



▲大正時代の王丸屋。昔は燃料屋だった



▲現在。建物の外形はほとんど変わらない



▲富永さんのお気に入り、**「恋の浦・神湊」**の道路標示

# 暮らしを繋ぐ

つな

## ――再び時を刻み始めた家――

津屋崎千軒の中心部、豊村酒造の横に不思議な空間が生まれました。屋号は「みんなの縁側王丸屋」。建築から140年以上の津屋崎地域でも有数の古民家で、3年前まで空き家でしたが「おばあちゃんの家で暮らす」と孫の富永さんが移住。地域のためにがんばっている富永さんとそれを支援している古橋さんにお話を伺いました。

――そもそもなぜ空き家になっていたのですか。

富永さん おばあちゃんが1人で住んでいたのですが、平成26年に亡くなり、その後は住む人もおらず、空き家になってしまいました。

古橋さん 富永君のお母さんから平成26年の冬頃、家を壊さず、何か地域のために役立つ形で活用して欲しい」という相談を受けました。平成27年に国土交通省の補助を受けて津屋崎空き家活用応援団を結成し、王丸屋の再生をモデル事業にする予定で、建物を修復し、食堂にすることで話が進んでいました。

富永さん その話が進んでいくうちに母が「楽しそうだから私が自分でやりたい」と言い出してしまいました(笑)

――それで古橋さんは予定が狂ってしまった、と。

古橋さん 確かに少し残念ではありましたが、所有者の気持ちが一番大切ですので、我々は側面から支援することになりました。自費で修復して、地域のために開放する、という地域愛が素晴らしいと思います。

――富永さんはなぜ王丸屋に住むことになったのですか。

富永さん 僕は、生まれも育ちも北九州市です。ちょうど僕が大学進学の際に父の転勤で東京に行くことになり、家族みんなが東京に移住する予定でしたが、僕1人福岡に残りました。

――「逆単身赴任」ですね(笑)

富永さん そうなんです。僕は大学近くのアパートで暮らしていました。

――卒業後はどこで何をしていたのですか。

富永さん 京築地域で小学校の教師をしていました。子どもが人が集まって、楽しそうに遊んでいることもよくありますよ。

――古橋さんは、これまでの空き家の利活用の実績はどのくらいありますか。

古橋さん 空き家でも、思い入れが強い、そういう事情がある家を中心に、これまでに30件以上仲介してもらいました。私は、契約をしたら終わりではなく、移住してきた人が地域に溶け込めるよう支援していくことを一番大切にしています。

――津屋崎は特に移住希望者が多い地域のように見えます。

古橋さん 年間50件は相談があります。貸してくれる家が足りず、待っている人は20組以上です。

――それでは、最後に富永さんは、今、幸せですか。

富永さん とても幸せです。お金では買えない幸せがここにあります。

好きで教師になったのですが、限界を感じて、平成28年3月末に辞めました。それで、住む家もなくってしまい、そういえばタダで住める家が津屋崎にあるじゃないか、と(笑)

――引越してみても第一印象はどうでしたか。

富永さん 「落ち着く」このひと言に尽きます。誰も深く干渉してはこないけど、面倒はしっかり見てくれる、自由で安心な暮らしができるまちです。みんなが気にかけてくれるのは、おばあちゃんの人徳のおかげだと思います。

古橋さん 私も東京で就職していたのですが、縁あって津屋崎に移住することになりました。やはり地域の皆さんが優しく、いろいろなお世話をしてくれるのですが、その距離感が絶妙に良いんですね。

――これから、王丸屋をどのよ



富永 透さん

王丸屋店主。平成28年から福津市に移住。「津屋崎暮らし」の良さを多くの人に知ってもらうために民泊準備中。



ふるはしのりあき 古橋 範朗さん

福津市に移住後、不動産業を起業。相談から、物件紹介、移住後の支援までを行う「津屋崎空き家活用応援団」の中軸。

# 空き家は財産です

— 新たな暮らしが生まれた家 —

空き家は、定期的なきちんと管理されれば、特に問題はありません。しかし、所有者が遠方に住んでいたたり、長期入院などで管理が行き届かない空き家は、周辺の人にとっては、とても迷惑なものです。

