平成 29 年度不動産流通経営協会研究助成報告書

歴史的市街地における伝統的不動産継承の実態と近代的不動産流通の課題に関する研究

2018 年 10 月

中島伸

目次

1．旧三国町内の建物継承に関する調査について p.3
- 1.1. 背景
- 1.2. 目的
- 1.3. 用語の定義
- 1.4. ねらい
- 1.5. 調査内容
- 1.6. 報告書の枠組み

2． 旧三国町内における建物継承の実態 p.6
- 2.1. 調査結果の概観
  - 2.1.1 建物について
  - 2.1.2 不動産継承について
  - 2.1.3 土地と建物の所有形態について
- 2.2. 継承方法のパターン整理
  - 2.2.1 いつ建物を継承されたのか
  - 2.2.2 誰から不動産を継承したのか
  - 2.2.3 不動産を継承する前はどこに居住していたのか
- 2.3. 継承に伴う空間操作
- 2.4. 特徴的な継承方法
- 2.5. 三国の不動産継承の把握
  - 2.5.1 時代による継承の変化
  - 2.5.2 時代による空間操作の変化
- 2.6. 小結

3．登記事項の調査による不動産継承の把握 p.14
- 3.1. 調査の方法
  - 3.1.1 目的
  - 3.1.2 用語の定義
- 3.2. 登記簿調査の結果
  - 3.2.1 過去の不動産継承についての分析
  - 3.2.2 過去の不動産保有状況についての分析
- 3.3. 調査における限界
- 2.4. 小結

4．建物の将来的な継承に関する所有者意向と現状 p.18
- 4.1. 調査結果の概観
  - 4.1.1 全体傾向
  - 4.1.2 考察 - 三国における建物継承の動向
- 4.2. 候補者への継承見込み
  - 4.2.1 継承の見込みと継承予定者の状況
  - 4.2.2 考察 - 候補者への継承における課題
- 4.3. 継承の選択肢と可能性
  - 4.3.1 継承の構造変化
  - 4.3.2 継承にまつわる所有者の価値観
  - 4.3.3 相続以外の継承の可能性

5．旧三国町内の建物継承促進に関する示唆 p.25
- 5.1. 建物継承における課題
- 5.2. 建物継承促進のための展望と方策

1．　旧三国町内の建物継承に関する調査について

1．1．背景

少子高齢化を背景とした人口減少時代に突入し、これまでの右肩上がりの成長時代の計画論、マネジメントを大きく転換する必要がある。その中で､不動産ストックである空き家の急増にいかに対応するかということが急務である。歴史的市街地を有する地方都市中心部でも、成長時代に造成され（現在も造成され続けている）郊外住宅地の存在によって、都市域が拡大し、中心部の密度は下がり、空き家が急増している。重要伝統的建造物群保存地区であれば、指定による規制と補助によって、ストック活用を前提とした整備が行われることが期待されるが、大半の地方都市の歴史を有する中心部では、このような政策的な下支えもなく、空き家化が進行している状況にある。旧来、歴史的市街地は、成長時代には自動車交通に対応していないなど利便性の面から、郊外部への都市化を促進させ、人口密度を下げて衰退してきたのであるが、公共交通機関は充実しており、元来コンパクトな都市規模を維持していることもあり、今度とも不動産継承をスムーズに行うことで、十分持続可能な都市を維持することが可能であると考えられる。そこで、規制の少ない歴史的市街地の特性を十分に理解した上で、持続的な景観保全、生活環境の維持に向けて、不動産マネジメントを行っていくことが求められている。

1．2．目的

本研究の目的は、福井県坂井市旧三国町を対象に、不動産流通に関する史料分析と住民の継続居住意向調査によって、歴史的市街地における伝統的不動産継承の実態と近代的不動産流通の課題について明らかにすることである。

また、本研究の仮説を以下のように定める。

地方の歴史的市街地ではこれまでに空き町家などの不動産資源が、不動産仲介による流通としてほとんど出回っていない実態がある。これらの不動産資源はどのように次世代に継承されているのであろうか。多くが相続による家族、親族による不動産継承ということが想定はされるが、一定程度流動性の高い市街地では、家族、親族以外にも不動産継承されているはずである。

そこで、不動産仲介業による不動産流通を「近代的不動産流通」と定義するならば、歴史的市街地では、このような近代不動産流通とは異なるシステムによる不動産継承が行われていると考えられる。これを、相続も含めて「伝統的不動産継承」と定義する。この伝統的不動産継承が歴史的市街地のこれまでの主要な不動産流通であるはずである。そのように位置づけると、現在の急激な高齢化と人口減少に伴う空き家化は、知人縁故に支えられた伝統的な不動産継承の規模を超えた空き家供給が発生していることで、空き家化の問題が顕著になっていると考えられる。

1．3．用語の定義

・継承

授受、売買あるいは貸借を通して、建物の次の使い手を得ること。

・血縁を利用した継承

家族や親戚などに対して不動産継承を行うこと。一般的な親から子への相続を含む。

・地縁を利用した継承

近所の住民、仕事の同僚への不動産継承、知り合いなどの紹介による不動産継承のこと。

不動産業者の介入を挟まず、当人同士で不動産継承のやり取りが行われたものを指す。

1．4．ねらい

本報告書では、下記の２点を明らかにしたうえで、三国における建物活用、ひいては空き家発生にまつわる諸問題の予防に対する知見を提示することをねらいとする。

①旧三国町内における建物継承の実態解明　⇨２章・３章

旧三国町内で古くからなされてきた建物継承の方法を分析し、三国における建物継承の実態を明らかにする。

②旧三国町内の建物の将来的な継承見通し把握　⇨４章

建物所有者の継承意向や家庭状況をもとに、今後の建物継承に関する見通しや課題点を把握する。

1．5．調査内容

本調査では、以下の２つの調査を行った。

①　旧三国町内に居住する建物所有者に対しての建物の継承に関するヒアリング調査（2 章・4 章）

②　①にてヒアリングを行った物件についての登記簿・土地台帳における記載事項調査（3 章）

1．5．1．建物の継承に関するヒアリング調査

■調査時期

2017 年 7 月 31 日（月）～ 8 月 11 日（金）および 10 月 8 日（日）

■調査対象

旧三国町内に居住する建物所有者 55 世帯。

なお、調査対象者の居住区別内訳は、以下の表 1-1 および図 1-1 に示すとおりである。

表 1-1　調査対象区一覧

1 の部（4 世帯）	玉井 (1), 岩崎 (1), 森町 (1), 中元 (1)
2 の部（27 世帯）	松ヶ下 (2), 元新 (1), 下旭 (5), 下錦 (4), 上西 (5), 下西 (10)
3 の部（9 世帯）	南末広 (3), 北末広 (2), 下新 (4)
4 の部（15 世帯）	橋本 (5), 竪 (4), 浜滝谷 (2), 仲滝谷 (4)

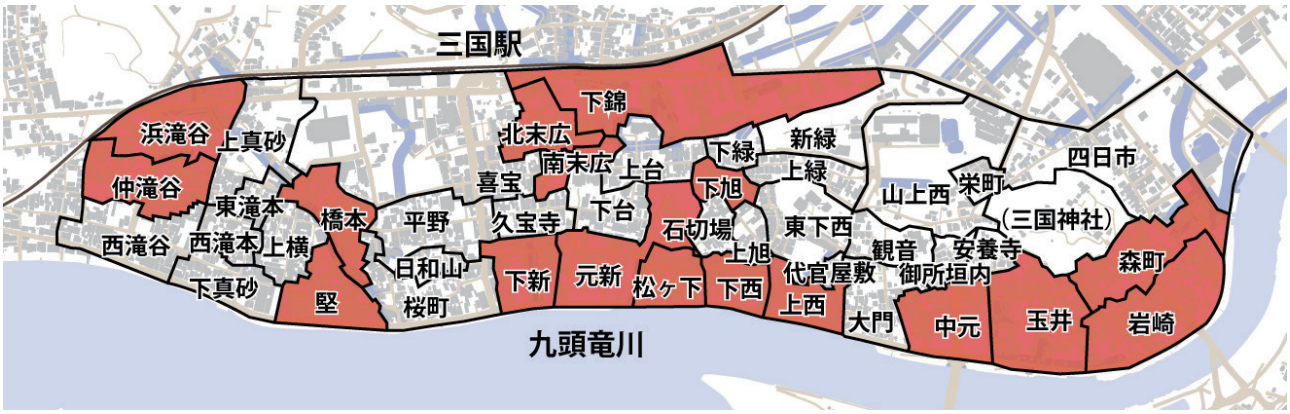

図 1-1　調査対象区位置図

■調査の手順

事前にアポイントを取ったうえで調査員 2 人が調査対象者のもとを訪れ、30 分から 1 時間程度かけて対面ヒアリングを行った。

調査は旧三国町内の下記の区に居住する住民に限定して実施し、区長からの紹介によってアポイントの獲得を実現した。なお、調査を実施する区を限定した理由は、建物居住者との接触のために区の代表者である区長の公認と協力を得ることが不可欠であると考えたためで、対象とする区の決定は、本調査に先立って旧三国町内の各区長に実施したアンケートにおける①区長の協力意志の強さ、②区内住民の協力度合の見込み、についての回答結果を鑑みて行った。

■調査項目

建物所有者に対するヒアリングで質問した事項は、下表 1-2 に示すとおりである。

表 1-2　ヒアリングでの質問内容

分類	具体的事項
1．建物の「現在」の情報	①建物の形態や用途　②誰が住んでいるか、使用頻度 ③築年数、入手経緯など
2．建物の「昔」の情報	①昔の建物の形態や用途　②各々の世代で所有していたときの建物用途 ③継承してきた経緯　④建物の改築などについて
3．所有形態や間取り、家族構成	①建物、土地の所有　②建物の間取り　③家族構成や、転入元、転出先
4．今後の建物の利用意向について	①住まなくなった場合の意向　②相続する場合の相続相手の現状

1．5．2．建物の継承に関するヒアリング調査

■調査時期

土地台帳の写しの取得日：2018 年 8 月 27 日（月）

全部事項証明書の発行日：2018 年 9 月 20 日（日）

■調査対象

1.5.1 のヒアリング調査の対象となった建物 77 件。対象建物について旧土地台帳の記載内容と土地・建物についての全部事項証明書を取得し、その記載内容を整理した。分析に使用した内容は以下の通りである。

