

# 他人事ではない、超高齢社会による空き家問題 ～空き家にならない為の対策（空き家予防）～

---

大家さん大学講座



NPO法人  
都民シルバーサポートセンター

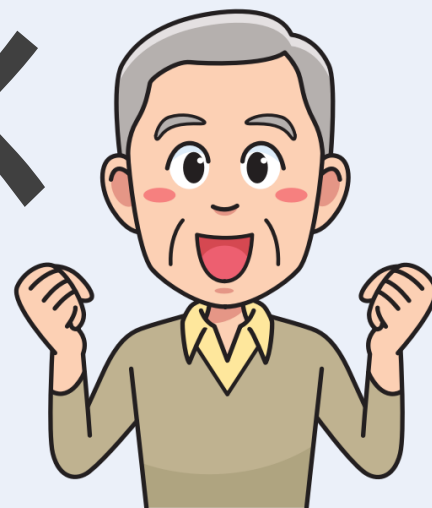


## 本講座の目的

---

# 空家にならない為の

# 対策を知って頂く



# 超高齢社会における空き家となる主な要因

---

① 相続争いによるもの

② 認知症によるもの

③ 「おひとりさま」によるもの

# ①相続争いによるもの対策

⇒遺言の活用

# 相続手続きの仕方

相続が発生した場合、**遺言があればそれが優先**され、無い場合は**相続人全員と被相続人の遺産の分け合いについて話し合い（遺産分割協議）**を行い相続手続きを行う。

