

## 住まい活動助成

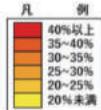
# NPO法人ライフサポートセンターHAPPY

宮崎県都城市

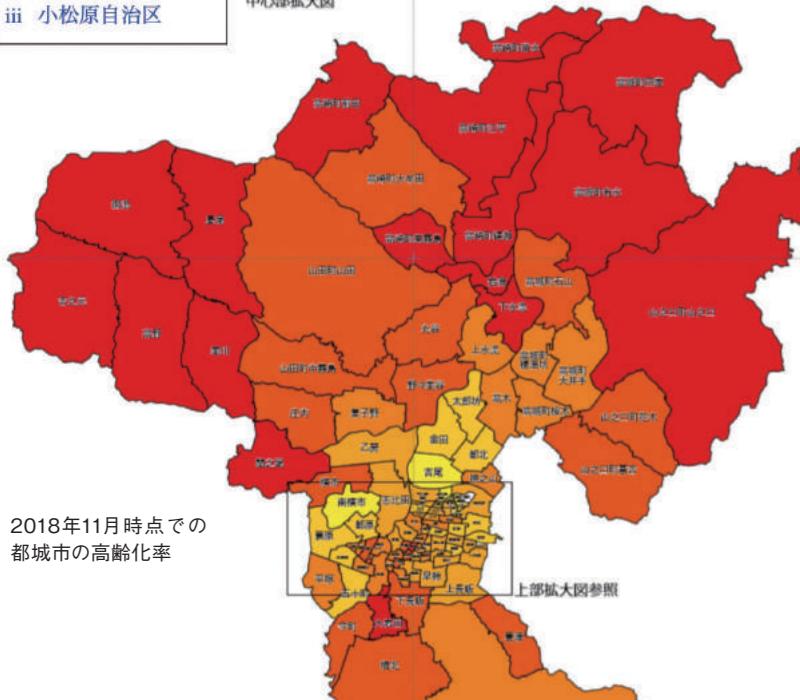
エンディングノートを活かして“円滑な相続登記”と  
“地縁力による空き家の発生防止”をめざした活動



高齢化率  
(2018年11月)



i 志比田北自治区  
ii 原口自治区  
iii 小松原自治区



## 団体設立経緯

相続問題に絡み、身内から財産をすべて奪われ、生活保護で施設に入所させられた高齢ご婦人を救い出した経験が『HAPPYセミナー』の始まりです。施設や義姉や世間をだまし、警察も弁護士も介入させなかつた『嫁(加害者)』が、あるNPO代表であったことがショックでした。

NPOの本来像と高齢者の自己実現を追求しようと考え、「高齢者の心と身体と経済の健康」を掲げてメンバーを集め、本団体を立ち上げました。

## 活動概要と活動対象範囲

地域の特性に応じ、i) 自治公民館長さんが元気で交流のある「志比田北自治区」、ii) 本団体のメンバーが会員となっている「原口自治区」、iii) 私自身が会員に加入して活動を始めた

## ●活動対象地区における15年間の人口動向の変化

	世帯数			人口			高齢化率	
	H18年1月	H30年11月	増減率	H18年1月	H30年11月	増減率	H18年1月	H30年11月
小松原	179	154	-13.97%	380	303	-20.26%	21.05%	26.07%
下川東1丁目 (原口自治区)	179	219	22.35%	416	400	-3.85%	21.39%	27.25%
志比田町	2,174	2,469	13.6%	5,081	5,079	-0.04%	19.72%	27.50%

「小松原自治区」の3自治区で、空き家の発生防止に向けた事業を実施しました。

対象3地区はこの15年間で高齢化率が軒並み高くなっています。アパートの建築はあるものの、1人暮らしの高齢者や空き家が目立っています。

## 活動に至った理由や背景

地区を回って『HAPPYセミナー』をする中で、財産であるはずの「自宅」を放置したまま施設に入所する方が多く、その自宅空き家が地域の不安になっていることを知りました。

核家族化した人口減少時代において、空き家発生は必然とも言えます。土地価格の低い地方では、放置空き家が軒を並べる状態です。今までの活動を通して、地縁コミュニティの持てる力を実感してきました。「地縁コミュニティがまちを維持する」一昔前の世の中が再来すると考えました。