旧土地台帳：沿革　登記年月日　事由　所有者住所　所有者氏名

登記簿：登記目的　受付年月日　権利者その他の事項

1．6．報告書の枠組み

本報告書では、２章で旧三国町内における建物継承実態に関する調査結果および分析を、３章では登記事項についての調査結果と分析を提示し、旧三国町内の過去の不動産継承について明らかにする。また、4 章で旧三国町内の建物の将来的な継承見通しに関する調査結果および分析を提示する。そして 5 章では､2 章から 4 章の結果を踏まえたうえで、今後の旧三国町内における建物継承促進に向けた示唆を、具体的な提案を交えつつ記すこととする。

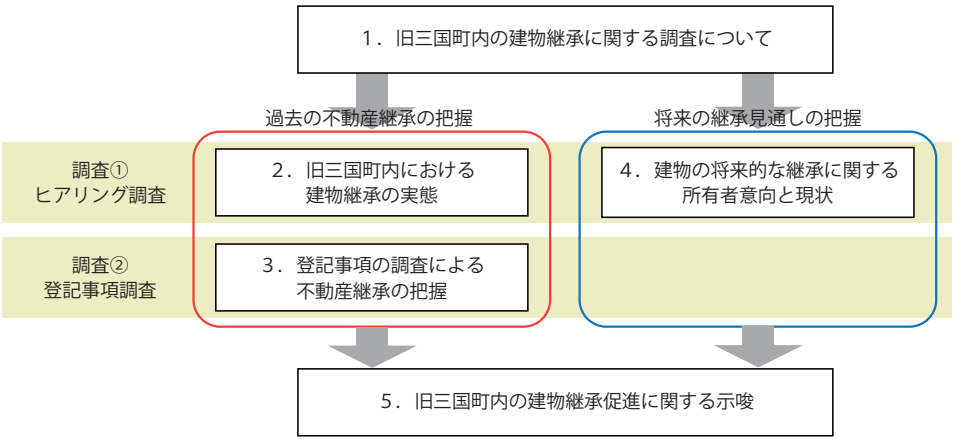

図 1-2　報告書の枠組み

2．旧三国町内における建物継承の実態

2．1．調査結果の概観

2．1．1．建物について

今回調査を行った 55 世帯では計 77 軒の建物について情報を得た。

調査した建物に関する情報は以下の通りである。

■建物の所有数について

質問者が何軒の建物を所有しているか集計した結果が右の図 2-1 になる。

内訳を見ると、55 世帯中、約 65％にあたる 19 世帯が複数の建物を所有していた。その使用方法を見ると、自分の家を拡張している場合が 5 軒、他の人に貸している場合が 5 軒、娘夫婦など親族が住んでいる場合が 5 軒あった。しかしその一方で倉庫や空き家となっていて有効に使われていないケースも 4 軒存在した。

ヒアリングの中では、子供が帰って来た際に住むための家を親が用意しておくというパターンが複数件存在した。しかし、中には子供が別の場所に家を構えたなどの理由で不要となり、現在は他の人に貸したり、売却してしまったりという人もいた。

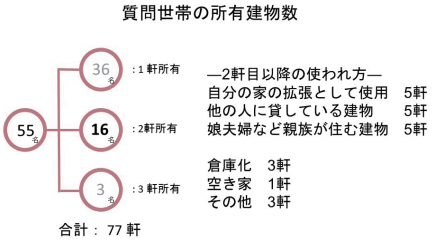

図 2-1　質問世帯の所有建物数

■建物様式について

建物様式について集計した結果が図 2-2 になる。

77 軒のうち、47 軒が現代住宅であり、そのうち 28 軒が鉄骨造であった。三国の伝統的な建築様式であるかぐら建ての建物は 77 軒中 5 軒であった。

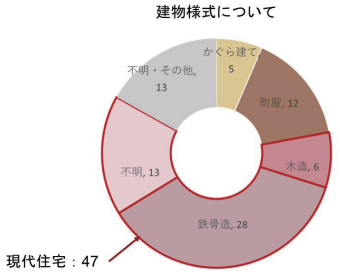

図 2-2　建物様式について

■建物用途について

建物の使われ方について整理した結果が図 2-3 となる。

77 軒中 68 軒で住宅として利用されており、そのうち約 20％にあたる 14 軒が店舗や事務所を併設していた。また、それ以外の用途として店舗や事務所、作業場としての利用が見られた。

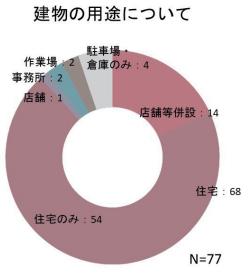

図 2-3　建物用途について

■建物居住者について

建物の居住者について整理した結果が図 2-4 となる。

回答者単身、もしくは回答者夫婦のみで暮らしている家が全体の 51％となる 39 軒、親もしくは子の 2 世代で同居している家が 24 軒（31％）になる。また、子供や弟の家族が住む家についても 6 軒見られた。

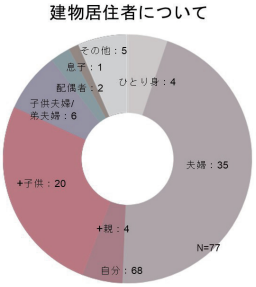

図 2-4　建物居住者について

2．1．2．不動産継承について

今回の調査では、175 回の不動産継承行為について把握することができた。その継承についての分類は以下のようになる。

■不動産継承の種類について

175 回の不動産継承について集計したものが図 2-5 になる。

全体の 63％にあたる 111 回が相続による継承であった。また、購入による継承は 49 回で、そのうち 7 回が、物件所有者に依頼される形で購入したものだった。

その他の例としては、賃貸による継承や売却による継承が見られる。

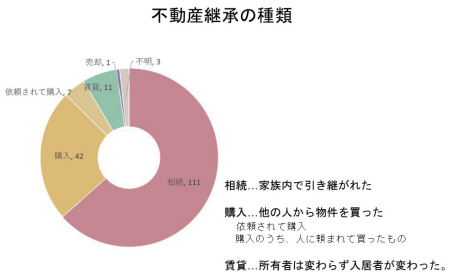

図 2-5　不動産継承の種類について

■建物ごとの不動産継承回数について

77 軒の建物のうち、相続以外の不動産継承がどれだけ含まれていたかを集計したものが図 2-6 になる。相続以外の継承が 2 回以上含まれていた建物は 8 軒であり、この場合では建物購入の継承に加え、賃貸を行ったものとなっていた。

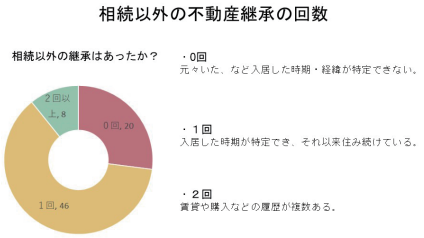

図 2-6　相続以外の不動産継承の回数

2．1．3．土地と建物の所有形態について

今回調査した 77 軒について、全ての建物においてヒアリング対象者が建物の所有者であった。また、土地に関しても図 2-7 が示すように、ほとんどが回答者自身の所有であったが、中には市有地や寺の土地の上に住んでいる人も見られた。寺の所有地と自分の所有地が含まれるなど、敷地内の土地所有が混在している場合も存在した。

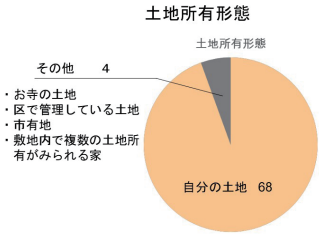

図 2-7　土地所有形態

2．2．継承方法のパターン整理

この節では、ヒアリング調査にて把握された 175 回の継承についての情報を整理する。

2．2．1．いつ不動産を継承されたのか

不動産継承の時期について整理した結果を表したものが次頁図 2-8 になる。

時代毎に見ると、明治初期から既に今の場所に住んでいたケース、特に大正から戦前にかけて新たに入居してきたケース、戦後に新たに入居してきたケースの 3 つに分けることができる。また、新規入居者は次第に減少しており、近年の新規入居のほとんどが、息子が実家近くに家を構えたというものであった。

