



廃墟対策と相続登記の推進による 都城活性化プロジェクト

NPO法人 ライフサポートセンターHAPPY【宮崎県都城市】

設立年月	2013年7月(15年4月法人化)
メンバー数	20人
代表者名	八反田 久実(はったんだ・くみ)
連絡先	
住所	〒885-0022 宮崎県都城市小松原町 1418-1-506
電話	090-2855-0482 / FAX 0986-51-8370
Eメール	npolschappy@yahoo.co.jp

【団体のミッション】

私たちは高齢者の安全・安心と生活の安定を目指し、心身及び経済の健康を図るために「認知症予防やNK細胞の活性化運動」、「相続セミナー」を行っています。その一環としてエンディングノートの普及に努めています。

団体設立経緯

元教員2人が経済を学び、その実践の場として平成27年にカフェ「HAPPY」を開いたのが始まりです。そこで相続の相談を受け、見過ごせずに対応に当たったところ、詐欺・人権被害であることがわかりました。警察や弁護士も介入できなかった本件を解決に導いた経験から、「認知症予防」「相続争い回避」の大切さを伝えたいと、セミナーを始めました。その後、賛同した社会福祉士などが加わり、高齢者の自立生活を推進する活動を始めました。

地域概要

爆発的噴火が続く霧島山(新燃岳)、その霧島連山を望む都城盆地の中央に都城市は位置しています。売上日本一の霧島酒造もあり、ふるさと納税日本一になったのも都城です。また、昭和63年にいち早く都市計画で線引きを廃止した都市でもあります。

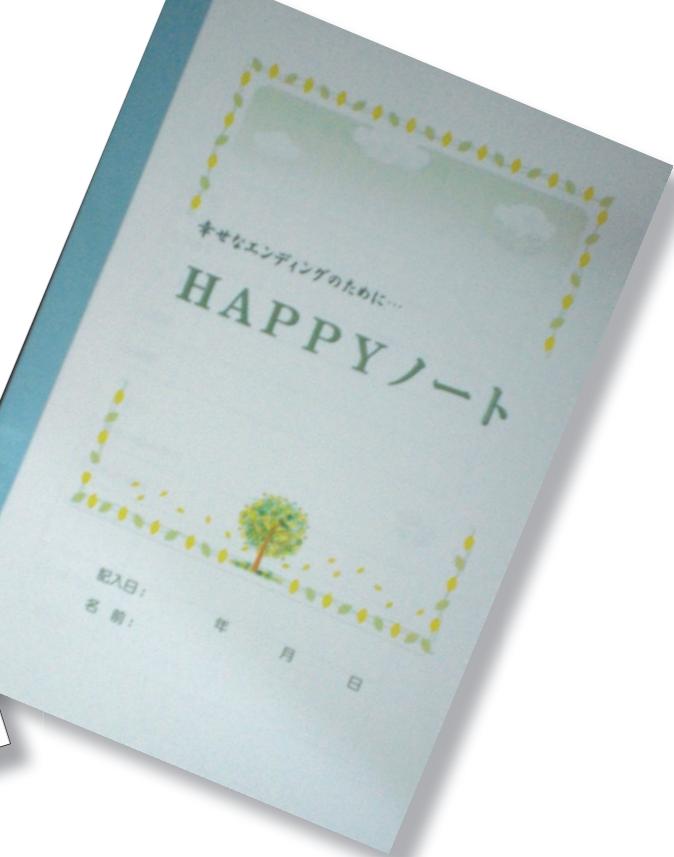
そんな都城ですが、かつて栄えた中心市街地ほど空き店舗が目立つ状態です。市も様々な対策に取り組み、平成30年4月には中心市街地中核施設がオープンし、今後、街なかの相乗効果が楽しみな状況です。

1 預金等			
金融機関名	本支店	口座 NO.	金額

2 不動産
不動産~私が住んでいる家や土地
私が今は住んでいる住所: _____ になっています。この土地や家は
地の名義は: _____ になります。
私の住む家が地主へ迷惑をおかけしないよう、この相続が遅くなく進む
ように協力をお願いします。

想いの理由

登記書類の保管場所



活動に至った背景や理由

相続や譲渡の知識が足りないために損をし、不安や争いの原因になっていることを、活動から実感します。そこで、少しでも問題回避ができるようにと、エンディングノートの普及を図ってきました。

