# 望き家にしない考え方

# 「集落将来ビジョン」で取り組む 空き家を増やさない方法



大鹿村の人口は 2020 年に 1,000 人を切り、その後も減少を続けています。 集落を維持する担い手も減ってきています。

今後、自分たちの集落で、これまでのように安心して、気持ちよく暮らしていくために、 今からできることを考えていくのが「集落将来ビジョン」です。

この冊子には、集落将来ビジョンで取り組む空き家対策のお話が載っています。

#### この冊子の内容

- (1) 住人が減り、空き家が増え、地域に起こっている困りごと
- (2) 現在、活用されていない空き家をどうしていくか
- (3) 今住んでいる家を、空き家にしないために、今からできること



# 1 住民が減り、空き家が増え、 地域に起こっている困りごと

#### 困ること

#### 倒壊の危険

放置された空き家は、 初めのうちは良かったけれど、 時間と共にだんだん状態が悪くなり、 倒壊の危険が出てきます。

周囲の道路や、隣家に、 倒れてきたら大変です。 見ていると不安になります。



## 困ることの

#### 害獣、害虫の繁殖

<u>小動物が繁殖したり、</u> 害虫が発生することがあります。

空き家で繁殖した動物が、 近隣の畑を荒らしたり、 家畜を襲ったり、 異臭の発生や、衛生状態の悪化などの 問題を起こします。

#### 困ること③

### 地域の担い手が不足

地域の人が減ってくると、 地域の担い手も減ってきます。 道路・水源など共有部分の維持管理、 草刈りや、お祭り・行事の担い手が 不足します。

また、

現在の担い手も高齢化して、役割が負担になってきます。



#### 困ること

### 景観が悪くなる

放置された空き家は、 草木が生い茂り、道路から見ても、 割れた窓や、

放置物の散乱など景観を乱します。

大鹿村は「日本で最も美しい村連合」 に加盟していますが、

人口が減ってくると、この景観を 維持していくのも難しくなります。

#### 困ること日

#### 不安になる

放置された空き家は、草木が生い茂り、 昼でも暗いお化け屋敷のようです。

近くを通るたびにこの家を見ている 近隣の住人は、

「この集落はこのまま、 おしまいになっていくのかな」という 不安な気持ちになります。

#### 困ることの

#### 治安の悪化も心配

人の住んでいない気配によって、 <u>不法投棄や家屋侵入、</u>

<u>山菜泥棒など</u> 治安の悪化も心配です。



地域にとっては、

家も畑も、山林も、地域の景観の一部です。

空き家が増えると、景観は荒れていきます。 空いていた家に人が住むようになると、 景観は改善していきます。



空き家に人が住んだら、地域の維持管理や行事に参加する「担い手」が増えます。 家族で越してきてくれたら、子どもの数も増えるかもしれません。

「空き家になったら早目に活用をすること」と、

「今は貸さないという所有者に対して、折に触れ、地道な対話を続けていくこと」が、 空き家を減らし、村に人が増え、活気を維持する秘訣です。

# **2** 現在、活用されていない空き家を どうしていくか

次に、現在活用されていない空き家について考えていきます。

家主さんが空き家を貸さない・貸せない理由を大きく分類すると次の6つになります。

- (1) 家が古すぎて、あちこちガタがきている。貸すための修繕費がかかりすぎる。
- (2) 家財道具が残っている。
- (3) 相続登記を長年放置していたため難しくなっている。登記などの手続きが面倒くさい。
- (4) 移住者が地域でトラブルを起こしたら困る。どんな人が借りるのかわからず心配だ。
- (5) 仏壇が残っているから貸せない。
- (6) 時々使うから貸せない。

この6つの貸さない理由に対して、それぞれの解消方法を考えました。「こんな方法もあるよ」と、集落から提案してみるのはどうでしょうか。

#### 貸せない理由(1)

家が古すぎて、あちこちガタがきている。貸すための修繕費がかかりすぎる。

#### 解決方法

家を借りたい人の中には、

自分たちで家屋のリフォーム・DIYを楽しみたいという人がいます。 インターネット上で途中経過を紹介しながら修繕を楽しんでいる人もいます。

賃貸の場合、自由に DIY をしても良い「DIY 物件」 (借りた家から出ていく時に元に戻さなくても良い契約の物件) という契約方法もあります。

家主が手を加えて欲しくない庭木や、

家の中の場所などがある場合には、

賃貸契約をする時に、手を加えない約束をすることもできます。





#### 貸せない理由(2)

家財道具が残っている。

#### 解決方法

# 下記の計画は現在検討中です。実施はもう少し先になります。

#### 方法①:村で計画している「5年で100人プロジェクト」`

10年間、村が空き家を借り上げ、修繕や片付けを行い、賃貸物件にする方法。 修繕費用は10年間の家賃で賄うので、10年間は所有者に賃料は入らないが、 10年後には貸せる状態の家が、所有者に戻される仕組み。

