



神戸市すまいの総合窓口 すまいるネット

お気軽にご相談ください

空き家等相談専用

(10時から17時 水曜・日曜・祝日定休)

078-647-9988

FAX 078-647-9912



空き家等活用相談の流れ

空き家・空き地活用を無料でアドバイスします

1 一般相談

(予約不要・電話か来所)

お持ちの空き家・空き地情報や活用等のご希望をお聞かせください。一般相談員が、相談に応じアドバイスを行います。



専門的なアドバイスが必要な場合は、専門相談をご案内します

2 専門相談

(予約制・来所)

専門相談員(不動産の専門家)がアドバイスを行います。

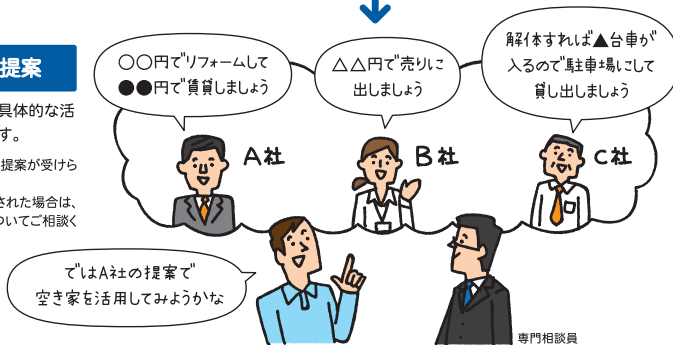


3 不動産事業者の提案

市内の不動産事業者から、具体的な活用方策の提案を受けられます。

※全ての空き家・空き地について提案が受けられるとは限りません。

※不動産事業者の提案にご納得された場合は、直接不動産事業者と契約等についてご相談ください(契約等は有料です)



備えよう! 実家が空き家になる前に



登場人物



母



兄



妹

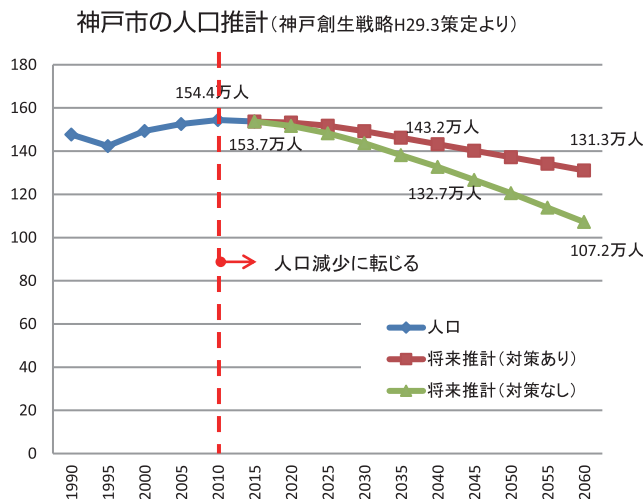


- もう家の価値は上がらない！？…………… p 4
- 空き家は時間が経てば経つほど どんどん劣化します
…………… p 5
- もしもの事も考えて！…………… p 6
- 家財道具を片付けて身も心もすっきりさせよう！… p 8
- 家の相続はなるべくひとりにしましょう！…………… p 10
- 成年後見制度…………… p 12
- 家族信託…………… p 13
- 処分の仕方…………… p 14