放置された家屋



終活プランを書くセミナー参加者  
ア.税理士による「HAPPYセミナー」  
後の個別相談  
～相続で空き家を譲渡に結び付けた事例～

相談者（養女）が、「義父より家を遺贈されたが、その兄妹たちがいるので自分のものではないと思い、そのまま放置しているがどうしたらよいか」という問い合わせがありました。相談者のみの権利だということを説明して別れたところ、その後数カ月も経たないうちに「家が売却されました」と報告がありました。そこで連携の税理士が、「空家等対策特別措置法」を適用して譲渡を完了させたところ、とても喜んでいただきました。

兄弟の遺留分請求権については悩みが多いようなので、セミナーにも詳しく入れることにしました。

このほか、セミナーに来られた方からの紹介で自宅の処分を決めた方や、施設に入居している母親の実家を売った方など、専門家（税理士）による個別のフォローが功を奏しています。

## イ. エンディングノートと「終活」プラン

エンディングノートを配布し、活用を呼びかけてきましたが、その後のモニタリングが困難でした。そこで、自身の法定相続人や法定相続分、遺留分について考えながら記入するワークショップを実施することにしました。

また、国交省「空き家対策の担い手強化・連携モデル事業」の支援を受けて、それぞれの終活プランを完遂できる方法論を練り上げ、「終活案内所HAPPY」という相談所を開設できました。エンディングノートに書いた自分の「終活」プランを、可能な限り自己実現する素地が整いました。

現在は、生涯生活費と生涯収入を

## 活動内容と成果

### 円滑な相続による空き家の発生防止

「HAPPYセミナー」は、都城市生涯学習課「ハロー元気講座」に登録して市内全般で開催し、特に原口自治公民館では重点的に実施しました。その中で、セミナー内容も活動方針も「相続」という受動的なものから、「終活」という能動的なものに変えることしました。

認知能力や判断能力が衰える前、または身体が効かなくなる前に、自分の生涯の在り方を自己決定しておく『終活プラン』を準備する大切さを訴えてきました。

見通し、必要なら自宅の活用、または相続を想定できる、合目的で簡易なノートを考案している途中です。自宅を「財産として有効に活用するか」、「争いなく相続させるか」を自身で決定しておくことで、今後、多くの放置空き家の発生を食い止められると考えています。

#### 住民自治活動による空き家の発生防止

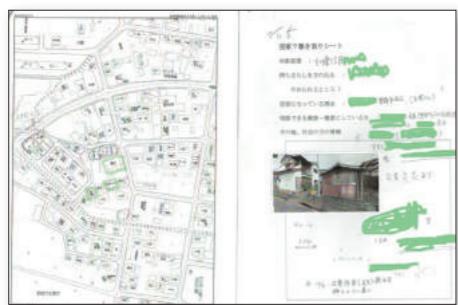
前年度は、準備期として対象地区を3地区に絞ったのですが、地域の実情によって活動内容も変えることとしました。

#### A.市内Iターン計画

「志比田北自治区」は、地域活動も活発で、自治公民館長さんは地域外にまで活動を広げています。そこで、人口減少の進む地区で1人暮らす高齢女性Aさんを、当該自治区に呼び入れることで共助は成り立たないかと提案してみました。

結果は、Aさんがいつも活動している公民館近くの市営住宅に転居し、広い屋敷を譲渡するに至りました。

「誘いがあるにも関わらず、なぜ元の自治区に留まつたのか」という疑問が湧き理由を尋ねに訪れる、「譲渡に伴う収入もたくさんあり、広い庭の手入れもなくなり、生活が楽になって」と言い、「図書館に本を借りに来るのも、縫物の手習いに来るのも近くで



原口自治区では「地域見守り隊」の活動を通して、空き家の状態を把握します

れない。

——という結果でした。残る1件の対応を含め、今後も活動を継続します。

また、並行して進めていた「おひとりさまアフタヌーンティ」企画ですが、普段地域行事に参加されない方を外出させることはなかなか難しく、実現は不可能だと感じました。

#### ウ.地域活性活動

小松原自治区は、かつて大型店舗でにぎわった駅前通りに接していますが、今は銀行や郵便局も撤退しています。この地区の悩みは、実質世帯数65戸を抱えるマンション住民の自治会加入が少なく、活動できる方が皆高齢だということでした。そこで、まずは公民館に加入し、公民館活動へ参加。その後、自治公民館長さんの協力を得ながら本活動を始めることとしました。

