

元気おとよ新聞

2024年秋号

令和6年10月1日発行 NO.47

第1回 大豊町空き家マッチングツアー開催!

8月25日（日）猛暑の中、大豊町内の空き家の活用と移住促進を目的とした「空き家マッチングツアー」（NPO法人元気おとよ・大豊町共催）を開催しました。



家の造りや間取り等を確認する参加者の皆さん



所有者さんのおもてなしを受けながら、お家の歴史を聞く

大豊町は広いので、今回は大田口地区と東部地区・東豊永地区にエリアを絞り、合計6件の空き家を見学しました。そのうちの2件は、所有者さんにもご協力いただき、直接イベント参加者とふれあい、集落やお家への思いを語っていただくことができました。イベント参加者は、先祖代々守ってきたお家の歴史やこれからの未来に思いをはせ、熱心に聞き入っていました。間取りや条件などの物件情報からは読み取れない部分を感じていただくことが、今回のマッチングツアーの特徴でもあります。また、大豊町のいろいろな地域を見て回ることで地理感を把握し、移住したのちにどのような暮らしをしたいのか想像を膨らませていただく効果もあります。

イベントには高知市や高知県外から合計12名の参加がありました。その他メディアの記者、大豊町や高知県の関係者など、総勢25名の大所帯で町内の狭い道路を6～7台に分乗して移動することになるので、停車場所の確認やタイムスケジュールの精査など、事前に何度もシミュレーションをしました。近所の方々には駐車スペースをお借りする等のご協力のおかげで、当日はほぼ遅延なく、終えることができました。

古い家を改修しながら、自給的暮らしがしたい。5名のうち1名はすでに大豊町内で仮暮らし中。大豊の昔ながらの暮らしを受け継ぎ、自然とともに暮らしたい。

30～40代男性・女性
(県外在住)



数年前から何度も大豊町を訪れ、大豊町が大好き。老後の住みかとして、真剣に購入を希望。見晴らしがよく、昔の建築様式が気に入った物件あり。所有者さんとの面談希望。

50代夫婦
(大阪在住)



山が好きで老後快適に過ごせる、便利でコンパクトな家を探している。また、ぜひ参加したい。

60代男性
(高知市在住)



お問い合わせ

080-8635-2253

〒789-0250

大豊町黒石 大田口テラス1階
<http://www.genki-otoyo.org/>

特定非営利活動法人 元気おとよ

元気おとよは、大豊を元気にする民間団体です。
移住促進／地域交流／集落維持などに取り組んでいます。

今回のツアーで、実際に交渉・成約まで進みそうなのは2件ですが、後日別の物件を気に入り、移住に踏み切ろうとしている方が2名ほどいらっしゃいます。第1回の企画にしては、大きな成果を上げることができましたので、来年の2月末ごろに、第2回を企画したいと考えています。それまでに、物件を提供していただける方がいらっしゃいましたら、ぜひご連絡ください。またこのツアーに興味のある方・自分の集落でも企画してほしい区長さんなどいらっしゃいましたら、次回ぜひスタッフとして参加いただけるようお願いいたします。

最後になりましたが、今回の空き家マッチングツアーに関わっていただいた皆様に厚く御礼申し上げます。

連載企画 空き家を考える 第6回 未登記物件という課題

大豊町の物件の特徴として、建物登記を行っている物件が少ないそうです。大豊町の物件は古い建物を代々引き継いでいる場合や、自分で建てたり増改築していることが多く、新築の際の登記や引き継いだ時に相続登記を行ってきていませんが、売買する際に一つのハードルになってくることが多いようです。