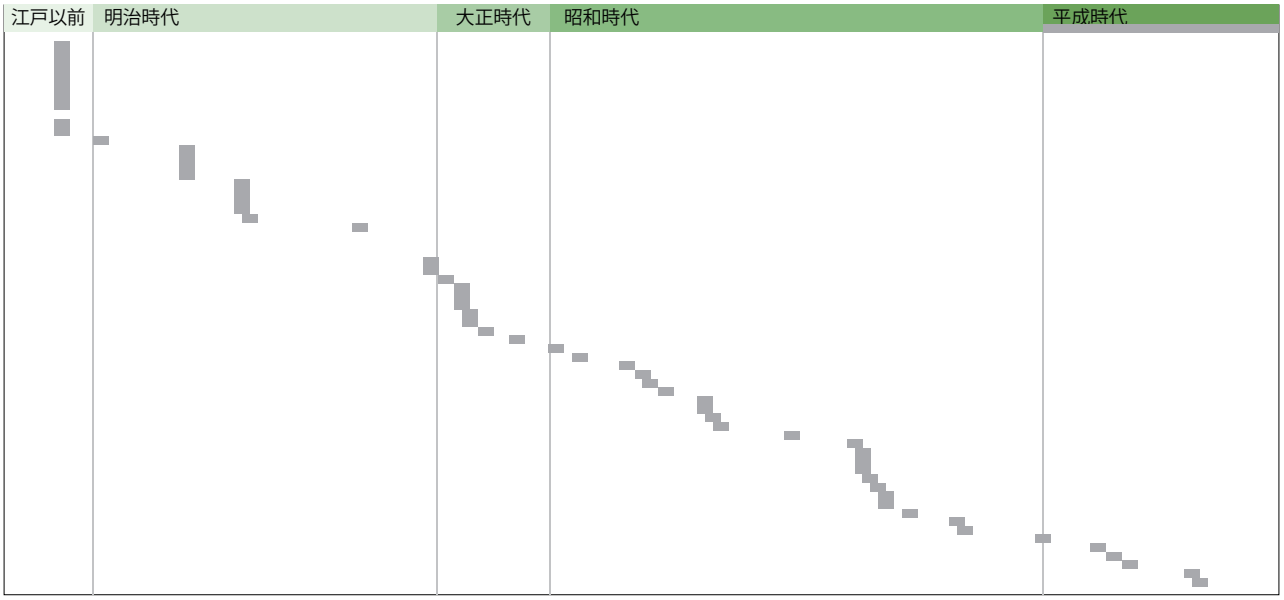

図 2-8　新規入居の時期

2．2．2．誰から不動産を継承したのか

不動産継承された相手で分類すると以下表 2-1 のように分けることができる。

ここで類型 a から c までを血縁による継承、類型 d を地縁による継承とする。

表 2-1　不動産の継承先

類型		件数	相続の例
a. 肉親からの相続	父親から	多数	
	母親から	4	父が戦死したため母が前所有者（2 例） 父が急死したため母が相続していた。
	祖父・祖母	2	父が戦死したため、前所有者が祖父母だった。
	元の実家	1	養子に出ていたが、生家の方の不動産を引き継いだ。
	その他	2	生前相続
b. 義理の家族	養子へ相続	3	甥を養子として迎えた。
	配偶者の肉親から	4	婿養子となり、母方の父から相続を受けた（3 例）
c. 親戚から	本家から	4	義母の家に移り住んだ。
	その他の親族	3	父が従兄弟から土地を借り受けていた。
d. 知人・近所から	隣人	7	隣人が死亡した際に親族から購入を依頼された。 隣の家が空き地になったため購入した。
	同一区内	3	所有者と直接交渉を行った（2 例） 出ていく際に区内に声掛けがあった。
	知人・友人	4	知人の紹介で物件を紹介してもらった。
	近所（別の区）	3	元の住民が出ていく際に近所に声掛けがあった。
	仕事の取引先・同業者	3	店に奉公人として勤めていた男女が夫婦養子の形で跡を継いだ。
	元の賃貸主から	2	賃貸で借りていた土地をそのまま購入した（2 例）
	町内での引越し	2	商売をするために町内の別の区から移住。
e. 業者より	不動産業者からの購入	5	不動産開発された土地を購入。 賃貸に住んでいた時に、近所の売り物件を購入。
f. その他	空家・空地の引取り	3	倉庫が壊れて、空いていたから。
	その他のケース	1	敷地内に子供のための家を建てたが、その子供が利用しなかった。

類型 a では父親からの相続が多く見られるが、父親が病気や戦争で亡くなった場合には母親、祖父母から建物を相続されたという場合も存在した。

類系 b について、養子制度を利用して建物を継承していた場合が 7 件見られた。自身の親戚を息子として家に引き入れることで建物を引き継いでいくという行為が三国でも普遍的に存在していたということが明らかになった。

類型 c について、必要な場合には親戚に土地を借りる、引取りての居ない場合は親戚に譲る・売るというに、なるべく身内でまず建物の継承を行おうという動きを見ることができる。

また類型 d においては、特に隣人や近所の人からの継承が多くみられた。特に隣人の土地･建物を入手することで、自宅を広げたり、子どものための家を確保するという事例が 7 件存在していた。

類型 e について、不動産業者を介して購入した土地・建物を購入した事例は 5 軒存在しているが、そのうち 3 軒は新規の開発によるもので土地と建物を一体で購入していた。

2．2．3．不動産を継承する前はどこに居住していたのか

今の建物に引越す以前に居住していた場所について集計したものが以下の表 2-2 になる。

類型	軒数	引越した理由の一例
自宅 (実家からの独立等)	8	息子が実家から独立 セカンドハウスとして購入
同一区内	12	借家だった家を出て、新たに購入する (4 例) 本家から独立して新たに家を構えた
1-4 の部内	8	借家だった家を出て、新たに購入する。 店を開くために別の場所へ引っ越した。
郊外	12	店を開くために郊外から三国へ引っ越した（複数）
坂井市内	4	
福井県内	5	

表 2-2　新規入居の時期

この結果を見ると、旧三国町内で引越を行った場合と、郊外から新たにやってきた場合で移住理由が分けることができる。まず旧三国町内（同一区内、1-4 の部内）からの移住については、もともと同居していた人が結婚して親の近くに家を構えた、本家から独立して新たに家を買った、というように元住んでいた家から独立するというケースと、借家だった家を出て新たに家を購入したというように元々三国町内に住んでいたがよりよい環境を求めて引越しを行ったという傾向が見られる。一方旧三国町の外から新たに入ってきた場合は、新たな店を開くために引越した、仕事を求めて三国に来た、というように仕事を求めて中心部に移住してくる傾向が見られる。

また郊外から三国に入ってきた後にもう一度町内で引越を行っている事例をいくつか存在する。その理由を見ると、最初は借家に住んでいたが車庫を持てる家に引越した、もとの家の持ち主が売ってくれないので別の家を購入した、というようによりよい環境を求めて引越しを行ったものが多い。

2．3．継承に伴う空間操作

この節では、建物の改修、建て替えについて、その理由と共に整理する。改修、建て替え件数と改修理由を分類したものは表 2-3 のようになる。

表 2-3　改修理由について

改修理由類型		改修	建替え	事例
a. 新たに入居したとき	新規入居		1	
	出戻り	2	1	郊外に住んでいたが買い物が不便で元の家に戻る際に全棟改築した
b. 家庭環境の変化	相続のタイミング	1		親が亡くなったあとに建替えた
	本人が結婚した	3		結婚を機にリフォーム 自分たちの生活場所確保のため蔵を増築
	子供が増えた・帰ってきた	6	3	息子が帰ってきて新たに家を建てた 子供と同居することになりリフォーム
	子供が出ていった			
	その他		3	弟夫婦が帰ってきて同居することになった
c. 家業の変化	店・事務所をやめた	16	1	店をやめて和室にした 店部分を息子の部屋にした
	店・事務所を始めた	1		店舗部分が欲しかったので
	店・事務所を改変した	2	1	工場を拡張した
d. 家の領域の変化	家を広げた	5	2	隣地が確保できたので家を増築した
	家を狭めた	3		家の一部を切り離して売った
e. 機能更新	リフォーム（老朽化など）	10	16	2 階を増築した 土倉を壊して改造した
	バリアフリー化	2	1	母のためにバリアフリー化した
	不要物の除去		2	古くなったハナレを壊した
	災害の影響		4	家が火事にあったため
	その他	1	3	まちづくりの流れに乗り、補助金をもらい改修 外壁修理時に邪魔だった小屋を壊した

改修理由は主に 5 つに分けることができる。

■ a 新たに入居したとき

この類型には、入居するタイミングや、元の家に戻ってくるタイミングで建物を改修・建て替えたものが含まれる。

■ b 家庭環境の変化

この類型には , 自身が結婚したケースや子供が家に帰ってきたケースが含まれている。この累計では、地震が結婚する、子供夫婦が新たに入居するというように、世帯が大きくなることによって建物を増改築する場合が 15 件含まれていた。一方で子供が家を出たことで減築したという場合は見られず、子供が独立した家では多くの場合で家のスペースを持て余している可能性があると考えられる。

■ c 家業の変化

この類型では、店をやめたなど、家業の事情による改築、建て替えが含まれている。この類型に含まれる 21 軒中 17 件が店じまいによるものであった。しかし、そのうち新たに建て替えを行ったものは 1 件しかなく、店をやめた場合でもそれが理由で建て替えを行うことは少なく、店部分を子供の部屋や和室などに改修することにより元の建物を活用していることが明らかになった。

■ d 家の領域の変化

この類型では、家を拡張、もしくは分割した際に改修を行った事例が含まれている。隣の敷地を入手した場合には自身の家を広げるために増築を行っている。また家を狭める場合には、もともとやっていた店をやめて住居専用にする際に家の一部を分割し別の人に貸した、というような事例が含まれていた。

■ e 機能更新

この類型には、老朽化による改修や建て替え、老朽化した蔵の取壊しというような事例が含まれている。この類型には 39 件の空間操作が含まれていたが、そのうち 26 件がリフォームによるものだった。また 26 件のうち、16 件が全面建替えであり、一部建替えであった 10 件の中にも複数回にわたって徐々に改修を行ったケースも含まれている。機能更新を理由とする場合には他の理由に比べて建替えの割合が高い。

その他の理由には蔵やハナレが不要になった場合に取り壊したというケースが 2 件含まれていた。他の類型に含まれている事例でも、蔵を子供部屋にしたり、息子夫婦のための家に建て替えたというものがあり、利用されなくなった蔵やハナレは多く除去されてしまっているとと考えられる。

以上 5 つの類型についてグラフ化したものが図 2-9 となる。

この結果から、空間操作の際の理由が具体的であった場合は建物の一部改修となる場合が多く、老朽化したなど理由が曖昧な場合ほど全棟建替えが起こりやすいということが分かった。また、空間操作の場合にはやめた後の店部分や老朽化した蔵などの不要な部分は改修、撤去されやすいことが分かった。三国の建物は、必要なスペースを増築、不要な場所や老朽化した場所を改修しながら更新されてきたということが明らかとなった。

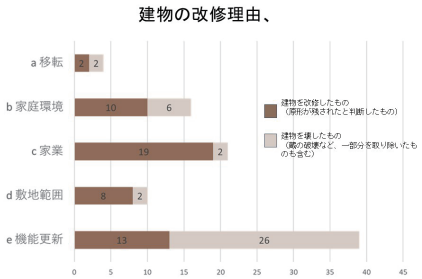

図 2-9　建物の改修理由

2．4．特徴的な継承方法

この節では、ヒアリングの中で特徴的であった継承方法について取り上げ、考察を行う。

■隣地の取得について

今回のヒアリングにて、隣の土地を取得して自分の家を拡大させたという事例が 5 例見られた。取得理由には積極的に購入したものだけでなく、隣人が転出、死亡した際に依頼されて購入したというものを見られたが、取得した不動産は家の拡張のために利用したり、息子夫婦用の家として利用したりと何らかの形で活用されており、空き家としているものはなかった。

中には、隣り合った土地の購入を３度繰り返していた例も見られ、離れや駐車場スペース確保して住環境を向上させていた。現在の三国では空き家空き地が増えていることから、敷地を拡大することでより住みやすい環境を整えることが可能になると考えられる。