遺言は、**本人の遺志を叶えることや、相続問題回避**にも繋がる重要なツールとされているが、作成者が少ない(\*)のが現状。

※60～79歳で遺言書を作成している人は3.5%（2023年日本財団調べ）

## 指定分割



>  
優先

## 遺産分割協議



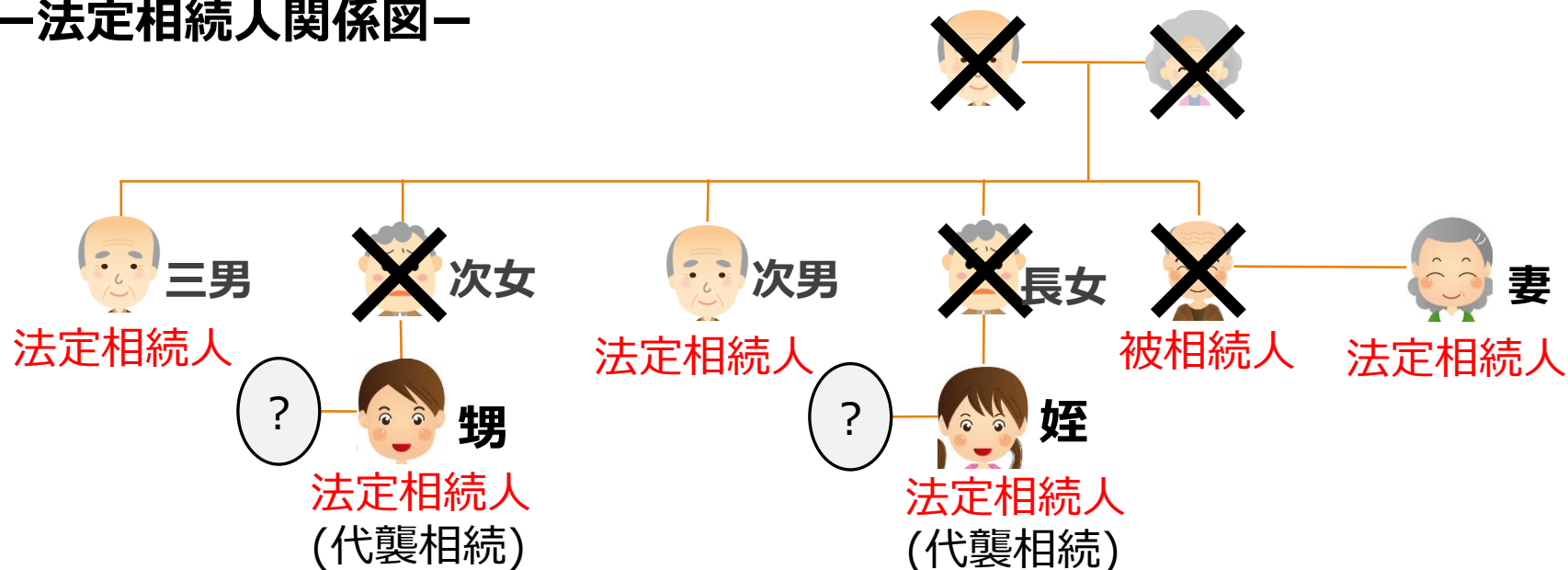
遺言は、本人の**意思判断能力が無くなると作成できなくなる**ので要注意。

# 相続争いにより空き家となるケース

## 子どもがいない夫婦の相続

⇒ 遺言が無く遺産分割協議となるが、協議がまとまらず相続登記ができずに空家問題へ。

### —法定相続人関係図—



兄弟やその子どもには遺留分（最低限もらえる遺産の権利）が無い為、『残った遺産は全て妻に』という遺言があれば問題解決。

# 自筆証書遺言と公正証書遺言

	自筆証書遺言	公正証書遺言
作成方法	・遺言の全文・氏名・日付を自書し、押印して作成するもの	・公証役場で、公証人が本人と証人2人に遺言の内容を読み聞かせし、本人が希望する内容に問題が無ければ各自署名捺印をして作成するもの
メリット	・費用がかからない	・法的に有効な遺言を確実に残すことができる ・意思判断能力の裏付けが取れる事で相続時の揉め事回避に繋がる
デメリット	・遺言書が無効になるリスク ・紛失、盗難、強制記述などのリスク ・遺言書の有効性を判断するために家庭裁判書の検認手続きが必要(1~2か月)	・費用がかかる

遺言は、意思判断能力が無くなると作成する事ができない。  
また、最後の日付で作成された遺言が優先される。

# 法務局による自筆証書遺言の保管制度

遺言作成者生前

相続開始後

自筆証書遺言作成

申請  
(事前予約制)

申請費:3,900円

## 法務局 (遺言書保管所)

民法の定める自筆証書遺言の形式に適合するかについて、遺言書保管官の外形的なチェック後に保管。

原本保管

画像データ化

保管通知  
※指定可能

申請

各申請費  
(800~1,700円)

・遺言の閲覧  
・証明書交付

相続人

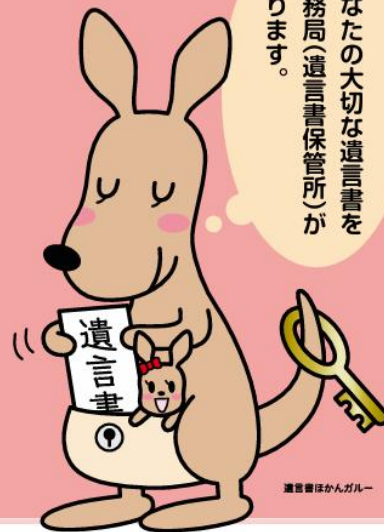
法務局の保管制度を利用した場合、遺言書の検認手続きは不要。

# 自筆証書遺言保管制度のご案内

## 🔍 自筆証書遺言保管制度のご案内

### 自筆証書遺言書 保管制度のご案内

あなたの大切な遺言書を  
法務局（遺言書保管所）が  
守ります。



遺言書はかんガルー

#### 遺言者の手続

- 遺言書の保管の申請 (P4~6)
- 遺言書の閲覧 (P7)
- 撤回・変更の届出 (P8)

#### 相続人等の手続

- 証明書の請求 (P9, P10)
- 遺言書の閲覧 (P11)

#### 予約について (P3)

- よくあるご質問 (P12, P13)
- 手数料について (P13)