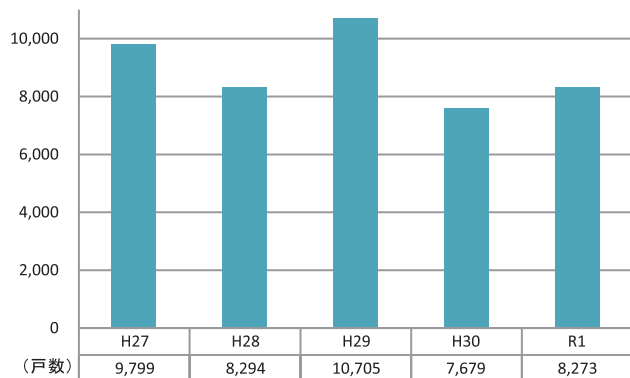
もう家の価値は上がらない！？

「バブルの時代買って、やっとローンが終わった！売ったら買った値段の半分くらいは戻ってくるわよね」と思っている方もいるはず。

でも、世の中はそんなに甘くありません！人口はどんどん減っているのに新しい家はどんどん建っているんです！

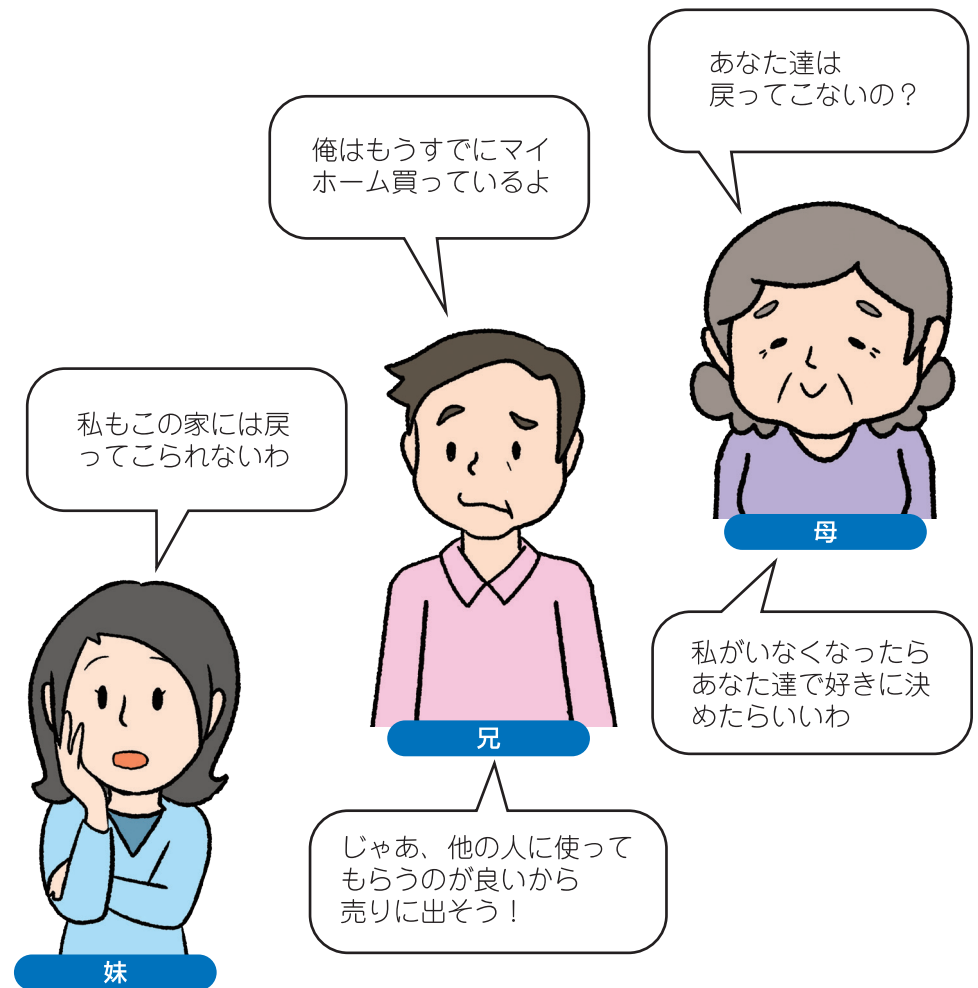


神戸市の新築住宅総数の推移（新築着工統計調査より）



空き家は時間が経てば経つほど どんどん劣化します

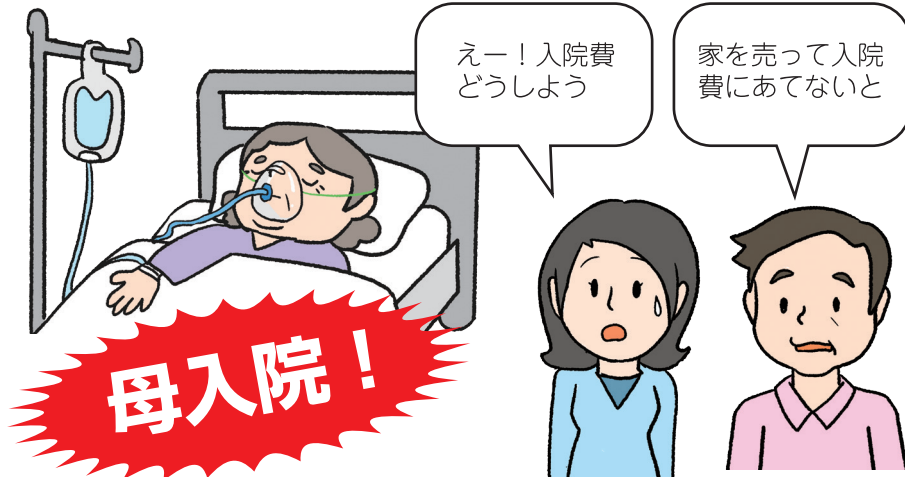
早めに、家族でこの家をどうするか決めましょう！



もしも、空き家の活用で、どこに相談したら良いかわからずお悩みの方は、すまいるネットの空き家等活用相談窓口へ

もしもの事も考えて！

親が急な病気や怪我で入院したら、子供は勝手に不動産を処分できない!?