■一部貸しの形態

建物の一部を別の人に貸しているという形態が見られた。例えば、所有しているハナレに間借り人も何人か受け入れていた時期があったという事例があり。通学が大変な高校生や、家を見つけられていない新婚夫婦などを受け入れていた。また他の家でも、自分の家の一部を切り離して人に貸していた、家の一部を店舗用に貸していたという事例も存在する。この現象が三国特有の現象であるかは不明だが、家の一部を他の人に貸して活用し、地域に人を受け入れるという行為は現在の建物活用に対して参考となるものである。

２．５.三国の不動産継承の把握

２．５．１．時代による継承の変化

この節では、時代ごとの三国の不動産継承傾向についての分析を行う。

2.2.1 にて、現在の家に入居した時期について、①明治初期から居住②特に大正から戦前にかけて新たに入居③戦後に新たに入居、の大きく３つに分けることができるという事が明らかとなったが、各区分ごとに更に詳細な分析を行う。ここでは、特に三国のまちの様子に変化を与えたと考えられる 1897 年の鉄道（北陸線）の開通と、1945 年の終戦を境にして３つに分類する。各時代区分ごとの軒数は表 2-4 のようになる。

表 2-4　入居時期による分類とその時の職業

類型		軒数	主な仕事	
①明治初期から居住	-1897	24	北前船関係 工芸・芸術関連 生活に関する職業 その他	北前問屋、魚問屋、米商人、乾物屋、肥料 建具業、仏壇、塗師、家具屋、大工 呉服屋、理髪店、たばこ屋、古道具屋 農家、
②大正から戦前に入居	1897-1945	20	工芸・芸術関連 生活に関する職業 その他	大工、指物師、仏壇製造 呉服屋、洋服屋、魚屋、雑貨屋、瀬戸物、菓子屋 料亭、船主
③戦後に入居	1945-	27	生活に関する職業 サラリーマン	美容院、畳

①明治初期から居住・取得

この分類では、先祖代々から三国に住んでいるという家や、明治初期に行われた最初の登記の時点で現住所に記載があった、という事例が含まれている。

この時期は、三国が北前船の寄港地として機能していた時期で、特に北前問屋・魚問屋などの北前船関係の仕事や魚売り、米商人などそれに関連する仕事に就いている人が多く見られる。また建具師や塗師、家具製造のような、工芸･芸術関連の職業に就いている家も多くみられた。また､4 の部方面では代々農業を営んでいるという家も多かった。

この当時の不動産継承についての情報は不明な点が多い。今後登記簿や土地台帳の情報を元にして調査することを検討している。

②大正から戦前に入居・取得

この大正から戦前に入居してきた人の傾向としては、①の時代に多かった北前船関係の仕事をする人が減り、生活に関する職業に従事する人が増えているという点があげられる。具体的な職業を見ると、呉服屋や魚屋、雑貨屋、菓子屋などの小売店を営む人が多い。また、料亭や呉服屋など花街向けの商売を行っていた家も見られた。

不動産継承の形については、知り合いや同業者を頼って物件を探していたという事例が多く、不動産業者を介しての継承は見られなかった。三国のまちに入りたい人が自分でつてを頼って住む家を見つけていたということが考えられる。

1897 年の北陸線の開通以降三国の交易機能が低下していったことで問屋は減っていった。しかし、仕事を求めて三国のまちに入ってくる人が多かったことや、小売店や飲食店を開きにきた人が多くみられることからまちの生活の中心として三国のまちがまだ栄えていたと考えられる。

③戦後に入居・取得

戦後以降、三国への新規入居者は徐々に減少してくる。入居時の職業については、店を開くために三国に入居したという人が減り、多くが会社勤めを行う人であった。また戦後に入居した 27 軒のうち、1 軒目（三国内で初めて建物を持った）のは 12 軒に留まっていた。2 件目以降の取得として、娘･息子の住む家として利用されているのが 5 軒、自分の家の拡張や新たな仕事場として利用しているのが 3 軒あった。戦後に新たに三国に入ってきた人は昭和 50 年代以降は見られず、近年の新規入居者は親世代が三国に住んでいる層が独立して住んでいるということが明らかになった。戦後になると緑ヶ丘や三国東での宅地造成が始まったことや自動車が普及したことににより、道が細く、古い家の多い三国のまちなかではなく駐車場が確保できる郊外に新しい家を建て人が増えたことが理由と考えられる。一方で､自動車を保有していないと生活ができないという理由で郊外からまちなかに戻ってきたという人も見られた。

また、戦後の不動産継承の傾向として新たに 2 つの傾向がある。一つは、不動産業者からの購入という形が見られるようになったことが挙げられる。このケースは 5 件存在したが、その内訳をみると町内にあった売り物件を購入したのが 2 件、土地のみを購入したものが 3 件（不動産開発によるものも含む）であった。またその 5 件の立地を見ると、北前通り沿いではなく町の周縁部にあたる地域であった。このことから、不動産業者による建物購入は確かに見られたが、それは比較的歴史の浅い周縁部で起こっていて、町の中心部に入っていくには血縁・地縁からの紹介が必要であるということがわかる。

もう一つの傾向は、依頼されて購入という形が見られるようになったことである。これは、不動産を購入した中で特に「所有者に頼まれたので購入した」という説明があったものを指す。調査の中で依頼されて購入された例は全部で 7 件あったが、その全てが戦後に起こった継承であった。継承された建物の用途をみると、7 件中 6 件がセカンドハウスや子供夫婦の家として利用している。これらの使い方は、建物を購入してから用途を考え、決定したというものになっていた。

これまでは、三国へ入居を希望する人が多かったため、新規入居者が積極的に物件を探していたが、戦後になると徐々に三国へ入ってくる人が減り、また後継ぎ候補となる子供も都会へ出て行ってしまうということから不動産を引き継ぐ相手がいなくなり、隣人や知り合いに依頼して不動産を継承してもらっていた、ということがわかる。そして受動的に手に入れた不動産については、入手した後でその用途を考えられていた。

2．5．2．時代による空間操作の変化

時代ごとによる空間操作の傾向について表したものが図 2-10 となる。77 軒の建物のうち、建替え（元の建物の形が残らない改修操作）が行われていたのは 38 軒であった。（図 2-10 の合計と一致しないのは時代区分が不明のものがあるため）

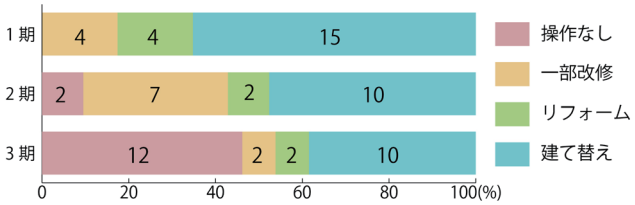

図 2-10　入居時期による建物の改修理由

入居時期ごとの傾向を見ると、古くから住んでいる家の方が建替えた割合が高くなっている。また、建物を一部改修した・リフォームした家の割合は、戦前までに入居した家（1 期・2 期）では約 4 割に対し、戦後に入居した家では 26 棟中 4 棟で約 15％となっている。改修要因として、戦前までに入居していた家では、戦後に店をやめてその部分のみを改修するという家業に関する理由や、子供が実家に帰ってきたので彼らが住むためのスペースを設けたという家庭環境に関する理由が多くみられた。その一方で、戦後に入居した家では老朽化による建て替えが多くみられた。戦後に入居した家の方が、一部改修の選択をするケースが少なくなっている。

２．６．小結

旧三国町では、どの時代においても血縁を利用した相続のほかに、知り合いや近所の人などに継承するという地縁を活用した相続が行われていた。特に中心部へ移住してくる際には地縁や血縁を頼った継承によって建物を探すことが必須となっていた。しかし現在、中心部への新規移住者は減少しており、現在行われている地縁を活用した継承は町内の住民間のみの利用にとどまっている。いま三国では少子高齢化や子世代の人口流出が進んでいるため、このままでは継承されない不動産が多く生じてしまう可能性がある。

また建物の空間操作について、三国では建物を家庭状況や家業の状況に応じて上手く改修したりしながら住み続けてきたが、最近は建て替えてしまうケースが増えてきている。古い建物を建て替えてしまう事で、伝統的な建物が消失してしまう、町並みが不連続性になるという問題が生じてしまう。

3．登記事項の調査による不動産継承の把握

3．1．調査の方法

3．1．1．目的

前章では、三国の不動産継承についてのヒアリング調査から三国の建物と土地がどのように引き継がれてきたのかを把握した。しかしこの調査は、ヒアリング対象者より前の世代に行われた継承については不正確な部分があると考えられる。

そこでこの章では、ヒアリングを行った物件について、登記簿・土地台帳の記載事項を取得し分析を行うことでヒアリングによる調査の正確性を確認する。特に、明治から戦前にかけての不動産継承についての詳細を把握することで、この時代に多く存在していたと考えられる地縁や血縁を介した不動産継承の実態を把握する。
た。

3．1．2．用語の定義

■数え方についての定義

筆　：登記簿上で分かれている土地の数え方

区画：所有者が同じ土地は 1 つの区画として扱う。

継承回数：1 区画で起こった所有者移転を 1 回と数える。

3．2．登記簿調査全体の結果

ヒアリング調査の対象となった建物 77 件について、旧土地台帳の記載内容と土地・建物についての全部事項証明書を取得し、全部で 99 筆の土地についての情報を得ることができた。

旧三国町範囲における土地台帳と登記簿の一元化の時期については、1965 年頃と推測される。

この節では以下の 2 つの観点から分析を行う。

①過去の不動産継承についての分析

②過去の不動産保有状況についての分析

3．2．1．過去の不動産継承についての分析

この項では、99 筆の土地、85 区画における 134 回の継承に注目して分析を行った。

■継承の種類の分類

134 回の継承について、その継承前後の所有者の関係について整理したのが図 3-1 である。

今回明らかになった不動産継承のうち、約 64％にあたる 86 件が親族内での継承であった。この割合は、ヒアリング調査での不動産継承における相続の割合とほぼ一致していた。

残りの 48 件は身内以外への継承であった。そのうち 28 件は土地台帳の記載で所有者移転が確認され、残り 20 件は登記簿の記載事項によって所有者移転が確認されたものであった。