法務省民事局

# 公正証書遺言作成の流れと費用

通常 1～2カ月



# 遺言が効果的な主なケース

---

**ケース1** 子どもがいないご夫婦

**ケース2** 法定相続人以外の人や団体に遺贈を希望する場合  
→相続人がいなくて遺言が無い場合は国庫に帰属

**ケース3** 相続関係が複雑または相続財産が沢山ある方

近年、ご自身の財産をできる限り有効に使いたいという思いから、**遺贈寄付を希望する方が増えている。**

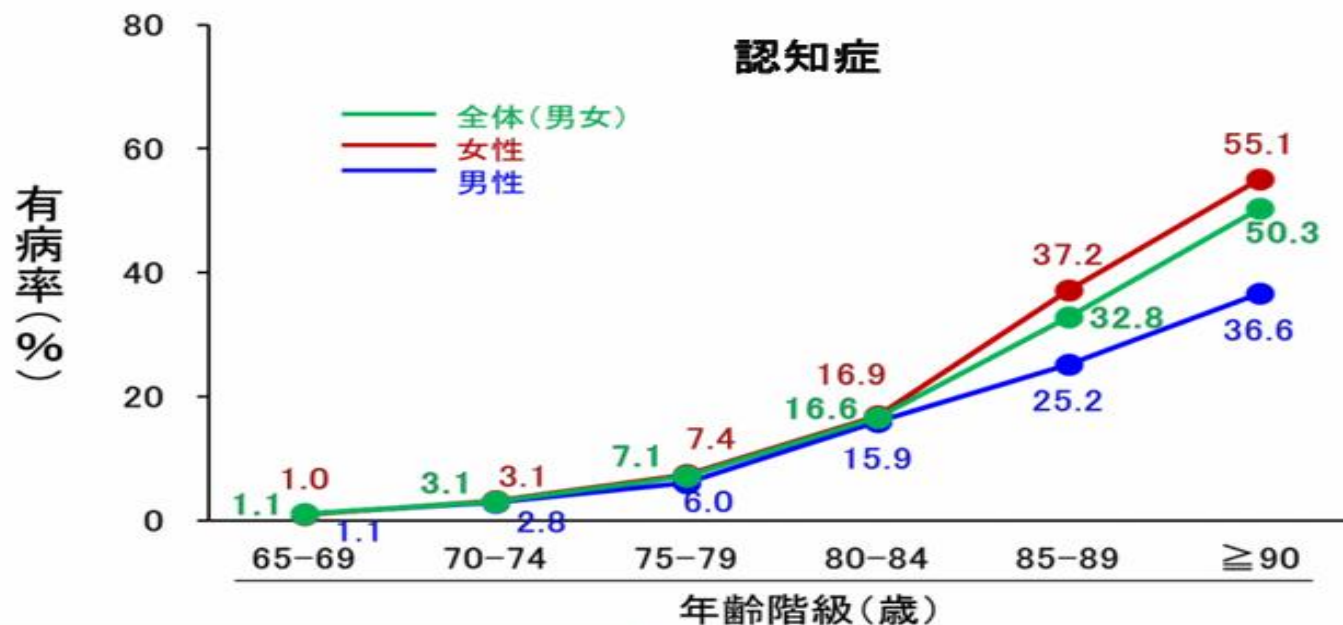
## ② 認知症によるものの対策

⇒ 後見制度の活用

# 認知症発症者数の現状と将来予測

【出典】：厚生労働省

年齢階級別の有病率(2022年時点)

