

事業名称	終活プランの相談窓口開設と委任契約をもとにした終活プランの実行による自宅の空き家化防止
事業主体名	NPO法人ライフサポートセンターHAPPY
連携先	税理士：中村仁美、不動産鑑定士：傳田和之、社会福祉学博士：中村豪志、弁護士：大塚幸治、県警OB：金丸裕美、宅地建物取引士：楠元千穂子、都城高等専門学校；杉本弘文、市民未来まちづくりテラス：松本昭、九州大学：黒瀬武史、都城市都市計画課・生涯学習課・コミュニティ文化課
対象地域	宮崎県 都城市
事業の特徴	・終活プラン作成とその遂行による自己実現 ・自宅不動産の適時活用による経済的安定と空き家の発生抑止
成果	終活・相続相談所の開設と終活プラン実行に伴う各種マニュアルと実家活用スキームの作成
成果の公表先	NPO ライフサポートセンターHAPPYのFB、HAPPYセミナー

1. 事業の背景と目的

当団は、「終焉まで自分の望むライフスタイルを自己実現すること」を目指し、認知症予防やNK細胞を活性化させる体操、相続セミナーを組み合わせた「HAPPYセミナー」を行ってきました。セミナー後の相続相談から、実家の譲渡や贈与に至った事例もあるものの、その場で対応できる相談件数には限りがあります。

また、別に地域活性事業として行っている「地域見守り隊空き家パトロール活動」では、見つけた空き家の活用を図ろうとしても、『持ち主が認知症』『相続人が行方不明』『固定資産税対策』という理由で解決には至らず、空き家対策は、発生を未然に防ぐことがどれだけ大切かを痛感していました。

そこで、当団のミッション『高齢者の生活の安心安全』の一環として「自宅不動産を地域（ふるさと）の負の遺産とせず、自己の幸福追求のために有効活用すること」を目指して、**終活プラン作成支援とそのプランの実行**までを支援をしたいと考えました。特に、一人暮らしの高齢者にとって「将来の経済生活「終活や相続」「生活上の契約手続き」などは大きな心配事です。

それらのお世話ができる方法を、今回は自宅不動産の利活用までを見通して策定していき、見守りの中で、必要な内容は専門委員会で考えて追加策定します。また、見守り等は、本人の住む地域住民で行える方法を目指して事業構築していきたいと考えています。

図1 当団の活動



図2 地域見守り活動の結果



図3 事業のビジョン



2. 事業の内容

(1) 事業の概要と手順

終焉までのライフプランや相続、個人資産の大部分を占める自宅不動産の利活用までを相談できる『終活案内所』を開設（事業①）し、相続による親族争いを最小限に留める方法や、自宅を適時適切に利活用し、地域に負の遺産として残さないための知識や方法を伝えます。また、自己決定できるうちにそれぞれの段階での契約を行えるような手段を策定

します（事業②ア）。その契約に従って、自己決定した人生を全うし、場合によっては、自宅不動産を自己の幸福追求のために利活用（事業②イ）するまでを支援できるように考えます。また、本事業を地域全体に広め、終活案内所の活用を図るとともに、本事業内容のレベルアップを目指すためにも、識者や専門家によるセミナー等のイベントを行います。また、当問題を高齢者や専門家の問題とはせず、これからの社会を築くすべての世代の課題としてとらえ、可能な場面で教育現場との協働を進めます。（事業③）

図4 事業の目標



図5 取組フロー図

実施プロジェクト 取り組み ステップ	①相続相談所 事業実施	②専門家部会		③イベント開催 教育現場へのア プローチ、広報等
		ア、終活プランの実 行に伴う諸手続等	イ、空き家の利活 用についての諸手 続等	
見守り等委任 業務準備	事例の 集積	②ア iii 個別 プランに応 じた税制優 遇等・手順 の策定	②イ ii 不動 産の持ち主 移転に伴う 手続きと費 用	②あなた とあなた のおうち 見守り契 約等のお 知らせ
相談窓口業 務の諸表簿 策定		②ア ii 個別 プランに適 正な契約の 方法策定	②イ i 自宅不動産 の価値見極 めの図・表	①事務所 開設のお 知らせ ③イベン ト開催の お知らせ

