イラストでわかる

空き家にしないための

親と家と私の物語

母は他界 父は75歳で認知症に

取り残された実家は悩みの種に

アキ子:50歳 親の面倒を一所懸命みてきた私の運命やいかに!?

NPO法人 兵庫空き家相談センター

気になっておきながらついつい放置気味　家族と家のこと、きちんと話していますか？

あなたはどっち？

ずっと放置？
それとも
しっかり対策？

思い出が詰まった実家。両親が亡くなって、相続した実家を空き家のままにしている人も多いようですが、対策は早めに講じる必要があります。

この物語は、主人公アキ子さんが「しっかりと対策をしていた場合」と「ずっと放置していた場合」の別々の半生を通して、空き家対策の大切さについて学びます。

ずっと放置の
アキ子さん

ここから未来の2人のアキ子　さんの人生を見てみましょう！

しっかり対策の
アキ子さん

アキ子の空き家物語 1

生前整理のためのエンディングノート※

※エンディングノートとは、万が一に備えて家族や周りの人へ自身の事や思いを伝えるノートです。

エンディングノートや生前整理は「元気なうち」に始める事が大事！
しかし、唐突すぎると拒否されやすくうまく進みません。
普段からのコミュニケーションが大切です。

ずっと放置のアキ子さんの場合

01

久々に実家に帰ると、
母が亡くなってから
何もしていない父

02

母は突然亡くなり
とても苦労したので
父にエンディングノートを
書いて欲しいと頼んでみるも

03

急すぎたのか
かえって父の逆鱗に触れてしまうことに…

\Point/

唐突すぎると親子関係に亀裂が…。

エンディングノートという言葉が死を連想させるため、ノートを書くことを縁起が悪いととらえる人がいます。しかし多くの人は自分が何をどう残していきたいかについて思うところがあるものです。その思いを上手に聞きだせば書いてもらうことは難しいことではありません。

しっかり対策のアキ子さんの場合

01

母が亡くなってから
頻繁に実家に
帰るようになった

02

昔話をしたり母の遺品整理と
同時に家のなかの片付けも
一緒にするようになった

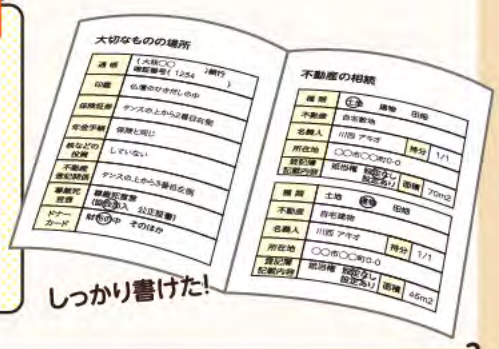
03

エンディングノートも
一緒に少しずつ書き進めることにした

\Point/

普段からのコミュニケーションが大切です。

親の思いを聞くにはタイミングが大事です。盆・暮れのお墓参りのときや冠婚葬祭のときは、絶好の機会です。またメディアなどに取り上げられているときも良いかもしれません。ぜひ、タイミングを見てきっかけづくりをしてみてください。



アキ子の空き家物語 2

空き家の適正管理

「住まないと家は傷む」とよく耳にしますが、傷むだけでなく
放置された家はご近所トラブルや犯罪も招きます。
また地域の価値も下げてしまうことも。適正管理は大切です。

ずっと放置のアキ子さんの場合

01 最近父の様子が少し違う
物忘れがひどくなり
ついには亡くなった母を
呼び始めた

お～い
母さーん

お父さん…
もしや…！？

02 病院で認知症と診断を受け
私も頑張って
お世話してきたけれど…

いったい母さんは
いつ帰ってくるんだ！

もう
限界
かも…

03 そしてついに父は
施設へ入所することになった

よろしく
お願い
いたします

04 実家には誰も住まなくなり
私も放置気味に…
すると…

草木は伸び放題…

不法投棄され…

災害で窓は割れ…

動物は住み着き…

近所からは苦情が…

空き家を適正管理していくために

住宅を適正に維持管理するため、耐震診断やリフォーム、解体などの補助金を設けている自治体もあります。

\Point/ 空き家を放置すると様々な問題が発生します。

台風などにより屋根瓦が飛んでしまったり外壁が壊れてしまったりすると雨水が入って家の中が劣化する原因となります。また樹木の繁茂により道路の見通しが悪くなったり、動物や虫が住み着き近所に迷惑をかけてしまう場合もあります。空き巣に狙われるなどの危険性も高まります。

