



◆定期開催 無料相談会&公開講座「空き家塾」

空き家・不動産・終活に関する市民向け相談会や講座を毎月開催しています。また、当団体に興味がある方、交流をしたい方など自由に参加してもらえらる集まりです。会員は様々な業種が在籍しており、会員間の交流の場にもなっております。お気軽にご参加ください。

<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・空き家相談士・行政書士・宅建士等の専門家が対応します。

※相談会は予約制です。下記記載の事務局まで電話かメールにてご連絡ください。

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（岐阜市司町40番地5）

<日程>

日にち	相談会の時間	公開講座（時間）
4月23日(水)	15:00~18:00	すまいの終活セミナー～空き家や屋根の解体・処分を検討されている方向け～（15:30~16:00）
5月21日(水)	15:00~18:00	空き家にしないために まずしよう！（15:30~16:00）
6月25日(水)	15:00~18:00	未定（決まり次第ホームページに掲載いたします）

◆会員紹介

ト部 尚(遺品整理・特殊清掃)

遺品整理や特殊清掃、解体などを行なっている名古屋の会社の方ですが、岐阜まで空き家を学びに来ています。いつも元気いっぱい当団体を盛り上げてくれており、また率先して意見などもしてくれる若手のホープです。

紹介者:飯田 敏春

◆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



◆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/



NPO法人岐阜空き家・相続共生ネット

AKIYA通信 2025春号

発行/2025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！

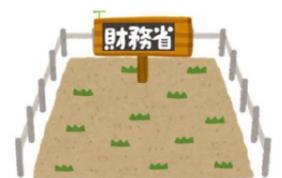
- ◆空き家を賃貸で貸し出すメリットとデメリット
- ◆困難相談案件の解決事例
- ◆活動報告



◆相続土地国庫帰属制度と相続放棄

「相続土地国庫帰属制度」いらない土地を国に引き取ってもらう制度ができました。色々な制限のある中でも申請者は増えているようです。土地は財産という土地神話が騒がれた時代がありました。一部では、いつの間にか土地は不要物となり面倒な財産の一つになっています。一方「相続放棄」とは被相続人の財産や負債などの権利や義務を放棄することです。両者はいらないという意味で共通していますが、前者は土地のみ(建物は不可)で後者は財産全てに及びます。

大きく制度が違うように見えますが最近の傾向として「相続した空き家」を放棄する傾向が顕著に見られるようになりました。その理由として「空き家の負動産化」があります。売るに売れない、解体費が土地の価格を上回るなどの理由が考えられます。相続放棄をすると、その相続はなかったことになり次の相続人に移行します。これを繰り返し、相続人全員が相続放棄すると、その不動産は相続人不在となり国庫に帰属します。ただし、相続財産管理人が選任されるまでの間は財産の管理義務があるため、相続放棄したからといってすぐに財産と関係がなくなるわけではありません。両者の行き着く先は「国庫に帰属」国が管理？…国民の税金で管理することを意味します。国庫に帰属する前に何か手立てはないのか。私たち専門家が知恵を絞る場面がありそうです。



空き家の豆知識

空き家川柳 「空き家から 火が出る恐れ 大火事に」

失火ノ責任ニ関スル法律(しっかのせきにんにかんするほうりつ、明治32年3月8日法律第40号)では「重大な過失」がなければ、失火した者の責任(正確には、民法709条に基づく不法行為責任)は免責されます。つまり火元に責任を問うのは難しい可能性があります。最近「空き家の火災」が度々みられます、発見(通報)が遅れがちになり、大きく延焼の恐れがあります。近隣の空き家にご注意を！

◆空き家を賃貸で貸し出すメリットとデメリット

日本全国で増加する空き家問題。これに対し、空き家を賃貸で貸し出すことは、地域社会の再活性化や収入増加の手段として注目されています。しかしながら、全てがメリットに満ちているわけではありません。ここでは、空き家を賃貸で貸し出す際のメリットとデメリットを考察してみます。

