

## ◆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らる集まりです。「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】7月27日(水) 15:00~18:00

8月24日(水) 15:00~18:00

9月14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

●竹中弁護士が相談員育成のための民法改正セミナー(会員向け)を行いました。

●当NPOの第7回通常社員総会を6月18日に行いました。会員間で意見交換をしました。



## ◆会員紹介

藤井 聖司(藤井聖司行政書士事務所)

聖司の「聖」のごとく、まさに知徳が高く、世の中の模範と仰がれる様な方で、空き家新聞をやるうと発起された当NPOの重要メンバーの一人。物静かで控えめですが、質問・相談などにはズバツと的確な回答をします。昼下がりのオープンテラスでコーヒーを飲みながら読書している姿が容易に想像できるような人です。

紹介者:村井 裕之

## ◆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夏号

発行/2022年7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!

◆空き家の価値は

◆相談室の紹介(相談室Agora岐阜)

◆羽島市コワーキングスペース~空き家の利活用~



## ◆未来の空き家

空き家予備軍とは将来自宅が「空き家」になることが予想される人のことを示しています。「空き家」にならないように思っている両親(予備軍)が亡くなり相続が発生し実家を継ぐ(使う)人がいなければ「空き家」が発生します。

対策を練る時はまず家族が将来、実家を使用する可能性を検討してください。使用見込みがあるなら、それまで可能な限り管理をする。逆に使用する人がいないなら早期に売却や賃貸へ回すなど意思決定をすることが必要です。空き家を活用する最初の分かれ道は自分達

(身内又は親族)で使う若しくは他人に委ねるの2つしか方法はありません。子供たちが実家に帰る意思がある場合は前者。子供が帰らない・子供がいない・単身者の方は他人に委ねることを考えなければなりません。後のことは子供等が何とかしてくれるだろうなどと安易に考えるのは間違いです。将来子供に負担をかけることとなります。ましてや実家から遠く離れた遠方にいればなおさら負担をかけることとなります。残された実家の処理で兄弟姉妹間で揉めることになりかねません。



## 空き家の豆知識

空き家とは「空家法」では一年以上居住または使用の実態がないものでその敷地も含まれます。「空き家」であっても「適切な管理」がされていれば「個人の財産」ととやかく言われることはありません。近隣からの苦情で多いものは草木の繁茂や老朽化した外壁や屋根の落下の危険、火災、地震や台風時の対応不安などです。

## ◆空き家の価値は

空き家が、空き家としてそのまま売れるのか？取り壊さないと売れないのか？取り壊したらいくらで売れるのか？これが分からないと空き家対策は進みません。

皆さんが土地価格、建物価格を把握するための参考資料として、毎年、市町村から送られてくる固定資産税評価額があります。固定資産税評価額は、土地がおおよそ「公示価格（時価）×70%」、建物が、新築直後で建築請負金額の50%から60%くらいの金額です。

土地の固定資産税評価額は、取り壊した後の更地の価格の参考になりますが、取引が多い地域はより高く、取引が少ない地域はやや安くしか売れない傾向があります。建物の固定資産税評価額は、新築直後で建築請負金額の50%から60%くらいですが、古くなると売れる金額より固定資産税評価額は高いのが一般的です。

さらに空き家の土地建物の一体の価格は建物の質等、維持管理の程度により大きく変わります。建物を取り壊して更地として処分する場合の空き家の価値と中古住宅として売却できる空き家の価値を比較して空き家対策の方向性を決める必要があります。しかし、この判断を手元の資料ですることは大変困難であるので、専門家に相談して進めることが必要になります。お気軽にお問い合わせください。



## ◆常設相談室の紹介（相談室Agora岐阜）

NPO法人岐阜空き家・相続共生ネットの事務局にある相談室のご紹介



岐阜市坂井町の街中にあるAgora岐阜では随時空き家相談を受け付けています。

Agora（アゴラ）とは、古代ギリシアの都市国家において重要な公共空間として不可欠な場所である広場を指すギリシア語です。

この相談室もいろいろな人が集まって、話し合えるそんな空間を目指しています。

相談は相談室での対面はもちろん、電話やZoomによるオンライン相談にも対応しております。岐阜に空き家がある遠方の方や、コロナ禍で対面の相談をためらう方には是非オンライン相談をご利用ください。時間が合えば、土日祝日も相談可能です。落ち着いた個室の相談室で空き家相談士とゆっくり話しが出来ます。

相談は予約制となり、当NPOホームページのお問い合わせからのメールか、お電話（058-253-5255）で受け付けております。

## ◆羽島市コワーキングスペース～空き家の利活用～

羽島市役所隣の店舗併用住宅が空き家になり、空き家バンク登録のため当NPOで調査をしました。その後、空き家バンクに登録されましたが、非常に細長い敷地にあわせて細長い建物のため、なかなか購入者が決まりませんでした。

羽島市役所の近隣という好立地のため、空き家相談等にも活用しようということで個人で購入し、NPOメンバーが個人事務所として入居しDIY改修しましたが、体調を崩し退去されました。

その後、大家仲間とDIY改修をすすめ事務所として入居者募集をしましたが、なかなか決まらなかったため、コロナ禍で在宅勤務やテレワークが進んだこともあり、コワーキングスペースとして利活用することに。そして、本年4月に開業しました！

名前は羽島市を生誕の地とする円空仏をイラストとしたカワイらしいキャラクターをデザインし、『GF ハシマン』としました。（GF：岐阜）  
コワーキングスペースは、自由に使える机やテーブルがあり、Wi-Fi 環境も整備されているので、テレワークや自習など多くの会員が共同で使えるシェアスペースとなっています。複合機も設置し、カラーコピーや FAX 送信も可能。また、粉コーヒーや缶コーヒー、ペットボトルのお茶も冷蔵庫で冷やしてあるので飲食も出来ます。

2階には個室のレンタルスペースがあり、予約サイトで会員が予約して会議やセミナーに利用することも出来ます。平日昼間で月額3300円・入会金不要でとってもお得です！

『GFハシマン』で学び成長し、事業も成功させるスタートアップの起業家を排出していきたいものです。



空き家をただ眠らせておくだけでなく、利活用していったらどうでしょうか。倉庫にしておくより、地域のために空き家を有効活用させてみてほしいかもしれません。



<https://coubic.com/hashiman>  
『GFハシマン』予約サイト  
無料体験募集中！