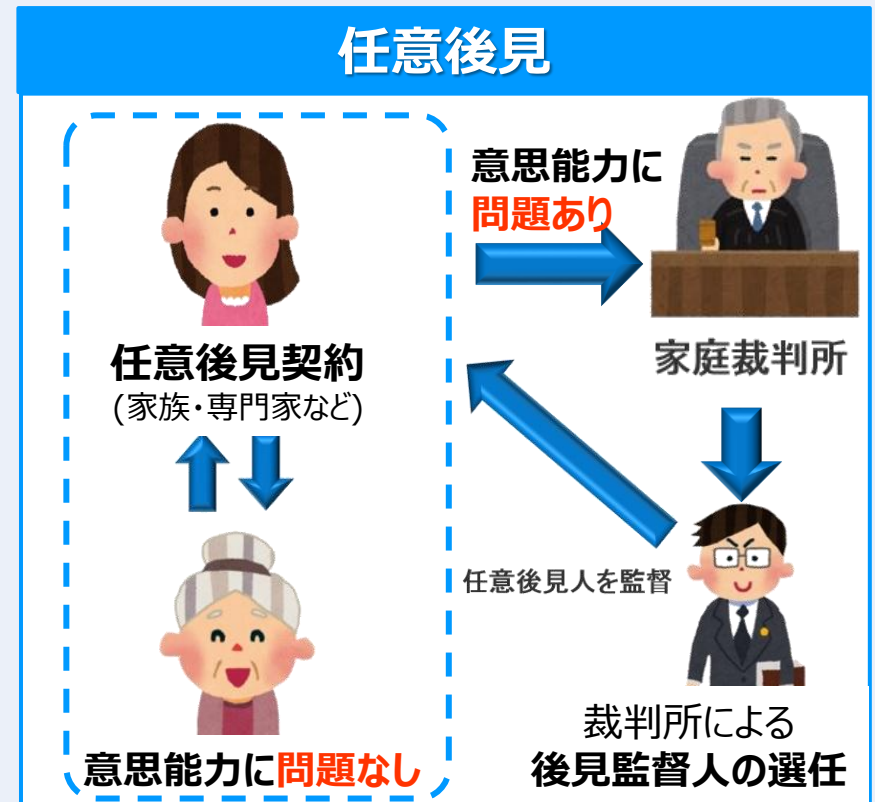
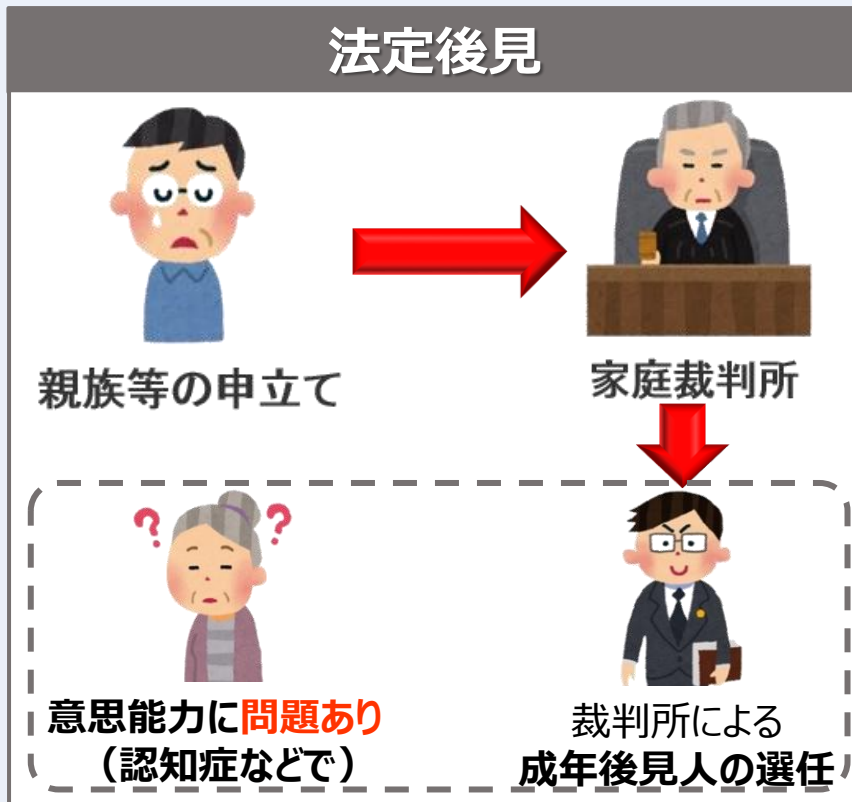


