

イラストでわかる

空き家にしないための

親と



母は他界 父は75歳で認知症に

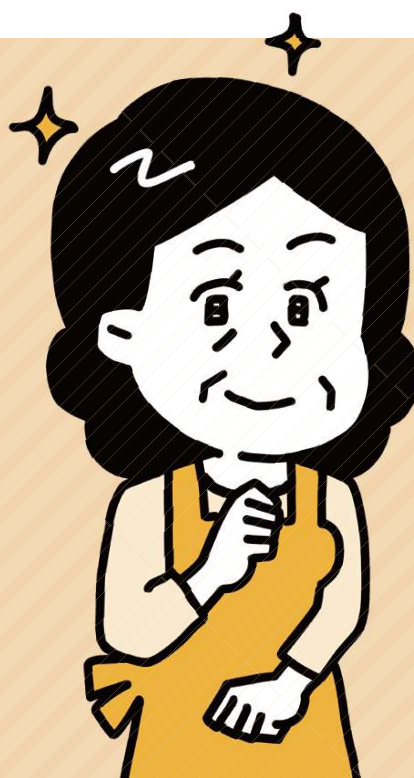
家と



取り残された実家は悩みの種に

私の物語

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!?



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。

アキ子
誕生



両親が
マイホーム
購入



結婚し
親元を
離れる



両親が
高齢化



母親の
死去



そして
現在



アキ子の夫(56)

故 アキ子の母

アキ子の弟(46)

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

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。

01 徐々に実家に帰ると、
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



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 急すぎたのか
かえって父の逆鱗に触れてしまうことに...



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



ずっと放置のマキ子さんの場合

しっかり対策のマキ子さんの場合

| 大切なものの場所 | | 不動産の相続 | |
|------------|------------------------|-------------|----------|
| 通帳 | 預貯金()銀行 | 種類 | 土地 建物 田畑 |
| 印鑑 | | 不動産 | |
| 保険証券 | | 相続人 | |
| 現金手帳 | | 所在地 | 居住権 |
| 株などの 記録 | | 登記簿 前所有者 | |
| 不動産 登記簿 | | 種類 | |
| 相続死 宣言 | 遺言状(公正証書) 信託加入 そのほか | 所在地 | 名称人 |
| ドナー カード | 財産の中 | 所在地 | 居住権 |
| | | 登記簿 記録内容 | 居住権 |

結局、真っ白...

\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。しかし多くの方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。

\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切です。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。

| 大切なものの場所 | | 不動産の相続 | |
|------------|------------------------|-------------|----------|
| 通帳 | ()銀行 | 種類 | 土地 建物 田畑 |
| 印鑑 | | 不動産 | |
| 保険証券 | | 相続人 | |
| 現金手帳 | | 所在地 | 居住権 |
| 株などの 記録 | | 登記簿 前所有者 | |
| 不動産 登記簿 | | 種類 | |
| 相続死 宣言 | 遺言状(公正証書) 信託加入 そのほか | 所在地 | 名称人 |
| ドナー カード | 財産の中 | 所在地 | 居住権 |
| | | 登記簿 記録内容 | 居住権 |

しっかり書けた!

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ってしまうことも。適正管理は大切です。

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



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...



03 そしてついには父は
施設へ入所することになった



04 実家には誰も住まなくなり
私も放置気味に...
すると...



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



03 郵便受けの中身を取ったり

01 庭の手入れをしたり

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

02 窓を開けて
空気を入れ換えたり

05 駐車場を近所の人に貸したり

防犯に
なります

ずっと放置のアキ子さんの場合

しっかり対策のアキ子さんの場合

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。

\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。

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。

01

施設に入所していた父が亡くなった



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！
私はずっとお父さんのお世話してきたのよ！



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？

05

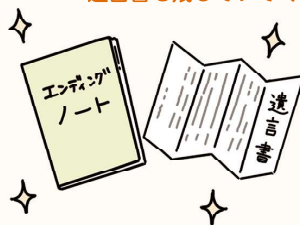
そして最終的には私も疲れてしまい共有名義にすることに



共有者
〇〇市〇〇町0-0
持分2分の1
アキ子
〇〇市〇〇町0-0
持分2分の1
アキ助

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してくれた



02

エンディングノートと一緒に書いていたので同意したことがばかり。



遺言書
次のおり遺言する。
娘アキ子に次の財産を相続させる。
所在 (1)土地
〇〇市〇〇町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

ずっと放置のアキ子さんの場合

しっかり対策のアキ子さんの場合

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こ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ます。一人でも反対してしまうと売却することはできません。

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

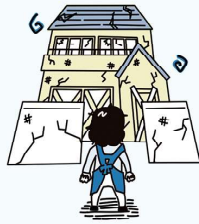
認知症になった親を法的に支援する制度として「成年後見制度」があります。判断能力があるうちに契約する任意後見契約がお勧めです。

「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。

01

私は薄々
気づいていた…



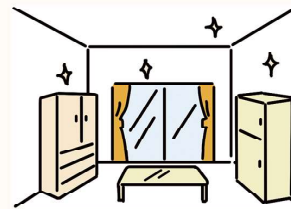
04

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…



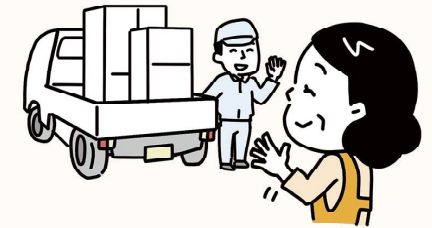
01

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
ダンス・冷蔵庫などは
遺品整理業者に頼むことに



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



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…



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!!

