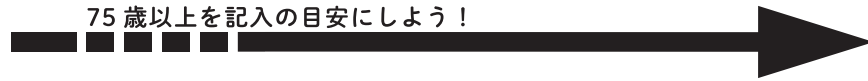


第3期の案内

75歳以上を記入の目安にしよう！



第3期は、「いえ」の所有者であるあなたが記入する最後の章になります。これまでの時期で、「いえ」の活用方針を親族の方々と具体的に話し合い、その記録が残っていると思います。この章では、次の使用者に「いえ」が継承される前に、現在の使用者であるあなたの要望を整理し、次の使用者が迷いなく「いえ」を活用できるようにすることを目的にしています。

「いえ」が引き継がれ、継承者が生活の場として使用するのであれば何の問題もありません。しかし、宇城市が平成令和元年度に実施した調査では、引き継いだ後に使用されず、放置され空き家となっている「いえ」が非常に多くみられました。空き家所有者は、自分の「いえ」と引き継いだ「いえ」の2軒を管理しきれずに、第三者に賃貸・売買したいと考えている人が4割もいました。しかし、賃貸・売買の場合、仏壇や神棚が残っている、家具等が放置されている「いえ」は買い手・借り手がなかなか見つかりません。

継承者も、あなたの思い入れのある「いえ」や先祖代々引き継いできたものを、どうすればよいのか迷うことも多いです。空き家バンクへ登録するなど、継承者に判断をゆだねるのではなく、あなたが方針を示すことで、空き家である期間を短くし、「いえ」の有効活用につながるのではないのでしょうか。「いえ」をつくり、最も長く使用した責任者として、あなたの想いを記入してください。

第3期 目次

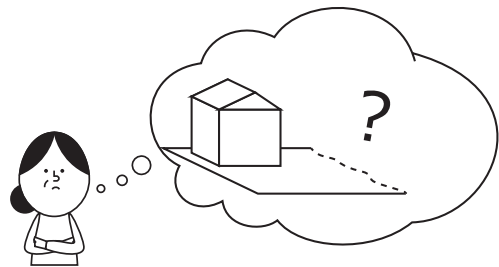
心配しないために	… p 42
家財の整理について	… p 43
メンテナンスに関すること	… p 44 ~ 45
空き家バンクについて	… p 46
空き家活用意思表示カード（住宅ドナー）	… p 47

心配しないために

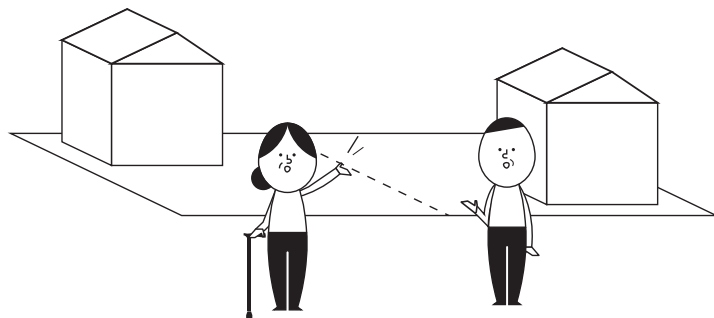
「いえ」を親族に継承する、第三者に売買すると
なった時、「いえ」や家財道具について整理出来な
い場合がほとんどです。

不要になったものや仏壇は整理し、大切なもの
についてはどのように扱ってほしいか、事前にこの手
帳に書き込んでおきましょう。

また、昔に建てられた住宅では、隣の敷地との隣
地境界を示す境界標が隠れてしまう、無くなってし
まうなど、曖昧になっている可能性もあります。明
確な境界が分からない場合、相続や、後々問題とな
ることも多いため、親族への継承や、第三者への売
却を進める前に、明確にしておきましょう。



明確にする方法としては、隣接している土地の所
有者と直接話をすることや、土地家屋調査士に依頼
して、「境界画定図」を作成する等の方法がありま
す。



家財の整理について

テーブルやソファ等が大きくて古い家財道具が
ある場合、その処分にはお金がかかります。「いえ」
を賃貸・売買する際に、使用できる家財はそのまま
使用したいという利用者もいますが、基本的に家財
が残っていると成約は難しくなります。