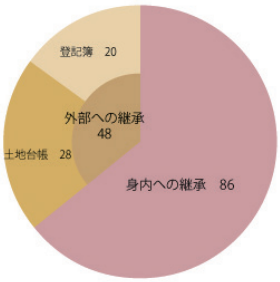

図 3-1　継承の種類

■前土地所有者の居住地

前土地所有者の居住地を示したものが次頁図 3-2 である。

48 件のうち、前所有者もその土地にいた場合は全体のうち 7 件、前所有者が別の場所に住んでいた場合が 17 件であった。この結果から不動産継承は、前所有者がそのまま次の所有者へ受け渡すことよりも、前所有者がその土地を離れた後に行われる傾向があるということがわかる。また、前土地所有者が隣人だった場合は、もともと 1 つの

土地を有していたが何らかの事情で土地の一部を別の所有者に移すという現象が見られていた。旧三国町内の別の場所に住む所有者からの移転は 5 件存在していたが、そのうち 4 件は旧町内の別の区の居住者で、残り 1 件は平成以降に三国郊外の居住者が土地を手放した、というものであった。

前所有者が寺、という継承が 3 件含まれていた。その他に、現在も寺が持ち続けている区画も 5 件存在していて、三国のまちでは寺が土地を保有するという事象が定常的にみられることが明らかになった。寺の持つ土地については、ヒアリングの中で「家を建て替えたりする場合は許可が必要になる」という意見があり、自分の土地より管理や扱いが難しいと考えられる。また、寺へのヒアリングでは、寺の土地にあった空き家について自らで費用を出して取り壊したという話や、空き地は管理が難しいため駐車場とすることが多いという話が聞かれた。

図 3-2 継承前所有者の居住地

このような事象から三国の空き家・空き地問題については、町内に多くの土地を持つと考えられる寺社とも課題意識を共有し、連携することが必要になると考えられる。

特殊の分類に含まれているものとしては、複数の所有者が持っていたのを 1 所有者にまとめた場合が 2 件、大蔵省の保有になった場合が 2 件、福井県の保有となった場合が 1 件である。

■外部継承（他者への継承）の発生時期

48 件の外部継承について、発生時期と前所有者の居住地で整理したものが下図 3-3 になる。

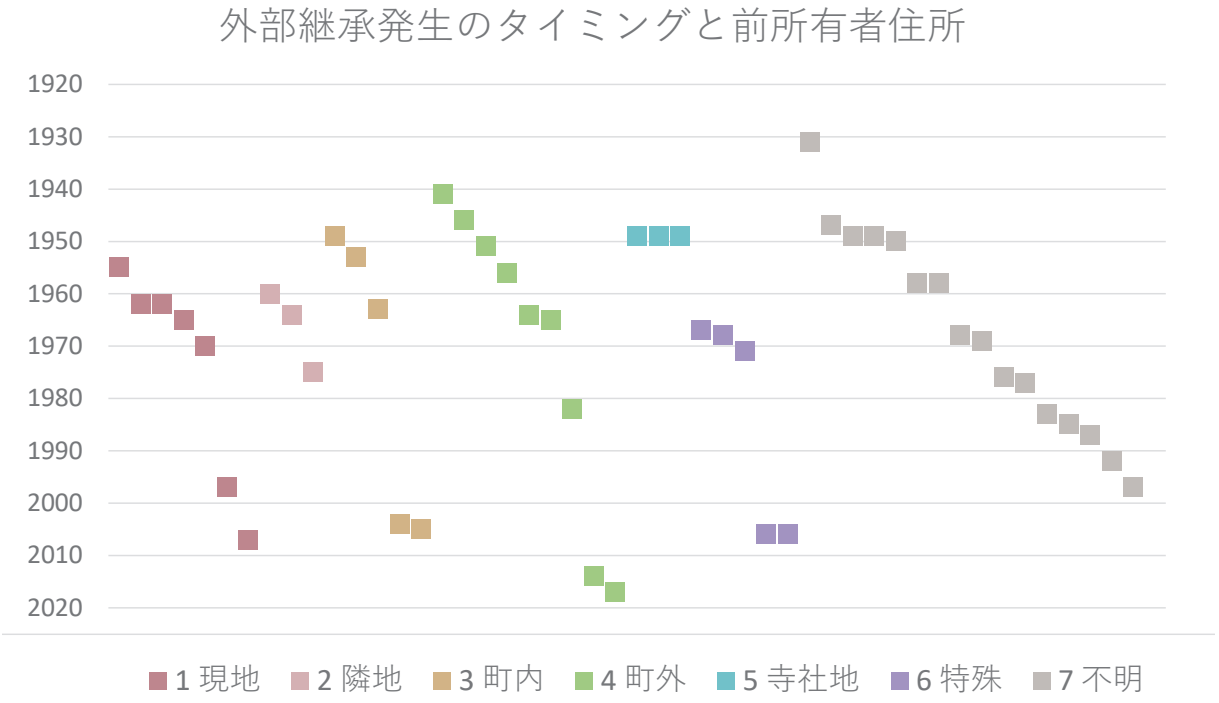

図 3-3 外部継承の発生時期

外部継承が発生したは 1950 年前後に多く見られ、そこから 1970 年頃まではいくつか見られる。しかしそれ以降になると徐々に外部への継承は見られなくなってくる。

また、時代ごとによる継承の型（前の所有者による分類）の差は小さい。寺からの継承は 3 件とも 1950 年前後に集中していた。

3．2．2． 過去の不動産保有状況についての分析

この項では、ヒアリング結果と登記簿の情報が両方揃った 38 軒 58 区画について、土地の不動産保有に注目して分析を行う。

なお、この調査にて登記簿のみだったデータが 29 筆分、ヒアリング結果のみだったデータが 39 軒分存在する。このずれについては 3.3 で言及する。

■土地の所有者について

58 区画の土地の現所有者について、建物居住者が土地を有している場合が 52 件で全体の約 91％に上った。残り 6 件については、寺の土地であった場合が 4 件、自治会単位で所有している場合が 2 件であった。

寺の土地所有については、かつては寺が有していた区画も 3 件見られていたが、逆に私有地が新たに寺の土地になったケースは存在しなかった。この調査と関連して行った三国町内のある寺へのヒアリングによれば、町内の寺に対して土地を寄付する文化というものはかつては存在していたそうだが、明治以降にはほとんど見られなくなっていたということであった。

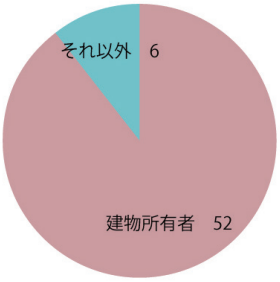

図 3-4　継承前所有者の居住地

自治会が所有するという形態については、以前は 1 つの土地に対して複数の所有者が存在するという状況になっていたものが、近年区で話し合い自治会で土地を所有するということになったというものであった。

■土地の継承経験について

対象となった土地の継承履歴を表したのが以下図 3-5 である。

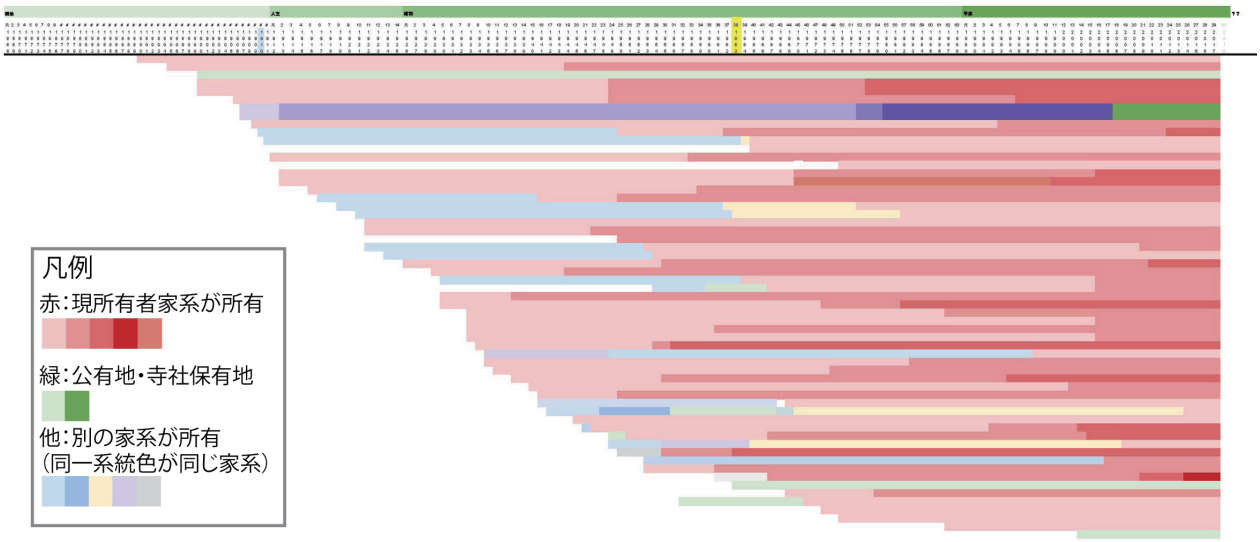

図 3-5　土地の所有履歴

この図をみると登記開始された時期は明治の終わりから戦前にかけて行われていた。また、外部継承の発生時期は 1950 年～ 1970 年付近に集まっていたが、相続による継承は時代に関わらず行われている。現在の所有者は 1970 年から 1980 年頃から所有を始めている。

また、1 つの土地が経験した外部継承の回数を示したものが図 3-6 である。

全体のうちの 67％にあたる 39 件が、土地台帳・登記簿の記載上で外部継承が存在していなかった。一方で、2 回以上の外部継承を経験した土地は 8 件あり、その土地の外部継承時期をみると、他の外部継承と同じように 1950 年～ 1970 年にかけて集中していた。また、所有時期が短い場合は、不在地主となっていたり、公有地となっていることが多かった。（図 3-7　複数回の建物継承）

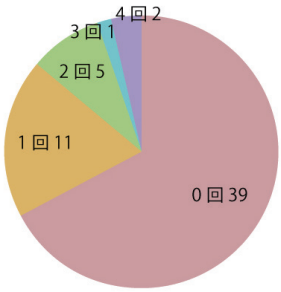

図 3-6　外部継承の経験回数

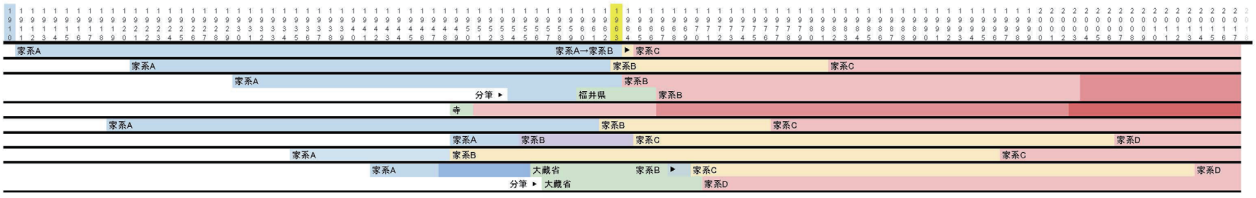

図 3-7　複数回の外部継承の様子

3．3．調査における限界

3.2.2 でも述べた通り、登記簿のみだったデータが 29 筆分、ヒアリング結果のみだったデータが 39 軒分存在した。この節では、このようなずれが生じた原因について 3 つ言及しておく。

