十士会に期待すること

山梨県人会連合会 会長
弦間　明(旧一宮町・日川高出身)
資生堂特別顧問

十士丸は夢や想いに向かって自信と誇りを以て漕ぎ出されました。これから長い航海を続けていくためには、たとえ羅針盤はなくとも心の支えとなる星のような確たる指針が必要です。そのための指針として3つのことを期待致します。まず一つ目は「存在感」を高めることです。存在感とはいかに十士会らしさを磨き、アイデンティティを確立することです。二つ目は「発信力」を高めることです。十士会の進むべき道をしっかり見定め、その存在感を高めながら社会に発信する必要があります。三つめは「適応力」です。このような激動の時代には自分自身を見失わない存在感＝芯軸、そして、社会から信頼・支持・評価される発信力、さらに、変化に直面して萎縮するのではなく変化に柔軟に対応し、そのエネルギーを利用して進化できる適応力が必要不可欠です。進化論を確立したチャールズ・ダーウィンは「最も強い者が生き残るのではなく、最も賢い者が生き延びるのでもない。唯一、生き残るのは変化できる者である」という言葉を残しております。この度の十士会会報の発行を機会に十士会がそのミッションを最大限に具現化し、広く大きく深く成長・発展・進化されることを祈念いたします。

（十士会会報第1号より抜粋）

空家対策部会の発足にあたり

山梨県人会十士会 会長
飯窪　光隆(旧敷島町・甲府一高出身)
アセッツアールアンドディー代表取締役

山梨県人会十士会は平成25年に発足、弁護士、公認会計士、税理士、司法書士、不動産鑑定士、土地家屋調査士、弁理士、社会保険労務士、行政書士、建築士、中小企業診断士、宅地建物取引士の国家資格者である本県出身者を中心に構成された国家資格者に期待する県人会各位の声が原点となった会です。本県の抱える大きな問題のひとつが「空家問題」です。総務省の平成25年住宅・土地統計調査速報集計によると、空家率は22.0%と全国ワースト1位と全国平均の13.5%を大きく上回っています。空家増加の要因は、高度経済成長期に大量供給された住宅の過剰ストック、平成20年の1億2800万人をピークとした人口減少などが複合的に作用しています。本会は首都圏で活動する士業集団であり、法律、登記、税務、財務、経営、不動産、住宅、建築などの分野において、本県の空家と首都圏在住の空家所有者とのパイプ役としてて関与できるものと考えます。また、空家の増加原因に「相続」が挙げられますが、複数の相続人により放置される空家など、相続と空家の問題を同時に解決することができます。本県の抱える問題に積極的に取り組む十士会の活動にご期待ください。

（十士会会報第2号より抜粋）

空家率全国ワースト1位の山梨県

山梨県の空家率は約22%と、平成15年以降、全国ワースト1位を続けています。その数は約9万3千戸であり、甲府市と笛吹市にある住宅がすべて空家といったイメージです。空家は大きな社会問題となっています。

■ 平成25年 空家率の高い都道府県（総務省）

全体		
1位	山梨県	22.0%
2位	長野県	19.8%
3位	和歌山県	18.1%
4位	高知県	17.8%
5位	徳島県	17.6%
6位	愛媛県	17.5%

別荘などの二次的住宅を除いた場合		
1位	山梨県	17.2%
2位	愛媛県	16.9%
3位	高知県	16.8%
4位	徳島県	16.6%
5位	香川県	16.6%
6位	鹿児島県	16.5%

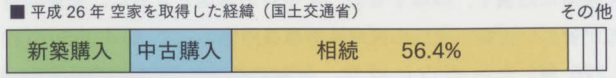
人口が減少、住宅が余る時代に

日本の人口は昭和42年に1億を超え、住宅着工戸数も年間100万を突破しましたが、昭和48年くらいからは、住宅に余剰が見られるようになりました。また出生数は昭和48年を、人口は平成20年をピークに減少が始まりました。経済成長とともに大量供給されましたが、住宅と人口は逆転現象を起こしたのです。平成25年の住宅総数6,603万中と総世帯数の差は820万にも及び、13.5%が空家となっています。

「空家問題」の多くは「相続問題」

空家を取得した方の経緯を調べると、「相続」が52.3%と半数を超えます。相続においては、遺言がない場合、法定相続人が遺産分割協議を行いますが、裁判所への相続の相談数は年間約17万件と、死亡者の数の13.8%に達し、また、相続財産の内訳は不動産が51.2%を占め、遺産分割がされなかった不動産などが放置され、空家化する傾向にもあります。つまり、「空家問題」の多くは「相続問題」と言っても過言ではありません。

■ 平成26年 空家を取得した経緯（国土交通省）



山梨県人会十士会空家対策部会では、空家の使用（居住）、収益(賃貸)、処分(売却地取盤)、また本県にこれ以上空家を増加させないために、県人会のみなさまから広範な相談を受け付けています。

