

都市環境協会は、市民に対して都市環境の保全・改善に関する事業を行い、公益の増進に寄与することを目的としています。



春暖の候 皆様におかれましては益々ご清栄のこととお慶び申し上げます。

事務局の美濃です。私は、この冬から春にかけての2ヶ月間ほど新潟市の中央区のほぼ全域を歩いて見て回りました。

4年前にも同じ事をしたのですが、4年前と比較してみると、驚くほど空き家が増えていました。しかも中には、危険空き家と言われるものも少なくありませんでした。

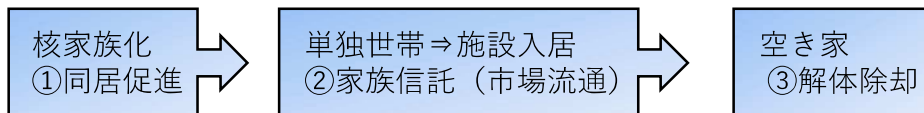
また、もう一つ気になったのは、アパートやマンションの老朽化や、住居者のいない空き家状態で放置されたアパートの多さです。中央区だけで大小合わせて10棟ほどありました。防犯、防災、衛生面などからして、対応が求められています。

うち  
そのお家 空き家になる前 すぐ相談



2030年には、空き家率が30%に及ぶとの予想が示されています。住む人を失った住宅の一部には、朽ち果て、都市環境を悪化させる事が予想されます。都市環境協会では、この空き家による都市環境の悪化を防ぐ為に、空き家対策の研究を行っております。

空き家発生経緯と空き家防止対策



空き家は核家族化が主因となります。今後は親子が同居する多世代住宅の促進が有効な対策となります。

核家族化はその後、単独世帯化します。親族に「自分が施設に入った時は、家の処分を任せるので、その費用を入居費等に充てて欲しい。」という一筆を公正証書等に残すことも有効です。市場に流通させれば、その後の管理も必要無くなります。

最悪のシナリオが、家族信託をする前に認知症などになり、法的責任行為が取れなくなった場合です。施設に入居している間は、裁判所の保全命令が出て、貸すことも売ることも出来なくなります。本人が亡くなった後、相続人が解体するしかない朽ちた古家を受け継ぐ事になります。相続人に資力が無い場合、放置空き家となり最終的には危険空き家として行政処分を受けることとなります。

結論的には、自分以外が家を使わない事が確定した時点で、親族に「家族信託」しておくことが、残された親族の為には重要と言えます。

基本的に、「土地の価格>解体費」が成立する場合、市場流通出来ますが、「土地の価格<解体費」となると、問題化しやすいです。この状態では公共への寄付も基本的に断られます。

税務から不動産流通まで総合的に相談出来る、全国空き家相談士協会などで、早めにご相談されることをお勧め致します。

末尾に、都市環境協会では空き家の研究事業の一環として、空き家の寄付を受け付けております。お気軽にご相談下さい。



裏面 相談窓口一覧をご参照下さい。

## 空き家に関する相談窓口一覧

### 不動産の売買、賃貸

- 公益社団法人 新潟県宅地建物取引業協会  
tel **025-247-1177**  
(要予約(平日9:00~17:00)、無料相談:毎月第2、4木曜日)
- 公益社団法人 全日本不動産協会新潟県本部  
tel **025-385-7719**  
(平日9:00~17:00)

### 土地・建物の表示に関する登記、境界の調査・測量

- 新潟県土地家屋調査士会  
tel **025-378-5005**  
(要予約、平日8:30~17:00)

### 管 理 (庭木の剪定、除草、見回り、掃除など)

- 公益社団法人 新潟市シルバー人材センター  
tel **025-241-3541**  
(平日8:30~17:15)

### 建物の改修

- 新潟地域住宅相談協議会  
tel **025-266-6650**  
(要予約(平日8:30~17:00)、相談日:毎月第3火曜日、  
※見積りは立会が必要)

### 相続など、権利義務関係書類作成

- 新潟県行政書士会  
tel **025-255-5225**  
(要予約、無料相談、平日9:00~17:00)
- 新潟市役所行政書士相談 広聴相談課 市民相談室  
tel **025-226-1025**  
(要予約、30分無料相談 ※新潟市民が対象)

### 法律上の問題、債務 (権利関係の整理)

- 新潟県弁護士会  
tel **025-222-5533**  
(要予約、平日9:00~17:00)
- 法テラス新潟 (日本司法支援センター)  
tel **050-3383-5420**  
(要予約、30分無料相談)
- 新潟市役所弁護士相談  
(要予約、30分無料相談 ※新潟市民が対象)  
▶広聴相談課 市民相談室  
tel **025-226-1025**  
▶北区 さわやかセンター  
tel **025-386-0745**

### 利活用に関する相談

- 一般社団法人 全国空き家相談士協会 新潟支部  
tel **025-245-6771**  
(10:00~19:00、木曜休)
- 一般社団法人 新潟県建築士会  
tel **025-378-5666**  
(平日9:00~17:00)
- 一般社団法人 新潟県建築士事務所協会  
tel **025-265-4748**  
(平日9:00~17:00)

### 庭木の管理 (剪定、伐採など)

- 一般社団法人 新潟市造園建設業協会  
tel **025-282-4456**  
(業者の紹介、平日8:30~17:00)

### 建物の解体

- 一般社団法人 新潟県解体工事業協会  
tel **025-245-7673**  
(業者の紹介・現地調査・見積り・施工、平日9:00~17:00)

### 登記、成年後見、相続など

- 新潟県司法書士会 (司法書士総合相談センター)  
電話無料相談  
tel **025-240-7867**  
(相談時間:平日10:00~12:00、13:00~16:00)  
面談無料相談  
tel **025-244-5121**  
(要予約(平日9:00~17:00)、面談時間:毎週水曜日13:30~16:00)
- 新潟市役所司法書士相談 広聴相談課 市民相談室  
tel **025-226-1025**  
(要予約、30分無料相談 ※新潟市民が対象)

新潟市では、各団体と協定を結んで、空き家対策に取り組んでいます。

新潟市建築部住環境政策課 〒951-8550 新潟市中央区学校町通1番町602番地1 tel 025-226-2813

2016年12月発行

## 都市環境協会では、空き家の寄附を募集しております。

お困りではありませんか？

建物解体費、固定資産税など今後の維持費は都市環境協会でお引き受けいたします。

都市環境協会では空き家の寄附を受け、解体するモデル事業や、みなし課税のかからない相手への寄附の紹介も実施しております。



〒951-8077 新潟市中央区烏帽子町3109 TEL: 050-1344-0701 FAX: 025-225-1131  
✉ yashinominouta@ybb.ne.jp ホームページ⇒『都市環境協会』で検索/事務局(美濃)