#### 方法❷:地域でボランティアを募り、片付けて空き家を利用する

所有者には必要なものだけ持っていってもらい、そのほかの物は放棄してもらう。 家財の廃棄費用の全体の 8/10 (上限 20 万円) までは村からの補助が出る。 残りは所有者負担。

村内外からボランティアを募り、片付けをするプロジェクトを立ち上げる。

#### 貸せない理由(3)

相続登記を長年放置していたため難しくなっている。 登記などの手続きが面倒くさい。

#### 解決方法

相続登記は代を経るごとに、相続人が増え、どんどんややこしくなります。 今よりも次の代ではさらに面倒なことになるのです。

今の代で登記をしてしまった方が後々のためにも良いです。

さらに、これまで相続登記をしなくても罰則等はありませんでしたが、 令和6年4月から相続登記が義務化され

放置していると過料の対象となることが決定しています。

詳しい相談先は、法務局または弁護士、司法書士です。



#### 貸せない理由(4)



家を借りた移住者が地域でトラブルを起こしたら困る。 どんな人が借りるのかわからないから心配だ。

#### 解決方法

#### 移住希望者に「地域面談」を行う

- ・自治会長、ご近所さん、家主、役場の移住担当などと、移住希望者が面談。
- ・地域側からは、地域の説明、自治会の説明(活動内容、自治会費等について)、 消防団などの活動を説明します。
- ・移住者側は、自己紹介や、ここでどういう暮らしをしたいかを説明します。
- ・受け入れの決定権は家主にも地域側にもあり、地域側が断ることもあります。
- ・受け入れが決まると、地域も移住者を受け入れる決意をしたことになります。
- ・自治会でも、どんな人が移住してくるかがわかり、移住後のケアもスムーズです。
- ・移住者と集落が「こんなはずではなかった」となることを防ぐことが目的です。

#### 貸せない理由(5)

仏壇が残っているから貸せない。

#### 解決方法

ご先祖さまをまつる仏壇を、誰もいない空き家に置いておくのは寂しいことです。

ご先祖さまの魂が入っているのは位牌なので、

所有者さんには位牌を身近に持って行かれることをお勧めします。

位牌を移せば、仏壇は入れ物ですので処分ができます。

必要ならば僧侶に来てもらって仏壇供養を行い、

専門業者に引き取ってもらう手段があります。

今すぐに仏壇の片付けができず、賃貸住宅にする場合、

仏間は貸さない契約も可能です。

#### 貸せない理由(6)

#### 時々使うから貸せない。

#### 解決方法

お墓参りで親戚が集まったり、定期的に所有者が来て管理をしている間はいいのですが、管理する方が高齢になったとか、集まる回数が減ってきたとか、 家を手放す決断を下さなければならない時は、いつか訪れます。

お墓参りの時に家に寄れなくなると困るから、賃貸にしたくないということであれば、 お墓参りなどの訪問時に、事前に連絡しておけば、 家に入れるような契約の方法もあります。

家に所有者や管理者が来ている時に、ご近所さんや地域の人々が挨拶をしたり、空き家の今後のことなども話したり、

時間をかけてその決断に寄り添いながら、待つ必要があります。

### 空き家の所有者さんへ、地域からの働きかけ

村役場からも、相続税のお知らせの時に、空き家の所有者さんへ働きかけをしています。 しかし、空き家の話は、役場からの働きかけよりも、

顔見知りで、これまでの歴史や事情を知っている地域のご近所さんからの声かけの方が、 心に訴えかけるものがあるのではないでしょうか。

例えばお盆やお正月、

家の管理等で所有者さんが空き家に来ている姿が見えた時に、 ご近所や集落の方から声を掛ける、

今すぐは無理でも、考えておいて欲しいと伝える、 そのような地道な働きかけが、 いつか「手放そうかな」「貸そうかな」という タイミングが来た時に

活きてくるのではないでしょうか。



# **3** 今住んでいる家を、空き家にしない ために、今からできること

ここまでは、今、人が住んでいない空き家についてお話ししてきました。 次は、<u>今住んでいる家を空き家にしない取り組み</u>についてのお話です。 家が空き家になるには、様々な理由があります。以下に主な要因をまとめます。