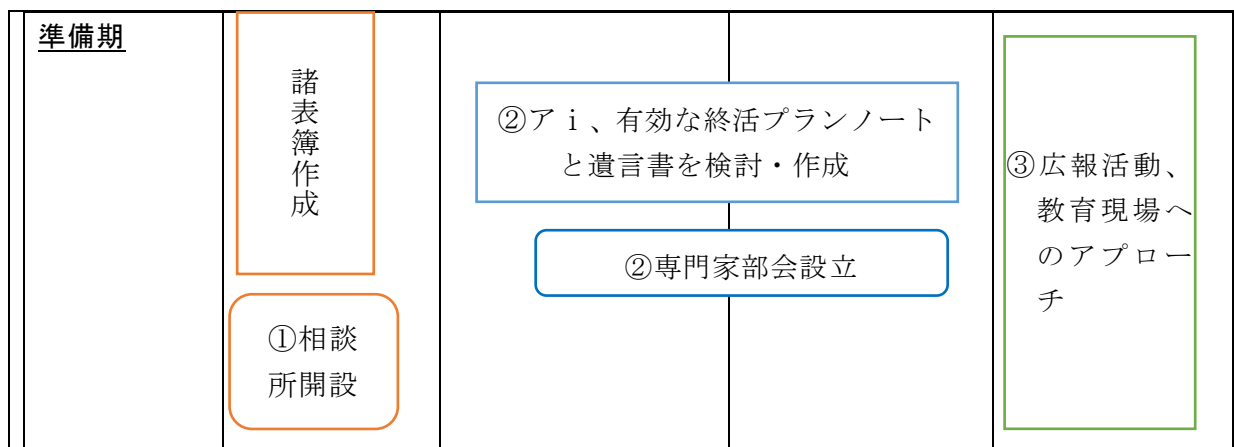


表1 各取組の業務役割分担【役割分担表】

取組み内容	具体的な内容	担当者（組織名）	業務内容
①相談窓口開設・運営	対応マニュアル・診断票等の作成	八反田久実（HAPPY）	聞き取りマニュアル作成 報告様式の作成
	窓口相談	八反田久実	相続診断・終活プランニング
	宣伝広報、事務	川添聡子（HAPPY）	庶務一般
②専門家部会 ア終活プランを委任し実行できるシステムづくり	実効性のある終活プラン契約マニュアルの作成	中村豪志（社会福祉学博士）	ライフステージ毎の関与機関MAP
		大塚 幸治（弁護士）	委任契約作成に関わる全般
	終活プラン実行時の実務フロー	八反田久実	素案作成
		中村仁美（税理士）	税務・財務面監修
		大塚 幸治	司法・行政面監修
	終活プラン実行時の対応チェックリスト	八反田久実	素案作成・説明
		中村 仁美	税務・財務面監修
		大塚 幸治	司法・行政面監修
全体アドバイス	松本昭（(株)まちづくりテラス）	相談役	
②専門家部会 イ持ち家の利活用	持ち家の振り分け	八反田久実	ゴールイメージ作成
		傳田和之（不動産鑑定士）	持ち家の財産評価等判断資料
		楠元千穂子（宅地建物取引士）	物件別取次フローチャート
	持ち家の流通システム	中村 仁美	譲渡・相続等の税務関係資料
		大塚 幸治	譲渡・相続等の法務関係資料
		楠元千穂子	発生空き家地区別管理者編成
③地域の気運醸成・情報発信	HAPPYセミナー	八反田久実・中村仁美	相続セミナー・相続登記推進
		田中博勝（市生涯学習課）	ハロー元気講座、地区公民館広報支援

	地域交流	八反田久実	地域自治組織との連携	
		黒木 陽介 (九州大学)	地区別空き家状態調査、ワークショップ参加依頼、広報	
		岩水 圭亮 (九州大学)		
		廣澤 舞諭 (九州大学)		
	イベント企画・運営	八反田久実	企画、準備	
		持永 初子 (HAPPY)	庶務	
		松本 昭	講師、相談役	
		黒瀬 貴史 (九州大学)	講師、学生指導、運営支援	
		杉本 弘文 (都城高専)	講師、学生指導、運営支援	
		都城市都市計画課	市の都市プランの伝達等支援	
教育現場との連携	八反田久実	人口減少社会等の問題の共有		

