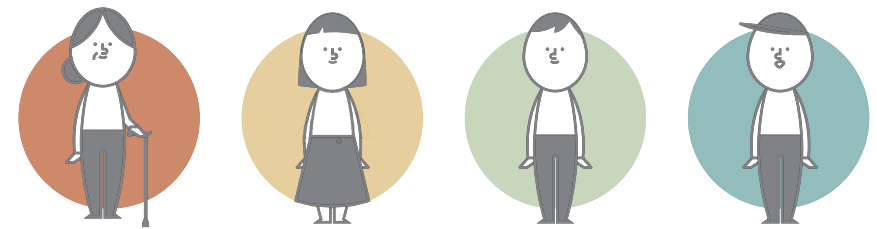


宇城市

いえの手帳

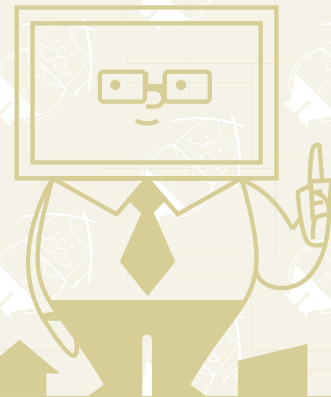
伝えよう、私の「いえ」の今までとこれから。



ここに「いえ」の写真を貼ろう！



失くさないように、
決まった位置に保管しましょう！



宇城市「いえの手帳」 伝えよう、私の「いえ」の今までとこれから。

発行日：2021年3月

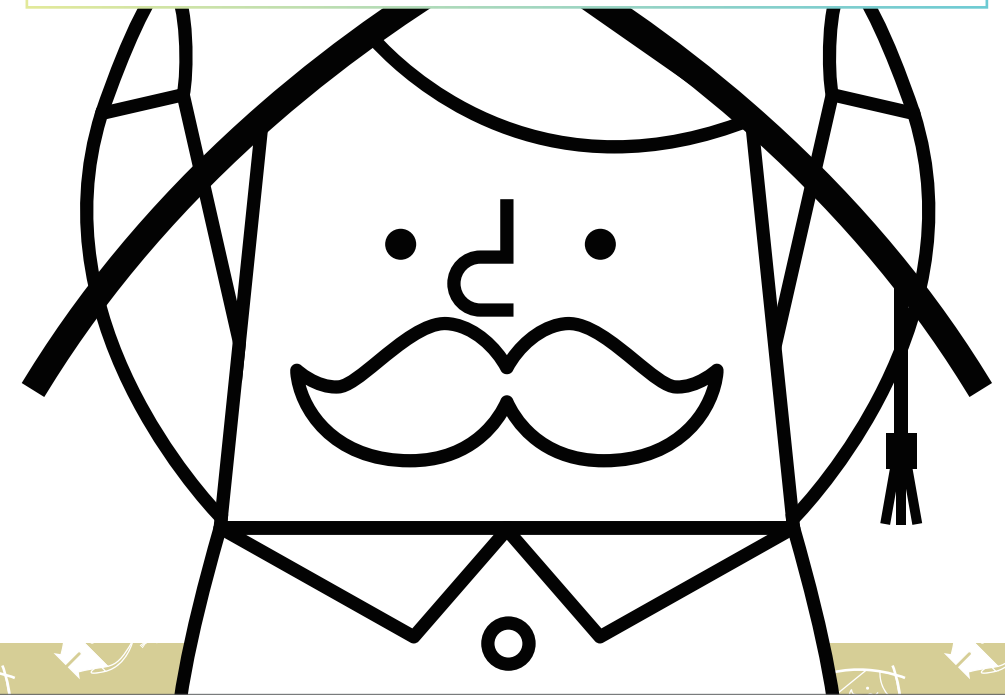
協力・監修：熊本県立大学 佐藤研究室

宇城市地域おこし協力隊 西口昂輝

連絡先：宇城市役所地域振興課 0964-32-1906

宇城市空き家バンク

[Http:https://www.city.uki.kumamoto.jp/q/list/375.html](http://www.city.uki.kumamoto.jp/q/list/375.html)



はじめに

この冊子は「いえの手帳」です。この手帳は、あなたが「これまで」そして「これから」も暮らす大切な「住まい」の情報を記入したり、「いえ」に関する書類をはさんだりする機能があります。

なぜ「いえの手帳」が必要なのでしょう？

日本では空き家が増え続けています。宇城市も例外ではなく令和元年度には市内に1533件の空き家があることが分かりました。その空き家を詳しく調べてみると、空き家になる前は約8割が高齢者の一人暮らし、または高齢者夫婦世帯でした。これらはなぜ空き家となったのでしょうか？

