

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？

想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…多くの人が思うことですが、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よう。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。

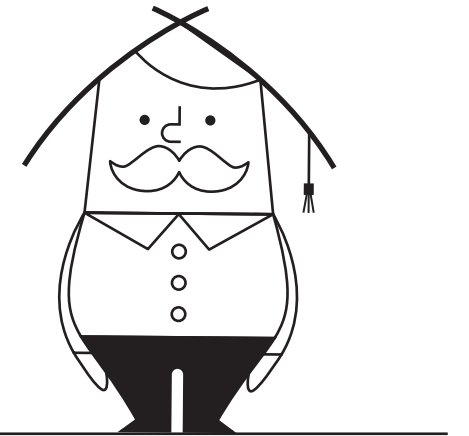
「いえの手帳」は、あなたが使用しなくなった「いえ」を、「空き家にしない」「誰かに使ってもらう」ことを支援するためにつくられた、いえ版の「おやこ手帳」なのです。

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。

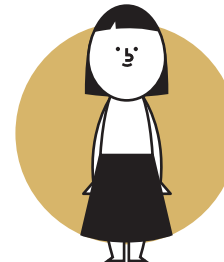


おうちくん

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



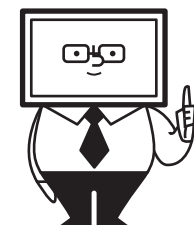
将来、おうちくんと
暮らすことになるかも
しれない、あなた
の子どもの配偶者です。

新しい家の使用者（第三者）



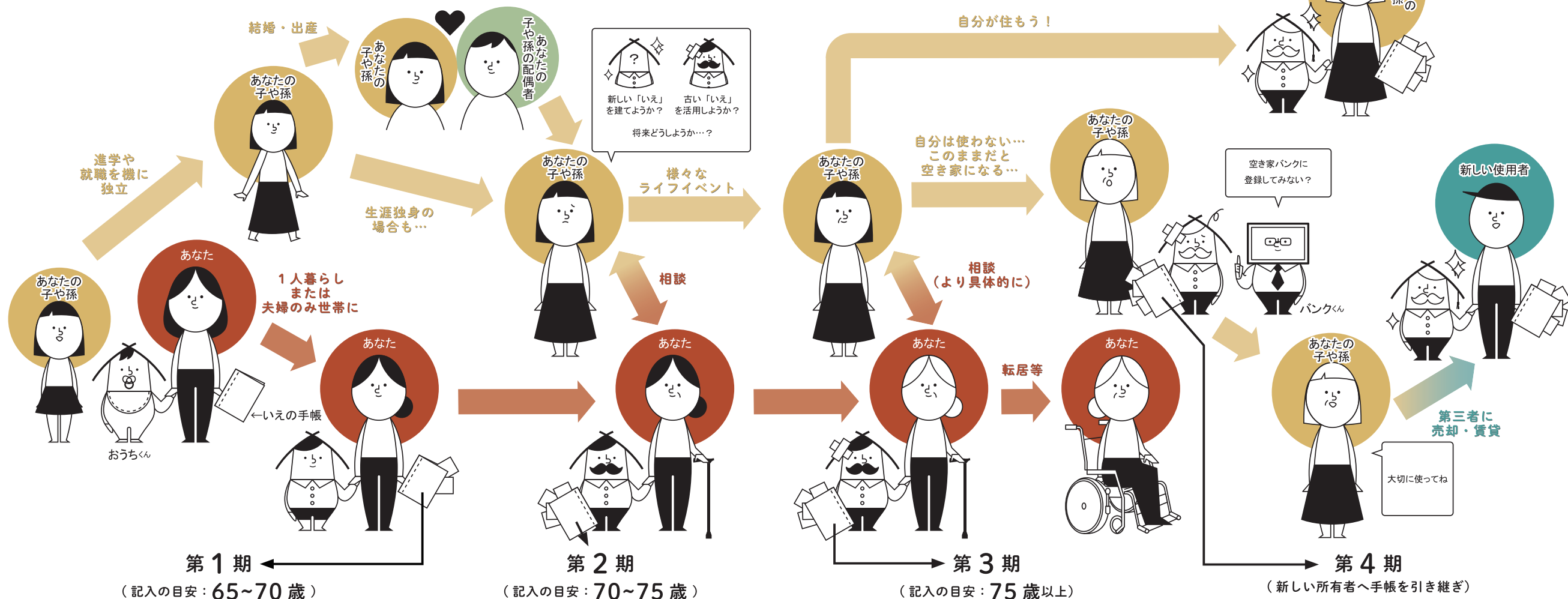
将来、おうちくんと
暮らすことになるかも
しれない、新しい家の
使用者（第三者）です。