地域パトロール活動では、館長さんとともに放置空き家を確認したところ、かつて事故や事件があり、そのままになっている建物が近くに3軒もあることがわかりました。持ち主がわかった1軒は、親子で施設に入所しているものの「いずれ、自分（娘さん）が家に帰るので、自宅はそのままにしておきたい」と言われました。何かできることを伺ったところ、「空気の入れ替えが気になる」と答えられたものの、しっかりと約束もしていないため、それ以上介入することは控えています。

地域活動の参加状況は、在住者に加えその他の加入もあり、少しづつ活発にはなっています。今後マンション住民へも活動参加を声掛けしていく予定です。

自治区内6軒の放置空き家のうち5軒については、お隣の方の話を伺い登記簿で確認。持ち主へのコンタクトを取った結果、なかなか解決は困難な状況とわかりました。

A宅：売却意思はなく、固定資産税が高くなるから放置したままにする。  
B宅：お隣さんが購入を希望したにも関わらず、持ち主が行方不明（大阪までは行方を追跡したもの結果不明）。

C宅：甥が転勤から帰るので保管中。  
D宅：地域に購入希望者はいるものの、施設入所中の母親が認知症のため売買契約ができない。家族後見の申し立てを勧めたが、姉弟間の了解が得ら

#### 事例2



#### 事例2 結果



志比田北自治区での活動の成果をモデルケースとしてセミナーで紹介

小松原自治区は、かつて大型店舗でにぎわった駅前通りに接していますが、今は銀行や郵便局も撤退しています。この地区の悩みは、実質世帯数65戸を抱えるマンション住民の自治会加入が少なく、活動できる方が皆高齢だということでした。そこで、まずは公民館に加入し、公民館活動へ参加。その後、自治公民館長さんの協力を得ながら本活動を始めることとしました。

地域パトロール活動では、館長さんとともに放置空き家を確認したところ、かつて事故や事件があり、そのままになっている建物が近くに3軒もあることがわかりました。持ち主がわかった1軒は、親子で施設に入所しているものの「いずれ、自分（娘さん）が家に帰るので、自宅はそのままにしておきたい」と言われました。何かできることを伺ったところ、「空気の入れ替えが気になる」と答えられたものの、しっかりと約束もしていないため、それ以上介入することは控えています。

地域活動の参加状況は、在住者に加えその他の加入もあり、少しづつ活発にはなっています。今後マンション住民へも活動参加を声掛けしていく予定です。

自治区内6軒の放置空き家のうち5軒については、お隣の方の話を伺い登記簿で確認。持ち主へのコンタクトを取った結果、なかなか解決は困難な状況とわかりました。

A宅：売却意思はなく、固定資産税が高くなるから放置したままにする。  
B宅：お隣さんが購入を希望したにも関わらず、持ち主が行方不明（大阪までは行方を追跡したもの結果不明）。

C宅：甥が転勤から帰るので保管中。  
D宅：地域に購入希望者はいるものの、施設入所中の母親が認知症のため売買契約ができない。家族後見の申し立てを勧めたが、姉弟間の了解が得ら



市民講座で空き家問題を紹介

——という結果でした。残る1件の対応を含め、今後も活動を継続します。

また、並行して進めていた「おひとりさまアフタヌーンティ」企画ですが、普段地域行事に参加されない方を外出させることはなかなか難しく、実現は不可能だと感じました。

#### ウ.地域活性活動

小松原自治区は、かつて大型店舗でにぎわった駅前通りに接していますが、今は銀行や郵便局も撤退しています。この地区の悩みは、実質世帯数65戸を抱えるマンション住民の自治会加入が少なく、活動できる方が皆高齢だということでした。そこで、まずは公民館に加入し、公民館活動へ参加。その後、自治公民館長さんの協力を得ながら本活動を始めることとしました。

地域パトロール活動では、館長さんとともに放置空き家を確認したところ、かつて事故や事件があり、そのままになっている建物が近くに3軒もあることがわかりました。持ち主がわかった1軒は、親子で施設に入所しているものの「いずれ、自分（娘さん）が家に帰るので、自宅はそのままにしておきたい」と言われました。何かできることを伺ったところ、「空気の入れ替えが気になる」と答えられたものの、しっかりと約束もしていないため、それ以上介入することは控えています。