メリット

1. 収入源の確保

空き家を賃貸に出すことで、賃料収入を得ることができます。これは、空き家の維持費や固定資産税の支払いに充てることができ、さらに利益を得る可能性もあります。



2. 地域の活性化

空き家が活用されることで、地域の人口減少や商店街の衰退といった問題に対処する一助となります。新たな住民が増えれば、地域経済の活性化にも繋がるでしょう。

3. 資産価値の向上

使用されている不動産は、手入れが行き届きやすく、資産価値を維持・向上させることができます。空き家のまま放置されると、資産価値が低下するリスクが高まります。

デメリット

1. 管理の手間

賃貸物件として貸し出す場合、定期的なメンテナンスや入居者対応が必要となります。特に、遠方に住んでいる場合や物件の数が多い場合は、管理コストが増加します。

2. 入居者のリスク

入居者が問題を起こしたり、家賃未払いが発生したりするリスクがあります。また、物件が損傷された場合の修繕費用も発生する可能性があります。

3. 税金の負担

賃貸収入は所得として課税されるため、所得税や住民税の負担が増える可能性があります。また、賃貸用として適切な改装が必要な場合、その費用も考慮する必要があります。

空き家を賃貸で貸し出すことは、多くのメリットがありますが、その反面、管理やリスクも存在します。慎重に検討し、適切な対策を講じることが重要です。

◆困難相談案件の解決事例

昔、街道沿には集落があり、山の裾には公道や神社があり、田が広がっていた。時移り、田が分譲宅地へ進む頃、山の所有者が、神社脇の山道を少し登った谷の斜面を削り、雛壇式の5区画の宅地を造成した。谷側には4mの舗装の道、敷地側に側溝、敷地山側にコンクリート壁も施工された。ここに3軒の住宅が建てられました。

その内の1軒では、子供達が成長し実家を離れ、両親は高齢により自営業を廃業し転居されました。それが今回の空き家相談案件です。

両親の世話をする娘さんから、「両親が元気なうちに売却したい」と相談を受けました。仏壇・個人情報類を片付けて、住宅と倉庫の荷物の整理処分を進め、売却へ進めてゆくようアドバイスしました。しかし、整理処分をしないまま、不動産業者数社へ売却依頼するも、片付けや立地の問題もあり駄目出しを受けたようでした。



そんな心の折れた様子で「市街化調整区域、レッドゾーン（土砂災害特別警戒区域）内の住宅は売れない」という不安を抱えた、再会相談となりました。

まずは、売却処分する手段内容を理解してもらい、4～5項目の整理作業を共に進める事を伝えました。また関係書類収集・現地調査・山谷の歩行調査をし、又、各行政機関と打合わせも実施しました。調査により道路に見える所は3軒の住宅それぞれの敷地の一部であったことがわかり、何故3軒がこのように建てられたのか確認。都市計画法、土砂災害防止法や現況道（公道でない）等の再建築不可物件に対する譲渡処分の項目内容を洗い出しました。

また、私の方で県へこの近辺の谷の危険状態と起こるであろう内容を伝えたことが影響したかわかりませんが、所有者さんが県から「谷との境界立会いや整備計画説明や砂防計画図を受取った」と話されており「あなたが進言したからでしょう」と和やかに話されました。この件も「買われる方へ伝えます」と所有者さんと喜び合いました。

相談始めから、片付け整理の背中を押すも、不動産業者の「売れない」との話で売却を進められるか半信半疑でしたが、それでも手を差し延べた事で、整理処分を進めることができ、第3者へ無事譲ることができ、大変喜んでいただけました。

◆活動報告

●1月29日輪之内町区長会空き家セミナー（写真1）

輪之内町地区区長向け空き家セミナーに名和理事長が講師として参加しました。

●2月5日市町村空き家担当定期継続支援事業研修会

当団体主催で市町村空き家担当者向け研修会を行いました。

●2月7日岐阜市空家等対策協議会

協議会委員として名和理事長が出席しました。

●2月15日羽島市わが家の終活セミナー&相談会（写真2）

羽島市と共催で、市民向けセミナー・空き家相談会を開催しました。講師に高橋理事が参加しました。

●2月22日多治見市空き家セミナー・無料相談会（写真3）

リノベーションセミナーを名和豪敏会員が講師として参加し、会員が相談員を務めました。

●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。

●3月3日柳津高齢者福祉センター終活セミナー（写真4）

市民向けセミナーに長谷川会員が講師として参加しました。

●3月8日美濃わが家の終活セミナー（写真5）

NPO法人美濃のすまいづくり主催終活セミナーに名和理事長が講師として参加しました。



（写真1）



（写真2）



（写真3）



（写真4）



（写真5）