高齢者数と有病率の将来推計

年	令和4年 (2022)	令和7年 (2025)	令和12年 (2030)	令和22年 (2040)	令和32年 (2050)	令和42年 (2060)
認知症高齢者数	8人にひとり	471.6万人	523.1万人	7人にひとり	586.6万人	645.1万人
高齢者における 認知症有病率		12.9%	14.2%		15.1%	17.7%

# もし認知症になってしまった時の支援：後見制度

成年後見制度は、精神上的の障害（知的障害、精神障害、認知症など）により**判断能力が十分でない方が不利益を被らない**ようにその方を**援助（財産管理・身上監護）**してくれる人を付けてもらう制度。**意思判断能力が無いと不動産売買契約が締結できなくなる**為、認知症発症後に不動産売却を検討する場合は、後見制度の活用が必要となる。



## 参考：後見にかかる費用

項目	相談先	費用の目安	備考
後見申立て	弁護士・司法書士	20万円～	鑑定費別途(必要な場合)
任意後見契約公正証書	弁護士・司法書士 ・行政書士	10～12万円	原案作成・公証人費用含む
後見業務(法定後見)	弁護士・司法書士 ・行政書士・社会福祉士 など	2～6万円/月	財産の額により費用変動 ※任意後見人が家族の場合、後見業務費は0円のケースが多い
後見業務(任意後見)		0～3万円/月	
任意後見監督人		1～3万円/月	

現法律では被後見人の認知機能が回復しない限り後見を終了する事ができない。一度後見制度を利用するとコストがかかり続ける事と、後見制度は被後見人の財産を守る事が目的の為、必要のない資金運用、不動産の投資や売買に制限がかかることを念頭に利用時期や信託の活用も視野に検討しましょう。

# 認知症の予防方法

これまで、医学的には認知症の予防も改善もできないと言われていましたが、改善の薬（レカネマブなど）が開発されてきていたり、この考えは少しずつ変化しています。認知症発症の原因として、生活習慣の影響がある事が分かってきており、**生活習慣の改善により認知症の予防効果がある**と言われています。

## ● 認知症の原因となる主な生活習慣

- 睡眠不足・過度な睡眠（7～8時間が適度）
- ストレス
- アルコール・たばこ
- メタボ（糖尿病リスクのある方）
- 歯の手入れ不足

認知症は  
予防が9割  
ボケない7つの習慣  
内科医  
森 勇磨

マリンハウス新書  
定価：本体1000円（税別）

- 「耳の聞こえにくさ」が最大リスク
- 「60分以上の昼寝」は脳に悪い
- 日常的な「孤独」は脳老化の一步

認知症は **40万人**  
が支持!