家財道具は、元の所有者が撤去するのが一般的で
すが、時間や金銭的に撤去が難しいこともあるで
しょう。

もしも、次の使用者に処分を任せる場合は、その
分売値や賃貸価格を下げると良いかもしれません。

また、「いえ」が第三者にわたる場合、神棚や仏
壇じまいが済んでいるかは非常に重要です。済んで
いない場合は、親族にどのように扱ってほしいか、
下の表に書きましょう。また、その他に写真やアル
バム、思い出のある品についても、あなたの希望を
記入しましょう。



	希望する扱い方
神棚	
仏壇	
大切なもの	

メンテナンスに関すること

メンテナンスの重要性

あなたの「いえ」も建てられてから長い年月が過ぎているのではないのでしょうか。

畳やフローリングなどの床の傷み、トイレ、風呂場、キッチンなどの水回りのカビ、ふすまや窓などの建具のゆがみなど、様々な場所で問題が現れているかもしれません。

建物は人が住まなくなることで、風通しが悪くなり、水を使うことも減ります。換気が出来なくなる、古い水が溜まってしまふなどが原因で、劣化が早くなってしまいます。

あなたが長く住んできた「いえ」の良い状態を保つために、傷みが出ている場所は適切なメンテナンスを行っておきましょう。

また、空き家になってしまってから、遠方に住んでいるなどの理由で、親族の方が管理をできないこともあると思います。親族が管理をできるのか、できない場合はご近所に管理をできる方がいないか確認して、お願いしておきましょう。

