

# 地域で取り組む「私の空き家予防プラン」 実践セミナー&実施提案書のご案内

—あなたと住まいの最高の未来を見つけるために—

多くの高齢者は、将来、わが家が空き家になる心配を抱えていますが、ご自身（自助）だけで、その解決や予防に取り組むのは難しいのが現状です。そこで、地域や専門家が高齢者に寄り添いつつ、高齢者が認知症などになる前の元気なうちに、最高の余生を見定めつつ、わが家を空き家にしないための具体的アクションプランを作成し、専門家がその実施方策を導くことが期待されています。

このパンフレットは、その進め方や内容をまとめたものです。空き家予防対策の一助にして頂ければ幸いです。



令和4(2022)年2月  
一般社団法人 チームまちづくり

# ステップ1

## 高齢者を孤立させないー地域で取り組む「私の空き家予防プラン」実践セミナーの開催

### ◆高齢者に寄り添う地域主体の空き家予防セミナー

自治会や地域密着のNPOが、助成金や補助金を活用して、専門家と協力して、住まいが将来空き家になることが懸念される高齢世帯を対象に、住まいを空き家にしないための具体的な「空き家予防プラン」を作成する取り組みを行いましょ。

高齢者が、ひとりで空き家対策に向き合うのではなく、住み慣れた地域の集会所で、コミュニティに包まれながら、同じ課題をもつお年寄りと一緒に、「元気うち⇒判断能力低下時⇒相続時」という各々のライフステージに応じた自らの空き家予防プランの作成に取り組むものです。

セミナーでは「私の空き家予防プラン」作成ノートを活用して、個々の高齢者ならではの空き家予防プランを、弁護士、宅建士などの専門家がマンツーマンでサポートします。



「私の空き家予防プラン」の作成風景(逗子市)

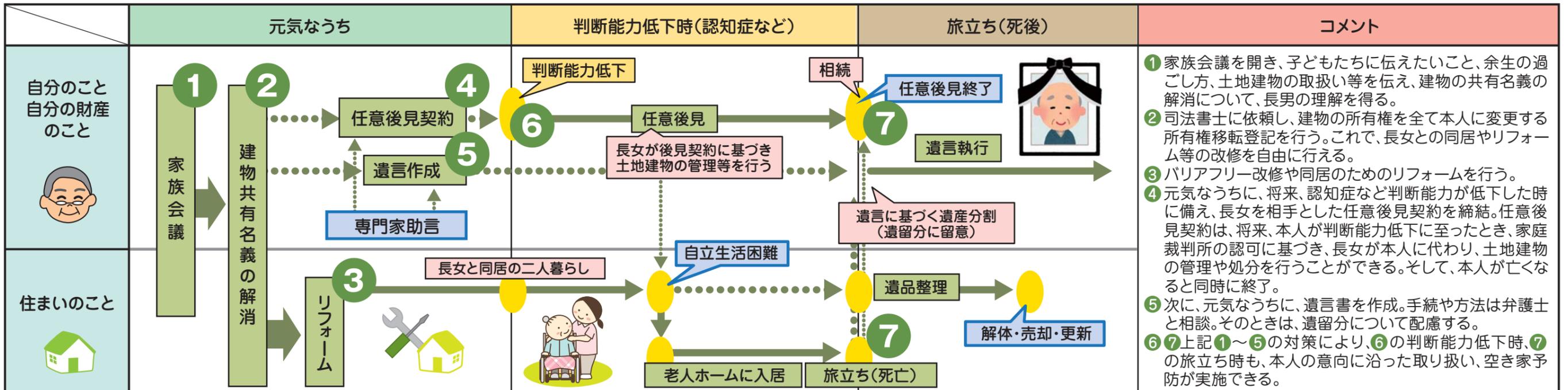


「私の空き家予防プラン」の作成風景(大磯町)

### ◆セミナープログラム(一例)

日時	13:15	14:00	15:00	16:00	17:00
(第1日) ○月○日 13:00~17:00	○開講 ○楽しく進めるためのご案内 ○自己紹介と空き家問題の関心	私のこと、家族(家系)のことを再確認しましょう。	休憩 ティータイム	住まいと土地のことについて、宅建士の話の下、概ねの資産額を算定しましょう。	弁護士より、遺言、相続、任意後見、家族信託などについて具体的にお話します。
(第2日) ○月○日 13:00~17:00	全体案内	住まいと豊かな余生を送るためのライフステージプランを考えましょう。	休憩 ティータイム	我が家を空き家にしないための実行計画を作成します。	個別に専門家の助言を得て「空き家予防プラン」を完成させます。

### ◆あなたと住まいのためのライフステージプラン(一例)



# ステップ2

## 「空き家予防プラン」を実施するため 専門家がワンチームで「実施提案書」をご提案

### ◆「空き家予防計画実施提案書」とは…

ステップ1で高齢者が自ら作成した「私の空き家予防プラン」を高齢者がストレスなく実施できるよう、弁護士、司法書士、税理士、宅建士等の専門家がワンチームで連携して、実施への手順、内容、費用等を具体的に提案する「空き家予防計画実施提案書」を作成するものです。