思い入れのある大切な「いえ」を、残された家族に相続して守り継いでもらいたい…多くの方が思うことですが、継承されても使用されず、長い間空き家として放置される「いえ」が非常に多いのです。引き継いだ人にすでに持ち家がある場合、家2軒を管理するのはとても大変です。また、故郷を離れ遠方で暮らしている場合、適切な管理をすることも難しいです。使用されず、適切な管理がなされない「いえ」は傷みが進行します。まだまだ使えるはずの「いえ」が、親族や地域に迷惑をかける“負”動産になる可能性もあるのです。

では、誰が「いえ」の活用方針を考えるべきなのでしょう？

それは引き継ぐ人だけではなく、現在の使用者である「あなた」も「具体的・現実的」に考えるべき問題なのです。継承を考えている人が使用・維持管理が可能なのか、引き継ぐ意思があるか、固定資産税や維持管理に必要な費用等が分かれば現実的な判断をすることができるでしょう。仮に、親族間での引継ぎが難しいという判断になっても、第三者への売買等、様々な活用方針を考えるきっかけになります。

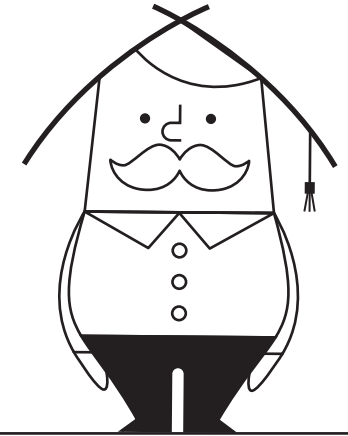
「いえの手帳」は、あなたが使用しなくなった「いえ」を、「空き家にしない」「誰かに使ってもらおう」ことを支援するためにつくられた、いえ版の「おやこ手帳」なのです。

キャラクター紹介



あなた

家の所有者でおうちくんの
これからを考える人です。

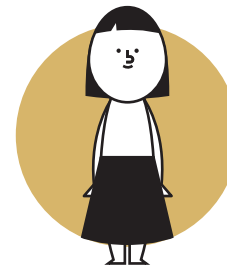


おうちくん

あなたと共に暮らしてきた“おうちくん”。
おうちくんと一緒に今後のことについて考えましょう。

将来おうちくんと暮らす人たち

あなたの子ども・孫(親族)



将来、おうちくんと暮らすことになるかもしれない、あなたの子どもです。

あなたの子ども(孫)の配偶者



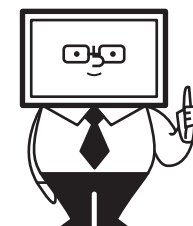
将来、おうちくんと暮らすことになるかもしれない、あなたの子どもの配偶者です。

新しい家の使用者(第三者)



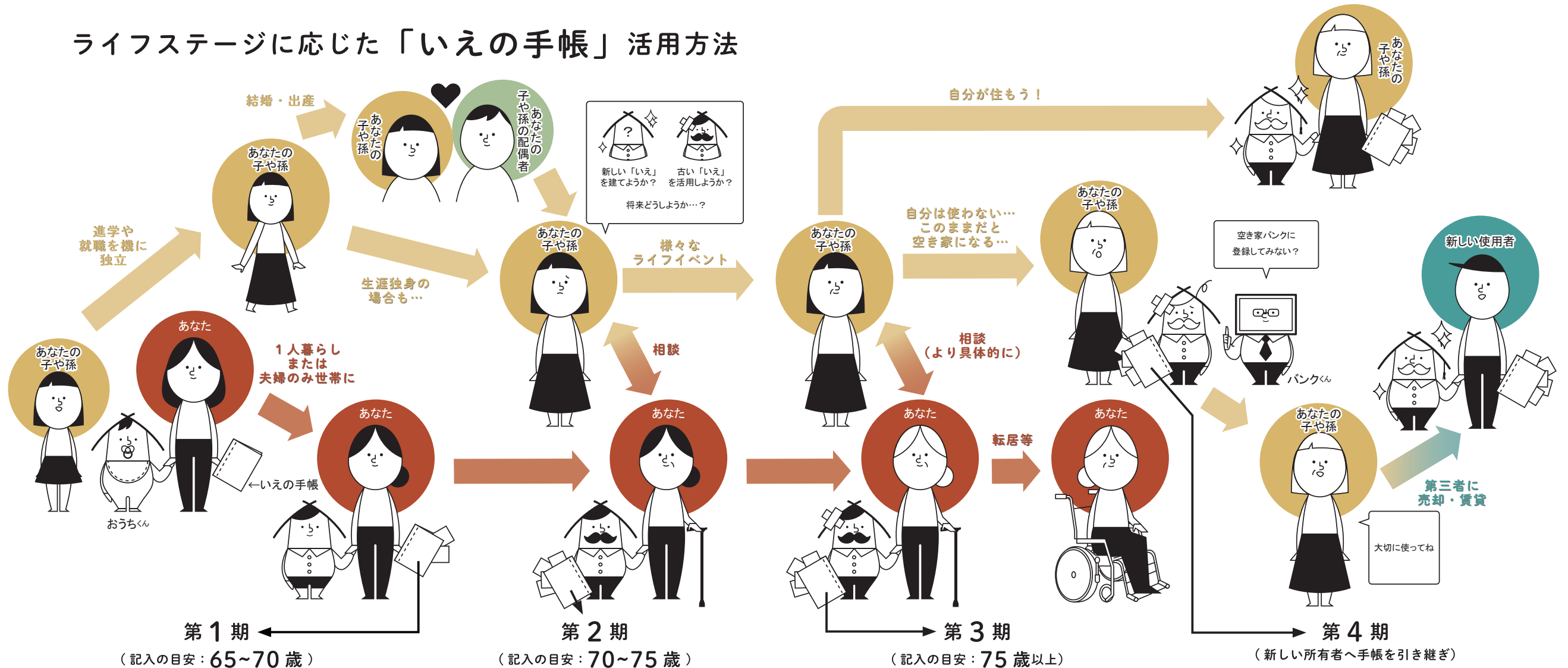
将来、おうちくんと暮らすことになるかもしれない、新しい家の使用者(第三者)です。