地域活動の参加状況は、在住者に加えその他の加入もあり、少しづつ活発にはなっています。今後マンション住民へも活動参加を声掛けしていく予定です。

自治区内6軒の放置空き家のうち5軒については、お隣の方の話を伺い登記簿で確認。持ち主へのコンタクトを取った結果、なかなか解決は困難な状況とわかりました。

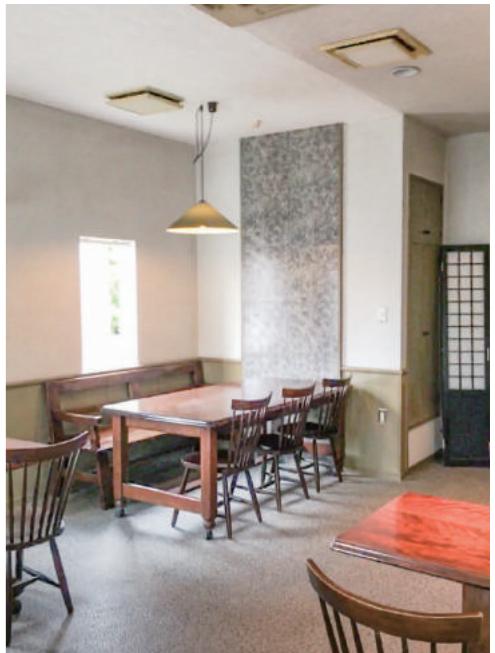
A宅：売却意思はなく、固定資産税が高くなるから放置したままにする。  
B宅：お隣さんが購入を希望したにも関わらず、持ち主が行方不明（大阪までは行方を追跡したもの結果不明）。

C宅：甥が転勤から帰るので保管中。  
D宅：地域に購入希望者はいるものの、施設入所中の母親が認知症のため売買契約ができない。家族後見の申し立てを勧めたが、姉弟間の了解が得ら

#### 活動の成果

○原口自治区では「地域パトロール隊」を中心にして『終活プラン』の作成を地域全体に呼びかけ、状況に応じて「終活プラン」契約、または「みまもり」契約まで結び付ける目標ができました。これが実行できれば、地域で地域住民を見守り、地域の空き家発生防止と利活用につながる、よい前例になると考えています。

○小松原自治区では、20年もの間、空いたままで放置されていた自治公民館長の自宅付きの店舗をDIYできいいにし、貸店舗として活用する方向で動き出しました。外壁を塗り、内装を整える予定でしたが、専門的技術が必要なことが多く、天井ボードとクロスの張り替え、大掃除のみに終わりました。途中、アスベスト問題に気付いたり高所作業の限界を知ったりと、学びの多い活動になりました。



小松原自治区では、自治公民館官庁の店舗を改装して貸店舗に。20年間放置され天井もボロボロでしたが（左）、DIYの範囲できれいに修繕できました（上）

じた課題です。

報道されるおびただしい情報のほんのわずかを、身をもって経験した者が実感し、知ることになります。相続や自宅財産の売買などは一生に一度のことで他人に放言する内容でもないため、必要な情報は概して伝達されません。

また、借金で投資物件を購入したり、アパートを建てたりして苦しんでいる方をこの活動で知りました。この先の人口減少時代は、今までの常識が当てはまらない社会でしょう。個々人がよりよい生活プランを持ち、実行していくよう、積極的に提案していく必要があります。

ハウジングアンドコミュニティ財団の助成を受けて実施した活動実践部分と、国交省の助成を受けて構築した「みまもり契約」や「終活プラン」遂行契約に結び付けたいと考えています。

方法により、シニアライフプランの実行は可能になりました。これをどのように社会生活の中に広め活用していくかが本事業の解決方法であり、本団体の課題だと考えます。

#### 今後の予定

継続して地域活動を賦活し、その中で「終活プラン」作成を広げていきます。

小松原地区で発足、今期開始する予定の『小松原地区お助け隊』をコミュニティビジネスに発展させることと並行して、『終活プラン』の広報活動を展開していきます。また原口自治区では、『地域見守り隊』を中心に終活プランを啓発していきます。その中から、「みまもり契約」や「終活プラン」遂行契約に結び付けたいと考えています。

#### ●特定非営利活動法人ライフサポートセンターHAPPY

設立年月 2013年7月（2015年4月法人化）

メンバー数 14人

代表者名 八反田 久実（はったんだ・くみ）

住所 〒889-0071 宮崎県都城市中町17-14-1

電話 090-2855-0482

Eメール npolshappy@yahoo.co.jp

【団体のミッション】私たちは、高齢者の自立生活と充実した終活を支援します。併せて、若者から高齢者までの経済活動が活発化するように手助けをすることで、それぞれの人生をよりよく豊かなものへと高め、明るい社会づくりに寄与することを目指しています。