

◆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います。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、岐阜県空き家等総合相談員・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でご連絡ください。

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 に ち	相 談 会 の 時 間	公 開 講 座 (時 間)
1月28日(水)	15:00~18:00	「空き家の管理」は何すること (15:30~16:00)
2月25日(水)	16:00~18:00	空き家活用いろいろ (16:30~17:00)
3月18日(水)	15:30~18:00	空き家問題 私の取組み (15:30~16:00)

◆イベント情報 ※参加希望者は各市町空き家担当課までご確認ください

- 岐阜市空き家総合相談会 毎週平日金曜日 岐阜市役所
- 羽島市空き家相談会 1月13日・3月10日（火）（奇数月第2火曜日実施）羽島市役所
羽島市わが家の終活セミナー&相談会 2月21日（土）羽島市ふれあい福祉会館 10時～
- 神戸町空き家セミナー 1月22日（木）バラの里
神戸町空き家相談会 2月19日（木）神戸町役場
- 多治見市わが家の終活セミナー 1月24日（土）多治見市産業文化センター 13時～
多治見市オンライン空き家相談会 2月27日（金）Zoom
- 海津市空き家相談会 1月30日（金）海津市役所
- 三重県空き家セミナー 1月31日（土）三重県四日市庁舎大会議室

◆会員紹介

立川 公野 さん（宅地建物取引士・賃貸不動産経営管理士・FP技能士2級）

立川さんは、女性ならではの視点ときめ細かな気配りで評判の不動産屋さんです。安心感のある対応で、お客様の不安に寄り添い、力強くサポートしてくれるとても頼もしい方です。

中島 雅史（紹介者）

◆空き家通信購読のご案内

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/>



特定非営利活動法人 岐阜空き家・相続共生ネット

空き家通信 2026冬号

発行／2026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

岐阜市空き家等管理活用支援法人指定団体

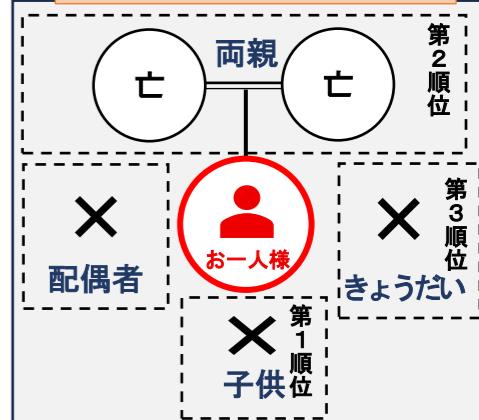
今号のお届け情報！

- ◆空き家の増加と対策の重要性
- ◆知っておきたい！空き家解体費用に影響を与える複合的な要因
- ◆活動報告

◆「困った空き家」その1

新しい年を迎えるにあたり、当NPO活動も社会が困って容易に解決がつかない問題に直面するようになりました。「困った空き家」とは管理が行き届かず、地域社会に迷惑をかけている放置空き家等を指します。その原因多くに①相続人が多数存在するもの②不存在（所有者がいない）が挙げられます。今回は後者について取り上げます。生涯未婚率が上昇し2020年時には男性の4人に1人、女性の7人に1人が望むと望まざるとにかかわらず、「結婚しない人生」を歩んでおり、お一人さま相続が本格化。遺言書などを遺さず亡くなった場合は、民法の規定により、直系尊属（親や祖父母）が遺産を相続します。直系尊属が既に他界している場合、きょうだいが相続人となります。すでに他界している場合は、きょうだいの持つ相続権は1世代下の甥や姪へと移動します（代襲相続）。ところが被相続人（対象者）にきょうだいがいない場合（一人っ子）は相続人が存在しないことになります（相続人不存在）。こうしたケースでは、裁判所が選任した「相続財産清算人」が故人の資産を調べ、借金や未納の税金などがあれば支払いをしたり、相続人を探したりといった手続きを行います。相続人が不存在となれば、残りの遺産は民法959条の規定により「国庫に帰属する」ことになります。人は亡くなれば近親者等が荼毘に付しますが、残された不動産（動産を含む）を、誰が「国庫に帰属する」手続きをするのでしょうか。裁判所は申立てにもとづき選任します。（次号につづく）

お一人様の相続（一人っ子）



空き家の豆知識

「誰の物 選任なければ 処理できず」

2023年度に相続人不存在によって国庫に帰属した遺産の総額が1015億円にのぼりました。10年で3倍に増えた。亡くなった人に相続人が存在しない場合であっても、申立てがなければ相続財産清算人は選任されません。相続財産清算人が必要であれば、利害関係人または検察官が請求（申立て）をする必要があります。これらの物を何か地域に還元する仕組みがあるといいですね。