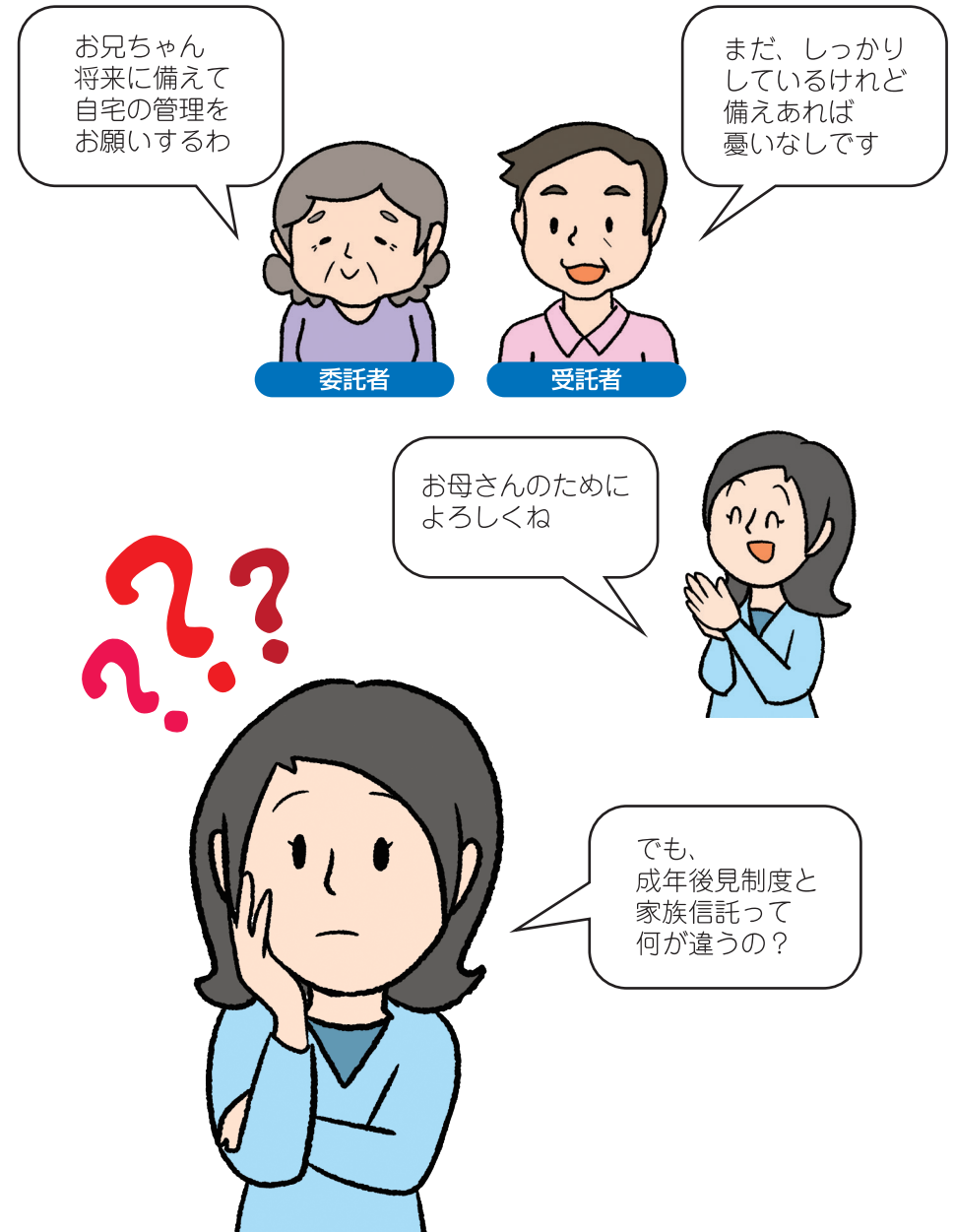


でも、不動産を処分できるのは…



親の判断能力が低下した場合、成年後見制度を利用するという方法があります。成年後見制度を利用するためには家庭裁判所に手続きをします。