理事 空家対策部会長
後藤 貴仁（甲府市・甲府南高出身）
クロス不動産投資顧問 代表取締役

2017年9月30日 制作 DEPOT

山梨県人会十士会 空家対策部会のご紹介

放っておくと市町村が取り壊しするって本当？

遠方にいるから空家の管理してほしい

何から手をつけていいのか分からない

空家を放置しておくと固定資産税が6倍になるって本当？

仏壇仏具などがそのままになっているがどう処理したらいい？

相続手続が終わっていない

売却？賃貸？専門家のアドバイスが欲しい

解体するのにいくらかかるの

国土交通省先駆的
空き家対策モデル事業に採択されました！

山梨県人会のみなさまの空家や相続に関する問題を本県出身の法律・建築不動産の専門家集団が解決します

山梨の空家・相続のことなら
0120-193-874
（いくさ・やまなし）

空家や相続の問題、いったい誰に相談すればいいの？

国土交通省先駆的
空き家対策モデル事業に採択されました！

相談から解決までの流れ

ご相談

- 県人会のみなさまや関係者が山梨県内に所有する空家や空地。
- 0120-193-874（いくさ・やまなし）にお電話を。
- ご相談内容に応じて担当する十士会会員をご紹介。
- 首都圏と山梨に相談窓口。

商品化

- 弁護士・税理士・司法書士・行政書士など山梨県出身の法律系士業。
- 空家を使用・収益・処分するための方向性の検証と事前準備。
- 相続手続一式。
- 仏壇仏具や遺品などの整理。
- 首都圏と山梨に相談窓口。

使用・収益・処分

- 一級建築士・不動産鑑定士・宅地建物取引士など山梨県出身の建築不動産系士業。
- 使用＝リフォームなどにより親戚などが移住できる状態。
- 収益＝第三者に賃貸する。
- 処分＝売却や建物の解体など。
- 首都圏と山梨に相談窓口。

山梨県の社会課題を解決する山梨県出身の専門家ネットワークが存在します。

お問い合わせはこちら ▶▶▶▶

移住を希望の方もご相談ください！

山梨県における部会員による利活用事例のご紹介

CASE 1

空家活用で地域に活気と交流を

田舎体験型シェアハウス

ノーベル賞を受賞した大村智教授の韮崎市にある生家が、本県出身の一級建築士が所属する法人と韮崎市により、「蛍雪寮」として年間契約による田舎体験型シェアハウスとして復活。活況を呈しています。

CASE 2

子供の未来につながった空家処分

空家から小学校校地拡張

大規模な旧家を、隣接する旧 JA 甲府市本店とともに、児童の増加が著しい山城小学校の校地拡張事業用地として、約 4,053 ㎡（約 1,226 坪）を甲府市に譲渡。本県出身の専門家が、相続・解体・測量・譲渡などを行いました。旧家の所有者も数十年前の同校の卒業生です。

山梨県人会十士会会員一覧

会員約 50 名がご相談を承ります。
★がついた 13 名が空家対策部会の運営にあたっています。

山梨県出身者だからこそ、できることがあります。

弁護士	小林洋介★　千須和厚至　田辺敏晃　日向一仁　齋藤裕也　雨宮真歩　堀内岳　河野勇樹　古谷誠
不動産鑑定士	飯窪光隆★　森本武典★　森田努★
公認会計士	山田咲道　長沼徳宏　海野純矢　矢崎弘直　丸山裕樹
税理士	羽田忠生★　山田咲道　依田雅明　志村巧　小口二郎　深沢敬二
弁理士	羽田幸人　望月義時
司法書士	加藤祐司★　望月貴史　窪田耕治★　青沼光泰
一級建築士	飯窪光隆★　勝俣健一　今澤伸次　小俣光一★　三宅勝志　窪田浩之★
社会保険労務士	飯島治　米山正樹★　深沢百合
行政書士	後藤貴仁★　高須あかし　河野明正　古川友美
中小企業診断士	浅利栄文
宅地建物取引士	山本恭平★　西本圭一郎★　大木祐悟★　後藤貴仁★　河野明正

首都圏における相談窓口
〒225-0003　横浜市青葉区新石川 3 丁目 14 番地 10－4F
0120-193-874（いくさ・やまなし）
TEL 045-532-3261　FAX 045-532-3262　info@cross-rc.co.jp

山梨県における相談窓口
〒400-0025　甲府市朝日 1 丁目 5 番 2 号（朝日通り甲府眼科前）
0120-193-874（いくさ・やまなし）
TEL 055-298-6461　FAX 055-298-6462

空家対策部会事務局
株式会社クロスリアルティコンサルタンツ内
〒225-0003　横浜市青葉区新石川 3 丁目 14 番地 10-4F
（不動産投資顧問業 国土交通大臣 一般 第 1152 号）（宅地建物取引業 神奈川県知事 (2) 第 27329 号）

山梨県人会十士会
株式会社アセッツアールアンドディー内
〒162-0067　東京都新宿区富久町 16 番 6 号　西倉ＬＫビル 8F
（不動産鑑定業 国土交通大臣 (2) 第 248 号）（一級建築士事務所 東京都知事 (4) 第 44816 号）