表2 取り組みの進捗状況

【進捗状況表】		平成30年度									
事業項目	具体的な内容	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3
		月	月	月	月	月	月	月	月	月	月
①	相談窓口開設・運営					■	■	■	■	■	■
①	聞き取り・アドバイス表作成					■	■				
①	窓口の広報活動				■	■	■	■	■	■	■
②ア i	終活プランノート検討							■	■	■	■
②ア ii	実効性のある終活プランの契約									■	■
②ア ii	終活プラン：見守りチェック表							■	■	■	■
②ア ii	終活プラン：関連機関手続き等									■	■
②イ	自宅立地の評価判断資料					■	■	■	■	■	■
②イ	持ち家の利活用時の手続き等資料							■	■		
③ア	人口減少社会の実態と終活について理解を深める活動：当団の常時活動（HAPPYセミナー）	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
③イ	地域交流と情報収集				■	■	■	■	■		
③ウ	イベント企画・運営				■	■	■	■	■	■	■
③エ	教育現場との協働				■	■	■	■	■	■	■

※ 専門家相互チェック会議

今年度計画していた専門家相互チェック会議までには至らず、各々専門分野の資料作成に終わってしまいました。今後、異なる専門分野からの意見を出し合うことで、より合理的で適切なシステムが構築されるものと思います。ケース会議や前例をもとにした事例研を定期的に行い、相互チェックができる機能の研究、実践を続けて行います。

写真1 街中に開設した「終活案内所」



(2) 事業の取組詳細

① 終活相談窓口の開設

まずは、活動の拠点となる相談窓口を中心市街地に「終活案内所」として開設しました。市の中心地ではあるものの高齢化率、世帯減少率の高い地域で、数年後の空き家空き店舗状況が心配な地域でもあります。今後、ちょっと立ち寄って終活・相続相談ができる場として地域に広げ、活用を促します。

写真2 案内のチラシ



○ 聞き取りシート、報告書様式等の作成

終活プランノートの作成と並行して進め、相続争いに発展しそうなところを改善するアドバイスを渡します。

○ チラシの作成

案内所開設の当初のチラシから、相談者の悩みに響くものに変更し、手書きで作ったチラシを増し刷りすることにしました。

○ 事例の集積（今後、継続活動）

セミナー後の相談や窓口相談の事例を集め、これからの事例研究の材料にします。

②ア 終活プランを委任し実行できるシステムづくり

i 終活プランノートの作成

今まで配布していたエンディングノート「HAPPYノート」の、自分史の部分を除いた物を使用することにしました。「HAPPYセミナー」の一部時間を取って終活プラン作成ワークショップを行い、内容の改善を図りました。

図6 終活プランノート

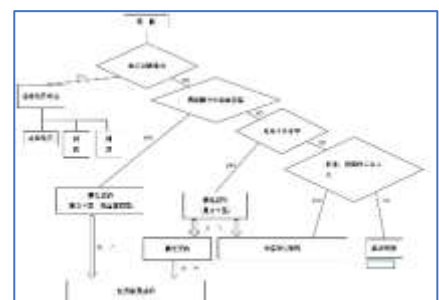


ii 専門家会議「契約、見守り」

○ 弁護士との連携

終活プランの実行は、すべて「契約」を交わすところから始まり、高齢者の「見守り」を行う中で、種々の契約事項の実行に進みます。まずは、合法的かつ適正な契約を行うために、高齢者の財産管理に関するフローチャートを弁護士が作成し、それぞれ必要な契約に利用上の留意点を別添しました。ご本人だけではなく、ご家族との問題発生を防ぐための注意事項も添付してあります。

図7 財産管理契約フローチャート



○警察OB

見守り期間にある一人住まいの見回りの準備や高齢者宅の防犯について、チェックリストを作成しました。高齢者を詐欺被害から守るためにも、変だと感じたらすぐ連絡できる関係性の構築する必要があります。

このほか、不在者宅の見守り方のノウハウや高齢者の一人暮らしと感づかせないための方法等も学びました。

○社会福祉学博士

見守りや契約の実行は、その方の身体の状態に応じて行われ、そのステージごとの関与先は各々異なります。ライフステージごとに関わる機関とそれぞれのサービスや手続きに必要なものを一覧にしました。