市では、苦情や相談が来た空き家の所有者に対して、適正に管理するようお願いするとともに、管理できないのであれば、売却するように勧めています。左の写真はその成果の一部です。誰も住んでいなかった家が、新しい家に生まれ変わり、人口も増加しています。

**市内の不動産事情**

市内は、非常に活発に不動産が取り引きされています。そこで、市内の不動産業者に状況を尋ねてみました。

「J-R 福岡駅徒歩圏の土地なら坪当たり30万円前後になっています。数年前までは考えられない価格が上がっていますが、物件が出るのがほとんどなく

売る方もかなり強気な価格設定となっています。原町、東福岡、若木台、光陽台、宮司ヶ丘、星ヶ丘などの古い住宅団地も価格差はありますがよく売れていて、物件が足りない状態です」

まさに今が売り時であり、実際に空き家が新たな家に生まれ変わっています。周辺の住環境が向上し、若い世代が移住してくることで地域の活性化が期待されます。

## 空き家売却のビフォーアフターの例



▲庭木や庭草の苦情が絶えなかった家。敷地が広がったため、2戸の分譲住宅になりました



▲売ることを迷っていた所有者が「体力的に管理しきれない」と空き家バンクで売却、新築住宅に変わりました



▲「売りたい」という相談があり、空き家バンクで売却、新しい暮らしが始まっています



▲不動産業者の働きかけで市が相続人と取り次ぐことに成功、無事解体されおしゃれな建物に変わりました

### 財産価値が分からない 市外在住の所有者

数年にわたって放置され、草木の繁茂や雨どい、テレビアンテナの破損など、周辺住民や自治会から苦情が来ていた家がありました。苦情の度に所有者に適正管理をお願いする手紙を送っていましたが、全く反応がなく、市としては対応に苦慮していました。

そこで、売れる物件であることを手紙に書いたところ、すぐに電話がありました。近隣の物件で売れた価格を伝えると「空き家バンクで売りたい」と話が一気に進展し、空き家バンク登

録から10日で売れました。空き家バンクは、市内の不動産業者が売買や賃貸などの仲介をするので安心な取引ができます。詳しくは市都市管理課にお問い合わせください。

### 所有者に正確な情報を伝えることが課題

空き家の所有者の多くは、市外に住んでいて「片田舎の古ぼけた空き家が売れるはずがない」と思っている人がほとんどです。

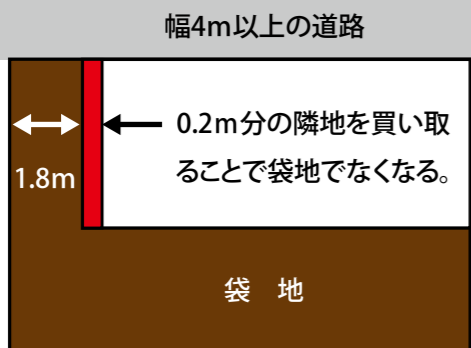
売ろうと思えば売れるということを、いかにして所有者に伝えていくか、そして売却、再生につなげるかが市の課題です。