バンクくん



あなたと新しい家の使用者をつなげてくれるバンクくんです。

ライフステージに応じた「いえの手帳」活用方法



「自分はまだまだ元気で「いえ」の将来を考えるのは早すぎる」と思うかもしれませんが、引き継ぐ人にも独立や結婚、出産といったライフイベントがあります。「いえ」の基本情報である面積や間取り、築年数といった情報を整理しておけば、誰かに「いえ」のことを相談するときにもきつと役立ちます。

また、自分の「いえ」が将来空き家になりやすいかどうかを判断し、その備えをしておくためには、考える時間は長くあったほうがよいでしょう。

自分が使わなくなった場合に、誰に「いえ」を引き継ぐかを考え始める時期です。継承者を決めていても、その人は引き継いだ時にその「いえ」を実際に使用できるでしょうか？継承者も「いえ」もあなたと共に年を重ねます。引き継いだ時にすでに別の「いえ」を所有していたり、生活基盤を築いた地域を離れることが難しいことも考えられます。「いえ」を残したい場合、第三者への売却・賃貸など様々な選択肢を想定しておくことが重要です。

「いえ」の引き継ぎをより強く意識する時期であり、親族への引き継ぎ、売却・賃貸等の方針を絞り込む必要があります。引き継いだ人が住む場合は悩むことは少ないでしょう。しかし、売却・賃貸の場合は、仏壇や神棚、家具や思い出のあるものをどうするのか、引き継いだ人にゆだねるのではなく、あなた自身が決める必要があります。想い入れのある「いえ」をどうしたいのか、「いえ」をつくり、長く住んできたあなたの考えを整理しましょう。

「いえ」・手帳の所有者が「あなた」から「新しいあなた＝「いえ」を引き継いだ人」に代わります。引き継いだ人が住む場合は、この手帳の仕事はしばらくお休みです。しかし、第三者に売却・賃貸をする場合、そのすべての交渉・手続きをするのは「新しいあなた」です。買い手・借り手が見つからない場合、「新しいあなた」は苦勞するかもしれません。いえの手帳に「いえ」の情報、あなたの想いを記入し、大切な「いえ」が活用される道筋を示してあげましょう。

第1期の案内

65歳～70歳を記入の目安にしよう！



第1期は、所有する「いえ」の基本情報を記入する時期です。「自分の「いえ」のことは全て分かっている」という方もいると思いますが、「いえ」の面積や間取り、築年数、水道や電気などのライフライン等…なんとなくは把握しているけど、正確に把握していないことも多くあります。「いえの手帳」にあらためてまとめることで、情報を整理してみましよう。「いえ」のことを誰かに相談するときにもきつと役立ちます。

また、「いえの手帳」では、近い将来、空き家になる可能性が高い「いえ」を「空き家予備群」と呼んでいます。令和元年度に、宇城市が空き家所有者に対して、空き家になる前の「「いえ」・世帯の状況」を調査・整理したところ、共通する条件があることが分かりました。この章には、あなたの「いえ」が空き家になりやすい状況にあるかどうかを判定するページもあります。確認してみましよう。

さらに、「いえ」の情報を整理し、自分の「いえ」の状況、良い点、悪い点を客観的に評価してみましよう。「いえ」を引き継ぐ時や、第三者に売却・賃貸する時にきつと役に立つはずです。改修することで悪い点をなくし、自分も住みやすい状態を維持することで、「いえ」の価値は高まります。いつ・どのように「いえ」に手を加えたのかを正確に書きためていくことで、この「いえの手帳」が「いえ」の品質証明書になっていきます。