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っと役立ちます。

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ょう。「いえ」のことを誰かに相談するときにもきっと役立ちます。

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。確認してみましょう。

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ょう。「いえ」を引き継ぐ時や、第三者に売却・賃貸する時にきっ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。再活用する場合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



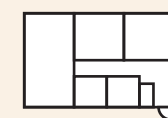
- ❸ 3.畑や田んぼ、納屋等の付帯設備はあり、適切に管理されていますか？

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



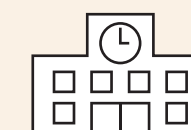
- ❷ 2.買い物などは便利ですか？

はい ・ いいえ



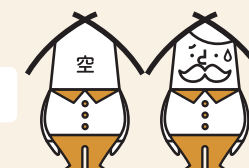
- ❸ 3.周辺に学校や病院などの施設は充実していますか？

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

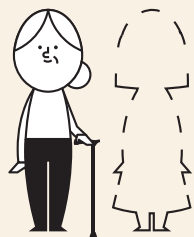
❶ 1. 高齢者のみ世帯ですか？

はい ・ いいえ



❷ 2. 一人暮らしですか？

はい ・ いいえ



❸ 3. 定期的に泊ま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

❶ 1. 継承者は決まっていますか？

はい ・ いいえ



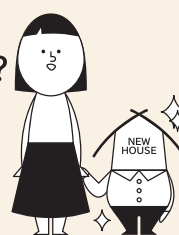
❷ 2. 継承者は遠方に住んでいますか？

はい ・ いいえ



❸ 3. 継承者は「いえ」を所有していますか？

はい ・ いいえ

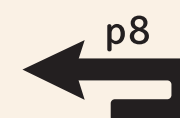


宇城市が令和元年度に実施した調査では、「いえ」の引き継ぎが行われた物件も、使われずに空き家となっている物件が多くありました。引き継ぎ予定者が遠方に住んでいる、すでに「いえ」を所有している場合、2軒管理しなければなりません。引き継ぎ予定者が「いえ」を使用するのか、使用しない場合、誰に管理してもらうかを考えておきましょう。

建物について

❶ 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



❷ 2. 1981年（昭和56年）以前に建設されましたか？

はい ・ いいえ

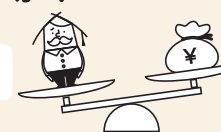
❸ 3. 水回りの設備は古いですか？

はい ・ いいえ



❹ 4. 固定資産税が免税点未満ですか？

はい ・ いいえ

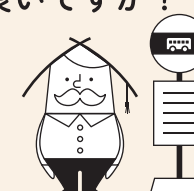


安心・安全が担保されていない場合や、トイレ、風呂等の水まわり設備が極端に古い場合、これらを改修するには多額の費用がかかります。第三者に売却・賃貸する場合も、買い手・借り手が見つかりにくくなります。建物の価値が極端に低い（固定資産税が免税点未満）場合などは、「いえ」を解体し、土地のみを活用するなどの視点も必要になります。