管理する人	続柄	内容

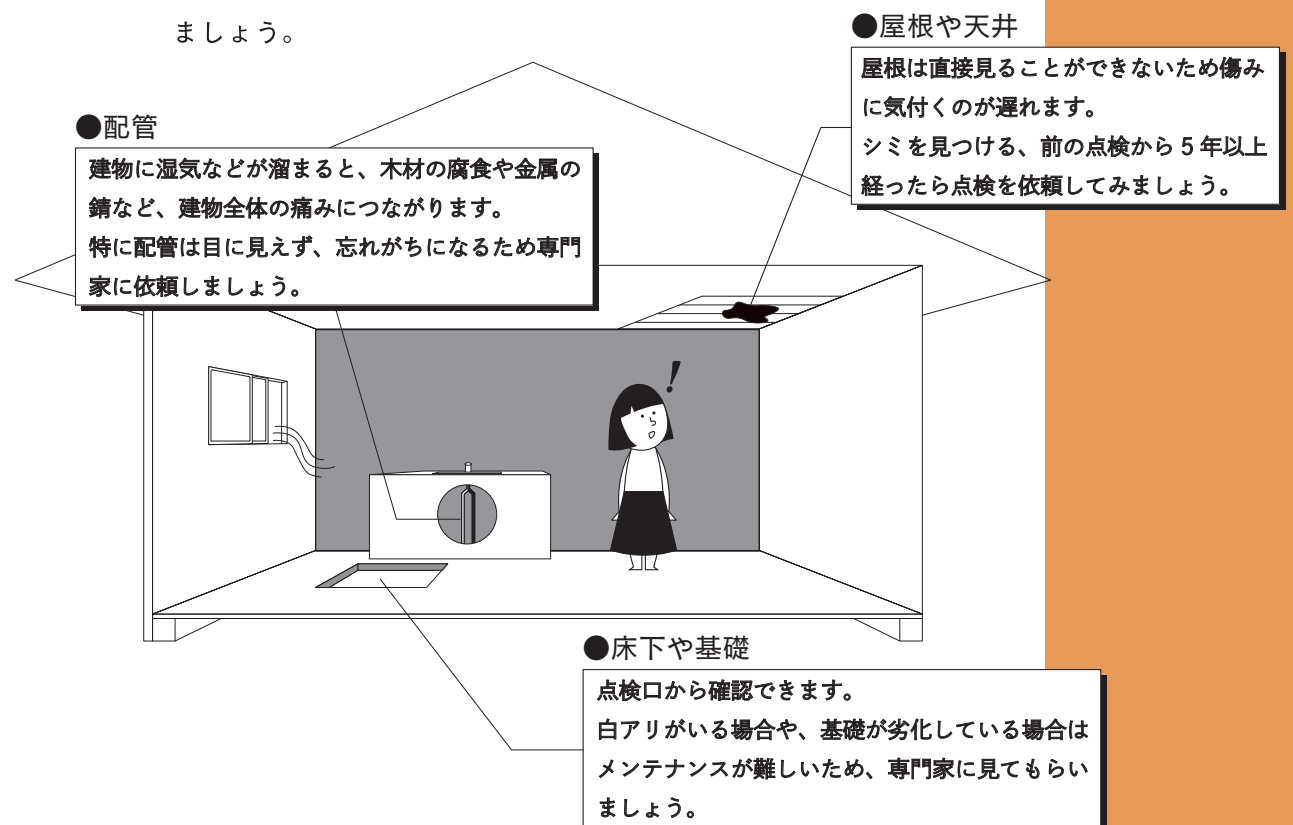
専門家が必要なこと

メンテナンスには、あなた自身でできることと、専門家に頼んだほうが良いことがあります。

例えば、汚れた箇所の掃除や、窓を開けて風通しをすること等は、専門的な知識がなくても行える「いえ」の有効なメンテナンスです。

また、大変ではありますが壁紙や、障子の取り換え、畳の入れ替えなど既に完成しているものを取り換える作業も、専門家がいなくても行うことができます。人数が必要な場合もあるため、実際に行く前に、親族や知り合いに声をかけてみましょう。

しかし、建物の構造に関するメンテナンスなどは専門の方に見てもらほうが良いでしょう。建物の安全性に関わる以下の個所は専門家への相談を考えましょう。



空き家バンクについて

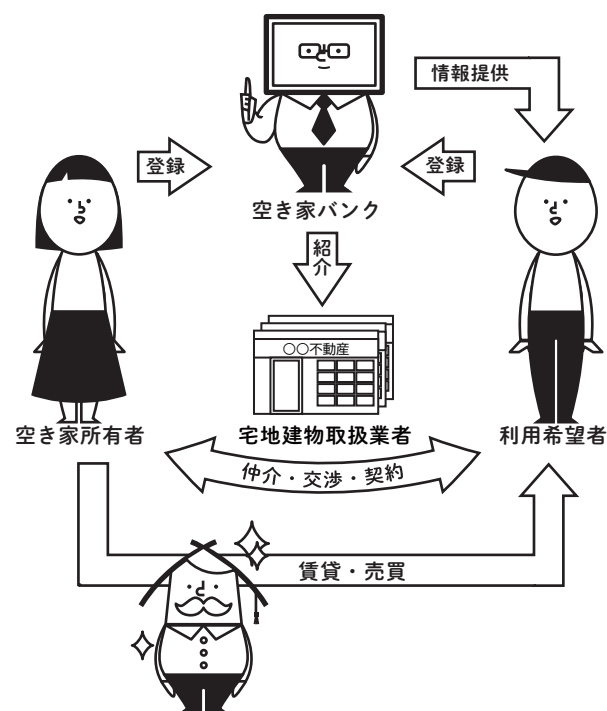
宇城市空き家バンクとは

宇城市内に空き家・空き地を所有していて、賃貸・売買を希望する方が、物件・土地の登録を行い、その情報を宇城市のホームページ上で公開することで次の使用者を探す制度です。

空き家バンクに登録することで、利用者が利用できる補助金の幅も増え、賃貸や売買につながりやすくなる利点もあります。

※宇城市は情報の紹介や、必要な連絡調整は行いますが、賃貸借・売買に関する仲介・交渉には関与しません。基本的に、不動産取扱業者を仲介して契約を結ぶことになります。

空き家バンクイメージ図



住宅活用意思表示カードの登録

「いえ」を親族や第三者に引き継ぎ、次に使用する（実際に活用する）人が決まっていな場合、また、引き継ぎはするが使用者が決まっていな場合、以下のカード（項目）に記入すると、空き家バンクの登録がスムーズになります。

住宅活用意思表示カード

記入日： 年 月 日

記入者氏名：

住宅所在地：

あなたが住宅を使用しなくなつた場合に

・空き家バンクの登録を 希望する 希望しない

希望する方は次の質問項目へ、希望しない方は終了となります。

・賃貸・売却どちらを希望しますか？

賃貸 売却 どちらでもよい その他（ ）

・賃貸・売却で現状では買い手・借り手が見つからない場合、以下の内容から許容できることを選んでください。

建物を解体し、土地のみ賃貸・売却

家具の撤去・片付け

※その場合、誰が費用を負担しますか？

あなた（解体・家具の撤去費を残しておく）

継承者 その他（ ）

・売却・賃貸の場合、仏壇・神棚をどうしますか？

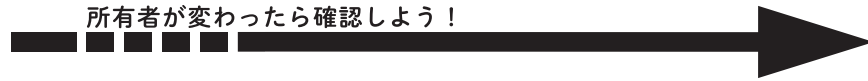
仏壇じまいをする 〇〇に相談する（〇〇： ）

継承者に決めてもらう その他（ ）

※このカードは、あなたが住宅を使用しなくなつた時に、親族間での話し合いを円滑に進めるためのものです。ここにあなたの希望を書き込み、親族の方とも希望を共有しておきましょう。