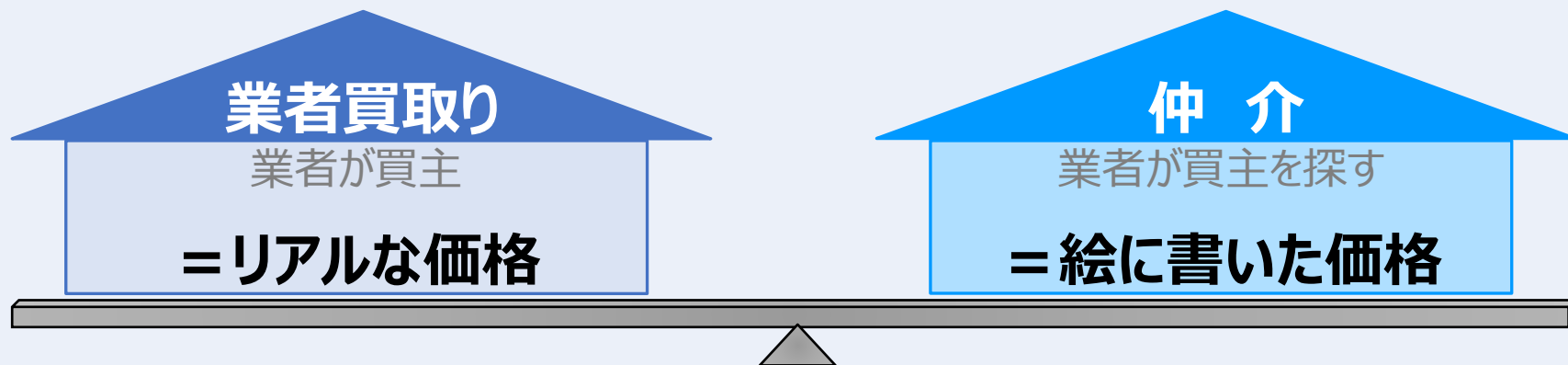
脳の  
生活習慣病

最新の研究に基づく「本当に正しい」防ぎ方

## ③「おひとりさま」によるものの対策

おひとりさまの場合は施設入居時に自宅を処分する事ができずに空き家となってしまうケースが増えている

# 不動産売却の仕方

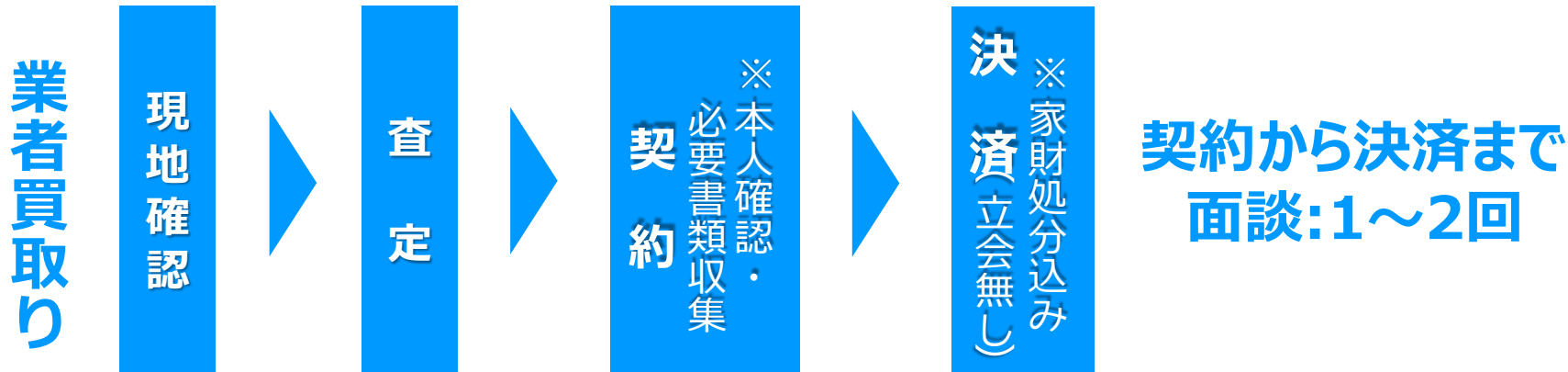
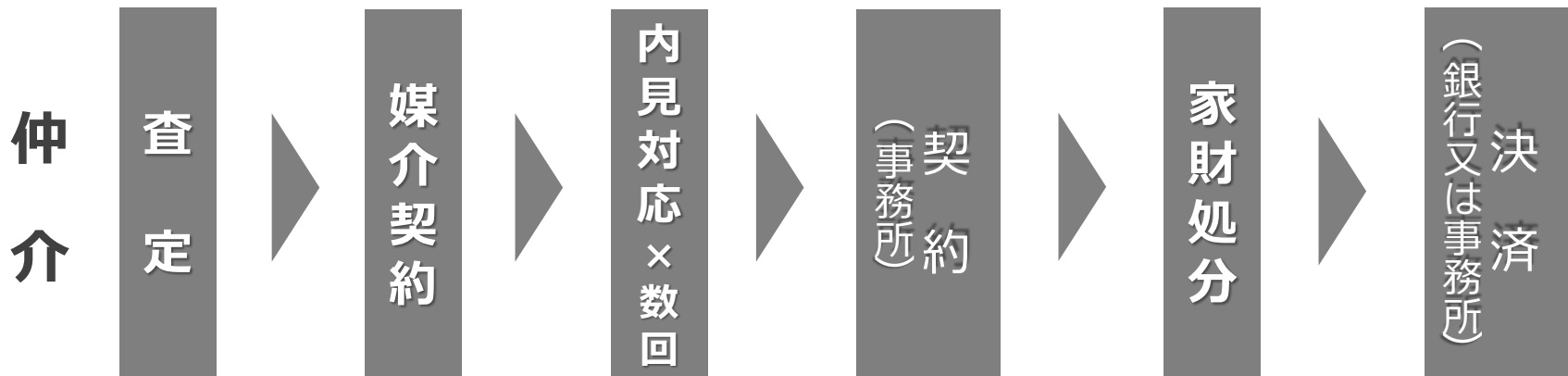


