

◆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、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。

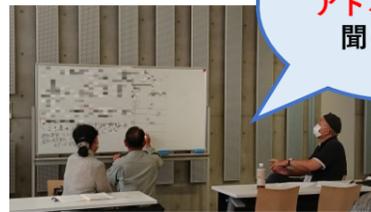
【場所】みんなの森 ぎふメディアコスモス かんがえるスタジオ

【日時】4月19日(水) 15:00~18:00

5月24日(水) 16:00~18:00

6月21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!



◆会員紹介

竹中 雅史 (弁護士)

弁護士ならみな同じように思いますが、弁護士にも得意分野があります。竹中弁護士は空き家問題にも強い二枚目弁護士です。また、昨年には「暴力追放栄誉銅章」で表彰され、様々なことへ尽力されています。そんな竹中弁護士ですが、3人目のお子さんが生まれ、子育てを頑張るパパでもあります。

紹介者:豊田 真弘

◆SNS情報



相談会の情報をお知らせ。LINEトークからも空き家相談の予約が可能です!

団体活動や会員が配信したい内容を掲載しています! 空き家関連以外にも様々な情報も発信中



npoakiya

◆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 2023春号

発行/2023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!

- ◆固定資産税
- ◆日本と海外の空き家事情
- ◆空き家相談事例



◆固定資産税

毎年4月になると、土地や建物を所有している人のところに「固定資産納税通知書」(課税明細書)が送られてきます。内容を理解している人は少ないようです。わからない言葉や数字が並んでおり、気になるのは納税額。「固定資産税」とは、土地や建物に対してかかる市町村税のことです。毎年1月1日に固定資産を所有している人に課税されます。

所有者がなくなっていると、登記の有無にかかわらず相続人や現に所有している人が納税義務者になります。固定資産税は、市町村が所有する土地や家屋を一方向的に評価し、税額を決定します。「固定資産税の税率」は、1.4%です。土地・建物等を、おおむね地価公示価格(時価)の70%となるように評価したものが「評価額」。そこから新築住宅や小規模住宅用地などの軽減や、農地などを低く評価する政策的な評価減されたものが「固定資産税課税標準額」といいます。他に「都市計画税」は、道路・公園・下水道整備などの都市計画事業や土地区画整理事業に使われる目的税です。税率は0.3%となっていますので、固定資産税と合わせた税率は1.7%となります。課税標準額が土地:30万円・建物:20万円に満たないものは課税されません(免税点)。評価額は3年に一度評価を見直します(R3に評価替え次回はR6)。

令和〇年度 課税明細書(土地・家屋)

所有者	空き家太郎 外1名				通知書番号	100200			
所在地番					評価額				
土登記地目	登記地積	固定前年度課税標準額	住宅用地区分	固定資産税	固定資産税	固定資産税	固定資産税		
地課税地目	課税地積	都計前年度課税標準額	市街化区分	本則課税標準額	課税標準額	軽減税額	相当税額		
家種類	登記床面積	家屋番号		都市計画税	都市計画税	都市計画税	都市計画税		
屋構造	課税床面積	建築年階層数	市街化区分	本則課税標準額	課税標準額	軽減税額	相当税額		
〇〇市△△町□目100-1				6,000,000					
土	畑	20,000		住宅用地	1,000,000	1,000,000		14,000	
地	宅地	20,000		1	2,000,000	2,000,000		6,000	



空き家の豆知識

「空き家」の活用や処理が進まない原因の一つに「実家のかたづけ」が問題視されています。親が残した「実家内にある大量の生活道具」。昭和の物が不足する時代を生きる「証」でもありますが、それを引き継いだ子供は、それらのかたづけに苦労しています。ほとんどが次に使うあてもなく「ゴミ」として処理をしなければなりません。「ゴミ」は負の財産として多額の処理費用と手間が必要になるからです。「終活」に家財の早めの整理・処理を加えてください。



◆日本と海外の空き家事情

空き家の増加が止まらない日本。日本における中古住宅の流通シェアは2018年の調査で約14.5%となっています。

では、海外ではどうなのか。アメリカは約81%、イギリスは約85.9%、フランスは約69.8%と圧倒的に中古住宅のシェアが高いことがわかります。海外では土地や建物は国民全員の共有財産として認識されています。また、建築規制が厳しく、市街地とそれ以外の線引きがはっきりしており、どこでも家が建てられるわけではないことから、長持ちする質の高い家が建てられてきました。土地や建物がある空間自体が資産であると国民が考えるようになると、みんなでそれを守るという行動に繋がります。

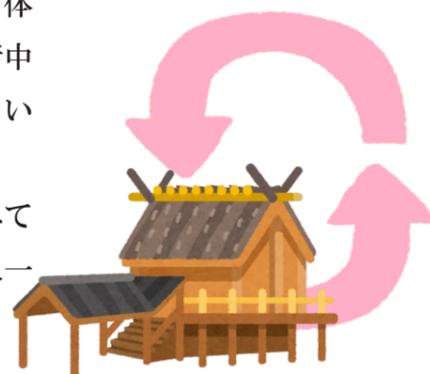
それに対し、日本では高度経済成長期に質より量が求められ、次々に新しい家が建てられてきました。また、土地や建物は個人の資産であるという考え方が根強く、税金さえ支払っていれば放置していてもよいという考えに行き着いてしまっているのです。