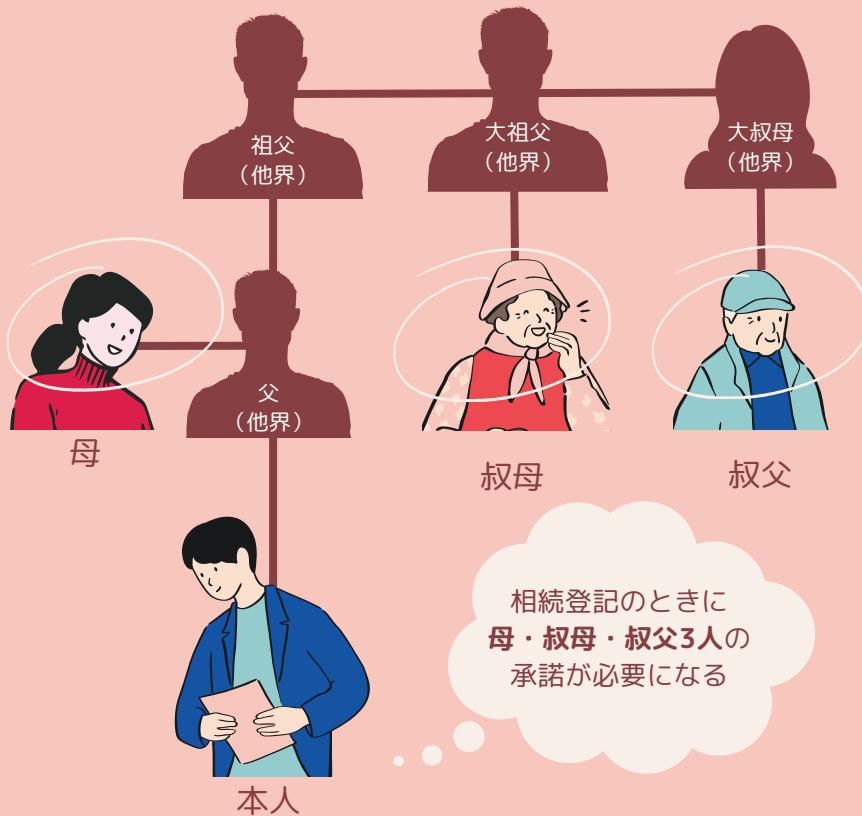
未登記だと何が起きるか

売却を決めた物件が未登記だと分かった場合、その物件を建てた代まで遡りすべての相続人の確認が必要となってきます。例えば、所有者本人（遺言有）から、祖父の代に建てた未登記の建物の相続登記をこれまで行っていなかったとして、祖父、大叔父、大伯母、父がすでに他界している場合を考えてみましょう。

相続権が発生するその親族の叔母兄妹、叔父兄妹の承諾を得なければ相続登記が進みません。叔父叔母兄妹が多くなればその分承諾が必要な人数は増えています。関係者が増えるほど調査と手続きが増え、司法書士や土地家屋調査士など専門家に依頼する費用もかかることが予想されます。

上記は一例ですので、遺言の有無、兄妹の数や、叔父叔母が他界している場合など親族の状況により大きく変わってきます。

例) 祖父の代に建てた物件が未登記だった場合



大田口テラスにて、交流をしながらのお弁当タイム

令和6年4月1日から、相続登記の申請が義務化

- 1.相続（遺言も含みます。）によって不動産を取得した相続人は、その所有権の取得を知った日から3年内に相続登記の申請をしなければなりません。
- 2.遺産分割が成立した場合には、これによって不動産を取得した相続人は、遺産分割が成立した日から3年内に、相続登記をしなければなりません。

1と2のいずれについても、正当な理由（※）なく義務に違反した場合は10万円以下の過料（行政上のペナルティ）の適用対象となります。

（※）相続人が極めて多数に上り、戸籍謄本等の資料収集や他の相続人の把握に多くの時間を要するケースなど。

※法務省HPより抜粋（相続登記義務化で検索）
<https://houmukyoku.moj.go.jp/tokyo/page000275.html>

未登記のまま売買するデメリット

また、未登記のまま売買が行われるケースもあるようですが、主に以下のようなデメリットがあります。

- 購入者が増改築に際してローンを組みたい場合の審査が通らない
- 建物所有者が法律上、不明な状態となり、所有権の主張が難しくなる
- 購入者側は未登記物件を好まないためその後の売買が難しくなる
- 古くなれば当時の資料が失われ、登記する費用が増大する

物件登記の大切さ

空き家マッチングツアーも順調な滑り出しを行えたところですが、空き家の活用を進めて行くためには、建物登記を適正に行っていくことがとても大切になっていきます。手続きは何かと面倒なことが多く、難しいと考えてしまうと思いますが、自身の子供の代になれば、相続権者が芋づる式に増え、次の世代への負担が大きくなっていくことは明白です。

この記事を読まれて、不安な気持ちになる方もおられると思いますが、ご自身でお持ちの物件をどうにかしたい！とお考えの方は、ぜひ私たちにご相談ください。その前にご自身で登記関係をお調べいただくこともおすすめいたします。将来的に家を手放す必要が出てくるときに備えて、登記関係も確認しておくことはとても重要なことです。