◆空き家塾

相談会や、会員間の交流、また空き家に興味がある方に自由に参加してもらえる集まり です。「空き家相談員」になりたい方、ご自分の空き家で困っている方など空き家に関す ることに興味がある方はご参加お待ちしています。

<相談会のご案内>

当NP0所属の相談員が空き家に関してのお困り事に無料で相談をお受けします。

※相談には、岐阜県空家等総合相談員や空き家相談士・行政書士・宅建士等の専門家が ご対応します。

【場所】みんなの森 ぎふメディアコスモス かんがえるスタジオ

【日時】1月19日(水) $15:00\sim18:00$

2月23日(水・祝)15:00~18:00

※相談のご予約は下記事務局まで。

3月16日(水)

15:00~18:00

◆活動報告

断捨離®提唱者やましたひでこ先生講演会を共催



400名以上の方が ご来場されました 理事長も 登壇!



様々な専門家の 話が聞ける!

◆会員紹介

黒野 理津子さん(宅地建物取引士)

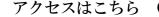
当NPO空き家総合相談員唯一の女性として、相談しやすいと好評です。教員経験(英語)があり、分かり やすく丁寧な説明を信条としています。加えて、語学力も堪能?かもしれない。

いつも明るく笑顔が素敵な不動産ウーマンです。

紹介者:後藤 利朗

◆AKIYA通信購読のご案内

AKIYA通信を定期購読されたい方はこちらよりお申込みください。 ※お問い合わせ欄に「AKIYA通信定期購読希望」とご入力ください。



アクセスはこちら ●https://gifu-akiya.net/contact/



NPO法人岐阜空き家・相続共生ネット

住所:岐阜市坂井町1-24 Agora岐阜 1 F

TEL: 058-253-5255(事務局) Email: 2015@gifu-akiva.net HP: https://gifu-akiya.net/







NPO法人岐阜空き家・相続共牛ネット

KIYA通信2022冬号

発行/2022年1月1日 発行者/NPO法人岐阜空き家・相続共生ネット 〒500-8857岐阜市坂井町1-24 058-253-5255

今号のお届け情報!

- ◆放置空き家のリスク~スズメバチに刺されて救急車で運ばれた~
- ◆タダで貰って欲しい住宅
- ▶案件事例~遠方に居住Mさんの再建築困難なケース~

◆未来の空き家

空き家の未来とは何でしょうか?

持主の未来(人)と、土地・建物の未来(物)2つの未来を考えなければ。



未来の空き家は「すぐ目前に!」いますぐ「行動!」

「行動」 ➡ 「相談」 ➡ 「未来の空き家:リスクの見積」 ➡リスクの回避 《よくある相談事例》

空き家になった夫の実家(築50年)を売却して夫の介護費用にしたいと妻より相談がありまし た。よくあるご相談です。

	問題点(リスク)	未来の空き家:リスクの見積
人の問題	〇実家の相続	相続人が多数になれば相続手続きが大変になり、売却益(不動産売価—かたづけ・解体などの諸費用)が分散される。
	〇名義人の判断能力	名義人の判断能力が衰退・喪失していると不動産の解体や売 買契約に後見人が必要となる。
物の問題	〇家財の整理かたづけ	人も老朽化し、かたづけが大変になる。何から手をつける?
	○建物の売却、解体	建物の老朽化が進めば解体が必要になる。 解体費用が土地価格を上回れば負動産になる。

空き家の豆知識

空き家の法律(空家等対策の推進に関する特別措置法)平成27年施行 空き家が増え、地域の環境や住民の生命・財産をおびやかす存在となりました。 そのため所有者の責任を明確にし、人の所有物にルール(法律)を決め行政が介入 できるようになりました。特定空家等に認定されると行政代執行も可能になった。

◆放置空き家のリスク~スズメバチに刺されて救急車で運ばれた~

庭の手入れをしていたところ、ハチに刺されたというケースがありました。

調べてみると隣の空き家にスズメバチの巣があることがわかりました。人の出入りのない空き 家で草木が生え、巣を作る環境には好条件です。

大きいものになると直径60センチほどになり、中にはおよそ1,000匹のハチがいるそうです。 そして攻撃性が非常に高く、知らずに巣に近づくと一斉に出てきて攻撃をされます。