周辺環境について

❶ 1. 交通アクセスは良いですか？

はい ・ いいえ



❷ 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



❸ 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



❹ 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

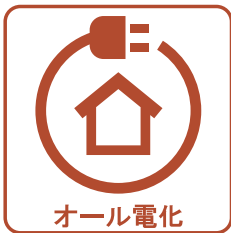
連絡先()



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
()

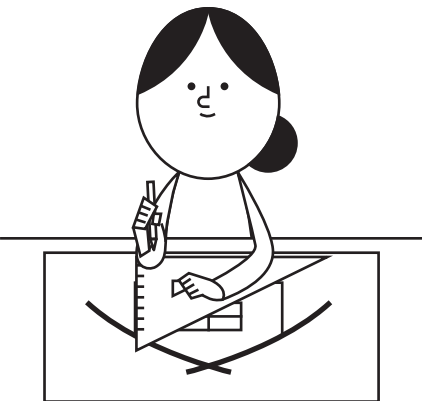
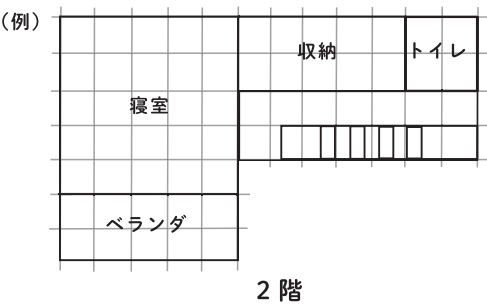
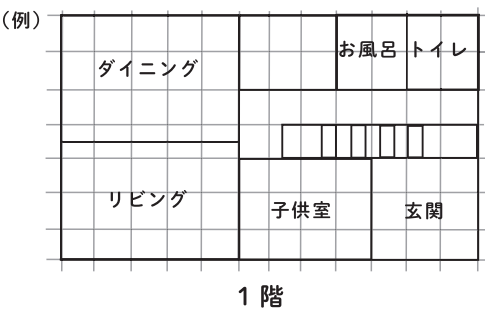
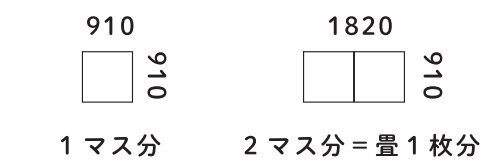
抵当権について

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。

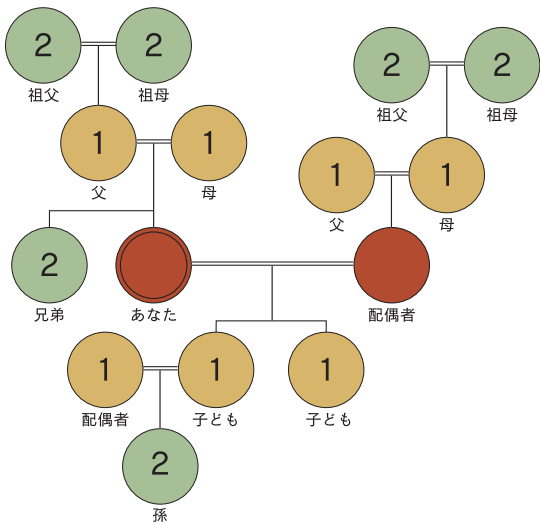
改修日	改修箇所	内容
(例) 2019 年 9 月 1 日	(例) リビング	(例) リビングの隅にある床フローリングを張り替え。物をおいても沈まなくなった。フローリングの色が一部変わった。

「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。 ●2親等
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。



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						
①	氏 名	あなたとの関係	親族	年齢	職業	本人了承済 ✓
	TEL	住 所				

記入日 年 月 日						
②	氏 名	あなたとの関係	親族	年齢	職業	本人了承済 ✓
	TEL	住 所				

記入日 年 月 日						
③	氏 名	あなたとの関係	親族	年齢	職業	本人了承済 ✓
	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						
①	氏 名	あなたとの関係	親族	年齢	職業	本人了承済 ✓
	TEL	住 所				