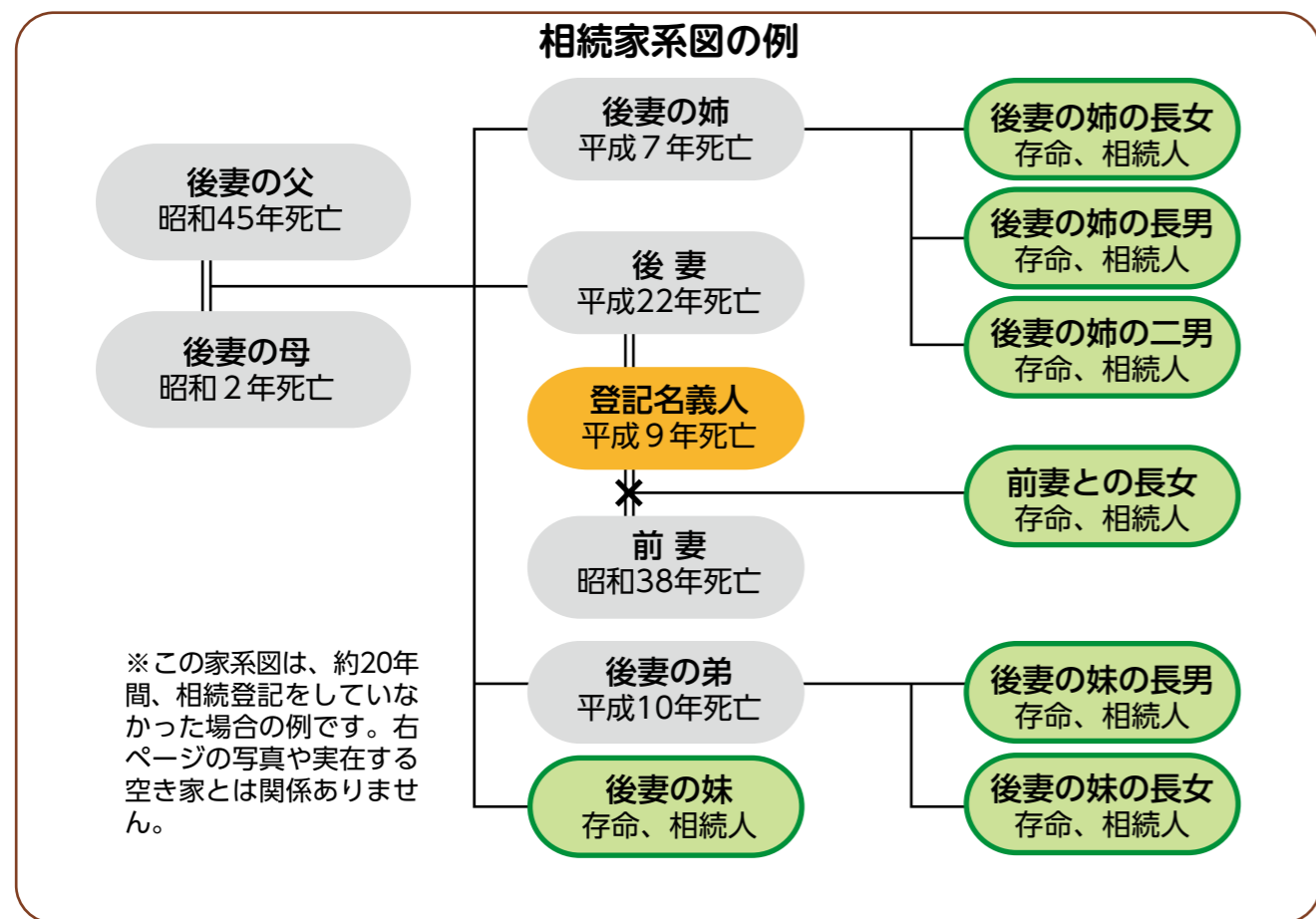
### 建て替え不可能な 空き家は売りにくい

売りたいくても、売れない空き家もあります。その代表例が、道路に接していない袋地です。現行の建築基準法では、幅員4m以上の道路に2m以上接していないと建物が建築できません。この決まりができる前に建築された空き家は、建て替えができないため、放置されているのが現状です。