第1期 目次

| | |
|--------------|-----------|
| 「いえ」を判定してみよう | … p 8～9 |
| 準空き家予備群判定 | … p 10～11 |
| 住宅の基本情報 | … p 12 |
| お金回り | … p 13 |
| 住宅の間取り | … p 14～15 |
| 記入時の建物状況 | |
| 住宅の痛み箇所 | … p 16 |
| 住宅の改修箇所 | … p 17 |
| 継承者の確認 | … p 18～19 |

「いえ」を判定してみよう

緊急度判定

- ❶ 1.住宅の基礎の沈み、傾きがありますか？

はい ・ いいえ



- ❷ 2.屋根に雨漏りがありますか？

はい ・ いいえ



- ❸ 3.壁に大きな亀裂がありますか？

はい ・ いいえ



- ❹ 4.上記1～3は該当しないが基礎、屋根、壁に腐食や破損がありますか？

はい ・ いいえ



多くの自治体で、上記の4項目に一つでも当てはまる「空き家」は利活用が難しい最低ランクの「Dランク」として扱われます。再活用するには多額の費用がかかります。長く使用してもらいたい場合は補修をお勧めします。

建物新旧度判定

- ❶ 1.1981（昭和56）年以降に建設されましたか？

はい ・ いいえ

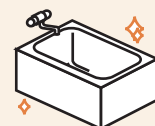
- ❷ 2.トイレの設備は新しいですか？

はい ・ いいえ



- ❸ 3.風呂の設備は新しいですか？

はい ・ いいえ



- ❹ 4.キッチンのシンクは新しいですか？

はい ・ いいえ



1981年6月1日以降に建築確認を受けた建物を「新耐震」、それ以外を「旧耐震」と呼びます。「旧耐震」であっても耐震補強を行うことで「いえ」の価値を高めることができます。また、トイレや浴室等の水まわり設備は改修時に費用がかかるため、引き継ぐ際にも新しいものが好まれます。

住まいやすさ判定

- ❶ 1.駐車場はありますか？

はい ・ いいえ



- ❷ 2.バリアフリーに対応していますか？

はい ・ いいえ



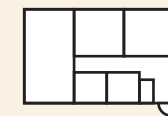
- ❸ 3.畑や田んぼ、納屋等の付帯設備はあり、適切に管理されていますか？

はい ・ いいえ



- ❹ 4.住宅の間取りや部屋数は自分の生活スタイルは合っていますか？

はい ・ いいえ

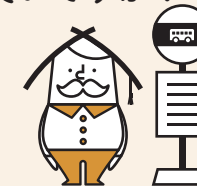


広い「いえ」が必ずしもよいとは限りません。世帯人数に対して部屋が多すぎると空間を持って余してしまいます。大切なのは、住む人の生活スタイルに合った広さ・部屋数が確保されていることです。また、使用していない付帯設備や農地などがある場合、今後の活用方針についても考えてみましょう。

周辺環境判定

- ❶ 1.交通アクセスは良いですか？

はい ・ いいえ



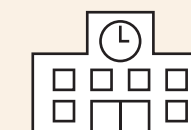
- ❷ 2.買い物などは便利ですか？

はい ・ いいえ



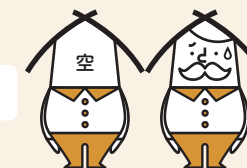
- ❸ 3.周辺に学校や病院などの施設は充実していますか？

はい ・ いいえ



- ❹ 4.周辺に空き家は増えていますか？

はい ・ いいえ



移動や買い物等が多少不便でも、愛着を感じることでできる「地域」で、自分らしい生活を送ることのできる環境を人は選択します。「地域の魅力」は感じ方が人それぞれです。あなたが「いえ」を建てた環境の良い点・悪い点はなんですか？その「いえ」に将来「誰か」が暮らすことを想定し、考えてみましょう。

準空き家予備群判定

世帯について

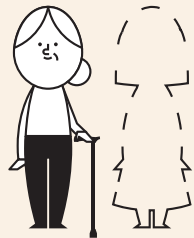
❏ 1. 高齢者のみ世帯ですか？

はい ・ いいえ



❏ 2. 一人暮らしですか？

はい ・ いいえ



❏ 3. 定期的に泊りに来れる親族はいますか？

はい ・ いいえ



宇城市が令和元年度に実施した調査で、空き家になる前の世帯構成では、約8割が65歳以上の高齢者のみ世帯、その内約6割が一人暮らしでした。少子高齢化が進んだ日本では、「高齢者のみ世帯」が最も多い世帯の形です。人口が減少していますが、世帯の数が増えているのは、高齢者のみ世帯の増加が理由であり、「いえ」が余っている状況なのです。