申立てから後見人等が選任されるまで約2～3ヶ月の期間がかかり、自宅を処分する場合は、別途家庭裁判所の許可が必要です。

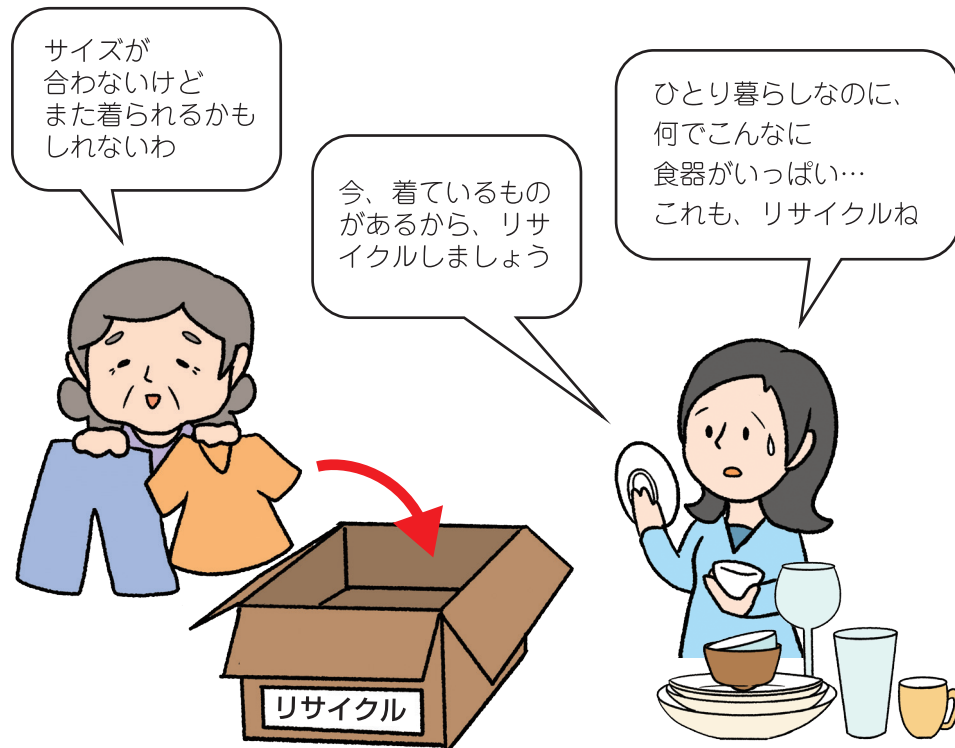
前もって、信頼できる家族に財産の管理・処分を任せる「家族信託」という方法もあります。



