

Agora 岐阜(アゴラ岐阜)は、さまざまな分野の専門家で構成された集団です。

## 人口減少=都市(街)の衰退

2040年に47都道府県のすべてで人口が減少することが、国立社会保障・人口問題研究所の推計で明らかになった。今後岐阜県は約2割42万人の減少。少子高齢化の加速が止まらぬ中、地域社会・住民生活の維持が困難になってくる。国や自治体の対策を期待しても、人口の維持はできない。若者が集まる、文化に根づいた教育環境、住環境そしてビジネス=仕事がある。高齢者と入れ替わりに、若者を取り込む育てる環境作りを官民協力して取り組まなければ、故郷、町、都市がなくなることになる。

## 特集 空き家の増加と相続

全国でいろいろな要因により空き家が増加しつづけています。原因の一つに少子高齢化が挙げられます。子供が成長と共に、核家族化が進み高齢者のみの世帯が増え続け、配偶者の死亡、本人死亡により空き家が作られる環境があります。放置により生活環境、防火・防災の問題、景観の問題がとりだたされています。空き家の適正管理を目的とした条例制定の動きも全国的に広がっています。

しかし、土地・建物には所有者がおり、所有者の確認、撤去の許可、権利関係の整理等、行政だけの対応が難しくなり、限界がある。

**※適正管理を目的とした条例制定：適正管理を怠ると、行政指導・行政代執行がある。**

### 放置される原因は何か？

登記	不在により持ち主の確定に手間がかかる。 遠方、海外、行方不明。
相続	名義が被相続人のまま、相続人複数、 相続人不在により困難。紛争中。
税金	住宅地の1/6軽減措置により、 更地化すると高くなる。※放置の方が税金が安い
権利	土地、建物の所有者が違ふと調整が必要。 借地建物の処置。資金不足で解体できず。
価格	中古住宅売却での価格査定が確立していない。 売却ができない不動産。(無道地・変形地・汚染地)

など、多くの問題が山積している。

**※被相続人：亡くなり資産を残す人**

**相続人：資産を受けた人**

放置された、空き家の処理を官民挙げて横断的に行う必要があるし、老夫婦、単身老人世帯は相続までの対策・処理スキームを作ることが必要になる。

前者には、官民挙げての調査、対策の検討、どのように補助金を有効に使い処理を行うのか、後者においては、中古住宅流通のできる調査、価格査定、リフォーム賃貸提案、相続時処理の方法確認作業等が考えられる。放置物の中には、相続人の確定(分割協議)できないものも少なくありません。将来の相続を考えながら、現在から将来までの住宅のあり方を考え、相談できる機関も必要になるでしょう。

### 必要な住宅の確保とは？

- ・老夫婦生活で広すぎる住宅の活用(一部賃貸)
- ・将来の施設入居時の住宅の活用や住み替えを検討。
- ・相続後(なくなったあと)の住宅の処理(賃貸・売却・寄付)の検討、意思表示(遺言・信託)の指導。

放置されることなく、次の若い世代に受け継がれて、そこに新しい生命が生まれて、街の人口が維持又、増加することができる街づくりがもたらされる。

執筆者 名和 泰典

相続コンサルティング株式会社(相続解決組)  
Agora 通信発行

〒500-8857

岐阜市坂井町1丁目24 Agora岐阜内

相続解決組

検索

連絡先

下記にお気軽にお電話下さい

## 執筆者(相続解決組スタッフ)のご紹介

### 名和 泰典

公認不動産コンサルティングマスター・相続対策専門士  
 有限会社名和企画事務所  
 相続コンサルティング株式会社  
 〒500-8857 岐阜市坂井町1-24  
 TEL(058)274-4592  
 FAX(058)251-1646  
 E-mail:info@nawakikaku.com



#### 主な業務

不動産活用コンサルティング  
 診療所開設コンサルティング  
 円満相続コンサルティング

#### ごあいさつ

不動産・相続の専門家として、お客様の大切な資産の活用、円満な相続のためのご提案、相続開始後の適切な処理を心がけています。セミナー・相談会にも力を入れて取り組んでいます。また、忙しい医師に代わり開設地探しから、資金計画、開設までお手伝いします。

#### プロフィール

1993年 名和企画事務所設立 1996年法人化  
 2002年 全日本不動産協会岐阜県本部 理事  
 2011年 相続コンサルティング(株) 代表取締役  
 2012年 岐阜県不動産コンサルティング協会 会長

## 相続コンサルティング(株)(相続解決組)のご紹介

### 「相続解決組」とは

皆様とのかかわりの中で皆様自身そして残されるご遺族の皆様のために、何が出来るかを考え、最適なお提案をさせていただく相続のための専門家集団です。なんでもお気軽にご相談下さい！

お問い合わせ先は… TEL.058-251-6711 <http://www.sozoku-c.com>

### これからの相続に備えたい方へ

遺言書の書き方  
生前の  
財産処分(贈与)

成年後見手続  
任意後見手続  
事業の承継

紛争にならないための対策

### 相続でお悩みの方へ

不動産の名義変更  
相続税の申告

不動産の有効活用  
相続トラブル

### 相続解決組メンバー紹介

名和 泰典 (代表・公認不動産コンサルティングマスター)  
 地守 亮 (税理士)  
 竹中 雅史 (弁護士)  
 青木 厚二郎 (税理士)  
 土屋 博史 (司法書士)  
 横山 真一 (司法書士)  
 坂井田 和宏 (税理士)  
 高橋 正夫 (行政書士)  
 高橋 邦一 (一級建築士)  
 渡辺 辰雄 (相続アドバイザー)  
 加藤 勲 (相続アドバイザー)  
 岡田 和夫 (公認不動産コンサルティングマスター)  
 岡田 由美子 (土地家屋調査士)