継承者について

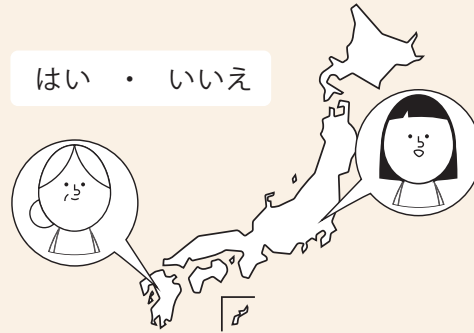
❏ 1. 継承者は決まっていますか？

はい ・ いいえ



❏ 2. 継承者は遠方に住んでいますか？

はい ・ いいえ



❏ 3. 継承者は「いえ」を所有していますか？

はい ・ いいえ

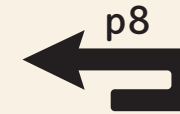


宇城市が令和元年度に実施した調査では、「いえ」の引き継ぎが行われた物件も、使われずに空き家となっている物件が多くありました。引き継ぎ予定者が遠方に住んでいる、すでに「いえ」を所有している場合、2軒管理しなければなりません。引き継ぎ予定者が「いえ」を使用するのか、使用しない場合、誰に管理してもらうかを考えておきましょう。

建物について

❏ 1. p8の緊急度判定に1つでも当てはまるものがありますか？

はい ・ いいえ



❏ 2. 1981年（昭和56年）以前に建設されましたか？

はい ・ いいえ

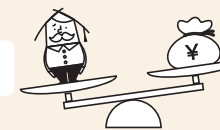
❏ 3. 水回りの設備は古いですか？

はい ・ いいえ



❏ 4. 固定資産税が免税点未満ですか？

はい ・ いいえ

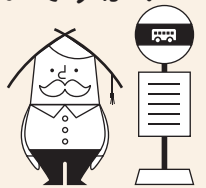


安心・安全が担保されていない場合や、トイレ、風呂等の水まわり設備が極端に古い場合、これらを改修するには多額の費用がかかります。第三者に売却・賃貸する場合も、買い手・借り手が見つかりにくくなります。建物の価値が極端に低い（固定資産税が免税点未満）場合などは、「いえ」を解体し、土地のみを活用するなどの視点も必要になります。

周辺環境について

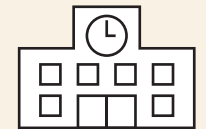
❏ 1. 交通アクセスは良いですか？

はい ・ いいえ



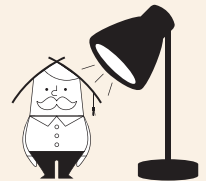
❏ 2. 公園・学校・病院などの周辺施設は充実していますか？

はい ・ いいえ



❏ 3. 街灯などが整備され夜間でも安心な環境ですか？

はい ・ いいえ



❏ 4. 周辺は騒音がなく静かな環境ですか？

はい ・ いいえ



「いえ」を引き継ぐ場合、第三者が購入・賃貸した場合、周辺環境がその人・世帯の生活スタイルに合っていることが重要です。利便性を重視する人、安心・安全を重視する人など様々な人がいます。あなたの「いえ」がある「地域」はどんな人に住みやすい環境でしょうか。空き家防止には、周辺環境の理解も重要なのです。

住宅の基本情報

お名前

記入者()
 名義人()

物件の所在地

()

建築年

(年)

登記の状況

(登記情報のコピーを巻末のポケットに入れます)

登記が済んでいなければ、親族への相続や、売却・賃貸に出す際に問題になります。母屋以外にも増築カ所や納屋に登記漏れがないか確認し、もし投棄が来ていない場合は、早めに登記しましょう。

建物の階数

(階建て)

建物の構造

(木造 ・ 鉄骨造
 鉄筋コンクリート造 ・ その他)

母屋以外に所有する不動産

()

水道について

連絡先()

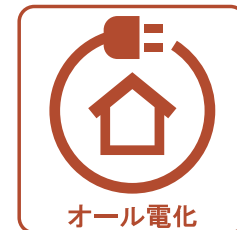


当てはまる場合
 チェックをなぞりましょう

電気について

電気会社名()

連絡先()



ガスについて

ガス会社名()

連絡先()



お金回り

固定資産税について

固定資産税は毎年1月1日に、建物や土地を所有する人にかかる税金です。広さや、築年数などによって変動し、建物を評価するための値段にもなるため、変化を書き込みましょう。

固定資産税の明細は、住宅に納税通知が届きます。ここに金額を記入した後は、巻末のポケットに入れて大切に保管しましょう。

固定資産税

| | 年度 | 年度 | 年度 | 年度 | 年度 |
|----|----|----|----|----|----|
| 土地 | 円 | 円 | 円 | 円 | 円 |
| 家屋 | 円 | 円 | 円 | 円 | 円 |
| | 年度 | 年度 | 年度 | 年度 | 年度 |
| 土地 | 円 | 円 | 円 | 円 | 円 |
| 家屋 | 円 | 円 | 円 | 円 | 円 |

住宅ローンについて

相続では、住宅ローンなどの借金も相続されるため、借金が多い場合には相続が放棄されることもあります。金額や借金をしている相手、返済の予測できる期間について書き込み、住宅ローンが残らないように気をつけましょう。