家財道具を片付けて 身も心もすっきりさせよう！

「もったいない」「まだ使える」と思ってどんどん物がたまっているはず。家財整理ができずに活用がすすまない空き家もたくさんあります。そのまま引き継ぐ家族も大変です。

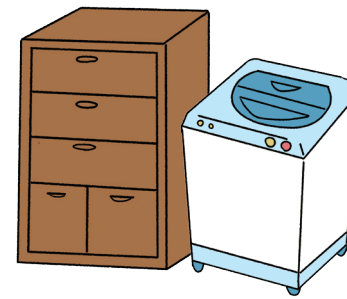
あらかじめ整理してすっきりさせましょう！



「もの」を捨てる時、心の「ストレス」もなくなって、普段の生活もずいぶん楽になる人もいます。みんなですっきりしましょう！

でも、何をどうやって処分すればよいかわからない！？

片付けとなると、自分ひとり、または家族だけでは処分が難しいことがあります。



大きいし、ひとり
では運べない…

専門家に頼ろう！

なにもかも、自分ひとり、家族だけで行くと、やはり大変なため、途中で挫折することもままあります。時には、専門家に頼ることも考えてみましょう。

家財の処分を業者に依頼するときは、一般廃棄物収集運搬業の許可のある会社に依頼しましょう。また、見積もりは複数社とりましょう。

神戸市環境共栄事業協同組合（共栄会）では、許可業者の紹介や許可があるかの確認がとれます。

TEL **078-331-3470**
(月～金：9時～16時、土：9時～12時)

一般廃棄物収集
運搬業の許可証



また、その他、業者に要・不要の仕分けからお願いしたい場合は、すまいるネットの「家財の片付け支援サービス事業者」の名簿を利用してみましょう。

TEL 078-647-9900 FAX 078-647-9912
(10時から17時 水曜・日曜・祝日定休)

成年後見制度

成年後見制度は、判断能力が十分でなくなった時に支援をしてくれる後見人等（支援者）を選び、本人に代わり契約や財産管理をする制度で、「法定後見」と「任意後見」の2種類があります。

「法定後見」…本人の判断能力が十分でない場合に、適任と思われる成年後見人等を家庭裁判所が選び援助する制度です。
「任意後見」…本人の判断能力が十分あるうちに、あらかじめ後見人になってくれる人を選び、支援内容を契約で結んでおく制度です。

「法定後見人」の選任は、家庭裁判所が行うため、必ずしも家族が選ばれるとは限りません。専門職後見人(司法書士等)が選ばれることもあります。

また、一度後見人が選任されると、原則として途中でやめることはできず、原則、本人名義の財産は後見人が管理し、本人のために使います。後見人は、定期的に家庭裁判所へ事務の報告を行います。なお、専門職後見人や、後見監督人には報酬が発生します(報酬額は職務内容・本人の資産内容により、裁判所が決定)。

あらかじめ制度についてよく理解をした上で、利用手続きをする必要があります。

神戸市には専用の相談窓口があります。

せいねん こうけん
神戸市成年後見支援センター
(神戸市社会福祉協議会内)
〒651-0086
神戸市中央区磯上通3丁目1-32
こうべ市民福祉交流センター4階
受付時間：月曜日から金曜日9時～17時
(祝日および年末年始除く。)

電話 078-271-5321
FAX 078-271-2250
<http://www.with-kobe.or.jp>

- JR・阪神・阪急・市営地下鉄西神山手線「三宮」駅下車徒歩15分
- 市営地下鉄海岸線「三宮・花時計前」駅下車徒歩7分
- ポートライナー「貿易センター」駅下車徒歩5分
- 市バスの系統「市民福祉交流センター前」バス停下車すぐ