このようなケースは、道路に2m以上接するように、隣接地から土地を買うなどして、建て替え可能な状態にした方が得策です。

### 袋地を解消する方法





▲崩壊してしまった空き家。市の条例に基づき解体しました

# 朽ち果てる前に

## — 不動産登記の重要性 —

### 権利を証明する

#### 唯一の手段

不動産登記は、土地や建物の権利を証明する唯一の手段です。相続した不動産を売却するためには、相続登記を済ませておく必要があります。

しかしながら、市のこれまでの調査では、放置空き家の大半は、相続登記がされていません。そのような場合は、戸籍などで相続人を調査しますが、中には100年以上登記されていないものや登記簿自体がないこともあり、調査だけで数カ月かかることも珍しくありません。

### 難解な相続のルール

民法は、明治時代に作られた古い法律で、何度も改正されているため、時代によって相続のルールが違います。

また、数代にわたって相続登記をしていないと、戸籍などの書類が100通を超えることも



▲戸籍等書類が100通を超えることも

### 知らない人の

#### 相続人になることも

左ページの家系図をご覧ください。登記名義人は平成9年に亡くなり、この時点で後妻と前妻の長女に半分ずつ法定相続分がありました。しかし、相続登記をせず、平成22年には後妻も亡くなってしまいました。後妻との間には子どもがいない

かったため、法定相続人は、後妻のきょうだいやその子どもまで広がってしまいました。後妻の甥や姪は、まさか自分が、相続人になっているとは思わないでしょう。このため相続人の確定でつまづいてしまい、みんなが「関わりたくない」という気持ちになってしまいます。

### 相続放棄には

#### 期限があることに注意

相続が発生したら、不動産や現金、預貯金、有価証券などの相続財産の目録を作ります。この相続財産には借金や税金の滞納などの負債も含まれますので、相続しない方がよい場合もあります。

そのようなときは、家庭裁判所で手続きをすることで、相続

放棄が認められることがあります。ただし、この相続放棄は、自分が相続人であると知った日から3カ月以内に手続きする必要があります。

### これが終われば大丈夫

#### 遺産分割協議

相続登記のためには遺産分割協議書の作成が必要です。上図のように他人同士の場合や相続人に所在不明な人がいるととても困難です。

遺産分割協議書は、相続人全員の実印と印鑑証明書が必要です。無断で作ると犯罪行為になってしまいます。なお、遺産分割協議書に有効期限はありませんが、生前に作成した遺産分割協議書は無効なので注意が必要です。



# 専門家に聞く空き家の法律

不動産の相続や売買などの決まりは、法律で細かく定められています。そこで専門家である司法書士の梅原健さんにお話を伺いました。

## 相続でよくある トラブルはどんなもの

所有者や相続人が、認知症や精神疾患などで財産を管理する意思判断能力がないことで、売買や相続ができないというケースが増えています。

意思判断能力がない人は、親族などが家庭裁判所に申し立て、補助人や保佐人、後見人を定める必要があります。

なお、後見人などになれる人は、必ず配偶者や子どもが選ばれるとは限りません。裁判所が親族では不適合と判断した場合は、弁護士や司法書士が選任されます。

## 成年後見人のことを 教えてください

成年後見人には法定後見人と任意後見人があります。法定後見人は、本人が意思判断能力を

失った後で、申し立てによって選任されるものです。任意後見人は、意思判断能力がある間に、公正証書で任意後見契約を結んでおくことで、自分が信頼できる人が将来後見人になります。

後見人の任務は、被後見人の権利や財産を守ることです。このため、むやみに財産を処分することはできません。特に被後見人の住宅を売却するためには裁判所の許可が必要です。

## 居住権とは どのようなものですか

例えば、両親と子ども1人の家庭で、親が亡くなり、2千万円の自宅と1千万円の現金の合計3千万円相当の相続財産がある場合、配偶者と子どもはそれぞれ1500万円が法定相続分となります。

不動産を半分に割ることはで



梅原 健さん  
司法書士。添田司法書士事務所所属。県司法書士会空家等対策委員会副委員長。市特定空家等審査委員会委員も務める。空き家や相続の専門家。

きないため、売却して現金で分けるしかありませんでした。しかしそれでは、配偶者が住む住居がなくなってしまう。

そこで今年7月の国会で、民法が改正され、「居住権」が設定できるようになりました。これによって、配偶者は自宅に住み続けることができ、自宅の所有権は1千万円ずつ、現金も500万円ずつ分けることができ、配偶者の当面の生活資金も確保できます。