記入日 年 月 日						
②	氏 名	あなたとの関係	親族	年齢	職業	本人了承済 ✓
	TEL	住 所				

記入日 年 月 日						
③	氏 名	あなたとの関係	親族	年齢	職業	本人了承済 ✓
	TEL	住 所				

第2期の案内

70歳～75歳を記入の目安にしよう！



第2期は、「いえ」が空き家となった場合、「空き家である期間をできるだけ短くする」ための活用方針を考える時期です。宇城市が令和元年度に実施した調査では、「いえ」の引き継ぎを考えていた、計画通りに引き継ぎをしたにもかかわらず、実際に使用されず、今後の活用方針も決まっていない空き家となってしまった事例が多くみられました。

「いえ」を「誰に引き継ぐか」しか決めずに、「具体的な活用方針」を考えずに引き継ぎをしてしまうと、使用せず、放置されてしまう可能性が高いのです。継承者もあなたと共に年を取ります。すでに「いえ」を所有している、故郷を離れて別の地域で生活基盤を築き、家族がいる場合、その「いえ」を活用することも、適切に管理することも難しいのです。また、宇城市の空き家所有者の約3割が60歳以上の高齢者でした。「いえ」の引き継ぎを親族と話し合う場合、継承者の年齢等の状況も含めて、具体的に考えてみましょう。

また、「いえ」を誰かに使用してもらいたいのであれば、親族による利用が難しい場合、第三者への賃貸・売買等も選択肢に入れる必要があります。この時期には、「いえ」の市場流通の可能性を判断するページがあります。どんな人に使ってほしいのか、そのためには現時点で「いえ」にどのように手を加える必要があるのか、あなたの「いえ」を大切に思う親族の方と一緒に話し合ってみましょう。