また、今後必要となる連携先に対して、当団の事業内容のお知らせ文を作成し、次段階につなぎました。

表3 見守り時のチェック表

表4 高齢者のライフステージ

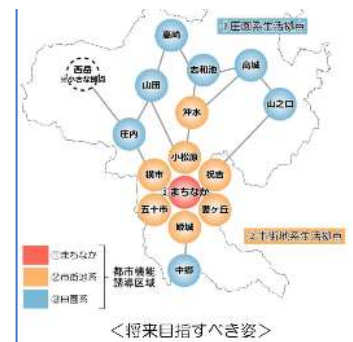
②イ 持ち家の利活用

i 自宅立地の評価判断資料

中心地に宅地を持っておられる方は、地価高騰期についた地価を基準に考えて、実際の賃貸や売買価格に納得しない方が多く、空き家化が進むケースが多くみられます。

また周辺地では、「どうせ誰もいないから。」と放置されがちです。それを、利活用の促進につなげるために、自宅立地の標準価値を自覚する資料が欲しいと考えました。また、譲渡する場合の様々な手順を示せると安心して譲渡等利活用が図れそうです。

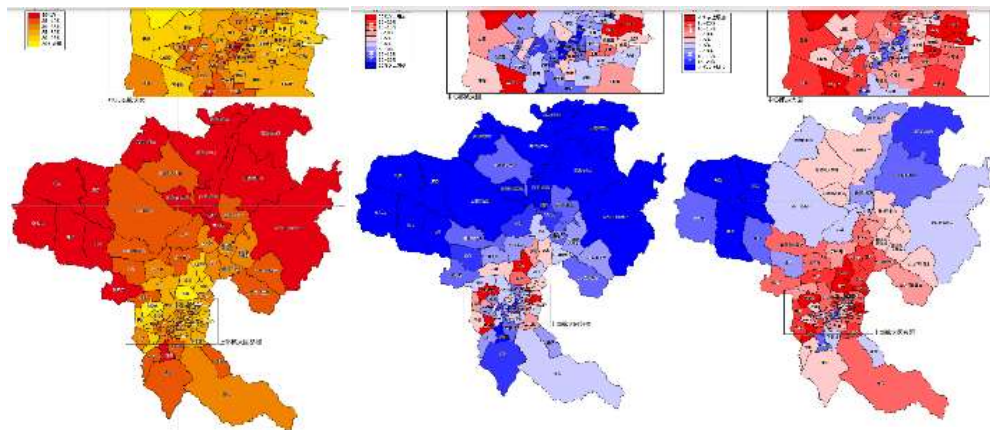
図8 15年後の目指す都市像



○不動産鑑定士・大学生

都都市の各地区の世帯数・人口高齢化率の変化を15年前と比較した数値を図に起こしてみましたこれを市が

図9 15年間の人口・戸数の変化①②③



うたっている15年後の将来像を見比べると、今後の自宅立地の評価が予想しやすいのではないかと考えました。

このほかにも、不動産価格の大体把握の方法や利活用のメリットデメリットなどを鑑定士の目線からまとめました。

○宅地建物取引士

自宅不動産の売却の流れとその手数料、賃貸の手立て等大切な事柄をまとめました。



図10 土地売却のステップと費用の大体

○税理士

「空き家の発生抑止につながる税制上優遇措置」を状態に応じてフローチャート式に表しました。状態に応じて使える優遇措置が分かり、より良い条件で活用方法が見つけられるようになります。表記のフロー結果に応じて、準備物や手続きを示したのも準備しました。

図11 自宅活用に伴う税制優遇



③ 地域の気運醸成・情報発信

ア、HAPPYセミナー <平成30年12月13日、平成31年1月11日>

市の生涯学習課の主催するハロー元気講座から各自治公民館、地域の活動団体にセミナーを行っています。その内容は「脳トレ」「健康体操」「相続セミナー」というものですが、『終活プランノートの作成』ワークショップも加えて行うようにしました。今後は、その中で終活プランノートの記載内容やワークショップ内容についてのモニタリングも行っています。