日本人は新しいもの好きである。これは日本がご存じの通り島国であり、昔から異文化が突然入ってきて劇的に文化が進化するという、いわゆる黒船現象という歴史が続いてきたからです。だから、最新のデザインの新築住宅を建てたいという方が多く、住宅が増え続けています。その結果空き家が増える。

伊勢神宮では式年遷宮（しきねんせんぐう）という20年ごとにお社を建て替える儀式があります。繰り返し再生することで常に若々しさを維持していくことを神道では「常若（とこわか）」といい、壊れやすいものは壊して、また新しくすれば永遠に持続するというものです。

ここで皆さんにお伝えしたいのは、新しい家を建てるということが悪いといたいたいのではなく、「いらなくなったものを壊して新しいものを建てよう」ということです。もちろん使えるものを直して使う、歴史的に価値のあるものは後世に残すということ自体も大切です。しかし、今後放置された空き家が増えていくと、街中がボロボロの空き家だらけになり、日本という国自体が住みづらい場所になっていってしまいます。

空間自体がみんなの財産であるということをぜひ今一度考えてみてください。後世の子孫のために住みやすい日本を守るために一人一人が早めの空き家対策を考えていきましょう。



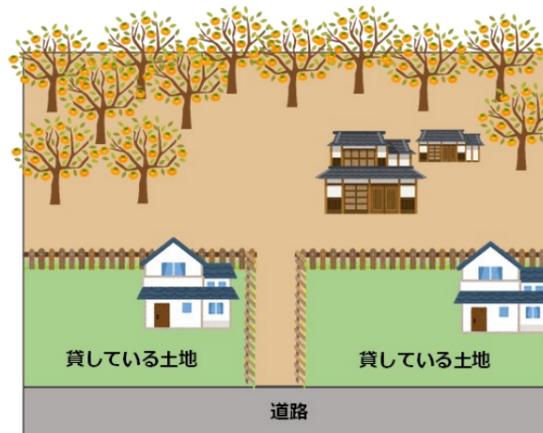
◆空き家相談事例

江戸時代にぎわいのあった中山道、今はその面影もあまりない街並み沿いのお宅の相談です。そこは大きな土地に、それを囲むように約850坪の柿畑があります。その土地には、自分たちの本宅と離れの2軒の他に、入口側の土地を貸し2軒の家（借地人2名が建てた家）が建っています。

所有者だった父親は25年前に亡くなり母親も2年前に亡くなったため、空き家となりました。そして、長女が相続しました。他に妹がいます。過去にも何回かこの土地と家の処分を考えましたが、入口の2軒の借地人との交渉がうまくいきませんでした。



2軒とも借地契約書がありません。北側（78坪の土地に35坪の建物）地代年間7.2万円（1か月6,000円・坪当たり77円）南側（83坪の土地に26坪の建物）地代年間9万円（1か月7,500円・坪当たり90円）どちらも安い地代です。地主の年間維持費は全体で約35万円程度。借地人はどちらも出ていくつもりがありません。入口付近の地価は坪当り7万円前後です。奥の柿畑は用途地域の指定がなしで坪3万円前後です。姉妹2人では解決できず、相談と売却の依頼がありました。上記のように複雑な事例（農地が絡む借地問題）の場合、不動産仲介業者だけでは解決できません。弁護士を含めた専門家等への依頼（専門家チーム）が必要であり、放置すれば更に問題（維持費や相続問題）が深刻化します。そのため早急な対処が必要になってきます。家族だけで解決できない問題は、まずは専門家へ相談してみましょう。



不動産仲介業者だけでは解決できません。弁護士を含めた専門家等への依頼（専門家チーム）が必要であり、放置すれば更に問題（維持費や相続問題）が深刻化します。そのため早急な対処が必要になってきます。家族だけで解決できない問題は、まずは専門家へ相談してみましょう。

◆活動報告

●12月13・14日熊本市居住支援協議会セミナー

名和理事長・田口会員が熊本市居住支援協議会主催の空き家セミナーの講師として参加しました。行政向けと一般市民向けの2つを講義し、空き家活用事例を交えた話し、協議会と交流しました。



●2月4日美濃加茂市空き家対策セミナー

空き家に関心がある方、空き家の所有者へ向けたセミナーで名和理事長が講師として参加しました。「自分事への始動・空き家対応」として自分とわが家の3年先の近未来のことを考えるセミナーを行いました。



●2月18日羽島市終活セミナー

羽島市と共催で終活セミナーと相談会を行いました。セミナーでは当団体会員の恩田特定行政書士が「家族信託と死後事務委任」についてわかりやすく解説しました。相談会では、今住んでいるわが家の終活についての相談が多くみられました。



●2月17日～25日NPO活動パネル展

みんなの森ぎふメディアコスモスで行われた「NPO活動パネル展」に出展しました。NPO活動に対する関心と理解を深めてもらう目的として行われました。