第2期 目次

活用意向判定フロー … p 22 ～ 23

フロー結果毎の情報提供 … p 24 ～ 27

継承者の再確認 … p 28 ～ 29

「いえ」や「地域」の特徴を評価してみよう

移動の利便性 自然環境が充実 … p 30

安心・安全な環境 買い物の利便性 地域の独自性 … p 31

遊民同士の交流 好きなことが楽しめる環境 … p 32

「いえ」・「地域」の魅力 地域内の注意点 … p 33

とにかく新しい 古民家 … p 34

設備 ライフライン 付属設備 … p 35

〇〇向け住宅

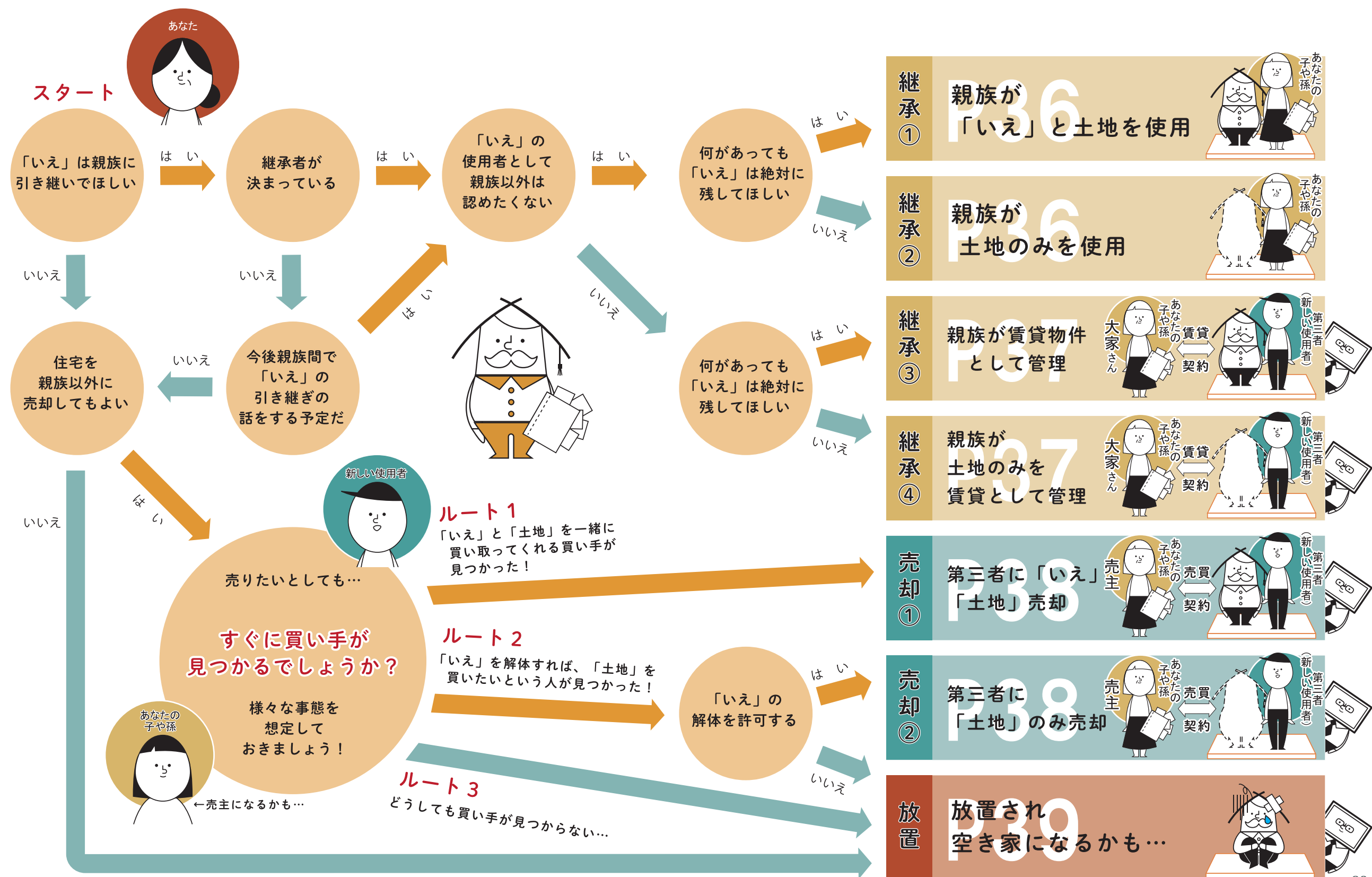
賃貸・売買における注意点 現実的な価格設定 … p 36

子育て世帯向け … p 37

農業関係者向け … p 38

高齢者世帯向け … p 39

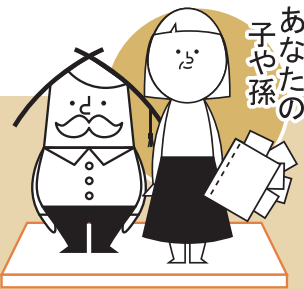
活用意向判定フロー



フロー結果毎の情報提供

継承①

親族が「いえ」と土地を使用



多くの「あなた」が望んでいる「いえ」と「土地」の継承の在り方でしょう。

想い入れがある「いえ」が「あなたの親族」によって引き継がれます。

しかし、今現在は「双方」が合意していたとしても、実際に引き継ぐ時が来たら、本当に「あなたの親族」は「いえ」を使用できるでしょうか？よく考えておきましょう。場合によっては **継承③** も考えておく必要があります。

継承②

親族が土地のみを使用



「いえ」が老朽化し、「あなたの親族」が快適に生活するためには、多額の改修費用がかかる場合、「いえ」を取り壊して「土地」のみを使用する、または「新しいいえ」を建てることになるかもしれません。