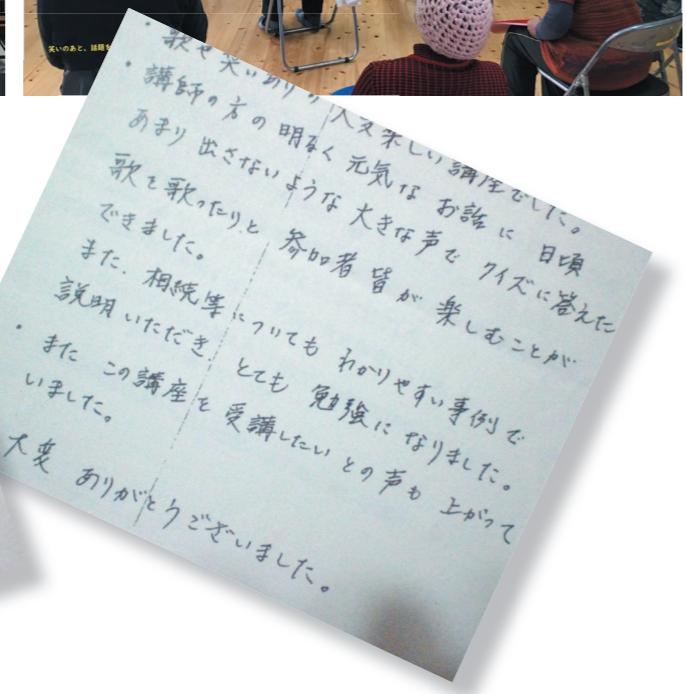
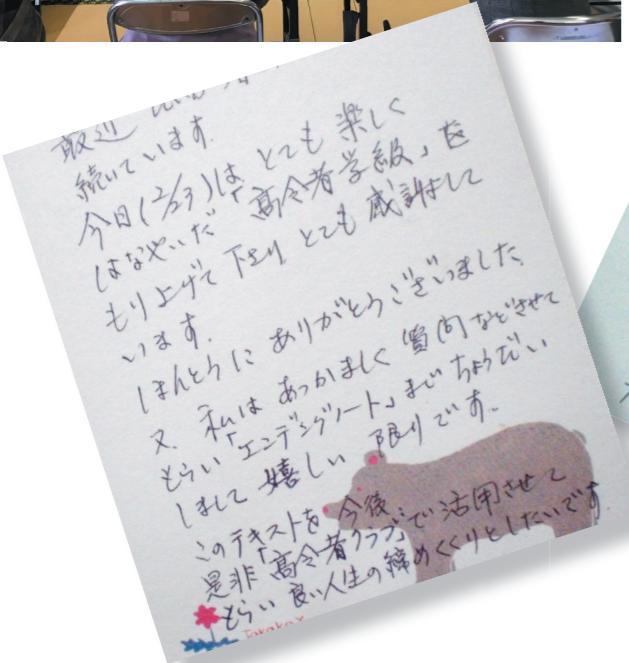
そんな中、市内に点在する利便性の良い土地や空家の多くが、争いのため遺産分割協議すらできていない、驚きの現実に遭遇しました。

財産を自身や相続人の幸福追及のために費やす事の重要さを改めて感じ、相続登記の推進と空家問題の解決策を探る活動を始めました。

活動内容と成果

継続して開催している相続セミナーでは「相続登記」の大切さを事例と共に訴えています。配布するエンディングノートには、自宅の相続について詳しく記入できるように工夫しています。

相続争いでこじれた結果、空家になっている家屋を活用する取り組みでは、廃屋だと思っていた場所に人が住んでいたり、時々使用していたりと、驚きの事実も判明しました。また、使われないままの家が抱える、重たい理由に胸が痛むこともありました。



相続セミナー事業 (HAPPY セミナー)

○ 脳活トレーニング、NK 細胞活性に向けての歌謡体操、相続クイズとその説明を組み合わせた内容で構成。対象地区のみならず、市内全域、要望のあった地区で、月に 2 回程度の割合で開催しました。

本事業では、「相続登記の勧め」に焦点を当てています。相続というだけで自分には無関係だと思ったり、堅苦しく考えたりする方が多いので、楽しく身体を動かし、脳を動かし、声を出す活動と組み合わせています。

相続については、「相続は人生最後のお仕事です…笑顔の相続はあなたの勇気から。」という文言で、また、空家の発生回避については、「自分を育ってくれた故郷を大切にする心…郷土愛」と締めくくります。この時間に、どれだけ気付いていただき、自己啓発していただけるかが勝負だと考えています。

○ セミナーを依頼した館長さんからのお手紙や、受講された方からお葉書をいただきました。「若返った」、「明るくなった」という言葉が多い中、「相続を自分のこととして考えるようになった」という内容のものもありました。参加者の中からの質問も多いことに驚かされました。

セミナー中に、『名義変更していないと、売ったり貸したりできないのか』と、初めて知った驚きの声も上りました。また、事後相談時に自宅の遺留分について相談された方が、説明を聞いた後で、安心して涙を流される場面もありました。知らされないがために不安を抱え、相談するすべもない方がいることを痛感しました。

数値的に示すことは難しいのですが、この事業中に自宅を自分名義に変更された方 2 名が、明るく報告に来られたこと。また、後述の「活用事業」でも記しますが、自身の持つ空家について相談を受け、解決を図ったことなど、成果の大きさを感じます。

また、本事業助成を受けることで地方新聞に活動が紹介され、市のボランティア『ハロー元気講座』への申し込みも多く受けようになりました。結果として、更に大勢の方々に相続知識をお伝えすることができた、と喜んでいます。

相続セミナー事業

(エンディングノートの活用推進)

