

ちゃんぺら 10P

予防①	未婚で一人住まい、将来は施設に入りたい
関連法	民法・建築基準法・宅地建物取引業法
内部組織	税務戸籍・高齢福祉・建築
外部組織	総合相談➡行政書士・司法書士 宅地建物取引士
対処方法	<p>予防段階では、相続人調査はできないので、ヒアリングのなかで、相続人予定者、親族の住所、氏名等確認しておく事で対処し、施設入所後の現住まいが将来放置空き家化を防止する対策を検討。意志能力低下時の代理人等（後見人又は受託者）を選任できるように、任意後見契約、民事信託制度の利用を考える。</p> <p>➡将来賃貸や売却を視野に入れた不動産の調査ができれば好ましい。</p>

相談事例コメント

空き家対策の基本は「管理」「利活用」「除却」でスタートしました。しかし長寿化進む中で、空き家予備軍の存在が注目されるようになりました。空き家にならないように、空き家になってもすぐに対処できるような対策が必要になります。空家法には「予防」という文言はありません。法律をもって「予防」対策は出来ません。地域や民間との協力により行政は「予備軍」に対して、将来起こりうる事を啓発して行くことも（準備をする）必要です。➡「わが家の終活セミナー」（羽島市）の開催と相談会など

近年の民法改正により「意思能力が備わっていない者の法律行為は効力を有しない（無効）」と明文化されました。超高齢化社会に突入する日本においては、今後、意思能力の有無が問題となる事案も多くなるかもしれません。とはいえ取引の都度、意思能力の有無を判断することは取引の両当事者にとって、それぞれ負担となります。そこで成年後見など法定後見制度・制限行為能力制度がますます重要になってくると考えられます。

特に健康期での早期始動が大切です。高齢福祉課など連携した啓発活動も視野に入れた対策が必要。

	健康期	余命期（不健康）	死後	死後経過
身体	見守りから介護・医療へ	要介護・医療へ	名札を外す／義務 (死亡届・埋葬許可・住民票抹消)	荼毘（埋葬・散骨）
精神	行為能力／あり	行為能力／喪失	あの世	
財産	名札の付け替え／自由	名札の付け替え／制限	相続人に名札の付け替え／ 任意	名札の付け替え／不可能
対策	①相続登記 ②財産整理（片付け） ③終末期の意思決定 ④任意後見 ⑤家族信託 ⑥遺言書の作成	①成年後見制度の活用 ②後見人等による財産管理	①遺言執行 ②相続登記（移転登記） ③相続放棄	①不明所有者調査 ②所有者同意による名札の付け替え ③家財の片付け

余命期の対策
死後の対策