

民事信託を活用した空き家化予防・解消スキーム構築・実践事業（福岡県青年司法書士協議会）

課題と目的	従来の空き家対策には予防の観点が出ていたことに鑑み、予防の重要性を周知するとともに、認知症等による資産凍結や相続発生による不動産共有化に伴う、居住者・管理者不在のリスクを回避するため、新しい選択肢として民事信託を利用するメリットについて普及啓発活動を行う。
取組内容	<ul style="list-style-type: none"> 福岡県内の各市町村、社会福祉協議会等の公的団体を訪問し、各担当者への民事信託の普及啓発活動 セミナーへの講師派遣や個別相談に応じる等、一般の方への空き家予防と民事信託の普及啓発活動 空き家予防と民事信託に関するチラシとパンフレットを作成し、空き家所有者予備軍の方々への普及啓発活動
成果	<ul style="list-style-type: none"> パンフレット1万部を作成し県内全60市町村に配布、42部署を訪問し空き家予防と民事信託について説明 セミナー講師派遣7件

パンフレット 作成・配布、訪問活動

【従来の制度と家族信託の比較】

対策	元気なうちに	認知症	死亡	次世代
遺言書作成 死んだ後のことを決めておくもの。	この期間のこのことを決めておくもの。	この期間のこのことを決めておくものではない。	無力発生 遺言に当たった手続き	空家化のポイント ■ 認知症の期間は自宅の処分等ができない。また遺言で相続人以外とするとの問題になることもある。
成年後見制度 認知症等、判断能力の衰えた方を支援するもの。		本人の財産を守る制度のため、原則、本人同意が必要でない。	本人が死したら成年後見制度は終了。	■ 認知症の期間は自宅の処分等が原則できない。なくなった後の財産がないため、相続人以外の状態になり処分方法が決まらなかつたり、相続放棄によって相続人が不在となることもある。
委任契約 契約により、自宅の管理等を代わりにお願いするもの。	自宅の売却にあたっては、本人の意思確認が必要なため、認知症発症後の売却は原則できない。		死後事務委任契約というものがあるが、適用に準じる。	■ 認知症の期間は自宅の処分等ができない。贈与を受けたい人が前倒してしまつてもある。
贈与契約 契約により、相手方に所有権を移すもの。	生前贈与（贈与の手続き）		死後贈与（贈与の手続き）	■ 認知症の期間は自宅の処分等ができない。贈与を受けたい人が前倒してしまつてもある。
家族信託 契約により、自宅の管理等を依頼することで、親任～死に以降の管理方法や承継先を決められるもの。	元気なうちから自宅の管理を任せられる。	本人が認知症になつても継続して管理を行うことができる。	本人が亡くなつても引き続き管理を行うことができる。	■ 契約の内容で次世代にわたって不動産の管理の法律等定めることができる。

対策ができる期間 ← 元気なうちに → 認知症 → 死亡 → 次世代 →

この期間の対策をしておかないと不動産（財産）を活用する（動かす）ことが困難になる

空家化のポイント

■ 認知症の期間は自宅の処分等ができない。また遺言で相続人以外とするとの問題になることもある。

■ 認知症の期間は自宅の処分等が原則できない。なくなった後の財産がないため、相続人以外の状態になり処分方法が決まらなかつたり、相続放棄によって相続人が不在となることもある。

■ 認知症の期間は自宅の処分等ができない。贈与を受けたい人が前倒してしまつてもある。

■ 認知症の期間は自宅の処分等ができない。贈与を受けたい人が前倒してしまつてもある。

■ 契約の内容で次世代にわたって不動産の管理の法律等定めることができる。

針えたい思いにあつた制度を利用し、今しかできない対策をしましょう！

空き家予防の重要性に関するパンフレットを作成し、空き家になる典型ケースを示しながら、その対策として民法上の制度と民事信託を比較しながら紹介した。

一般の方々へ周知するためには、まず市町村等の担当窓口や高齢者と直接かかわりのある社会福祉協議会等の団体に、制度の内容を知っていただくことが重要だと考え、各団体を個別に訪問させていただいた。

▶ 今後一般の方々への波及が期待できる

セミナー 講師派遣

説明したテーマは

- 空き家もたらす問題
- 空き家になる原因
- 予防の重要性
- 民法上の制度を利用した解決策
- 各制度と民事信託の比較

セミナーテーマとして「民事信託」を前面に押し出しても空き家との関係性に理解が得られにくいいため、空き家問題全般に関する話に織り込むかたちで、予防の重要性を周知した。

セミナー開催風景

空き家予防と民事信託普及への課題

- 空き家に対する当事者意識の醸成が必要
 - 空き家所有者の予備軍であることを認識していない
 - 空き家もたらす問題に関心がない
 問題意識を持たない限り、いかに「民事信託」が有用な道具であっても利用価値を見出すことはできない。
- 自治体の体制の整備及び法律家との連携が必要
 - 各市町村の空き家対策にかける人員が不足しており、予防まで手が回らない。予防に関して法律家等の専門家団体との連携が希薄。