○ セミナー時に、エンディングノートの活用方法を伝え、配布しました。これまで「争わない相続」を中心にして、財産や法定相続人、終焉までの希望を書き記すものでしたが、この事業では、自宅の相続について特記する場を設け、遺産分割への思いを書き記すスペースを多くとるように改善を図りました。

○ 本年度、セミナーに参加された方々へのノートの配布冊数は 800 冊を超えます。本事業で実際に記入する活動はしていないため、ノート配布による実質成果は確認できません。しかし、市内の書店に「あれ(当団体のエンディングノート)が使いやすいからなのか?」という問い合わせがあったり、家族で記入したいので余分に欲しいという申し出があったり、活用していただいている感触を得ています。家族で自宅の行く末を話し合うなど、空家発生防止の一助になると考えています。

空家活用事業（対象空家の選定）

○ 今回は相続問題の解決により、空家を活用するまでの「対象空家の選定」が事業内容でした。従来より気になっていた中心市街地にある崩れかけの家屋や荒れたビルは、相続争いや借地借家権問題、施工費用について係争中だとわかりました。

相続が完了している空家は、経済の流通の中で上手く活用が図られます。朽ちていくままの空家は、すでに法的争いが続いているという現実を前に、



NPOの活動領域に思い悩む日々でした。そんな時、セミナーに参加された方から「相続した家屋があるが、高齢のため何もせず放りっぱなしになっている」との相談がありました。

そこで、

- ・水廻りなどの大きな改修や庭木の伐採は、専門家に委託する
 - ・できるところは当団体でDIYする
 - ・最終の掃除や片付けは地域の方に手伝っていただく
 - ・並行して、お隣さんに入居者探しの依頼をするほか、広報の方法を見付ける
- という流れで、空家の活用を図ろうと計画しました。

○ 結果は、広報をするまでもなく、DIY途中に家の前の方から声がかかり、その方の親戚、そして親戚を通じて知人の方が、家を借りてくれるようになりました。

また、活動の副次的な成果と言えるのですが、私たちが活動をしていた1カ月の間に、活動中の一画が明るくきれいになったのです。通路まで伸びきった空家の庭木を剪定し、ひび割れたブロック塀に換えて、新しいフェンスを張って

いたとき、奥の方も同時に庭木の剪定を始められたのです。結果、辺り一画が光の通る、明るい場所になったというわけです。地域が地域を明るくする、という大切さを改めて感じました。

活動を通して

地域の中に空家や廃屋があると、景観上も安全上もランクが低下してしまいます。地域の価値も大きく違ってきます。地域に住む者、全てにとって重大事ではあるものの、知らされない、気付かない、または他者の権利を重んじるがゆえに不安を押し隠す、などの理由から、空家については口が重くなりがちです。地縁を大事にする地方の人の良さでもあります。

これまで、私たちの活動を率先して利用される地区は、ボランティアでの見回りや声がけなども活発で、近所同士の行き来も上手く行われていました。もちろん逆も言えます。

空屋対策において地域コミュニティの持つ力が重要だと感じ、当団体と地域の有志を集め、「都城にぎわし隊」というグループを作りました。目的は、地域活性のためにイルミネーションと音頭で駅前を盛り上げようと言うものです。

企画を立て、自治公民館長に提案したものの、



残念ながら地区に人材がいないということで実行できませんでした。繁華街という場で地区をまとめるこの難しさを共感すると共に、全体としても地域コミュニティの希薄化を痛感しました。

今まで、この活動中多くの方々の協力を得ました。地域のことを把握され、率先して活動されている館長さん、自治公民館の加入者の皆さん、また、ご高齢の方の話をじっくり聞いて休みなく走り回っている不動産会社の若者。今後もこの出会いを発展させて、次につなげたいと考えています。

課題と解決策

相続セミナーとエンディングノートの配布については、広がり・関心も高まっています。しかし、エンディングノート活用状況は、配布後に把握する手立てを取っていないため、受講者からの質問や連絡により知るしかない状態です。

相続セミナーについては、「相続した土地を今売ったら、譲渡税が高いから売らずに待つ」と言われた方がいて、知らせる内容がもっとあると感じています。また、今回の民法改正により居住権や後見制度の大きな見直しもあり、こ

れらを踏まえたセミナー内容の刷新も図りたいと思います。

空家活用事業については、放置されたままの空家は課題山積で、取り付く島のない状態です。この状態になる前の手立ての重要さを改めて感じます。今後、さらに増えるであろう空家ですが、活用して地域の宝とするには地域コミュニティの力を生かすことが何より重要だと思います。今後、コミュニティ力の活性・相続知識の伝播をしっかりと行うことが、空家発生の抑止力になると考えます。

今後の予定

活動について、対象自治公民館の方に理解を得るために交流会に参加します。まず、当団体のメンバーが加入している自治公民館区、また、今まで加入していなかったのですが新たに当団体のメンバーが加入した自治公民館区。この2カ所と合わせて、求心力のある館長さんがいる2つの自治公民館区、計4カ所から空家と独居高齢者調査を始めます。

その中で、1つでも空家の活用事例を整えることができれば、1つの解決パターンになると考えています。