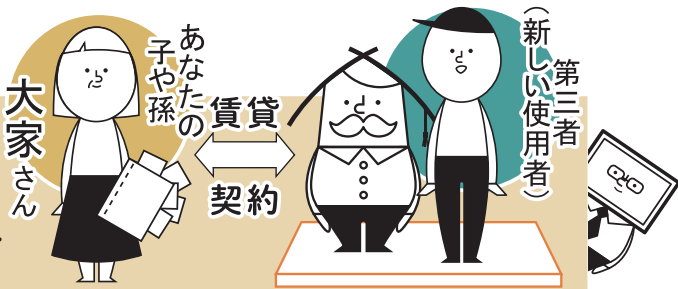
「いえ」を解体するにも多額の費用がかかります。その費用を誰が負担するのか、よく考えておきましょう。場合によっては **継承④** も考えておく必要があります。

また、「いえ」を解体すると、「土地」の固定資産税が高くなります。

お金まわりも含めてよく話し合っておきましょう。

継承③

親族が賃貸物件として管理

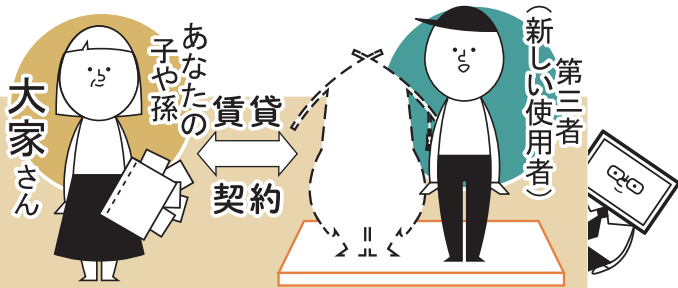


「いえ」と「とち」は「あなたの親族」が継承しました。しかし「あなたの親族」はすでに別の家を所有しており、「いえ」が使われない場合、放置されてしまいます。有効活用するためには、「誰か」に住んでもらったほうがよいでしょう。

その場合、「あなたの親族」は「いえ」「土地」の大家さんになります。「いえ」の傷みを補修する義務は大家さんにあります。不動産事業者や空き家バンクに相談し、家具や仏壇等の移動についても考えておきましょう。

継承④

親族が土地のみを賃貸として管理



「いえ」の傷みがはげしく、そのままでは「新しい使用者」が見つからない場合、「いえ」を取り壊して「土地」のみを「第三者」に貸すことも考えられます。

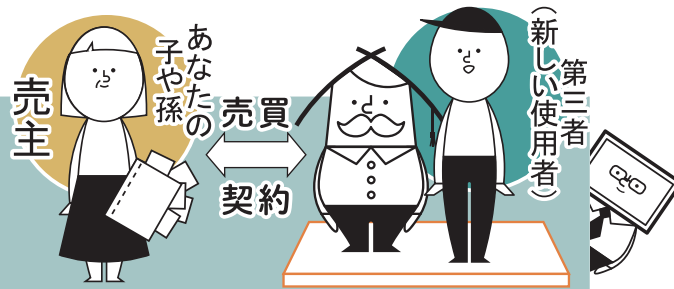
また「あなたの親族」が大家さんになり、「新しいいえ」を建てて貸すことや、「第三者」が土地の使用料を払い、「新しいいえ」を建てることも考えられます。いずれにせよ、**継承③** 同様に大家業は大変です。不動産事業者や空き家バンクに相談し、家具や仏壇の移動についても考えておきましょう。