しっかり対策のアキ子さんの場合

父が認知症と診断され
施設に入所してからも、
できるだけ実家には
帰るようにしている

01 庭の手入れをしたり

02 窓を開けて
空気を入れ換えたり

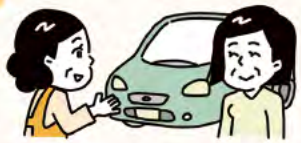
03 郵便受けの中身を取ったり

04 水を流して排水管の
トラップ内に水を満たしたり

匂いや
虫の侵入を
防ぎます

05 駐車場を近所の人に貸したり

防犯に
なります



\Point/ 小さな積み重ねで良好な状態を維持できます。

こまめに訪れていれば雨漏りなどの異変にすぐ気づくことができます。郵便受けを空にしたり除草することで、人がいることを装うことができ、空巣予防になります。お隣に連絡先を伝えておくことで何か起こったときには連絡をもらうことができ、ご近所トラブルも防げます。

家が遠い人にはこんなサービスも

空き家管理業者・不動産業者・シルバー人材・警備会社などで空き家の管理をしてくれるところもあります。また、自治会に相談なども。

アキ子の空き家物語 3

相続を争族にしない

不動産の相続は登記名義をひとりに絞るのがポイント！
トラブルを未然に防ぐため、不動産の共有は避けるべきです。
できれば土地と建物の名義も同じ人で。

ずっと放置のアキ子さんの場合

01
施設に
入所していた
父が亡くなった

02
当然残された実家は
相続の話になったものの…

遺言書も
エンディングノートも
見つからない…

03
弟から相続を提案されて
話がまとまりかけた

お母さんが死んでから
ずっと姉さんが
お父さんの面倒を
見てきたんだし、
姉さんが相続したら？

04
ところが、弟の態度が急変
相続が争族になり、
結局、遺産分割協議に…

やっぱり僕にも
権利があるはずだ！

私がずっとお父さんの
お世話してきたのよ！

05
そして最終的には
私も疲れてしまい
共有名義にすることに

遺言書を作成する際の注意

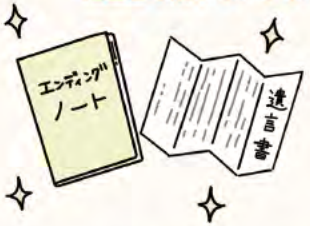
遺言を作成する際、同時に遺言執行者を選任しておくと相続開始後の遺言執行がスムーズに進みます。家族が揉めないために、遺言執行にも注意しましょう。

\Point/ 不動産の相続は連名になるとその後が大変です。

連名（共有名義）になると売却の時に全員の同意が必要です。名義人が亡くなったときは相続財産として相続され、子供に相続権が発生します。結果として、ひとつの不動産に何十人もの相続人が発生する場合があり、一人でも反対してしまうと売ることはできません。

しっかり対策のアキ子さんの場合

01
亡くなった父は
認知症になる前に
エンディングノートを元に
遺言書も残していてくれた



02
エンディングノートは
一緒に書いていたので
同意したことばかり。

遺言書
次のとおり遺言する。
娘アキ子に次の財産を
相続させる。
(1)土地
所在　○○市○○町0-0
(2)建物
上記同所

登記簿や戸籍・権利書
銀行口座の情報まで
バッチリまとまっていた

03
相続登記も争うことなく終わることができた

兄弟仲良く
元気で
やるんだぞ

ありがとう、
お父さん

姉弟で
揉めることも
なかったよ

\Point/ 単独名義の物件はいつでも売ることができます。

一人の名義にしておけば、その人の判断でいつでも売ることができます。売り時を逃すこともありません。また、売却せず相続することになった場合も、相続人は一人だけなので、他人数で話し合うこともなく、その後の手間は減らすことができます。