### ◆提案内容は…

空き家予防計画実施提案書では、下記事項のうち、私の空き家予防プランの内容を踏まえつつ、専門家の観点から必要と思われる事柄について具体的にご提案します。

- ① 自ら作成した空き家予防プランを実施するための手順手続と概算費用のご提案
- ② 住まいの多様な活用(売却、賃貸、転用、解体等)に関する具体的情報のご提案
- ③ 遺言、任意後見、家族信託などの空き家予防対策に関する内容、進め方、実施費用などに関するご提案
- ④ 土地や住まいを担保に老後資金を確保する「リバースモーゲージ」や「リースバック」に関する相談のご提案
- ⑤ 地域(自治会・NPO等)と高齢世帯(空き家予備軍世帯)が協力して行える空き家予防対策のご提案
- ⑥ セミナー成果の内容を継続的にサポートするための相談体制のご提案



複数の専門家が実施提案書を説明



「私の空き家予防プラン」ノートなど



空き家予防計画実施提案書の説明風景(大磯町)



# 「私の空き家予防プラン」実践内容（作成例）

◆セミナーでは、下記のような「私の空き家予防プラン」実践内容の作成を行います。



氏名	青空太郎 (アオゾラ タロウ)	生年月日（年齢）	1945.11.1（76歳）
家族（法定相続人）	長男：45歳・横浜でマンション暮らし、長女：42歳・結婚して名古屋在住		

## ◆円滑なバトンタッチのための準備事項

<ul style="list-style-type: none"> <li>・土地の測量図がないため、敷地境界線（境界杭）の確認を兼ねた測量図を作成。（一年以内に実施）</li> <li>・今度の正月に、二人の子どもたちと家族会議を行い、住まいと土地、そして僅かながらの金融資産の行く末について、自分の考えを伝えておきたい。</li> </ul>
--

## ◆実施時期・実施方法

		住まい（土地・建物）	金融資産（預貯金等）
資産	現評価額	住まい：200万円（築20年） 土地：2,000万円（60坪）（10万/m <sup>2</sup> ）	預貯金：3,000万円 終身保険：600万円
	バトンタッチ時	住まい：0万円（10年後予想） 土地：1,800万円（10年後予想）	預貯金：2,000万円（10年後予想） 終身保険：600万円
いつ（バトンタッチの時期）		<input checked="" type="checkbox"/> 元気な内（2022年中）（77歳の時） <input type="checkbox"/> 判断能力低下時 <input type="checkbox"/> 相続時 <input type="checkbox"/> その他（ ）	<input checked="" type="checkbox"/> 元気な内（2022年中）（77歳の時） <input type="checkbox"/> 判断能力低下時 <input type="checkbox"/> 相続時 <input type="checkbox"/> その他（ ）
誰に（バトンタッチの相手）		<input type="checkbox"/> 配偶者（ ） <input checked="" type="checkbox"/> 子ども（長男）（ ） <input type="checkbox"/> その他（ ）	<input type="checkbox"/> 配偶者（ ） <input checked="" type="checkbox"/> 子ども（長男・長女）（ ） <input type="checkbox"/> その他（ ）
どの方法で（バトンタッチの方法）		<input type="checkbox"/> 遺言（ <input type="checkbox"/> 自筆証書遺言） <input type="checkbox"/> 遺言（ <input type="checkbox"/> 公正証書遺言） <input type="checkbox"/> 法定後見制度…判断能力低下時 <input type="checkbox"/> 任意後見制度…元気なうち <input checked="" type="checkbox"/> 家族信託（民事信託） <input type="checkbox"/> その他（ ）	<input type="checkbox"/> 遺言（ <input type="checkbox"/> 自筆証書遺言） <input checked="" type="checkbox"/> 遺言（ <input checked="" type="checkbox"/> 公正証書遺言） <input type="checkbox"/> 法定後見制度…判断能力低下時 <input checked="" type="checkbox"/> 任意後見制度…元気なうち <input type="checkbox"/> 家族信託（民事信託） <input type="checkbox"/> その他（ ）
具体的内容		<ul style="list-style-type: none"> <li>・長男を受託者に、住まいと土地を信託財産とする信託契約を結び、長男に土地と住まいの行く末を任せたい。</li> <li>・自分の想いとして、グリーンヒルの良好な住環境の維持に寄与できる活用方法を信託契約に明記しておきたい。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・自分がボケたら長男を後見人にする任意後見契約を元気なうちに締結。</li> <li>・預貯金は、遺言にて1,500万円を長女に、地元NPOに100万遺贈、それを超える額は子ども二人で折半する。終身保険は、300万円を葬儀費用及び各種経費に充当し長男が執行。残り300万円は長男に贈る。</li> </ul>
空き家予防の具体的な対策		<ul style="list-style-type: none"> <li>・住まいと土地は、将来兄妹で争いが生じぬよう、また、一人暮らしの住まいを空き家にしないため、元気なうちに長男と信託契約を結び、住まいの行く末を託す。</li> <li>・相続や信託制度に詳しい弁護士に、公正証書遺言と家族信託の事務を委任する。</li> <li>・認知症等で施設入居に至った場合、その間の地域活用についてNPO等と協議。</li> </ul>	



## 地域で取り組む「私の空き家予防プラン」実践セミナー&実施提案書のご案内

— あなたと住まいの最高の未来をみつげるために —

発行年 令和4(2022)年2月

編集・発行 一般社団法人 チームまちづくり 松本 昭

〒101-0053 東京都千代田区神田美土代町11-2 第一東英ビル5階

TEL03-5577-4148 FAX03-5577-4149 <https://team-machizukuri.org/>