最悪の場合は死に至ります。

隣が空き家になるとこういったリスクが高くなります。

仮に近隣住民がハチに刺された場合、所有者は相手に被害を与えたとして近隣住民とのトラブルになる可能性もあります。 そうなる前に、空き家の今後を考えてみましょう。



●実際に以下のような例もありました。

○○町が管理する町内の橋の上でスズメバチに刺されたとして、○○市の女性が町 に医療費や慰謝料など計140万円の損害賠償を求めた訴訟で、簡裁裁判所が、町の注 意喚起が不十分だったなどとして51万円の支払いを命じる判決を出していたことが わかった。

これが住民とのトラブルにおいてどこまで適用されるか不明な部分はありますが、そもそもトラブルが起きないように<mark>適切な空き家の管理</mark>をしましょう。

◆タダで貰って欲しい住宅



空き家相談をしていますと、時々タダでも良いからこの家 を貰って欲しいという方がいらっしゃいます。

本当に空き家をタダで貰えるのでしょうか? 本当に0円で空き家を貰った場合、どんな経費が掛かるので しょうか。

まず最初に掛かるのは、所有権移転登記料です。物件にもよりますが20万円位でしょうか。 次に考えられるのは、贈与税です。土地・建物の評価額によりますが、年間110万円以上の贈 与には贈与税が掛かります。それと、タダと言われる空き家のほとんどが使用する事が出来な い建物です。そこで、土地として利用したい場合は建物解体工事費用が掛かります。家の大き さ・構造にもよりますが、木造2階建の普通の大きさの住宅で200万円位は掛かります。又、建 物を壊した後は、建物減失登記も必要になります。この費用が約6~7万円。

この他に、家の中が空っぼの場合は良いのですが、空き家の場合以前住んでいた人の荷物が、そのままの状態で残っているのがほとんどです。自分で全て処理出来れば良いのですが、業者に頼むと荷物処理費用が20~30万円掛かります。

更に敷地境界杭が無くて隣地境界が分からない場合は、<mark>確定測量</mark>をする必要がでてきます。 その費用約30~40万円。それぞれを合計すると、<mark>約300万円十贈与税</mark>ということになります。

タダと思った土地が300万円超.....

そこで、更地になった土地を売却すれば良いと考える方もいらっしゃると思いますが、はたしてその土地が300万円以上で売れるでしょうか?・・・もし300万円で売れたとしても諸経費は余分に掛かりますし、何のために貰ったのか分かりません。

元々その空き家を売ってお釣りがくるような物件だったら、 所有者が売却すれば良いという事になります。それをタダで 貰って欲しいと言う事は....? やっばり、タダより高い物は無いと言う事ですね。



◆案件事例~遠方に居住Mさんの再建築困難なケース~

年月日	内容
20×△年 12月	空き家相談にて相談を受ける。登記名義人は亡くなり10年ほど空き家の状態。相続人は相談者含め4人いる。どうしたらいいかと相談。 「まず、相続登記をしましょう」 ^{※1} とアドバイス ※1 相続登記をしていないと解体や売却が困難です
20××年 1月	空き家塾(詳しくは4面へ)で個別相談。相談者本人に相続手続き中だが、遠方のため使用予定もなく、なんとか手放したいと相談。 調査した結果、共有道路が何筆もあるうえに、敷地前面道路が2m弱と判明。建物内には生活用品がそのまま残っている状態であった。 各専門家を紹介
20××年 6月	査定(建物解体・残置物撤去工事見積) 解体してしまうと再建築が困難※2であるため、残置物撤去し、中古住宅として売却する方向で同意。 ※2 建物を建てる場合建築基準法に定められた道路に 2 m以上接道する必要があります
20××年 8·9月	各専門家が対応 ①片付け業者→残置物処分・敷地内草刈り実施 ②不動産業者→購入希望申込受理、条件等交渉
10月	売買契約成立・決済・引渡完了

自宅から遠い地にある空き家であるうえにご自身も高齢の為、 「何から手を付けてよいのかわからなかったので、早く手放すこと ができて良かった」と喜ばれた案件です。

空き家は負の遺産ともなる可能性が高く、管理の手間暇・固定資産税など払い続けて負担が大きくなるケースが多いのが実情です。M さまの様に、思い立った時に早めに動くことはとても大切ですね。