写真2 終活プランワークショップ1, 2



これからの生涯収入と生涯支出から見たファイナンスプラン、自己資産の総額の割り出し、相続人の特定、自宅不動産の評価と利活用を組み合わせたものをベースにしていますが今はまだ完成には至っていません。今後、もっと内容を精選していきたいと思います。

イ、地域交流、調査

<平成30年10月7、8日開催>

イベント開催に向けて、地域の調査を兼ねた学生と地域住民の交流を行いました。地域の実態を把握するだけでなく、まちな昔の様子などを教えていただき、生活に密着したお話を伺ったので、イベントの最初に行った問題提起が具体的で身近なものになりました。



また、この活動により、地域の中の空き家の多さに改めて気づかれた方や問題意識を持たれて、イベントセミナーに参加された方々もおられました。

写真3 自治公民館長さんと学生の交流調査

ウ、 イベント開催

「人口減少時代のまちづくり in 都城」～まちのゴーストタウン化にこの一手でストップ～ <平成 30 年 12 月 15、16 日開催>

九州大学の学生と地元工業高等専門学校の学生の力を活かして、地域の自治公民館の方々や市議会議員（人口減少問題を考える議員連）などがワークショップで「空き家の増えない元気な自治公民館区になるために自分たちの考える一手」を話し合いました。若者から高齢者まで含めてでしたので、若者の新しい考えなどが反映されて、将来的に夢のある一手が出ました。また、講師の松本昭氏、黒瀬武史氏、杉本弘文氏より、それぞれ日本のまちづくりの例、アメリカのまちづくりの例、都城市における実践と問題点を講演していただきました。事後のアンケートでは、「人口減少問題についての理解は深まったものの、対策となるとなかなか答えは見つからない。」「もっと先生方のお話を聞きたい。」というものが多くあり、関心を持ってこられている方にとって、さらに、空き家を含めた人口減少社会への危機意識が高まったことが分かりました。

写真4 未来広報誌



写真5 自分たちの一手を発表



エ、 教育現場との協働 <平成 30 年 1 月 27 日実施>

イベントに若者の参加を募るほか、地元の高等専門学校生や九州大学の学生の協力も仰ぎ、調査や作業協力を得ました。その中で、教育関係や学校現場の方々に当団の取り組みを知っていただくことや今後の関係構築に向けての土台作りはできたかと考えます。

また、県南部教育事務所の行う県民総ぐるみ教育推進事業の中で『よのなか先生』として中学校で授業参加させていただく機会を得、NPOのお仕事についての紹介をしました。その中で、当団の行う地域活動と空き家対策についても問題提起を行いました。子供たちが、自宅や地域にこの話題を持ち帰って話をするすることで、地域への問題提起、啓発、そして意識の高まりにつながるものと考えています。

写真6 よのなか先生の2コマ



(3) 成果

当団の活動テーマは、「高齢者の生活の安心安全」「自己決定と自己実現ある老後」です。

エンディングノートに書かれた終焉までのライフプラン（終活プラン）を実行する中で、合理的に行われるべき自宅の有効活用ですが、それが高齢や認知症、身体の不具合等々で対応ができないところに、空き家発生の要因の一部があるとしたら、そこに手立て

図12 一刻も早い対応を！



を講じようというのが本事業のコンセプトです。結果として、争いのない相続の実現、自分らしい豊かな生活、につながるものと考えます。

当初、終活プランの実現を委任するという事で、『信託』と考えていましたが、信託法の『信託』との区別の必要を知り、専門家会議が進まない状態の時期もありました。そこで、弁護士の協力を得たところ、すぐさま『ホームロイヤー契約』の存在を紹介していただき、「高齢者の財産管理の委任契約」と考えることで、飛躍的に事業が進むことになりました。

また、それらの契約は居住者のライフスタイルが変容するときに考えられるもので、事業の最終時期になって急遽、社会福祉士である博士と連携し、ライフステージと福祉という側面からのアドバイスを得ることになりました。そのことで、ばらばらに見えていた専門家のそれぞれの知見が、『人』のライフステージイベントという流れの中で、一体化して考えられるようになりました。