第4期の案内

所有者が変わったら確認しよう！



「いえ」を継承した新しい「あなた」が記入する時期です。第1期～第3期までに、前所有者が、「いえ」の情報や活用方針をまとめています。また、「いえ」に関する様々な書類（登記情報や納税通知書）も挟み込んでいると思われます。

新しい「あなた」が、この「いえ」に住むのであれば、この手帳は大切に保管してください。新しい「あなた」が前の「あなた」が記入した年齢になった場合、この手帳を見返し、「あなた」の意思を上書きしてください。

新しい「あなた」が、この「いえ」に住まず、売却や賃貸を考えているのであれば、前の「あなた」が記入した、第1期～第3期をよく読んでください。前の「あなた」は新しい「あなた」が「いえ」の活用に関り、途方に暮れることを望んでいません。「いえ」をつくり、これまで長く使用した責任者として、明確な方針を示してくれています。

この「いえの手帳」には、前使用者の想いが記入されています。活用方針を行政や不動産事業者、行政書士等に相談する時には持参してください。空き家バンクの登録を希望する場合も、「いえの手帳」があれば登録はスムーズです。新しい「あなた」、前の「あなた」も思い入れのある「いえ」を有効に活用するために、「いえの手帳」を活用してください。

第4期 目次

新所有者の方へ

あなたがこの「いえ」で生活する場合 … p 50

あなたがこの「いえ」で生活しない場合 … p 51

空き家バンク登録手順

… p 52 ~ 53

新所有者の方へ

あなたがこの「いえ」で生活する場合

この手帳には「いえ」の築年数や間取り、構造などといった基本的な情報や、生活に欠かせないライフラインに関する情報が載っています。

住み始めたばかりで、水道や電気が通っていない方は書かれている連絡先に問い合わせてみましょう。

また、「所有権移転」の登記をして登記情報の更新をおきましょう。

「いえ」の状態についても傷み箇所や改修箇所の履歴が残っていると思います。これから長く「いえ」を使用するために傷みのあった箇所は定期的に確認しましょう。

また、ピクトグラム(絵図)のページを見ると、「いえ」の周辺環境や地域の事がわかります。地域内のルールや、地域の魅力が分かり、意識することでよりこの「いえ」での暮らしが豊かになるでしょう。

※確認すべきページ

基本の情報 → p 12 へ

傷みと改修履歴 → p16 ~ 17 へ

周辺環境 → p 30 ~ p 39 へ

あなたがこの「いえ」で生活しない場合

「いえの手帳」を引き継いだということは、あなたは前所有者に「いえ」の管理を任されたことになります。

この手帳には、前所有者があなたに「いえ」をどうして欲しいのか、「いえ」の中にあるものをどうして欲しいのかが書かれていると思います。

前所有者の意思を確認してみましょう。

※確認すべきページ

前所有者の「いえ」の活用意向 → p22 ~ 27 へ

「いえ」の中のものについて → p43 へ

もしかしたら、前所有者と十分に話し合う時間が取れずに、急に「いえ」を引き継ぎぐ事になり、どうしていいか分からない人もいるかもしれません。

この「いえの手帳」には「いえ」を大切に使うための情報、次の方に引き継ぐために必要な情報が載っています。「いえの手帳」を読み直して、自分の意見を書いてみましょう。

※確認すべきページ

「いえ」の活用意思判定 → p22 ~ 27 へ

空き家バンク登録情報 → p 52 ~ 53 へ

空き家バンク登録手順

宇城市の空き家・空き地バンクを利用するには登録が必要になります。いえの手帳を参考にしながら下記の登録用紙を埋めましょう。

別紙1 (様式第1号関係)