まず建物位置の特定の問題である。今回ヒアリングした 77 軒のうち、22 軒が 2 棟目以上の所有でありヒアリング先の住所とは異なる場所であった。そのため、建物の特定が難しくなった。

次に、住所と地番の一致についてが挙げられる。旧三国町の含まれる坂井市では現在ブルーマップが発行されていない。そのため今回の調査では地番の検索を公図を使用して行った。そのため、建物が位置する住所と地番を対応させる際にずれが生じ、隣の地番を取得していたということが起こってしまった。また住宅地図上では土地の所有範囲が明らかでなかったため、建物居住者の土地範囲を全て取ることができなかった場所が生じた。

また、三国町内では昭和 56 年から昭和 60 年にかけて字名変更が起こったため、古い旧土地台帳の記載と現在の地番の対応を行う必要が生じた。今回この作業は法務局職員にお願いした部分であったが、特に近年分筆した土地についての土地台帳取得において、いくつか取得漏れが生じた。

3．4．調査における限界

登記情報によると、三国町の不動産継承は特に 1950 年から 1970 年頃にかけて外部への継承が多くみられていた。これらの継承では、特に前の所有者がその土地を離れてから不動産を継承する傾向が強かった。1970 年代を過ぎると、相続による継承は行われているが外部への継承は少なくなっていた。

所有について、かつては不在地主になった場合は短い期間で次の所有者へ渡っていた。近年は外部への継承が少なくなっていることから、三国町内で新たな人への不動産継承が鈍くなっていると推測される。特に不在地主となった場合に、次の居住者へ受け渡されるケースが少ないことが空き家問題の大きな原因となっている。

最近では、複数の所有者で土地を継承してくることが難しくなり、自治会単位で土地を所有するという形態が見られていて、新たな土地の管理の可能性が見られている。

4．建物の将来的な継承に関する所有者意向と現状

4．1．調査結果の概観

4．1．1 全体傾向

2 章では、建物の将来的な継承に関する所有者の意向及び現状に関する項目への回答のあった合計 61 棟について分析を行った。

■将来の建物利用に関する希望（図 4-1）

現世帯主が住まなくなった場合、どのような形で土地・建物を利用してほしいか尋ねたところ、現在の建物をそのまま、あるいは修繕して使うことを所有者が希望しているのは 13 棟 (25%) であった。次に使う人に任せるとの回答が最も多く、全体の 32 棟 (48%) に上った。

■継承方法に関する希望（図 4-2）

既に近年継承された 8 棟を除く 61 棟のうち、45 棟 (74%) について、所有者は相続を希望した。売却や貸出の希望は 1 棟に留まった。

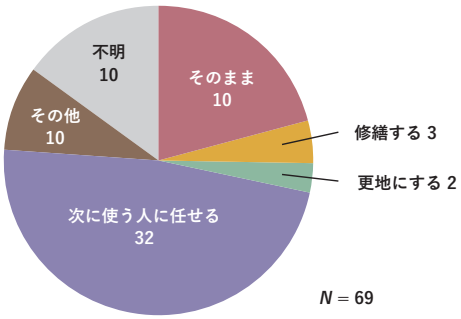

図 4-1 将来の建物利用に関する希望

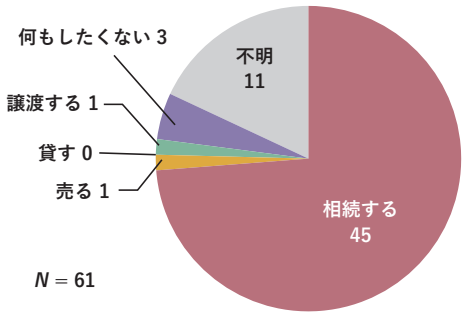

図 4-2 建物の継承方法に関する希望

■継承候補者（表 4-1）

同じく 61 棟のうち、43 棟（70%）について、継承候補者として息子や娘、兄弟などの家族が挙げられた。孫や甥なども含めると血縁者が 48 棟 (79%) に上り、血縁者以外の地縁者が候補として検討されているのは 1 棟に留まった。11 棟については候補が存在しなかった。

表 3-1 継承候補者の内訳

家族			その他親戚	地縁者			その他（不動産業者等）	継承候補なし	計
息子	娘	兄弟		同一区内	旧三国町中心部	旧三国町郊外			
30	12	3	5	0	0	1	0	10	61

■継承候補者の在住地・勤務地（表 4-2）

継承候補者の存在する物件 51 棟について、継承候補者の在住地・勤務地は下の表 3-2 の通りとなった。

表 3-2 継承候補者の在住地・勤務地

	旧三国町内				福井県内			県外（北陸）	県外（その他）	不明	計
	自宅	区内	旧三国町中心部	旧三国町郊外	坂井市内	福井市	その他県内				
在住地	15	3	1	3	1	4	1	3	18	2	51
勤務地	1	1	1	2	2	6	1	4	18	15	51

■継承の見込み（図 4-3）

61 棟のうち、息子が既に家業を継ぎ同居している等、確実な継承が予定されているものは 20 棟 (33%) に留まった。

継承が不確実となっている 31 棟 (51%) については、継承候補はいるが本人の意思が確かめられていないもの、同意が得られていないものなど、様々な状況が存在した。継承の見込みが立っていない物件も 10 棟 (16%) 存在した。

■継承に関する相談状況

継承に関して相談している相手を尋ねたところ、所有者が家族に相談しているという物件が 10 棟 (16%) あった一方、相談していないという物件が過半数の 33 棟 (54%) となった。

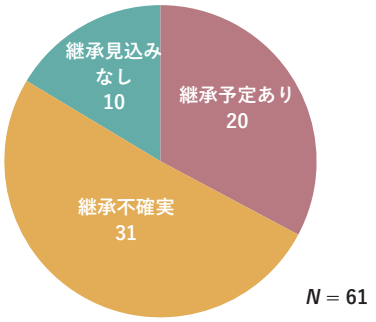

図 4-3 継承見込み

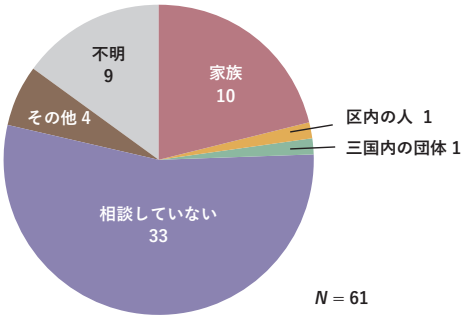

図 4-4 継承に関する相談相手

4．1．2．考察 - 三国における建物継承の動向

上記の結果を見ると、将来の建物利用に関して、次に使う人に任せるという世帯が多く、多くが血縁者への相続を希望していることがわかる。一方若年層の流出などを背景にその目処が立っていないものが多く、将来的に旧三国町において多くの建物が継承されずに空き家となったり、取り壊されたりする可能性があることが示唆された。

4．2 候補者への継承見込み

4．2．1．継承の見込みと継承予定者の状況

ヒアリングの回答が得られた 69 棟について、建物継承に関する状況別に、下記の基準で 5 類型に分類した（図 4-5）。

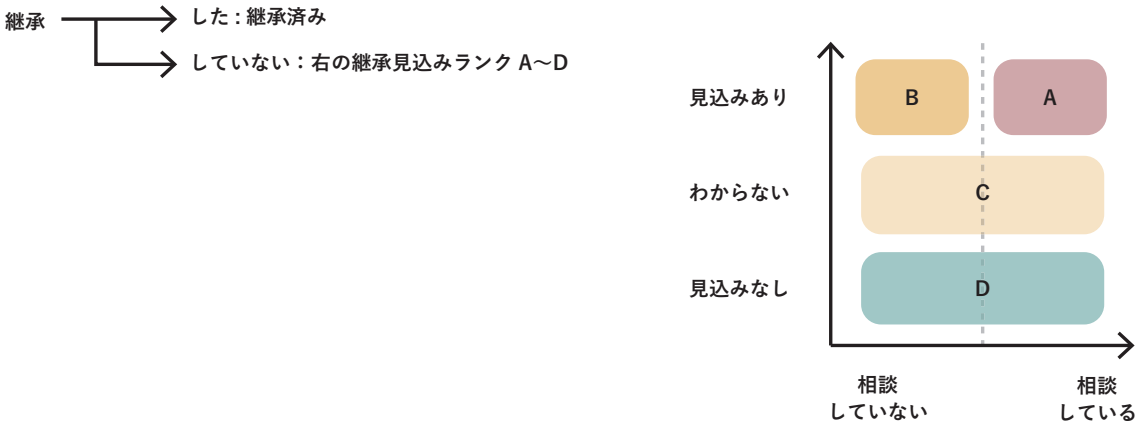

図 4-5 建物継承に関する状況の分類

継承候補者の居住地・在住地ごとに継承見込みを示すと図 4-6,4-7 の通りとなり、居住地・勤務地が離れていくほど継承が難しくなっていることがわかる。さらに、それぞれの分類ごとに状況とその課題を詳しく見ていく。

表 4-3 在住地別の継承見込みランク

	旧三国町内				福井県内			県外（北陸）	県外（その他）	不明	計
	自宅	区内	旧三国町中心部	旧三国町郊外	坂井市内	福井市	その他県内				
継承済み	8	0	0	0	0	0	0	0	0	0	8
継承見込みランク A	15	0	0	2	0	1	0	0	2	0	20
継承見込みランク B	0	3	1	0	0	3	1	2	7	1	18
継承見込みランク C	0	0	0	1	1	0	0	1	9	1	13
継承見込みランク D	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10

