

空き家特集

家族で、みんなで考える、 この「家」の将来のこと



🏠 「家」も年をとる。マイホームを空き家にしないために。
🏠 司法書士に聞く！空き家と家族のこれからの問題。

撮影協力：住之江連合地域活動協議会

目次

空き家特集

家族で、みんなで
考える、この「家」
の将来のこと



7-9 おおさか掲示板

6 施設からのお知らせ

5 催し

4 健康情報／各種相談

3 今月のお知らせ／
子育て情報

2 すみのえトピックス

1 連載企画 地活協通信

VOL.3 住之江

お知らせ(最終面より)

編集／発行

住之江区役所 総務課

〒559-1860

大阪市住之江区御崎3丁目1番17号

☎668219947

☎668612040

区役所開庁時間

月曜～木曜

9時～17時30分

金曜

9時～19時

(ただし17時30分以降は一部窓口のみ)
毎月第4日曜

9時～17時30分(一部窓口のみ)



「家」も年をとる。 マイホームを空き家にし ないために。

楽しい思い出がたくさんあったマイホームも、住む人がいなくなり放置されたままでいると残念ながら周囲に迷惑をかける「特定空家」になってしまいます。そうならないためにも適正な管理と活用を考えておきましょう。



住之江区によくある「特定空家」に関する困りごと

- 草木の手入れがされておらず、虫がたくさん発生して不衛生！
- 瓦が落ちている、壁がはがれていて近くを通るのが危険！
- 見知らぬ人が出入りしていて放火など起きないか不安！



住之江区によくある「特定空家」が放置されている理由

- 隣近所の人と連絡がとれておらず所有者が家の現状に気づいていない
- 家族間で所有する家の処理の方向性を決めていない
- 所有者が入院などで不在になっている



ご近所さんの力であったこんな解決事例！

- 昔やりとりした年賀状を頼りにご近所さんが空き家の所有者に連絡を入れ、所有者に現状を伝え改修してもらった！
- ご近所さん同士で話し合い、空き家の所有者に最低限の草木の手入れを依頼した！



みんなで考えなあかん〜



そもそも「特定空家」ってなに？

倒壊等の危険や衛生上有害、景観を損なっているなど、放置することが不適切な状態にある空き家を「特定空家」と呼びます。



問合せ 保健福祉課 1 6682-9857 5 6686-2040

事例1

父の7回忌法要のため集まった家族。法要後、近所の妹毛に母を送り、実家で後片付けをした後の兄と弟。

弟 兄ちゃん、今日の法要おつかれさま。母さんも久しぶりに家に帰れて喜んでたと思うわ。

兄 そうやな。母さん、ここに来たときに笑顔やったな。ただな、次に法事があるとしても、13回忌や。今日、法事をしてみてわかったけど、家

は人が住んでなかったら傷む。オレも、オマエもそれぞれに遠くのまちに家を持っていて、ここに帰ってくる訳にもいかん。妹家族も将来的には転勤があるし、母さんも帰って来て一人暮らしする見込みもないと思うし、この家もたいたいと思わんか。

弟 思うけど…。けど今日の母さん、うれしそうやったし、家を処分するのは…。

兄 じゃあ、オマエ、この家の管理でき

るか？最近、空き家が社会問題になってるって話しや。管理せえへんかったら、周りの家に迷惑掛けることになるで。

家族のほうをみる弟、顔をしかめる弟の妻

弟 年に何回もここに来るんは難しいなあ…。でも、兄ちゃん。この家オレらで勝手に売れるんか。死んだオヤジが言ってたけど、この家って名義はじいちゃんのままやろ。

兄 え、そうなんか。でも、じいちゃん名

義になってたとしても、別に誰からも文句言われず、オレらの家族がずっと住んでたんやから売れるやろ。

司法書士から

不動産を処分するにはまず、お祖父さんの相続人全員で話し合い、誰が家を相続するのか決める必要があります。決めた後は、きちんと新たな所有者の名義に登記を変更しましょう。その登記をしなければ、事実上売却することはできません。

司法書士に
司法書士に
司法書士に

空き家と家族の これからの問題



司法書士 河田 真一
大阪司法書士会
空き家問題対策検討委員長
大阪市空家等対策協議会委員
平成28年度住之江区・西成区・浪速区の3区主催空き家に関する合同セミナーでも講師を務める。

事例2

2か月前に父が死亡。父が残した財産はわずかな預金と実家の不動産。母を独り残す訳にはいかず、話し合う兄と弟。

弟 とりあえず、オレが母さんと同居するよ妻にも賛成してもらった。

兄 すまんな。(弟の妻のほうを見て)申し訳ないがお袋をよろしくお願ひします。

弟 ただ、オヤジの遺産の件なんだけど、オレが実家を相続して、売却したお金を母さんの生活費に充てたいんだ。それでいいよね。

兄 いやそれは…。オヤジの遺産はお袋名義にしたほうがいいんじゃないか。それにお爺ちゃんが買って、オヤジが受け継いだ思い出の家なんだ。すぐに売ることはないだろう。

それにお袋の生活費は年金があるんだろ。(同居して馴染めなかったら大変だ。お袋がわずかな年金だけで出て行くことになりかねない。)

弟 そうかもしれないけど、ずっと空き家のままで家を置いておくと近隣の家に迷惑を掛けるかもしれないから、そう言わずに、オレが母さんと同居するんだし、認めてほしい。

兄 いや、しかし…

司法書士から

遺産が不動産とわずかな預金だけの財産分けは採めやすい
不動産は現金と比べ、分けることが難しい財産です。裁判所の統計によれば、今回の事例のように、遺産がわずかな預金と不動産しかない事例の方が、億を超える遺産がある場合と比べ採めやすいという結果が出ています。

この記事を読み、自分が亡くなった後に家族がこのような採めことを起こしそうだと思われる方は、対策を検討してみてください。

対策としては、①自分が死亡する前に贈与する。②遺言をする。ことが一般的によく行われています。

①については贈与税に気をつけて検討してください。夫婦間で居住用不動産を贈与した場合の配偶者控除や子や孫に対して贈与する場合の相続時精算課税という制度があり、それらの制度を利用することによって、贈与税がかからない場合もありますので、贈与を検討する際には確認してください。

②については、全て自分で、ワープロなどではなく自筆で書く自筆証書遺言か、公正証人を書いてもらう公正証書遺言の方法が一般的です。自筆証書遺言はルールが少し複雑で、ルールを守ら

なければ無効になる可能性がありますので、公正証書遺言のほうをお勧めしますが、いずれにしても一度法律家に相談していただければと思います。

財産管理のルールを見える化する
この事例の兄の不安を解消するのに適した制度があります。それは家族信託と呼ばれる制度です。財産を母名義にした後、財産を弟に管理してもらうように任せる訳なのですが、任せるに当たりルールを決め、それを書面化します。そのことによって、弟さんができること、お母さんができること、お兄さんができることを見える化させることができます。弟の母の財産管理の方法が不適切な場合、そのルールに基づいて止めることができます。興味のある方はお近くの司法書士に聞いてみてください。