## 遺言の新しい法律が できたそうですが

遺言書には手書きと公証役場で作る公正証書遺言があります。

手書きの場合は、これまではすべて手書きでなければなりませんでしたが、財産目録をパソコンで作成したものでも有効と改正されました。

さらに「法務局における遺言書等の保管に関する法律」が制定されました。手書き遺言書を法務局で保管できるようになりま

す。法務局に預ける際に、遺言書としてミスがないかを確認してもらえらるため、遺言書が無効になることを防ぐことができ、紛失などの心配がないという効果が期待されます。

## 法定相続人に 認められる遺留分とは

民法では、法定相続分によらず、相続した場合、法定相続人が親など直系尊属の場合は法定相続分の3分の1、それ以外は2分の1を遺留分として相続人に請求できます。ただし、きょうだいには認められていません。

遺言で最期をみつくれた姪に相続した例がありました。相続財産は自宅だけでしたが、法定相続人である子どもに遺留分を請求され、支払う現金がなかったため、姪は相続を辞退、転居することになってしまいました。

## 法定相続情報証明制度 とはなんですか

このような、悲しい結末を迎えないように、元気なうちに、家族でしっかりと話し合っておくことが何よりも大切です。

不動産登記以外の手続き、例えば故人の預貯金の引き出しなども、相続人であることを証明する書類が必要です。その都度戸籍等の書類の束を用意することは費用的にも負担になっていました。

そこで昨年5月から、法務局に戸籍等の書類を添えて、申し出をすれば、法定相続情報証明

書が無料で交付されるようになりました。この証明書があれば金融機関などに書類の束を提出する必要がなく、相続登記にも使用することができます。

また、これまでは、遺産分割協議を終えないと預貯金の引き出しができませんでしたが、今回の民法改正で、預貯金の仮払いができるようになりました。

## 困ったときには 専門家に相談を

相続や不動産登記でわからないことや困りごとがあるときは、気軽に司法書士会にご相談ください。電話での無料相談や司法

## 市役所からのお願い

書士の派遣などを行っています。詳しくはお問い合わせください。

問い合わせ 司法書士総合相談センター ☎0570・783・544

市では、年間に60件以上の空き家の苦情や相談を受け付けています。所有者不明の物件は所有者調査に時間を要し、手紙を出しても連絡がない人が多いため、解決の糸口すらつかめないことも少なくありません。解決には時間がかかることをご理解ください。

問い合わせ 市都市管理課 ☎62・5036

## 越境した庭木は誰が切るのか



民法では、竹や木の枝が隣接地から越境してきたときは、所有者に切らせることができると規定されています。これは、人が住んでいても空き家でも同じです。

つまり、迷惑を被っている人は、所有者に切るように請求する権利はありますが、無断で切ることはできません。その一方で、庭木の根が越境してきた場合は、所有者の承認がなくても切ることができます。ただし、根を切ったことで庭木が枯れたり、隣接地内の根まで切ったりした場合、損害賠償を請求されることがありますので、慎重な対応が必要です。

## 市が対応できる範囲は

空き家や庭木は個人や法人の財産ですから、市が何でもできるというわけではありません。

空家等対策の推進に関する特別措置法(以下「空家家法」)では、建物だけでなく、庭木など敷地にあるものも空家等に含まれます。空家家法の規定で、危険な空き家を「特定空家等」に指定することで、行政指導や行政処分、強制的に不良要素を排除する行政代執行は可能となっています。

しかし、単に木が伸びているだけで、特定空家等に指定し、代執行することはできません。このため、市に庭木の伐採などの苦情が来た場合は、所有者に対し、伐採するようお願いすることしかできないのが実情です。

※法律では空き家を「空家」としているため、法律用語は「空家」と表記しています。