写真7 契約書の書式集



写真8 活動の拠点として機能する案内所

【成果1】終活案内所という活動拠点ができた

現在、委任契約書などがようやく形作られ、これから終活案内所、見守り契約や終活プランの実行契約に進むことができそうです。今はファイナンシャルプランナー、相続診断士、心理士等の知識を活かした相談業務のみですが、HAPPYセミナーの場やチラシ配布などの方法で当終活案内書の存在を広めています。



【成果2】相談から相続空き家の利活用につながる

HAPPYセミナーの場での相談からつながり、相続した実家空き家を更地化し譲渡に至った実践事例もでき、司法書士、税理士との連携も強くなりました。また、相続不動産活用の手続きなどの事例研究にもなりました。

図13 専門的分野の役割

【成果3】専門家それぞれの知見が集まる

自宅の適正価格や将来価値を把握し、老後の必要生活費などのシミュレーションから自宅をどう活用するかまで考えるために、不動産鑑定士、税理士、宅地建物取引士の知見をまとめていただきました。また、それらが個人のライフステージ上で合法的に有効に機能し、効果的に見守ることができるように弁護士や社会福祉士、警察OBの専門的知見も適時有効に働くようにまとめていただきました。



【成果4】 広く立場の異なる方との連携

人口減少時代の問題を考える市議会議員の方々や、地元の学生さん不動産業の方々など、今まで協働していなかった方々と、イベントを通じて考え方を共有しあえました。

また、専門部会での連携から、お仏壇や遺品整理などの情報をくださる方とのつながりもできました。

写真9 異業種異世代の話し合い



3. 評価と課題

① 相談窓口「終活案内所」の開設

○ 当団にとっては、まず、終活案内所の開設そのものを評価したいです。今まで、セミナーの中で「エンディングノートに書いたことを実現するためにはどうすればよいのか」という問いに対し、「きちんと相談できる場所があればいいですね。」と伝えていたものを「終活相談所においでください。」といえるようになりました。自宅や相続家屋の相談、相続、遺言など様々な生活不安に対して、しっかりとした契約のもと、HAPPYのファイナンシャルプランナー、相続診断士の知識を活かし、幅広い観点から相談をとらえるようにしていきます。また、心理士の知識を活かし、高齢者の心理的不安を払拭できるようにケアをしながら相談活動を進めます。

写真10 ふらっと立ち寄っての話



● 今や、テレビではブームとなっているかに見える『終活』ですが、今まで配布してきたエンディングまでの「HAPPYノート」の活用も一部の方に限られている状況です。自ら進んで終活プランニングを訪れる方や終活ノートを書かれる方は少ないような気がします。現代の風潮か、地域社会の傾向か、ブームを巻き起こし、終活ノートの活用が流行になるような戦略を練ることが必要だと考えており、それがこれからの課題です。

写真11 地域活動の様子



● 終活プランの実現という新しい契約システムの普及には、未知なるものに対する不安があります。連携先の税理士、弁護士、社会福祉士、不動産鑑定士などとの緊密な連絡会議や研修会の実施、そして定期的な情報発信が不可欠だと考えています。

また、それらを市内全域で推し進めるにはサポーターの養成がすぐには困難だと思われます。まずは、現在のHAPPYセミナーでの相談事例を着実に解決していくことと並行し、小さな地域を対象に決めて、終活プランの見守り契約など、本計画を実践していくなど、しっかり基礎固めする事が今後の課題です。

図14 準備期の様子と連携先への案内



地域の関係者との連携

② 専門家会議

○ 社会福祉学博士の参加によって、『人』の段階的な変化や衰えなどを見通したライフステージに着目したことで、各種契約や自宅の利活用など、バラバラに見えた専門的知見が、まとまりをもち始めました。また、弁護士の関与によって、見守りから相続までの各契約の進め方やそれに伴うリスクマネジメントについての知識も伝達され、内容が飛躍的に進み、事業の実現可能性も見えてきました。また、当初から協力いただいていた専門家による知見が、一体化してまとまりました。

● 実際の見守りや終活プラン契約を実行に移すにあたり、各段階での相互チェック機能については、話し合う時間がなく行っていません。

また、この内容は実際に対応する事例をもとに専門家会議を開き、各々の知見から考えあう内容であることにも気づきました。そこで、今後『事例をもとにした専門家会議の開催』が課題です。事例のみならず、それぞれが持ち寄った事例研からのケース会議も行う必要を感じています。これらの内容の蓄積がさらに安全安心な高齢者のサポートにつながるものと考えます。