所有者希望	<input type="checkbox"/> 賃貸 月額: 円		登録番号	第 号	
	<input type="checkbox"/> 売却 建物: 円・土地: 円				
所在地	宇城市 町		建築年月 (年数)	□昭和・□平成 年 月 築(年 月)	
	番地				
物件の概要	面積		補修の要否		
	土地	(坪・㎡)	□補修は不要		
	建物	1F	(坪・㎡)	□多少の補修必要	
		2F	(坪・㎡)	□大幅な補修必要	
	間取り	1F	□居間()畳・□台所・□風呂・□トイレ・□その他()		
		2F	□居間()畳・□台所・□風呂・□トイレ・□その他()		
構造	□木造・□軽量鉄骨・□鉄筋コンクリート・□その他()				
屋根	□日本瓦・□セメント瓦・□その他()				
設備状況	電気	□引き込み済み・□その他()	ガス	□プロパン・□その他()	
	風呂	□ガス・□灯油・□電気・□その他()	物置	□有()㎡・□無	
	水道	□上水道・□地下水・□その他()	庭	□有()㎡・□無	
	下水道	□下水道・□浄化槽・□その他()	電話	□接続済み・□その他()	
	トイレ	□水洗・□汲取り / □和・□洋			
	テレビ	テレビ配線: □有 □無 / すぐに視聴: □可・□不可			
	駐車場	□有(台) [うち車庫(台)]・□無			
	その他				
家財	家財: □有(家財の整理・処分について、どのように対応されるかご記入ください。)・□無				
特記事項	賃貸・売却に際し、注意事項、希望、条件等がある場合は、ご記入ください。				

賃貸・売買の希望にチェックをつけ希望金額をご記入ください。

築年数、住所をご記入ください。
→確認は p12、巻末へ

土地・建物の面積をそれぞれご記入ください。補修が必要な場合ご記入ください。
→確認は p16～p17、巻末へ

「いえ」に存在する部屋にチェックをつけ、広さ・部屋数をご記入ください。
→確認は p14～p15 へ

設備の状況について、当てはまるものにチェックをつけてください。
→確認は p12、p35 へ

「いえ」に家財が残っている状態かご記入ください。残っている場合は、どのように扱うつもりか、ご記入ください。
→確認は p36、p43 へ

空き家バンク登録の流れ

物件の登録相談・申し込み

登録を希望する旨を、宇城市地域振興課へ連絡しましょう。

必要なもの…空き家登録申込書
(左記を参考にしましょう)
あると良いもの…「いえの手帳」
…「いえ」の間取り図
…「いえ」の写真

物件調査

空き家バンクに登録可能な物件か、調査が行われます。市と協定を結んだ不動産取扱業者が協力の元行き、登録可能であれば、登録が完了します。

空き家・空き地の情報の提供

宇城市のホームページ上で、登録した空き家・空き地の情報を公開します。

物件の見学希望

登録物件へ見学の希望があった場合、日程を調整して物件の見学を行います。

交渉・契約

登録物件へ賃借・購入の希望があった場合、不動産業者を仲介して、交渉・契約することになります。

※宇城市個人情報保護条例(平成19年宇城市条例第35号)の規定の趣旨に基づき申込みされた個人情報は、本事業の目的以外に利用いたしません。

【不動産仲介に関する誓約】

当該物件の売買及び賃貸借契約について、不動産会社を仲介に入れることを誓約します。

自署

Ⓜ

おわりに

「いえの手帳」は、当初「空き家化防止」を第一の目的に企画していました。「いえ」を空き家としないために、居住者がいるうちに、「いえ」の今後を考えてもらい、空き家バンクと連携した運用を想定していました。この目標は、「いえの手帳」が完成した現在も変わっていませんが、「空き家化防止」が第一の目的ではなくなっています。

これまでも、たびたび触れましたが、宇城市が令和元年度に、市内の空き家総数、空き家の実情を把握するために調査を実施したところ、「いえ」の継承を考えていた場合でも、空き家となってしまった事例が非常に多くみられました。「いえ」が空き家になることを避けるのは本当に難しいことなのだと実感しました。継承を考えていても、長期間使われなければ「いえ」は傷みます。そのため、この「いえの手帳」の第一の目的は、「空き家である期間をできるだけ短くする」こととし、その観点からそれぞれの記入時期、検討項目を設定し、作成しました。

核家族化が進み、高齢者のみ世帯が増えた現在のわが国において、「いえ」を親族が継承することは「当たり前」でも「一般的」でもなくなりつつあるのではないのでしょうか。少子高齢化の影響で、人口が減少し、今後は世帯数も減少します。「いえ」が余ってくるのです。今後は、「いえ」をつくった人が、「いえ」の今後を自ら考え、継承者が困難に直面せず、「いえ」の活用（場合によっては処分等）をスムーズに行えるよう、道筋を示すことが「当たり前」「一般的」になれば、我が国の空き家問題も解決できるのではないのでしょうか。「いえの手帳」がその一助になれば幸いです。