成年後見人制度の利用

認知症になった親を法的に支援する制度として「成年後見制度」があります。判断能力があるうちに契約する任意後見契約がお勧めです。

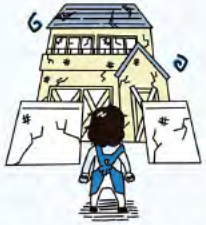
アキ子の空き家物語 4

「ありがとう」と言える遺品整理

故人の思いが残っているようで、遺品を捨てられない人もいます。
あらかじめものを少しずつ生前整理で減らしておく事が
遺品整理で困らないポイントです。

ずっと放置のアキ子さんの場合

01 私は薄々気づいていた…



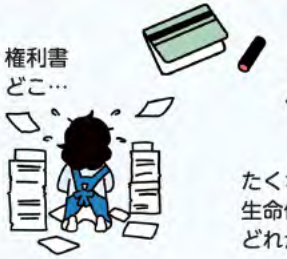
02 母が亡くなってから全く整理をしてこなかった父もそのまま認知症に…

放置していた家の中はぐちゃぐちゃ

03 いざ気合を入れて整理をはじめるも…

よーし、整理するぞ！

04 ハンコと通帳も合わず当然、暗証番号やパスワードもわからない…



たくさん生命保険の証券が…どれが有効なの？

05 自分では時間もかかってしまうため業者に整理を頼むも…

そんなこと言われても…

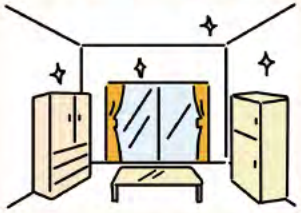
\Point/

片付ける遺品が多ければ処分費用も高くなります。

大家族だったころの食器・布団・衣類。きれいに整理されたアルバムも膨大にありませんか？タンスやベッドなどの大型家具は運び出すのも一苦労です。事前に少しずつものを減らしておくことが、遺品整理を楽にするコツです。

しっかり対策のアキ子さんの場合

01 母が亡くなった後父と一緒に整理をしていたこともあり家の中はとてもキレイ



02 最後に残っていたタンス・冷蔵庫などは遺品整理業者に頼むことに

03 整理もスムーズに完了

あー終わったー！

これでスッキリ！！

\Point/

事前にどれだけ整理しているかが大事です。

生前に一緒に整理していると、残していく人の気持ちも一緒に聞くことができるので大切なものとそうでないものの仕分けがしやすくなります。家財道具が少なければ、処分費も安くなり、無駄が省けます。

遺品整理に困っている方に

遺品整理を請け負ってくれる業者はたくさんありますが、必ず数社見積りを取り、見積りの内容を精査して業者を決めましょう。

アキ子の空き家物語 5

次のステージへ…

ひとつの家族が旅立った後、
どのような形でその家や土地を変化させるのか。
思い出が詰まった実家の第二の人生、考えてみませんか?

ずっと放置のアキ子さんの場合

放置してしまう人の多くは、
離れたところで暮らしているので、
実家のことは後回しになりがち
今になって放置してしまったことを
後悔しています…

ここからも
まだまだ
苦労は続く…

01 損傷や老朽化が進みすぎて
全然売れない…

02 何から手続きをして、
どう相談したら良いのか、
要領を得ず

03 放置状態だったため
近隣へも迷惑をかけてしまい、
専門家のアドバイスを受け解体

04 土地だけを売る事で
ようやく手放した

売却が完了するまで適性管理は続きます

放置状態が続くと こんなこともあります

空き家が著しく危険と判断されると、自治体から特定空家等に認定され、行政代執行で解体される場合があります。(撤去費用は、相続した建物所有者等に請求されます)

\Point/ 空き家は 放置すればするほど後々大変。

空き家の維持・管理には、固定資産税などの費用がかかってしまいます。人口減少などで、不動産の需要は減少しているため、地価の上昇は期待できません。空き家を放置していると、倒壊の危険性が高まり、人や近隣に損害を与え、損害賠償を請求される場合もあります。

しっかり対策のアキ子さんの場合

父と早い段階から相続の相談をしていたので
実家もしっかりと管理ができ、
良い状態を保てた
その結果買い手も早く見つけることができた

こんな
活用方法も

01 賃貸で貸す
売却する

02 住宅以外での活用

03 地域の交流の場
憩いの場として活用

04 更地にして
駐車場にする

\Point/ 空き家の活用方法や 地域の価値を考える。

これからは、住宅以外の活用方法も取り入れながら、地域のブランド価値を向上させていく取り組みが求められます。
※他の用途に利活用の場合、用途地域による制限もあります。

