナー講師の派遣等により、空き家発生予防と民事信託に関する情報提供を実施した。

■自治体の窓口に設置配布したチラシ

平成29年度 先駆的空き家対策モデル事業採択事業 国土交通省所管

家族信託

を利用して
新しい
空き家
予防
はじめませんか？

施設に入所するので今後誰も住む予定がない

相続になったら相続人が揉めるかも

実家を継ぐ者がいないので将来空き家化確定

管理処分は子供に任せたい

既に揉めており管理・処分方法が決まらない

今は大丈夫、でも…

ご相談ください!!

事業主体 福岡県青年司法書士協議会

担当窓口

協力団体 八幡平市、糸島市 主 管 国土交通省 住宅局

かぞくしんたく 家族信託とは？

契約によって、信頼できるご家族等に財産の管理や処分の権限を移す、新しい財産管理の方法です。遺言や成年後見制度等、従来の制度では難しかったことが実現できるとして注目されています。

たとえば、将来空き家にしないために

契約によって娘に管理や処分を任せる



おばあちゃんは権利をもったまま、住み続けることができる

さらに 認知症になって施設に入所しても、娘の権限で売却・賃貸などができる

資産凍結

空き家化を予防できる!

ここが スゴイ!

- 管理や処分はご家族に任せるので、認知症を発症しても資産が凍結されることはありません。
- 契約の内容を自由に決められるため、資産の管理方法等、柔軟に決めることができます。
- 生前贈与や売却ではないため、贈与税等の問題を生じさせないことができます。(自益信託)

ここは 注意!

- 判断能力を既に失っている場合には、契約できません。
- 信頼できるご家族等がない場合には、他の方法を検討することになります。
- 契約書作成や登記申請に専門家報酬の支払いが発生します。

【事例】民事信託に関するセミナー開催：富山県高岡市

高岡市では、平成24年12月から、市と不動産事業者、建築士、司法書士等の事業者団体等からなる「高岡市空き家活用推進協議会」を組織し、空き家所有者向けの相談窓口や住民向けの意識啓発等の活動等に取り組んでいる。

平成29年度は、市民向けの空き家問題啓発の一環で、「民事信託を活用した空き家対策」として、民事信託の仕組み、空き家対策に活用することの効果とともに、空き家対策に民事信託を活用するに当たっての課題等についてのセミナーを実施した。セミナー参加者からは、活用のための具体的な手続や相談先についての質問等があった。