宇城市空き家バンクは、「空き地」を賃貸物件として登録することも可能です。

フロー結果毎の情報提供

売却①

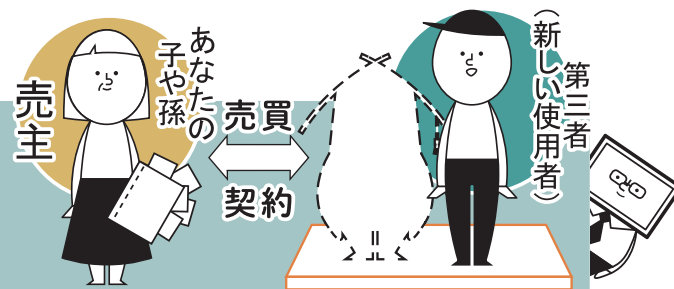
第三者に「いえ」「土地」売却



宇城市が令和元年度に実施した調査では、「いえ」を引き継いだ人で、「将来自分、子や孫が使う」という意見よりも、「第三者に売却したい」という意見が多くみられました。「あなたの親族」がすでに「いえ」を所有している場合、「いえ」2軒を管理するのは本当に大変です。「いえ」の傷みが小さい場合、「いえ」と「土地」を買いたいという人が見つかるかもしれません。「あなたの親族」は売主となります。不動産事業者や空き家バンクに相談し、家具や仏壇等の移動についても考えておきましょう。

売却②

第三者に「土地」のみ売却

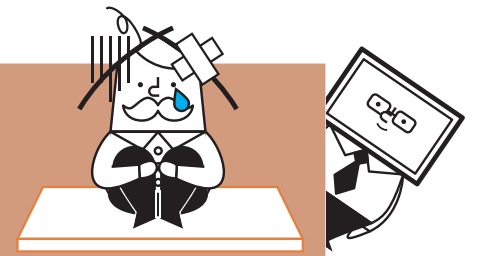


「いえ」を引き継いでも、管理しきれず「売却したい」と考えている「親族」もいます。しかし、「いえ」の傷みがはげしい場合、なかなか「買い手」が見つからず、10年以上放置されている「いえ」が非常に多いです。「いえ」の解体には、多額の費用がかかりますが、「土地」のみであれば「買い手」が見つかる場合もあります。「あなたの親族」は売主となります。不動産事業者や空き家バンクに相談し、家具や仏壇等の移動についても考えておきましょう。

宇城市空き家バンクは、「空き地」を売却物件として登録することも可能です。

放置

放置され 空き家になるかも…



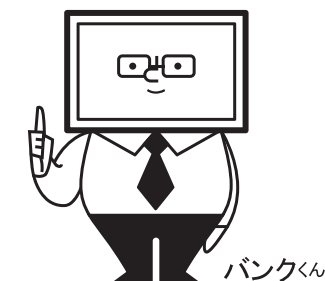
「あなた」の「いえ」は、放置され、将来高い確率で空き家となる「空き家予備群」です。「いえ」が放置されたままになると、老朽化が進み、近隣住民へ迷惑をかける可能性もあります。また、「特定空き家」に認定されると、「あなたの親族」に罰金が請求され、「いえ」も強制的に解体される可能性があります。

「活用意思 判定フロー」に戻って、「親族以外の方」の使用」や、「いえの解体」を検討することで、新しい活用方法が見えてくるかもしれません。

継承① ~ **継承④**、**売却①** ~ **売却②** の場合も、計画通りにいかず、

放置 されることも十分考えられます。「いえ」の継承で悩んだら、宇城市空き家バンクに相談してください。「いえ」「土地」の登録や、空き家バンク運営に協力してもらっている、不動産事業者、行政書士といった専門家と「あなた」を繋ぐこともできます。

相談する時は
この「いえの手帳」を持ってきてね！



バンクくん

「いえ」の継承者についてもっと具体的に考えよう

- 1. P19 を見返してください。継承者の変更はありますか？
(ある・なし)→ある場合は P19 に戻り、更新しましょう。
- 2. ※継承者の方と一緒に書き込む、又は継承者の人を書いてもらいましょう。