表 4-4 勤務地別の継承見込みランク

	旧三国町内				福井県内			県外（北陸）	県外（その他）	なし・不明	計
	自宅	区内	旧三国町中心部	旧三国町郊外	坂井市内	福井市	その他県内				
継承済み	2	0	2	1	0	0	0	0	0	3	8
継承見込みランク A	1	1	1	1	2	3	0	1	2	8	20
継承見込みランク B	0	0	0	0	0	3	1	2	7	5	18
継承見込みランク C	0	0	0	1	0	0	0	1	9	2	13
継承見込みランク D	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10

■継承済み

継承済みのケースが 8 件存在した。継承者の属性では息子が多く、家業を継いだなど三国の中で仕事を持っている場合が多かった。

表 4-5 継承済みにおける継承候補者の内訳

家族			その他親戚	地縁者			その他（不動産業者等）	計
息子	娘	兄弟		同一区内	旧三国町中心部	旧三国町郊外		
6	1	1	0	0	0	0	0	8

■継承見込みランク：A

表 4-6 継承済みにおける継承候補者の勤務地

	旧三国町内				福井県内			県外（北陸）	県外（その他）	不明	計
	自宅	区内	旧三国町中心部	旧三国町郊外	坂井市内	福井市	その他県内				
勤務地	2	0	2	1	0	0	0	0	0	3	8

継承候補者が存在し、本人とも合意が取れているランク A に該当する物件は 20 件存在した。継承候補者の属性は、息子・娘が 90%（18 件）を占めた。例外的に、所有者が地縁者である知り合いの大工に使ってもらうよう頼んでいるケースがあり、かぐら建ての家であった。継承候補者はすでに同居している場合が多く、通勤可能な県内勤務が勤務地判明者のほとんどを占め、その半分は旧三国町内勤務であった。現在遠方在住・在勤であるが U ターンにより継承予定というケースも 2 件（10%）存在したが、数としては多いとは言えない。

表 4-7 継承見込みランク A における継承候補者の内訳

家族			その他親戚	地縁者			その他（不動産業者等）	計
息子	娘	兄弟		同一区内	旧三国町中心部	旧三国町郊外		
11	7	1	0	0	0	1	0	20

表 4-8 継承見込みランク A における継承候補者の在住地・勤務地

	旧三国町内				福井県内			県外（北陸）	県外（その他）	不明	計
	自宅	区内	旧三国町中心部	旧三国町郊外	坂井市内	福井市	その他県内				
在住地	15	0	0	2	0	1	0	0	2	0	20
勤務地	1	1	1	1	2	3	0	1	2	8	20

■継承見込みランク：B

継承候補者が存在し、所有者は継承を見込んではいるが本人との合意が取れていない、ランク B に該当する物件は 18 件存在した。継承候補者の属性は、基本的に息子･娘であるが、孫、舅の子などの親類を検討している例もあった。継承候補者の状況としては、a) 所有者が複数家屋を所有しており継承候補者が別の棟に住んでいる場合（3 件）、b) 市外に仕事を持っているもしくは嫁いでいる場合（12 件）、の 2 つに大別される。このうち、a) については継承に関して合意が取れていないとしても、定期的な管理や必要に応じた利用あるいは貸し出しなどがなされる可能性が高いと考えられる。一方 b) についてはいずれも候補者本人に相談できていたために合意が取れておらず、本人の意思も細かく確かめられていない（図 4-6）。なお継承候補以外と相談しているケースは夫婦での相談が 2 件、三國會所（まちづくり会社）との相談が 1 件であった。継承候補者との相談ができていない背景として、多くが遠方在住であることから、帰宅頻度が少なく、相談の機会が限られることがその障壁となっていると考えられる（図 4-7）。

表 4-9 継承見込みランク B における継承候補者の内訳

家族			その他親戚	地縁者			その他（不動産業者等）	計
息子	娘	兄弟		同一区内	旧三国町中心部	旧三国町郊外		
10	4	2	2	0	0	0	0	18

表 3-10 継承見込みランク B における継承候補者の在住地・勤務地

	旧三国町内				福井県内			県外（北陸）	県外（その他）	不明	計
	自宅	区内	旧三国町中心部	旧三国町郊外	坂井市内	福井市	その他県内				
在住地	0	3	1	0	0	3	1	2	7	1	18
勤務地	0	0	0	0	0	3	1	2	7	5	18

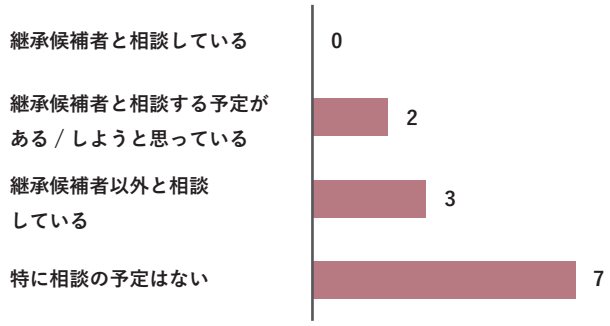

図 4-6 継承見込みランク B における建物継承に関する相談状況

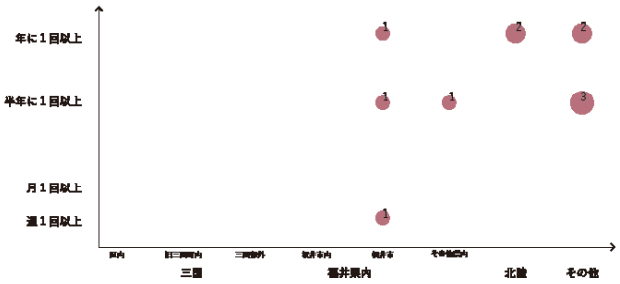

図 4-7 継承見込みランク B における継承候補者の在住地と帰宅頻度

■継承見込みランク：C

継承候補者が存在するが、その目処が立っていない、ランク C に該当する物件は 13 件存在した。継承候補者の属性は基本的に息子・娘であるが、ランク B と同様に孫、甥や姪などの親類を検討している場合もあった。継承候補者の状況としては、県外に仕事を持っている、もしくは嫁いでいる場合がほとんどである。継承の目処が立っていない背景として、相談しているものの折り合いがついていないもの、相続を半ば諦めているものの相続以外の選択肢を検討できていないものが存在する。

表 4-11 継承見込みランク C における継承候補者の内訳

家族			その他親戚	地縁者			その他（不動産業者等）	計
息子	娘	兄弟		同一区内	旧三国町中心部	旧三国町郊外		
9*	1	0	3	0	0	0	0	13

*「息子か娘」、「子供」との回答含む

表 4-12 継承見込みランク C における継承候補者の在住地・勤務地

	旧三国町内				福井県内			県外（北陸）	県外（その他）	不明	計
	自宅	区内	旧三国町中心部	旧三国町郊外	坂井市内	福井市	その他県内				
在住地	0	0	0	1	1	0	0	1	9	1	13
勤務地	0	0	0	1	0	0	0	1	9	2	13

継承に関する相談状況は、以下の表 4-13 の通りとなった。

表 4-13 継承見込みランク C における相続に関する相談状況

状況	件数	具体的発言
継承候補者と相談している	4	・東京で会社を経営しており継ぎたくないと言っている ・料理店をしたそうだが戻ってくるかわからない ・娘のみで全員嫁いだため戻ってくるように言っているが見込みはない ・昨年会った時に軽く戻ってきてほしい旨を伝えた
継承候補者と相談する予定がある / したいと思っている	0	
継承候補者意外と相談している	1	・夫婦で相談している
特に相談の予定はない	9	・家を建てているので戻ってこないだろう ・継承してほしいと考えているのが孫なのでまだ話していない ・帰ってこなさそうだし無理に継がせる気もない ・相続できなかったら売る

また、相続できなかった場合の継承方法を考えている家庭も少数ではあるが存在する（表 3-14）。

表 4-14 相続以外に検討している継承方法

継承方法	発言内容
地域への提供	・この場所が将来、お年寄りが集まって団欒する場所でもいい。サロンとか地域の子供達が集まる場所でもいい。 ・空き家を区の集まる場にするのはいいと思う。
空き部屋貸し	・若い人と同じ家で暮らすのも、精神面でもいいかもしれない。二階が空いているから、一時期誰か借りないかと思ったことがある。
売却	・相続することができないなら売る。

■継承見込みランク：D

継承候補のいないランク D に該当する物件は 10 件存在した。その主な理由は、次の通りである。

継承候補のいない主な理由
・既に使っておらず空き家となっている (5 件)
・子供が戻ってくる見込みがなく、期待もしていない（1 件）
・居住者に身寄りがない（2 件）
・継承可能性のある世代が三国で育っていない / 継承可能な身寄りが三国と縁の薄い親戚のみ（2 件）

4．2．2．考察 - 候補者への継承における課題

上記の結果を元に、継承候補者への継承が確実になされるかどうかを大きく左右していると考えられる要素を「仕事」「愛着」「コミュニケーション」「建物の修繕等の必要性」の 4 点に分けて考察する。

①仕事

既に継承に成功しているものは家業を継ぐ、三国内に仕事を持っているケースに限られており、継承の予定されているランク A の物件でも三国から通勤可能な範囲に仕事がある場合がほとんどである。ランク A の中には U ターン予定者も若干名含まれているものの、遠方にいた子供が相続したというパターンは実績に乏しい。一方でランク B、C では継承候補者が遠方に仕事を持つ場合が多い。このように、仕事があるかどうかが継承の可否を分ける最大の要因になっていると言える。

②愛着

継承可能性のある親類が三国で育っていないために継承してもらうことを諦めているケースがあるなど、生活基盤が周囲にあっても、三国を幼少期から定期的に訪れていたり、地域内に知り合いがいたりなどといったように三国への愛着がなければ継承候補となりにくい。

③コミュニケーション

ランクCの物件が13件存在したように、建物所有者が自身の子供などが建物を継承してくれることを望んでいるものの、本人と相談していない、できていないケースが多かった。その場合、認識の差異や子供側の意向の変化などにより、継承が上手くいかない可能性がある。候補者が遠方に在住している場合、生活基盤が遠方にあるという①の要因と合わせて、顔を合わせる回数が少なく相談の機会も限られるということが、Uターンも含めた継承の目処が立っていない要因の一つとなっていると考えられる。