#### 家が空き家になる主な原因

#### 家主が亡くなった後に

- ・相続人がいない、または行方不明のため放置
- ・相続した者が、他に住宅を持っているため、住まない
- ・認知症など意思決定ができない相続人がいて、遺産分割協議ができない
- ・共有名義で相続して、その後の意見がまとまらないため、活用できない
- ・相続登記を長年放置したため、相続関係が複雑になり、手を付けられない

#### 家主が認知症になって

- ・家主が認知症になってしまい、家を売りたくても売れない
- ・老人ホーム入居や長期入院により家を離れ、 売却の必要が生じた時には認知症になっており、手続きができない

今のうちからできる対策はいくつかありますが、 ここでは 2 つの方法を紹介します。



#### (1) 遺言による対策

自分や、家の所有者が認知症になったり、老人ホームへ入居したり、亡くなったりした後に、 残された家族が家財や財産の処分をスムーズに行うために、遺言書を作成しておく方法です。

#### (2) 家族信託による対策

家族信託とは、自分の老後や介護時に備え、保有する不動産や預貯金などを 信頼できる家族に託し、管理処分を任せる財産管理の方法です。

# 「遺言による対策」のポイント

#### 遺言には、自筆証書と公正証書の2種類の方法があります

#### 自筆証書遺言

遺言者が遺言内容を自書し、捺印します。手書きで自分で作成できますが、

書き方や押印などの条件を間違えると無効になることもあります。

自筆証書遺言は内容を訂正したい場合には1から書き直さなくても内容の訂正ができ、 遺言を辞めたい場合は破棄するだけでよく、手軽です。

自筆証書遺言の開封は、家庭裁判所の検認が必要です。

検認とは相続人に遺言の内容と存在を知らせ、偽造を防止する手続きのこと。 検認では有効・無効の判断はしません。

#### 公正証書遺言

公証役場で公証人に作ってもらう遺言書のこと。紛失や改ざんの恐れが少ない遺言。 法律の専門家である公証人によって作成されるため、

形式面での誤りによる遺言無効などの心配がありません。

### 「家族信託による対策」のポイント

家族信託のメリットは次のようなものがあります。

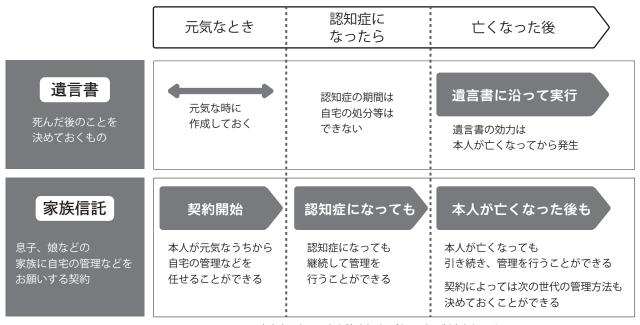
- 本人が認知症になっても、信託契約を結んだ家族が 信託財産から支出や処分ができる
- 将来の共有相続への紛争予防に活用できる
- 財産継承の順位付けができる
- 財産管理を容易に任せることができる

家族信託の相談先は、弁護士や司法書士です。自分で手続きを行うこともできます。 内容は複雑ですが、自分で手続きをすれば弁護士や司法書士に相談する費用を 節約することができます。

次ページに、遺言と家族信託の比較表があります→

# 遺言書と家族信託、できることの違い

遺言書と家族信託では、目的と、効力を発揮する時期が違います。



※ 空き家になることを防ぐために利用できる制度としては このほかに、贈与(生前贈与、死因贈与)、成年後見制度、委任契約などの方法がある。

## 相談窓口

「空き家にしない考え方」に関する内容や、 集落将来ビジョンに関するお問い合わせ先

大鹿村役場・総務課・定住環境プランナー

大鹿村役場 **0265-39-2001** (代表)

- ・空き家バンクの登録について
- ・空き家の改修に関する補助金について
- ・老朽化した空き家の撤去や解体、清掃の補助金について
- ・賃貸物件にするための、空き家の家財道具の廃棄や、清掃の補助金について

これらの相談は、大鹿村役場・住民税務課までお問い合わせください。