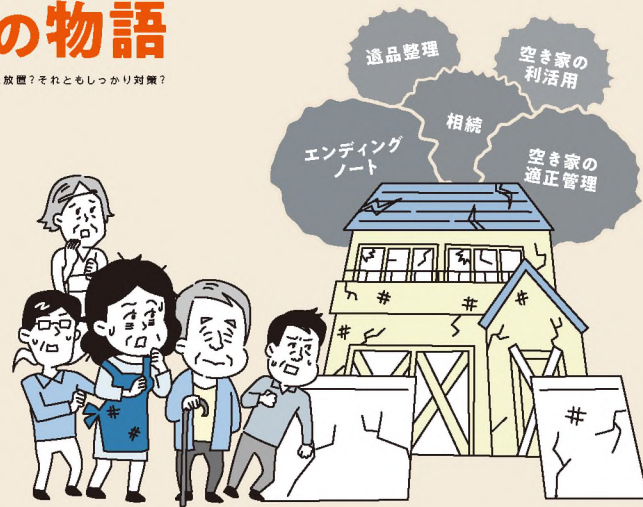


イラストでわかる  
空き家にしないための  
**親と家と私の物語**  
あなたはずっと放置？それともしっかり対策？

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・指導、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5年3月  
発行：福島市 都市政策部 住宅政策課  
制作協力：NPO法人空き家相談センター  
イラスト：フクダヒトミ

イラストでわかる

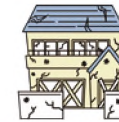
空き家にしないための

**親と家と私の物語**

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!?



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



福島市

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。



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！



アキ子の  
お家整理術  
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

しっかり対策のアキ子さんの場合

**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

片付けなくて大丈夫かな…

**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もみるも

ん？ ねえ、お父さん、エンディングノート書いてくれない？

**01** 母が亡くなってから頻繁に実家に帰るようになった

ただいまー おかえり、アキ子

**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

どう？ お父さん 美味しい？ おいしいよ  
美味い？ そうそう  
これ、お母さんの若いころ？

**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…

そうじゃなくて…なんでわかってくれないの…！？

縁起でもない！俺はまだまだ元気だ！

**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

最近、こんなの流行ってるんだよ一度書いてみない？私も書いてみたよ

どれどれ、ちょっと見せて？なにに…エンディングノートかあ。書いてみようかな。

大切なものの場所

品名	場所
現金	金庫
預金通帳	銀行
証券口座	証券会社
保険証券	保険会社
運転免許	運転免許センター
健康保険証	健康保険組合
年金手帳	年金事務所
パスポート	パスポートセンター
その他	

不動産の抱積

種類	土地	建物	用途
所有権			
借地権			
借家権			
共有持分			
その他			

**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。

大切にもの場所

品名	場所
現金	金庫
預金通帳	銀行
証券口座	証券会社
保険証券	保険会社
運転免許	運転免許センター
健康保険証	健康保険組合
年金手帳	年金事務所
パスポート	パスポートセンター
その他	

不動産の抱積

種類	土地	建物	用途
所有権			
借地権			
借家権			
共有持分			
その他			

# 空き家の適正管理

「住まない家は傷む」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。

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…

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

しっかり対策のアキ子さんの場合

**福島市にはこんな  
支援制度があります**

- 福島市空き家バンク
- 空き家の無料相談会
- 家財整理に対する補助
- リフォーム・解体に対する補助

**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。

**維持管理を  
委託する方法も**

管理の一部を、不動産業者・シルバー人材・警備会社・民間業者などが請け負う場合もあります。また、近所や自治会に相談なども。

アキ子の  
強き家物語  
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。

**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…

**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ばかり。

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

ずっと放置のアキ子さんの場合

**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寝れてしまい共有名義にすることに

共有者  
〇〇市〇〇区〇〇  
持分2分の1  
アキ子  
〇〇市〇〇区〇〇  
持分2分の1  
アキ助

**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

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。

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と…

よーし、整理するぞ!

**04** ハンコと通帳も含わず当然、暗証番号やパスワードもわからない…

権利書どこ…

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…

え!こんなに!?