住宅ローン (あり ・ なし) ありの場合の返済期限 ()

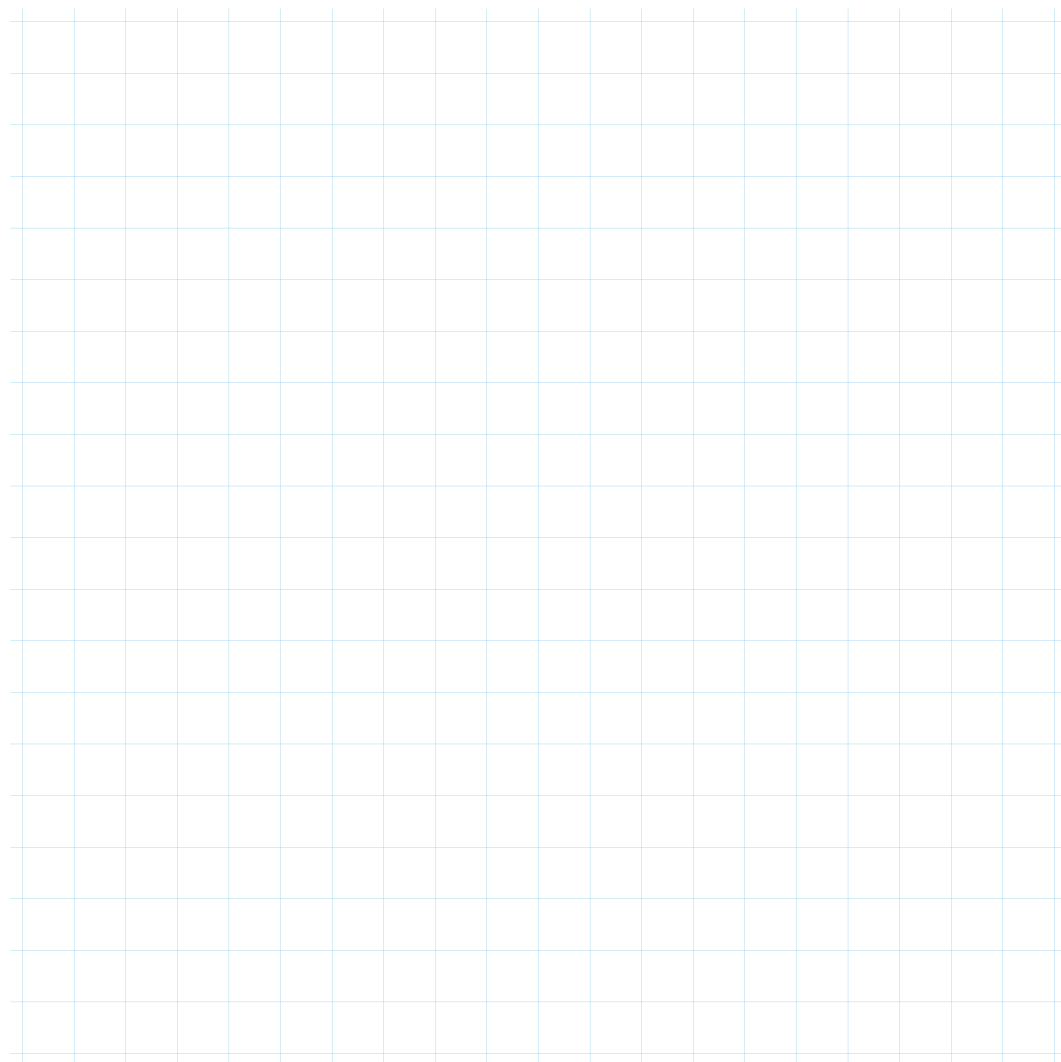
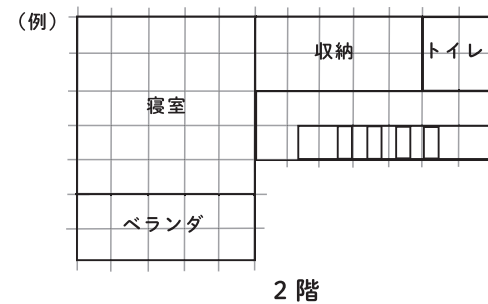
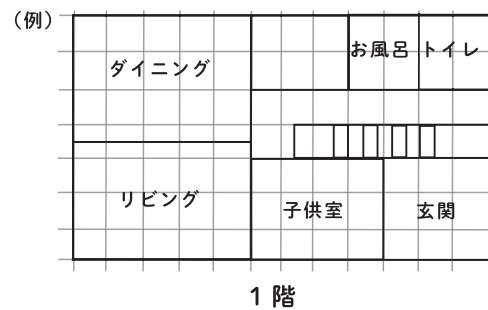
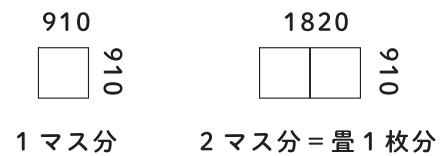
抵当権について