こんな活用方法も あります

- テレワーク用のスモールオフィス
- カフェ
- コワーキングスペース
- 更地にして駐車場、ポケットパークとして活用

みなさん、ご存知ですか？

空き家問題は ご自身での解決は困難。

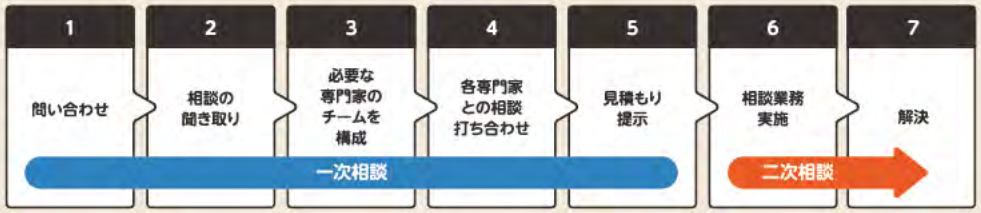
空き家問題は様々な問題が絡み非常に複雑です。
どこに相談すれば良いかわからず、複数箇所への相談で混乱することも…

ポイント1 複雑に絡み合った問題でもあらゆる分野の専門家で連携しワンストップで解決を目指します。

弁護士／行政書士／司法書士／遺品整理士／終活カウンセラー／相続対策専門士／解体業
建築業／造園業／既存建物状況調査技術士(インスペクション)／ファイナンシャルプランナー
土地家屋調査士／不動産鑑定士／建築士／公認会計士／税理士／マンション管理士
宅地建物取引士／賃貸住宅管理士

ポイント2 悩みに寄り添い解決まで伴走します。

一次相談は無料のため安心して相談していただけます。

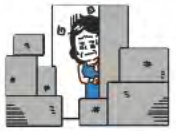


解決したい問題によって相談先も変わってきます。

例1 相続問題を終わらせたい

相談先
弁護士・行政書士・司法書士など

例2 遺品を整理したい



相談先
遺品整理士など

例3 家を解体して土地を売却したい

相談先
解体業者・不動産業者など

ポイント3 空き家問題のプロ集団だから安心。

以下のような活動を行っている空き家問題に関するプロの集団です。

- 空き家、空き地に関する相談
- 空き家対策、未然対策に関するセミナー活動、講師派遣、出前講座
- 「空き家対策ナビゲーター®」の養成
- 行政との連携による空き家対策、相談、調査
- 既存建築物の利活用提案、エリアリノベーションの提案、まちづくりワークショップ、耐震診断
- 空き家に関する助成金申請等の手続き代行、アドバイス
- 空き家管理
- 家の終活支援
- 仏壇やお墓等の扱いの相談　など

空き家問題でお困りでしたらお問い合わせください。

NPO法人兵庫空き家相談センター

兵庫県宝塚市栄町二丁目1番2号 ソリオ2　3階　hyogo.akiya.soudan@gmail.com

0797-81-3236 受付時間：平日9:00～17:00

http://hyogo-akiya-soudan.com/site/

上記URL(または右のQRコード先)のWebサイトのお問い合わせフォームでも受け付けております。

イラストでわかる

空き家にしないための

親と家と私の物語

あなたはずっと放置？それともしっかり対策？

この物語では主人公であるアキ子さんの人生を通して、
しっかりと対策をしていた場合と
放置してしまっていた場合の例をお見せしながら
空き家対策の大切さをお伝えします。

空き家の所有者は適切に管理する責任があります。

「空家等対策の推進に関する特別措置法」が平成26年11月に成立しました。

- **空き家の所有者へ適切な管理の指導**
- **適切に管理されていない空き家を「特定空家等」に指定することができる**
- **特定空家等に対して、助言・指導・勧告・命令ができる**
- **特定空家等に対して、罰金や行政代執行を行うことができる**

勧告を受けた者が改善の措置をとらない場合、市町村は措置をとることを命令します。
命令は助言、指示、勧告といった行政指導よりも重く、行政処分と言われる行為で、
市町村長の命令に違反した者は、50万円以下の過料に処される場合があります。

[発行者]NPO法人兵庫空き家相談センター

発刊にあたり、公益社団法人損保ジャパン日本興亜福祉財団様による
「NPO基盤強化資金助成」にて助成して頂きましたことを心より感謝申し上げます。

Copyright © 2020 NPO法人兵庫空き家相談センター All Rights Reserved.