(居住用)不動産の処分については、成年後見制度の利用開始後も、あらかじめ家庭裁判所の許可を得て手続きをする必要があります。

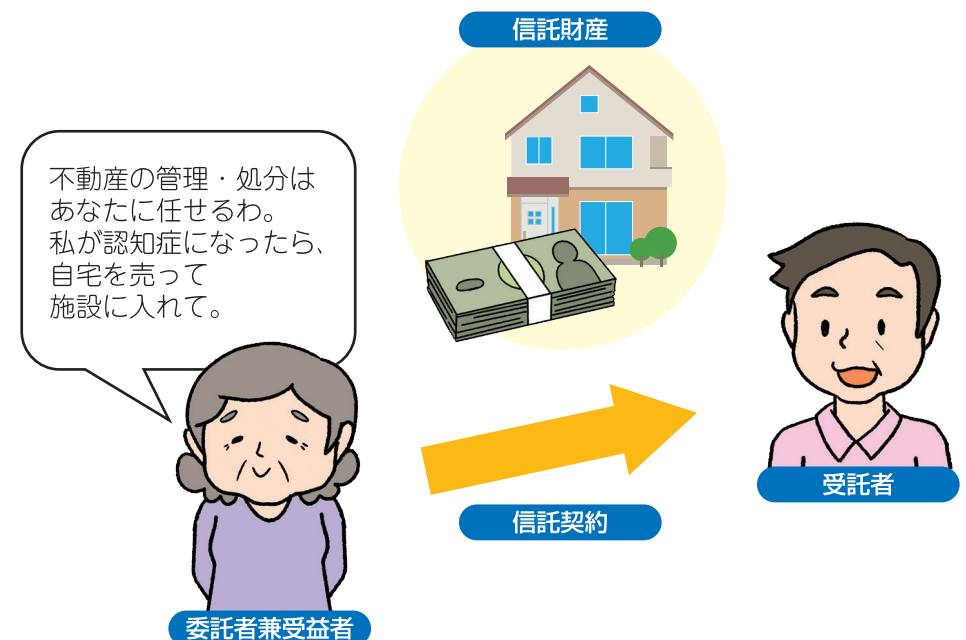
家族信託

家族信託は、本人（委託者）と信頼できる家族（受託者）が信託契約を結び、信託財産の管理・処分・運用を行うものです。信託財産には、不動産や預貯金が考えられます。本人が元気なうちに手続き（契約）をする必要があります。

信託契約は司法書士や弁護士などの専門家に相談して、公正証書で作成してもらう方が良いでしょう。

信託財産に不動産がある場合は信託契約の締結後、すみやかに不動産の名義変更を行う必要がありますので、法務局へ登記申請してください。

成年後見制度と異なり、財産のみを取り扱う制度になりますので、信託契約では対応できないことがあります。例えば、認知症などで、悪質な訪問販売等の契約を取り消すことや、介護サービスの契約、入院・施設入所等の手続きが必要となる場合、成年後見制度を利用する必要があります。

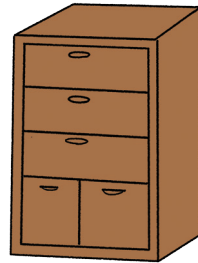


処分の仕方

家具

最も一般的な方法は、大型ごみ受付センター（TEL 078-392-7953 FAX 078-392-5500 受付：9時から16時 土・日を除く）に連絡のうえ、大型ごみシール券を購入し、貼り付けて、指定の日、場所に出します。出せる数は、1回5点までです。

まだ、使える状態のものなら、リサイクルショップに買い取ってもらう方法もありますが、買い取りは製造年から10年までとされています。



食器

材料によって分別し、家庭ごみとして通常のごみ収集に出します。

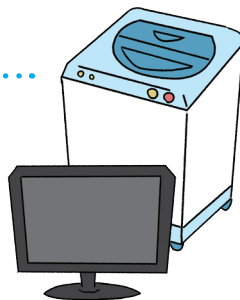
未使用ならば、リサイクルショップに買い取ってもらう方法があります。



家電

エアコン・テレビ・冷蔵庫・洗濯機・衣類乾燥機は家電リサイクル法の対象となるため、必ず家電店や業者に依頼し、費用を払って処分します。

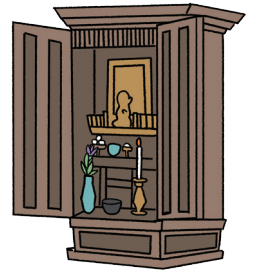
製造されてから5年程度のものなら、リサイクルショップで買い取りもできるとされています。



仏壇

処分する前に、閉眼供養を行い、ご先祖さまの魂を抜くことをしておきましょう。

菩提寺や仏壇仏具店に引きとってもらうか、大型ごみとして処分することとなります。また、パーツごとに細かく分解し、指定袋に入れば燃えるごみとして処分することも可能です。



この他、処分方法がわからない場合は、神戸市総合コールセンター（TEL 078-333-3330 FAX 078-333-3314 8時から21時 年中無休）にお問い合わせください。

思い出

そうは言っても、思い出の品は捨てたくない、どうしても処分できない…そんなふうに悩んでいる方がほとんどだと思います。

しかし、全てを残しておくことはできませんので、手放す前に、じっくり思い出に浸ってから、最後に「ありがとう」と言って処分しましょう。



自分で処分する方法以外に、さまざまな方法がありますので、費用面や手間も考えて処分の仕方を考えてください。