住宅ローンを組む際に、担保として住宅そのものに価値をつけることを抵当権といいます。住宅ローンが残っている方は抵当権がついている可能性があるため、確認しましょう。

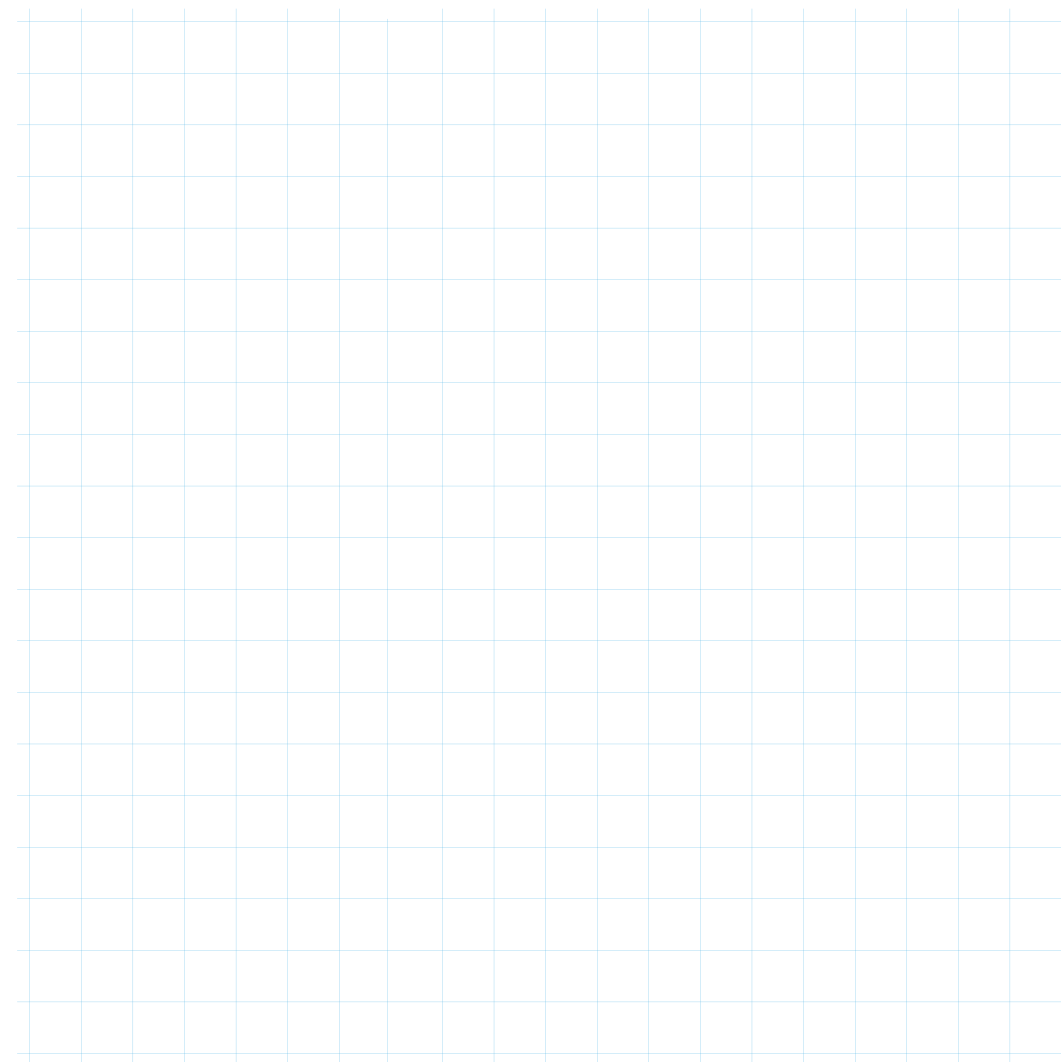
リバースモーゲージについて

リバースモーゲージローンとは、自宅で生活しながらお金を借入れ、自分の死後に住宅を売却する等して借金を返済する制度です。相続人に同意を得ていることや、戸建ての住宅であることなどが、制度を受けるための条件となります。引き継ぐ予定の人がいない場合や、老後の資金面に不安がある方はこちらも考えてみましょう。

住宅の間取り



1 F 平面図 (1 : 1 0 0)



2 F 平面図

記入時の建物状況

住宅の痛み箇所

住宅を長く使用するために、メンテナンスは欠かせません。小さな傷みは見つけた当時は問題のない場合でも、時間が経てば問題になることもあります。傷みに気づいたら記録を残し、悪くなる前に修繕しましょう。

| 気づいた日 | 痛み箇所 | 内容 |
|-------------------|-------------|--|
| (例) 2019年 7月1日 | (例) リビング | (例) リビングの隅にある床フローリングが、一部腐食していて、付近を通る、又は重いものを載せると少し沈む。 |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |

住宅の改修箇所

建物を改修した場所を記録することで、住宅の状態がより分かりやすくなります。左ページの痛み箇所と合わせて書き込み、傷んだままの箇所、改修済みの箇所が良く分かるようにしましょう。

| 改修日 | 改修箇所 | 内容 |
|-------------------|-------------|---|
| (例) 2019年 9月1日 | (例) リビング | (例) リビングの隅にある床フローリングを張り替え。物をおいても沈まなくなった。フローリングの色が一部変わった。 |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |

「いえ」の継承者について考えよう

1. 「いえ」の継承者が決まっていますか？

※はい・いいえのどちらかに○を付けてください。

(はい・いいえ) 「はい」の場合、下の項目も記入しましょう。

2. 「いえ」の継承者はあなたの親族ですか？

(親族・親族以外)

3. 「いえ」の継承者はそのことを了承していますか？

(している・一部している・していない)

Point.

●あなたの考えを継承者と共有しておきましょう。

「いえ」の継承者はその「いえ」を管理する義務が発生します。「いえ」の管理には多大な労力と費用が必要なため、その人が本当に管理できるのか、よく考えて話し合っておきましょう。

親族への継承を考えている場合、お盆や正月に話し合しましょう。また話し合うタイミングがなければこの手帳を引き継いでほしい継承者に渡し、相続についてどう考えているか、記入してもらいましょう。(→P28)

●家系図を用意しましょう。

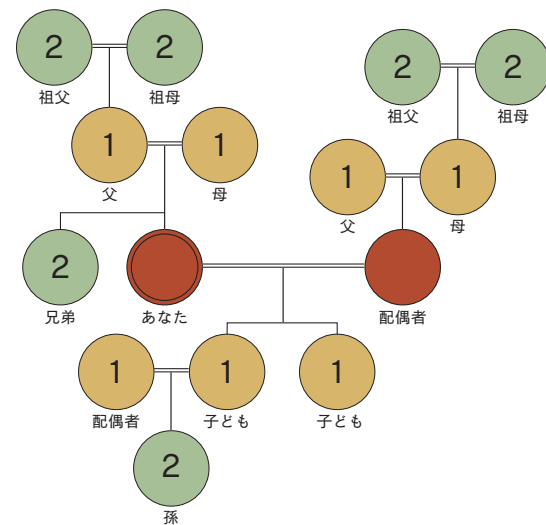
継承者を考える際や、実際に相続をする時に家系図があると役に立ちます。家系図をお持ちの場合、コピーを巻末のポケットに入れておきましょう。

家系図をお持ちでない場合は、2親等を目安に家系図を書き、巻末のポケットに入れておきましょう。

●2親等

あなたやあなたの配偶者の祖父母、兄弟、孫までが2親等にあたります。

わかる範囲で良いので記録を残しておきましょう。



4. 継承者について記入してください

※複数人いる場合は代表として連絡が取れる人を①の欄に記入してください。

| | | 記入日 | | 年 | 月 | 日 | 本人了承済 ✓ |
|---|-----|---------|----|----|----|---|------------|
| ① | 氏名 | あなたとの関係 | 親族 | 年齢 | 職業 | | |
| | TEL | 住所 | | | | | |

| | | 記入日 | | 年 | 月 | 日 | 本人了承済 ✓ |
|---|-----|---------|----|----|----|---|------------|
| ② | 氏名 | あなたとの関係 | 親族 | 年齢 | 職業 | | |
| | TEL | 住所 | | | | | |

| | | 記入日 | | 年 | 月 | 日 | 本人了承済 ✓ |
|---|-----|---------|----|----|----|---|------------|
| ③ | 氏名 | あなたとの関係 | 親族 | 年齢 | 職業 | | |
| | TEL | 住所 | | | | | |

5. 記入時から変更があった場合新しい情報を記入してください。

| | | 記入日 | | 年 | 月 | 日 | 本人了承済 ✓ |
|---|-----|---------|----|----|----|---|------------|
| ① | 氏名 | あなたとの関係 | 親族 | 年齢 | 職業 | | |
| | TEL | 住所 | | | | | |

| | | 記入日 | | 年 | 月 | 日 | 本人了承済 ✓ |
|---|-----|---------|----|----|----|---|------------|
| ② | 氏名 | あなたとの関係 | 親族 | 年齢 | 職業 | | |
| | TEL | 住所 | | | | | |

| | | 記入日 | | 年 | 月 | 日 | 本人了承済 ✓ |
|---|-----|---------|----|----|----|---|------------|
| ③ | 氏名 | あなたとの関係 | 親族 | 年齢 | 職業 | | |
| | TEL | 住所 | | | | | |