



## ◆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おります。

### <相談会のご案内>

当NPO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】4月20日(水) 16:00~19:00

5月18日(水) 15:00~18:00

6月29日(水) 15:00~18:00

※相談のご予約は下記事務局まで。



様々な専門家の  
アドバイスが  
聞ける!

## ◆活動報告

●名和理事長が岐阜県「空き家対策」セミナー（Zoom）講師を務めました。



●羽島市「わが家の終活セミナー」  
（Zoom）にNPO会員佳山司法書士が  
セミナー講師を務めました。



## ◆会員紹介

村井 裕之(美山建設株式会社 営業)

土木・解体主体の工事会社に勤務して14年。近年「空き家相談士」の資格を取得。

丁寧な打合せと明瞭な見積りで解体完了までのサポートに定評があります。解体業のイメージとはかけ離れた誠実で優しいお人柄で、信頼して相談にのっていただける人物です。

紹介者:黒野 理津子

## ◆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 1F

TEL：058-253-5255(事務局)

Email：2015@gifu-akiya.net

HP：https://gifu-akiya.net/

HP



地図



NPO法人岐阜空き家・相続共生ネット

# AKIYA通信 2022春号

発行/2022年4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!

◆空き家の所有リスク～専門家Q&A～

◆本当にあった空き家の怖い話

◆家庭内の動産類を楽しく減らす進め方



## ◆未来の空き家

日本にある空き家の数は右肩上がりが続いています。住宅・土地統計調査によると、2018年時点で空き家は849万戸あり、30年間で2倍以上に膨らんでいます。すべての住宅の空き家が占める率は13.6%（ちなみに岐阜県は15.6%）でした。野村総研によると2038年（令和20年）に2254万戸、率は31.0%に達すると予想される中、ほぼ3分の1が空き家となり両隣のどちらかに人が住んでいない計算になるおそれがあります。向こう3軒両隣という言葉をご存じですか。自分（自宅）から見て道路向い（正面）3軒、両隣2軒を言います。NPO事務所の向こう3軒の内1件空き家、右隣は空き家（施設入居）事務所を数に入れると6軒の内2軒が空き家もう2軒が空き家予備軍…未来の話ではなく今起こっている現実です。

➡相続が起きてからでは遅い、今から空き家（実家）対策を始めましょう。

相談者が  
動ける  
アドバイス



相談者の  
目線に  
立った  
専門家の  
対応



「知識ゼロからの空き家対策」  
Youtubeにて配信予定



## 空き家の豆知識

空家法の「適切な管理」とは空き家が地域住民の①生命・身体・財産に深刻な影響を及ぼす（保護）②生活環境の維持（保全）あわせて③空家等の活用をすすめる（促進）所有者が責任を持って行うことをいいます。役所からの「お願い通知」は「適切な管理」を指します。民法の保存・管理・処分行為など一連の権限行為と区別しましょう。

## ◆空き家の所有リスク～専門家Q&A～

### ●自然災害と空き家の管理責任

Q 築50年になる実家を私が5年前に相続しましたが、ずっと空き家になっています。遠方にあるため、ほとんど行くこともありません。近頃、これまでに経験したことのないような突風が吹くことがあります。実家の屋根瓦が吹き飛ばされて何か起こったとしても、**自然災害**ということで済むのでしょうか？



A そうとは限りません。周囲の家の屋根瓦が軒並み吹き飛ばされたのならともかく、そうでないとしたら、それは、あなたの実家の屋根が適切な維持修繕がなされていなかったために吹き飛ばされたということになり、もし、その屋根瓦が人に当たり大怪我をしてしまったら、あなたが損害賠償責任を負うこととなります（**工作物責任**といいます）。たとえあなたが実家に住んでいなくても、まったく使っていないとしても、責任を負うことには変わりありません。



### ●空き家共有者の管理責任

Q 私の父の生家には、現在、90歳になる叔母が一人で暮らしています。父は、昨年、亡くなり、父の財産は私が相続しています。叔母には子どもがおらず、叔母が亡くなったら、その家は空き家になります。そうなった場合、私には何か影響があるのでしょうか？ちなみに、登記を調べたところ、その家の名義は祖父のままでした。