◆空き家の増加と対策の重要性

昨年度(2024年)後半からインターネット不動産検索サイトに低価格帯(～200万円)の不動産物件情報が多く掲載される様になりました。これは昨年度(2024年)7月1日に、宅地建物取引業者の報酬規定(不動産仲介手数料)が改正され、特に800万円以下の低価格帯不動産売買における仲介手数料の上限が引き上げられた点が大きな要因です。具体的には、800万円以下の不動産売買において、仲介手数料の上限が最大33万円(税込み)に引き上げられています。この改正の主な背景には、深刻化する空き家問題があります。低価格帯の物件、特に空き家は、仲介業務の手間に対して得られる仲介手数料が少ないため、従来の制度では不動産会社が積極的に取り扱いにくいという課題がありました。仲介手数料の上限を引き上げることで、不動産会社が低価格帯の物件にも積極的に関与しやすくなり、空き家の流通促進や不動産市場全体の活性化が期待されています。



◆知っておきたい! 空き家解体費用に影響を与える複合的な要因

空き家の解体費用は、単に建物の面積だけで決まるものではなく、いくつかの複合的な要因によって大きく変動します。主要な要素は「建物の構造」「立地状況」「付帯工事」の三点です。

まず、**建物の構造**は費用に最も大きく影響します。主要部分が木でできた木造は、処分費や作業費が抑えられ、他の構造と比べて費用が安くなる傾向があります。一方で、主要部分が鉄筋コンクリートでできたRC造は、崩した後にコンクリートと鉄筋を分けるために細かく碎く作業が必要となり、非常に手間がかかるため、費用は高くなる傾向があります。また、鉄骨造も、軽量鉄骨造の場合は鉄骨が細くりサイクルによる費用の軽減が少なく、高くなる傾向が見られます。さらに、建物構造に関わらず、外壁や屋根材の種類によっては処分費が大きく異なり、特にアスベスト含有の可能性があるスレートやカラーベストが使われている場合は注意が必要です。

次に、**立地状況**です。目の前の道路の幅が狭いと、トラックや重機の利用に制限がかかることがあります。また、隣の建物との距離が近すぎる場合は、重機が使えず「手壊し解体」が必要になり、費用が高くなる可能性があります。

最後に、**付帯工事や付帯物**の撤去費用も加算されます。例えば、外構部分のコンクリート擁壁は、ブロック塀と比べて碎く作業が発生するため費用が高くなる傾向があり、庭石や樹木、物置の処分費も別途考慮が必要です。特に、現地調査では確認できない地中内に昔の廃材やガレキなどが埋まっているケースがあり、これらが発見された場合、一般的な廃材と比べて処分費が高くなる傾向があります。解体費用を正確に見積もるには、これらの複合的な要因を総合的に判断することが不可欠です。

◆活動報告

●10月15日・11月19日・12月10日 空き家塾(写真1)

ぎふメディアコスモスにて公開講座&相談会を開催しました。

●毎週平日金曜日 岐阜市空き家相談会

岐阜市役所空き家相談会に相談員を派遣しました。

●10月9日当団体主催 市町村空き家担当者定期継続支援事業研修会

市町村担当者向け研修会をZoomにて開催しました。当団体会員の弁護士の講義や専門家を交えてのディスカッションをしました。

●10月10日 池田町空き家相談会

池田町役場空き家相談会に相談員を派遣しました。

●10月11日 木之本「隣の困った空き家セミナー」(写真2)

岐阜市木之本校下住民に向け空き家セミナーを開催しました。

●10月13日 メディコスまつりフムドキワイワイ出展(写真3)

ぎふメディアコスモスにて岐阜市登録団体が出展するイベントに当団体も参加しました。

●10月15日 相談員研修会

多岐にわたる空き家相談に対応できる人材育成のため、当団体会員向けに空き家相談員研修会を開催しました。相談員として必要な知識の習得のため様々な専門家や岐阜県空家等総合相談員が講師を担当しました。

●10月16日 神戸町空き家相談会(12月18日・2月19日実施予定)

神戸町役場空き家相談会に相談員を派遣しました。

●10月18日 美濃加茂市空き家相談会

美濃加茂市役所空き家相談会に相談員を派遣しました。

●10月18日 羽島市わが家の終活セミナー&相談会(写真4)

終活セミナー&相談会に講師・相談員を派遣しました。

●10月31日・12月25日 海津市空き家相談会

海津市役所空き家相談会に相談員を派遣しました。

●10月31日 神戸町空き家セミナー(写真5)

神戸町役場空き家セミナーに講師を派遣しました。

●11月11日 羽島市空き家定期相談会

奇数月第2火曜日に実施の羽島市役所空き家相談会に相談員を派遣しました。

●11月28日 多治見市オンライン相談会(11.2月実施予定)

多治見市役所オンライン空き家相談会の相談員を担当しました。

●12月12日 岐阜県シルバー人材センター「空き家セミナー」(写真6)

シルバー人材センター主催の終活セミナーの講師を派遣しました。



(写真1)



(写真2)



(写真3)



(写真4)



(写真5)



(写真6)