③ 地域の機運醸成・情報発信

○ イベントの開催により、参加者など一部の方には『人口減少と空き家』という問題意識は共有されました。また、参加された方から、「うちの空き店舗を地域の公益事業に活用したい。」という提案や、「うちの自治公民館でも終活セミナーしてください。」などの要望が出ています。高専生のリノベーション活動に協力したいという方もおられるなど、いい進展がありました。また、学生たちとの交流で、自分たちの世代でやるべきことを見つけたといわれた高齢者も現れました。

● 空き家対策というと現在ある空き家を皆さん想像されます。今ある空き家は、周囲の方にとっても、安全や衛生面などから困った存在だと思います。半面、その建物には継承問題や相続争いなどの、様々な問題がうまくいかず困っている方々がいる結果でもあります。

HAPPYが今まで行ってきた『相続セミナー』を今後も継続活動していき、相続争いの種を減らすこと、そして、終活プラン作成の呼びかけをする事など地道な活動を続けることが、大切で大切だと思います。

図15 終活プラン実現への流れ

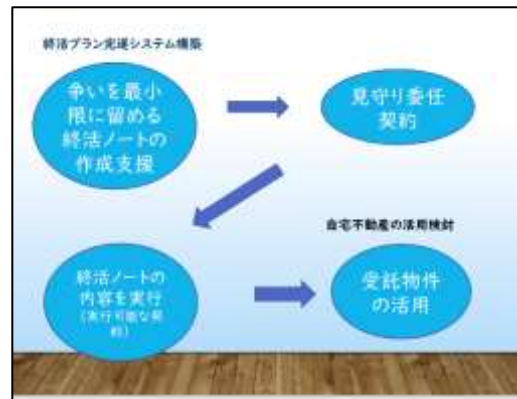


図16 専門家会議の様子



写真12 イベントでの様子



図17 HAPPYセミナーの1シート



地域の価値を低下させないようにすることは、ひいては自宅の価値低下を防ぐことにつながります。各人が自分自身のこととして空き家問題、地域力の高揚ということに目を向けること、特に高齢化が進む地域への積極的かつ迅速な意識の共有が必須課題です。

4. 今後の展開

本年度の成果と課題を受け、大きく2つの活動を展開していく予定です。

<対象地区活動>

～現在、地域見守りパトロール隊が作られている一つの自治公民館区（自治会）活動～

見守りパトロール隊活動で個別相談を行いながら、なるべく多くの世帯に向けて、終活プラン作成ワークショップ、相続セミナーを行い、地区全体で自宅を空き家にしないような手立てをとっておきます。また、終活案内所の存在や役割を伝え、終活プラン実行契約を結べるようにします。

一方、地域の中での見守り協力者を養成できるように、現行の自治公民館組織と連携を進めながら、教育内容の研究や構成を行います。

<市全体への啓発と情報発信、終活案内所の活用促進>

市の担当課や包括支援センターなどとの連携を試み、高齢者世帯に当相談所や活動についての情報を伝えていただき、活用促進を図ります。また、市民後見制度などの担当課とは連携を頼み、必要な情報を共有していただきながら、相談に対応できる人材育成を図っていきます。

また、現在も登録している都城市市民講座「ハロー元気講座」での出前講座も継続的に行い、当相談所の広報と活用についてのお知らせを行います。

全域への広報と対象地区での実践を進める一方、相談所の資質の向上に努めることで、着実な広がりを狙います。

<専門家や研究者の関与>

人口減少という未曾有の時代に、NPO法人として何をすべきか？市民として何をすべきか？この方法は間違っていないのか、常に考えています。先駆者や研究者などの多くの事例に携わってこられた方々の知見を参考にしながら進めていきたいと思えます。

図18 来年度の1対象地区での構想



■事業主体概要・担当者名			
設立時期	2013年 市民団体として設立		2015年 法人化
代表者名	八反田 久実		
連絡先担当者名	八反田 久実		
連絡先	住所	〒889-0071	宮崎県 都城市 中町 17街区 14号
	電話	090-2855-0482	
ホームページ			