A いわゆる**空き家予備軍**といわれる家ですね。現状では、あなたがその空き家の所有者としての義務（適切に管理する義務、固定資産税を支払う義務）や、工作物責任を負うこととなります。あなたの父が祖父から相続した所有権（共有持分1/2）をあなたが相続している状態です。たとえ名義が祖父のままであってもそうなります。叔母も祖父から所有権（共有持分1/2）を相続しており、叔母が亡くなるとあなたが相続人となります。あなたが叔母の相続を放棄したとしても、父から相続した分は放棄できません。



## ◆本当にあった空き家の怖い話

昨年空き家所有者にとって驚愕のニュースがありました。所有している空き家が知らぬ間に事故物件になっていたというニュースです。

Aさんは親から相続した空き家を所有しており、いつか売ろうか貸そうかと悩んでいましたが、そのまま月日が経過していきました。

するとある日警察から「Aさんの所有されている物件で遺体が発見されました」と連絡がありました。誰もいないはずの空き家で遺体が発見されたと聞き、急いで現地に向かうとまったく知らない人の遺体でした。



調べてみるとホームレスがAさんの所有の空き家に勝手に住んでそこで亡くなったということでした。将来的には売るか貸すか迷っていましたが、結果的に**事故物件の情報サイトに掲載**されてしまったことで売るにも貸すにも難しくなり、改修費や毎年の固定資産税等でお金が出る一方の状況に後悔されています。



空き家をもっていると富動産にも負動産にもなります。空き家を放置してしまうのではなく、計画的に富動産にしていけるようまずはご相談ください。

## ◆家庭内の動産類を楽しく減らす進め方

遺品整理士述

- エアコン等家電
- 仏壇神棚類
- 家財・生活用品
- 趣味関係品
- 衣類・身回り品
- その他雑貨

### ↓ 区別・仕分け進め方

- ①・小単位の個別部
- ・小口の箇所部

### ↓ ステップ

- ②・部屋単位
- ・大部屋多収納部は半分ずつ

### ↓ ステップ

- ③・建物内 分別分類集積
- ・建物外 分別分類集積

### ↓ 敷地外搬出ステップ

- ④・廃棄物処理法
- ・廃棄物収集運搬業許可
- ・各種リサイクル法
- ・リサイクル、リユース等店舗
- ・各種専門業者、店舗
- ・古物商やNPO団体
- ・親戚や友人知人へ渡す

家庭よりの搬出には法律とルールがあります。チェックして進めましょう。

個人情報保護法での集積と細分化と個人処分

居住する人を主とした進め方の表です。

まず、小さな単位（洋服タンス1ヶ・押入下段）等を二人で会話（物との感謝の対話あり）をしながら始めましょう。

昔の出来事、エピソード、思い出話を楽しく語りながら、今使える・使えないと仕分けを進める。「あれ？これどっちにしよう？」は左右の中間で再検討場所へ。

分別・仕分けが済めば使える物は元の所へ、使えない物は袋に入れて行政の集積場へ。

「家庭から出たごみの処理責任は市町村にある」原則、市町村の定める処理のルールを守りましょう。

下駄箱片付けの会話。下駄箱から4～5足ずつ出し、「お父さん新品よ、土間で履いてみて」「新しいのでキツイ」「歩く仕草やしゃがんでみて」「あらら、足の甲の折れ目にヒビ入ってる」「もったいないがダメだなあ」「私のハイヒールはどう？履いてみたけど大丈夫みたいよ」「若い頃は颯爽とハイヒールで歩いたけど今はダメね」「そんなお前に惚れたんだけど…娘や誰かに使ってもらえないかなあ」「そうしましょ！」「棚もスッキリ新しい出会いが始まるネ」「あースッキリ！」「でも冠婚葬祭で使う夏・冬用は2～3足は残してネ」

また、将来空き家を継ぐ子達は整理整頓する中で、親の品々を集め置き、一時帰宅時に昔話の話題の物となれば笑って過ごした思い出ともなるでしょう。

ホーム（介護施設）では着易い・脱ぎ易いやわらかい普段着が必要です。