④建物の修繕等の必要性

上記と並行して、「古すぎて建て直さないと使えない」「壊すのにもお金がかかる」「老朽化しているので責任を持って壊す必要がある」「老朽化してきているので、使い続ける限りは修繕はしていかないといけない」などという建物所有者の発言が見られ、建物継承あるいは継承できない場合の処分に際して修繕や解体の必要性やそれに伴う負担を各建物所有者が抱えていることが示唆された。

4．3．継承の選択肢と可能性

4．3．1．継承の構造変化

4.1, 4.2では建物の継承先として多くの人が「血縁者への相続」のみを検討していることが示された。このように継承候補者への継承が不確実な中では、相続以外の継承方法を考慮する必要がある。4.3では、建物継承に関する選択肢とその可能性について検討する。

過去の継承履歴では、血縁者からの相続だけでなく、地縁者から入手したというケースも一定割合存在する。血縁者への相続が立ち行かなくなってきている上に、地域内での継承や地縁を介した継承の見込みが薄くなっていること、さらにそれに代わる継承先の候補が存在しないことが、図4-8から読み取ることができる。

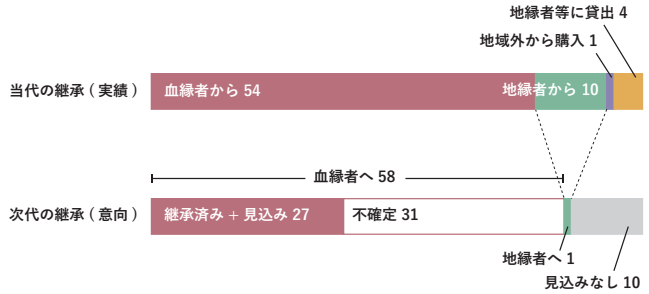

図4-8 継承方法の構造的変化

4．3．2．継承にまつわる所有者の価値観

上記に見られる建物所有者の強い相続志向には、どのような背景が存在するのか、ヒアリングで得られた発言を抽出し、考察した。その結果、相続志向をもたらす価値観は、a) 信頼できる相手に継承したい、b) 自分が生きているうちには売却や貸出を検討したくない の二点に集約することができた。こうした価値観が、血縁者への相続が難しくなってきている現状においても選択肢が限られる要因と推測される。

表4-15 継承にまつわる所有者の価値観

項目	具体的な発言内容
a) 信頼できる相手に継承したい	・「不動産屋は入りにくい」
b) 自分が生きているうちには売却や貸し出しを検討したくない	・「時々戻ってきたいので、生きているうちには貸したくない。」 ・「生きているうちは貸したくない」

４．３．３ 相続以外の継承の可能性

■地域内での継承の可能性

２章で示されたように、従来旧三国町では地域内での不動産の売買や貸借が頻繁に行われてきた。しかし、所有する不動産の継承候補として、血縁のない地縁者が挙げられたケースは１件のみであった。地域内での不動産の売買や貸出を複数回に渡って経験した世帯でも、地縁者への継承は想定されていない。その最大の要因は住民の絶対数の減少であると考えられる。人口流出や少子高齢化が進んでいく中で、地域内だけでの売却や貸出では不動産を継承し続けるのが難しいと言える。

一方、物件によっては地域内での継承に余地が残されていることも示唆された。血縁のない地縁者が継承候補として挙げられた１件は、三国における独自の建築様式「かぐら建て」の家であり、「郊外に住む知り合いの大工に使ってもらう予定である」とのことであった。旧三国町においてかぐら建ての家が減少しつつある現在、建築的価値の高い物件については、既に近隣に住む人が入手や住み替えを希望することもあると考えられる。

■地縁を介した継承の可能性

旧三国町において、地縁者等の紹介を通すことで町外からの入居希望者に不動産が継承された事例も過去には多く存在する。しかし、本研究で調査した 69 棟の物件の中には、上記の形態での不動産継承が今後予定されている、あるいは検討されているものは存在しなかった。その要因として、地域内で不動産継承などの事情について情報共有や相談が行われにくくなっている可能性が指摘できる。所有する不動産の継承に関して地域の人と相談したことがあると回答したのは、55 世帯中１世帯に留まった。

一方、地縁など人の繋がりを活かした不動産継承は、信頼関係に基づく不動産継承の方法として今後再び拡大し得るカテゴリーであると考えられる。人口規模の縮小しつつある周辺地域に留まらず、以前より広範な地域から継承候補を見い出すことも可能なはずである。

■その他の方法での継承の可能性

今回の調査では、不動産継承に際し不動産仲介業者の利用を希望する所有者は存在しなかった。3-2 で示したように、不特定多数への流通に抵抗を抱く所有者は少なくない。この状況が今後も続くようであれば、仲介業者を利用した近代的不動産流通は限定的にしか機能しないと推測される。

新たな可能性の萌芽が見られる例として、地域住民の集会スペースとしての利用を候補に挙げた所有者が複数存在した。居住以外の用途に転用しつつ、近隣住民に共同で利用してもらうことは、人口減少や少子高齢化進行下での不動産継承方法の一つとして考えられる。

5．将来の建物継承促進に関する示唆

5．1．建物継承における課題

旧三国町では、血縁や地縁を介した紹介が活用されることで、相続による継承の難しい物件についても一般市場に流通することなく多くが受け継がれてきた。しかし、産業構造の転換や人口流出の中で、血縁者や地縁者への継承に限界が生じ、継承できない不動産が増えてきている。一方、不動産所有者には「信頼できる相手に継承したい」「生前に売却や貸出を検討したくない」という根強い価値観が存在する。それゆえ見込みが高いとは言えない血縁者への相続に頼る他なくなっている。こうした意向に応えられる継承方法を所有者が選び取れる状況にないことが、建物流通の障壁となっていると考えられる。また、かつて建物を増改築等してニーズに合わせて利用してきたが、建物の老朽化に伴う修繕等の必要性も多くの所有者にとって負担となっていると言える。

5．2．建物継承促進のための展望と方策

旧三国町において建物流通を促進するためには、早めの相談や意思確認をする、相続の目処が立っていない家庭では相続以外で建物を継承する方法を検討するなどの家庭レベルでの取り組みを促すと共に、かつて活発に行われていた地域内や地縁を活かした継承を起こりやすくすることも重要である。そのための有効な施策として、次のような方向性が考えられる。

①三国周辺に生活基盤を持つ人への物件提供

三国から通勤圏内に勤務先があると考えられる周辺企業（特にテクノポートなど）従業員への住宅提供、在宅等で仕事が可能な人の誘致などにターゲットを絞り、空き町家を住まいとして活用してもらう。調査において建物継承の成否を大きく左右する要因となっていたのが、継承候補者の仕事や家庭の基盤が旧三国町周辺にあるかどうかという点であったため、実現性が高いと考えられる。

②地域に密着した組織による、建物継承に関する相談機会の提供

「信頼できる人に貸したい」「生前から建物を売却や貸出したくない」などの建物所有者の価値観が一般の不動産仲介業者の利用が進んでいない一つの要因となっている。血縁者や地縁者よりは継承候補者が広がり、一方で一般の不動産仲介業者を通じた流通よりも継承候補者への信頼度は高いという点で、日常的に相談できる関係性を持った地域に密着した組織・機関による仲介は有効となる可能性が高い。

③地域内の繋がりの強化

地縁を介した継承が減少している背景に、人口減少や少子高齢化の進行と同時に、建物継承について日常的に相談できるだけの強い繋がりが減ってきていること、地域内で繋がりを持つ人の年齢層や職業などの多様性が弱まっていることが考えられる。そのため、地域づくりの動きに新たな担い手を呼び込み、交流を創出していくことも重要であると思われる。

④他の歴史的市街地への展開可能性とその展望について

本研究は、旧三国町を対象に分析を進めてきたが、全国の歴史的市街地においても近代に不動産仲介業が発生し、それまでとは異なる不動産流通業が成立していったと考えられる。戦後の家族形態の変容(家制度の崩壊や核家族化など)によって、地縁血縁の不動産継承は細っていったと考えられるが、京都、金沢といった歴史的市街地を有しつつも大都市を形成していった都市では相応の近代的不動産継承として仲介業が成立していたと考えられる。それだけ多様で個別的な不動産継承の文脈が各都市にあるだろう。今後の研究課題として、それらの地域状況に応じた伝統的不動産継承と近代的不動産流通のバランスを見定めていくことが重要になってくるといえる。

謝辞

本研究は平成 29 年度不動産流通経営協会研究助成を受けて実施した。記して謝意を表する。
調査、報告書執筆にあたっては東京大学大学院工学系研究科都市工学専攻都市デザイン研究室三国プロジェクトメンバーの協力を得た。重ねて謝意を表する。
ヒアリングにご協力いただいた旧三国町在住の方々にもお礼申し上げます。

参考文献

・三国町史編纂委員会「三国町史」1964、三国町教育委員会
・「坂井市・あわら市住宅明細図　平成 26 年度版」2014、刊行社
・矢吹剣一・中島伸・越野あすか・中井雄太・森下暢彦・砂塚大河・西村幸夫（2016）「坂井市旧三国町における空き家の現存状況と利活用可能性に関する考察：歴史的市街地を有する地方都市の持続的再生に関する研究その 1 」『2016 年度日本建築学会大会学術講演梗概集（九州）』F-1、2016 年 8 月、pp.1003-1004
・中井雄太・砂塚大河・森下暢彦・越野あすか・矢吹剣一・中島伸・西村幸夫（2016）「坂井市旧三国町における空地の駐車場利用に関する研究：歴史的市街地を有する地方都市の持続的再生に関する研究その 2」『2016 年度日本建築学会大会学術講演梗概集（九州）』F-1、2016 年 8 月、pp.1005-1006
・中島伸・砂塚大河・越野あすか・中井雄太・森下暢彦・矢吹剣一・西村幸夫（2016）「坂井市旧三国町における空き町家再生を契機としたまちづくりビジョン構築の試み：歴史的市街地を有する地方都市の持続的再生に関する研究その 3 」『2016 年度日本建築学会大会学術講演梗概集（九州）』F-1、2016 年 8 月、pp.1007-1008
・越野あすか・ 西村幸夫・中島直人・中島伸・森朋子・永野真義「地域構造と所有・流通から見た歴史的市街地における空地の実態に関する研究 - 福井県坂井市の旧三国町地区を対象として -」『2017 年度日本建築学会大会学術講演梗概集（中国）』、2017 年 7 月、pp.379-382