

もしもの備えをしましょう



家の所有者等の高齢化に伴い、心配されるのが認知症です。厚生労働省の発表では2025年には高齢者の5人に1人が認知症を発症する恐れがあると予測しています。認知症などで判断能力を失ってしまうと、契約や預貯金の引き出しなどができなくなってしまいます。本人が判断能力を失った後は、家族であっても本人の代理はできませんので、特に注意が必要です。

成年後見制度

任意後見人と法定後見人

備えて
大切ね!



後見人には、任意後見人と法定後見人の2種類があります。

後見人の任務は、法定後見の場合は財産管理と身上監護に関する事務のほか、空き家の管理も務めになります。

任意後見の場合は任意後見契約に定められた事項が後見人の任務となるため、空き家の管理も任意後見人の権限でできるよう契約において設定することが重要になります。



所有者に意思判断能力がある時に定める

任意後見人



所有者に意思判断能力がなくなった後に選任される

法定後見人

後見人が
空き家を売却
できる?

例えば、認知症の所有者が、施設などに入所するための費用を捻出するために、後見人が財産を売却することは可能です。あくまでも本人を保護するために必要な場合に限り、自由に売却できるものではありません。特に、法定後見人が居住用の財産を売却する場合は裁判所の許可が必要です。

遺言

相続人を決めておく

自分が死んだ後、誰に、何の財産を相続させるのかを決めるために、最も効力があるのが遺言です。遺言にはいろいろな決まりごとがあり、場合によっては無効になることもありますので、司法書士などに相談して作成した方がよいでしょう。



遺言による
相続は
拒否できる?

遺言書に相続させると書かれていても、相続人がそれを辞退することは可能です。そのようなことにならないように、予め、相続させたい人と話し、合意しておくことが重要です。遺言書も、判断能力があるうちに作成しておかないと、無効となることもありますので、特定の人に相続させたい場合は、早めに遺言書を作っておいた方が無難です。

民事信託

認知症等で判断能力がないとみなされると、不動産の売却等、資産の管理や活用ができなくなってしまいます。「いざというときは家族に任せよう」と考えていると、たとえ家族であっても他人名義の資産は通常、売却・処分ができないため、「空き家の発生」の原因になってしまうことがあります。そのため、本人が元気なうちに、もしものときに備えて資産の管理方法について決めておくことが重要です。**民事信託は有効な管理方法の1つ**です。信託といえば、投資信託等の営利目的で、信託銀行や信託会社が関与する「商事信託」が一般的に知られています。一方「民事信託」は、**営利を目的とせず、資産の管理や活用を家族や親族等の信頼できる人に託す制度**です。



民事信託とは



メリット

- 生前から場合によっては、二代先、三代先までの財産管理が可能
- 財産ごとに受託者を選べるなど、遺言や成年後見よりも柔軟な財産管理が可能
- 共有不動産にともなう相続トラブルの回避が可能 等

デメリット

- 受託者が負う責任や義務が多い
- 身上監護権※がない
- 税務手続きが増える 等

※委託者の医療や介護に関する契約等の法律行為を行う権利

民事信託を活用することで、認知症などによる資産凍結や相続トラブルを回避し、「空き家の発生」の予防につながる可能性があります。ただ、民事信託はあくまでも財産を管理する手段の一つであり、個人のニーズや資産の状況によっては適切な手段ではない場合もあります。



民事信託の手続きや活用方法等の詳細については、必ず弁護士や司法書士、行政書士等の専門家へご相談ください。

空き家の管理、活用

空き家の適切な管理や活用には早めの対処が鍵です！
賃貸や売却も視野に入れた総合的な判断を

家にはそれぞれ思い出が残っており、なかなか整理できずに空き家のまま時間が過ぎてしまう場合がありますが、管理が行き届かない空き家は老朽化が進み、破損・倒壊など危険な状態になる場合があります。

他にも草木の繁茂や虫・動物の発生等、様々な影響を及ぼす可能性があります。

将来を見据えて「マイホーム」をどうするか考え、早めに対処することが大切です。

管理が行き届かない空き家となって近所の方々にご迷惑を掛けることが無いよう適切に管理、活用しましょう。

Qよく寄せられる相談



樹木・雑草の繁茂

- 枝が道路にはみ出し、通行の妨げになっている
- 枝が敷地を越境し、落ち葉の処理に困っている
- 雑草が繁茂し、害虫が発生している



家屋・工作物の老朽化

- 屋根や壁が崩れそう
- 庭木が伸びてブロック塀を圧迫し、崩れそうになっている
- 空き家の一部が飛散してきた



防犯・防災・衛生上の不安

- 放火されて、我が家に延焼しないか不安
- 不審者が出入りしているのではないか
- 蜂が巣を作っていて危険
- 動物が棲みついている

空き家の状態では、**固定資産税が高くなる**可能性があります。

平成27年度の税制改正により、適切な管理が行われていない空き家の敷地に対して、住宅用地の特例措置は適用されないことになりました。つまり、空き家を放置しておくと、固定資産税が高くなる可能性があります。

空き家を放っておくと、かえって**お金**  **がかかる？**

人が住んでおらず、メンテナンスを行っていない住宅は傷みが早いため、いざ空き家を活用しようと思っても改修や修繕、雑草の除去、害虫駆除等で多額の費用がかかってしまい、資金繰りに苦労したり、諦めなければならないことがあります。

マイホームは放置せず、適切に**管理活用**しましょう！ 