	業者買取	仲介
価格	相場価格より安め	相場価格
販売期間	希望時期に売れる	いつ売れるか分からない
契約不適合責任	なし	あり
手間	かからない	かかる ※契約・決済手続き、内見対応

## 【考えられる不適合責任】

・設備不備      ・地中埋設物      ・土壌汚染      ・雨漏り      など

# 仲介と不動産買取りの流れ



高齢者の施設入居に伴う自宅売却では、負担の少ない業者買取りが望ましい。  
また、施設入居後、3年を経過した年の年末までに売却をしないと税金の優遇制度が使えなくなるので注意。

# おひとりさまがご逝去後に空き家とならない為の対策



遺言執行者: 弁護士・司法書士・行政書士など

**プラス財産の清算**  
(口座・保険解約・不動産処分など)

+

**マイナス財産の清算**  
(ローン返済・各所支払いなど)

↓

**残った財産を  
相続又は遺贈**

## 死後事務委任契約

- ✓ 第三者による死後対応
- ✓ 納骨後にお墓じまい
- ✓ ペットの生末を託す

家族の代わりにおひとりさまを支援(身元保証・生活サポート・死後対応など)をするサービスを提供しているのが、**高齢者等終身サポート事業者**(身元保証会社)。

## まとめ

---

- ☑️ 空き家対策として遺言を活用しましょう（特にお子さまのいない夫婦）
- ☑️ 自筆証書遺言を検討する際は法務局の保管制度を活用しましょう
- ☑️ 後見制度は任意後見と法定後見を比較しタイミングを見て検討しましょう
- ☑️ 認知症の予防として正しい生活習慣を心がけましょう
- ☑️ おひとりさまが自宅売却をする際は業者買取りも視野に検討しましょう
- ☑️ 住替えの際の自宅売却は住み替え後3年以内を目処に検討しましょう
- ☑️ おひとりさまでも一人で悩まず身近な人に相談しましょう

今と、その先の  
ありがとうへ

# 継ぐサポ



終活は終わりを意味する言葉ではなく、次の世代へ継ぐことを併せ持つ言葉。

当団体のロゴは、次の世代へ継ぐことを四季（季節）で表現し、イチョウの見ごろである紅葉時の色“黄色”を『ご本人』に見立て、春先の若葉である“黄緑色”は『見守っているご家族』、春に芽吹く桜の“ピンク色”を『地域社会』に見立て、ご本人に寄り添い、またご本人を支えているご家族、地域社会にも寄り添いながら、皆様をサポートしていきたいという想いを込めました。

## 最後までご視聴いただき誠にありがとうございました

## 安心かつ豊かで充実した老後をお過ごしください