03

いざ気合を入れて
整理をはじめると…



ずっと放置のアキ子さんの場合

しっかり対策のアキ子さんの場合



\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。

\Point/

事前にどれだけ
整理しているかが大事です。

生前と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。

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？

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に、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…



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)

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

\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。

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



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。

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



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…

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



例2 遺品を
整理したい



例3 家を解体して
土地を売却したい



● 市民生活相談 (専門家への相談) ☎0798-35-3778

市役所では空き家に関する専門家に無料で相談できる窓口を設置しています。

空き家全般に関すること

空き家相談 (毎月第3金曜日 午前9時30分～12時)
相談員: NPO法人兵庫空き家相談センター

空き家の売買、賃貸に関すること

不動産相談 (毎週木曜日 午前9時30分～12時)
相談員: 一般社団法人 兵庫県宅地建物取引業協会 芦屋・西宮支部

● 空き家コールセンター (専門家への相談)

NPO法人兵庫空き家相談センター ☎0797-81-3236

複雑に絡み合った権利関係や所有権の問題、地目や境界・相続や税制など、
様々な問題を様々な専門家が連携して解決を目指します。
大切な不動産を守り、流通させるお手伝いを行います。



空き家問題でお困りでしたらご相談ください

● 市への相談

空き家等の利活用に関する相談

すまいづくり推進課 ☎0798-35-3778

例) 所有している空き家・空き部屋を地域の交流の場として活用したい
例) 高齢者のつどい場や子育てルームなど、地域活動の場として空き家を利用したい
西宮市空き家等利用情報提供事業(空き家バンク)をご利用ください。



空き家等の適正管理などに関する相談

環境衛生課 ☎0798-35-0002

例) 近隣の空き家から樹木が伸びて通行の邪魔になっている
例) 近隣の空き家の雑草が繁茂し、害虫が発生している
例) 相続した空き家を売った後、税務署で特別控除を受ける手続きに必要な
「被相続人居住用家屋等確認書」が欲しい



建築物が老朽化して危険な場合の相談

建築指導課 ☎0798-35-3707

例) 近隣の空き家の屋根や外壁の損傷がひどく、危険だ
例) 近隣の空き家の屋根や外壁などの部材が落ちそうで第三者に危険がある



西宮市公式YouTubeチャンネルにて空き家対策動画を配信しています。

空き家にしないための管理方法などを
わかりやすく説明しています。

西宮市 空き家対策動画 検索

<https://www.nishi.or.jp/kurashi/sumai/joho/akiya-douga.html>



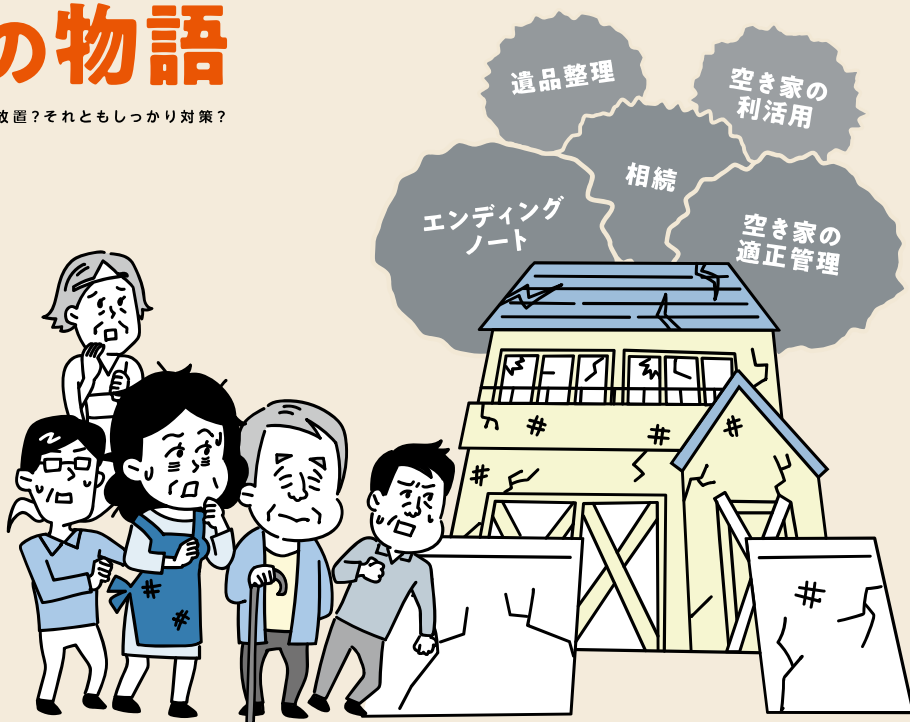
イラストでわかる

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。

発行年月：令和4年4月

発行：西宮市都市局都市総括室すまいづくり推進課

制作協力：NPO法人兵庫空き家相談センター