見積書 ¥0000

もう少し安くしてよ

そんなこと言われても…

**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

**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!!

しつ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？

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、勧告・命令を受けます。命令に違反した場合、50万円の過料に処されることもあります。

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



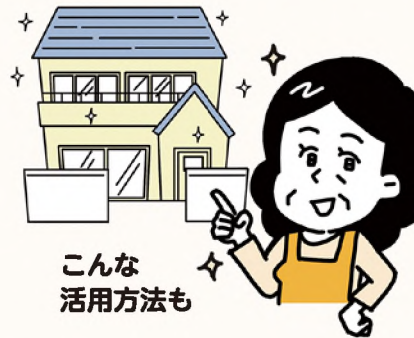
売却が完了するまで適性管理は続きます

### 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。

\Point/

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かることができた



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。

\Point/

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



### 3,000万円の所得税 特別控除があります

相続した空き家の売却により収入を得た場合、3,000万円の特別控除を受けられます（一定の条件があります）。

しっかり対策のアキ子さんの場合

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。

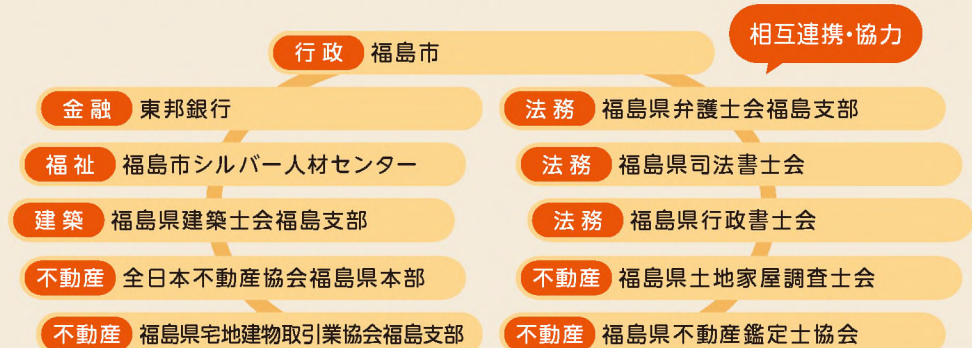
空き家問題は様々な問題が絡み非常に複雑です。  
どこに相談すれば良いかわからず、複数箇所への相談で混乱することも…



空き家問題でお困りでしたらご相談ください

## ● 福島市における空き家等対策に関する連携協定

福島市では、地域が一体となった空き家対策を推進するため、法務、不動産、建築、金融など多様な11団体が相互に連携・協力し、空き家の発生抑制や適正管理、流通および活用の促進、資金や権利問題など、多岐にわたる空き家問題の解決に取り組んでいます。



**取組事項**

- ・市民や所有者等への啓発・相談等
- ・空き家等の流通及び活用の促進
- ・空き家等対策に関する情報共有・発信
- ・空き家等の発生予防や適正管理の推進
- ・空き家等の権利関係に関する相談等

**締結後の具体的な取組み(例)**

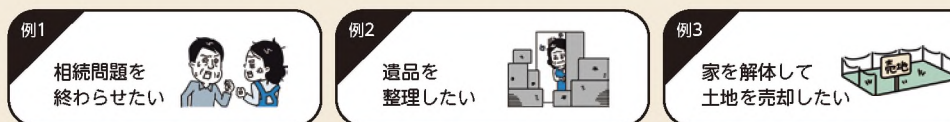
合同「空き家相談会」の開催  
相談等に対する円滑な取次ぎ・紹介  
各団体の取組みの相互発信 など

関係機関が連携・地域一体となった空き家等対策の推進



## ● 空き家に関する相談

解決したい問題によって相談先も変わってきます。



## 福島市空き家等対策に関する連携協定締結団体

福島市 住宅政策課 空き家対策係 ☎024-573-2751 (直通)

法律・相続等	不動産等	建築
相続、成年後見、 その他法律問題全般 福島県弁護士会福島支部 ☎024-536-2710	空き家の売買や賃貸 (公社)福島県宅地建物取引業協会 福島支部 ☎024-531-7966 (公社)全日本不動産協会福島県本部 ☎024-939-7715	建物状況調査(インスペクション) 解体・リフォーム 福島県建築士会福島支部 ☎024-536-0354
相続登記・成年後見等 福島県司法書士会総合相談センター ☎0120-81-5539	不動産の鑑定評価等 (公社)福島県不動産鑑定士協会 ☎024-931-4360	管理
官公署に提出する書類、 権利義務などに関する書類の作成 福島県行政書士会総合相談センター ☎024-973-7162	資金の相談 (株)東邦銀行 ☎0120-14-8656	庭の除草・剪定 (公社)福島市シルバー人材センター ☎024-531-2511
土地や建物の調査・測量及び 表示に関する登記等 福島県土地家屋調査士会 ☎024-534-7829		