記入日

年

月

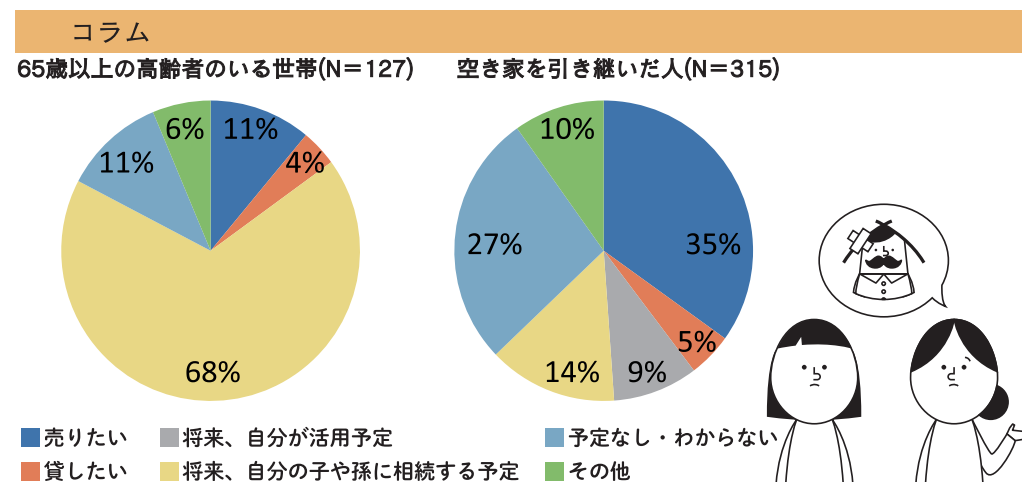
日

①	氏 名	世帯主との関係	親族	年齢	職業
			✓		
	TEL	住 所			
	住宅を使用できるか	住宅を使用する時期は検討しているか			
	可・不可・分からない				
住宅をどのように使おうと思っているか					

本人了承済

- 3. 継承者の状況を整理しましょう。

既に持ち家である。	✓
遠方に住んでおり、仕事等の関係上帰ることが困難である。	✓
バリアフリーや改修された物件でなければ使用は難しい。	✓



「いえ」を継承する側と、「いえ」を継承される側では、活用方法の意識が異なります。引き渡す側は、親族に「いえ」を使ってほしいと考えますが、引き受ける側は使えない場合も多く、「売りたい」・「使う予定がない」と考えている人が多いです。十分な話し合いを行い、早いうちから使い方を考えることが大切です。

- 4. 現時点で考えている継承後の「いえ」の使い方
 - ①継承者が住む
 - ②建物を解体し土地を活用（新しい住宅を建てる等）
 - ③建物と土地を第三者に貸し出す
 - ④建物と土地を第三者に売却する。
 - ⑤建物を解体し土地を第三者に貸し出す。
 - ⑥建物を解体し土地を第三者に売却する。
 - ⑦その他（内容： ）

Point.

①, ②は継承者による適切な管理が期待できますが、難しい場合様々な用途を考えておきましょう。使用する時期が明確に決まっておらず、3の項目にチェックが多くついている場合は継承者の使用が困難な場合が多いです。

- 5. 継承者との話し合いの記録を残しましょう。
(※継承者以外の親族への情報共有にも役立ちます。)

日付け	参加者	内容
年 月 日		
年 月 日		
年 月 日		

「いえ」や「地域」の特徴を評価してみよう

「いえ」を継承する場合も、売却する場合も、「いえ」と「地域」でどのような生活を送ることができるのかを分かりやすく伝えることが重要です。その「いえ」に住んだことがない、長く離れている親族や、移住者はその情報を知ることができません。今の使用者である「あなた」の視点で、「いえ」と「地域」を客観的に評価してみましょう。

項目ごとにピクトグラム（絵図）を用意しました。「あなた」がその項目に「いえ」や「地域」が当てはまると思う場合、ピクトグラムにチェック✓を付けてください。

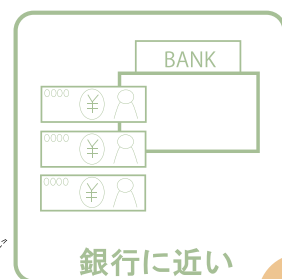
当てはまる場合
チェックをなぞりましょう→



あなたの考えを
描きこんでみましょう→



移動の利便性



生活をするうえで「移動の利便性」を重視する人は多いです。仕事・学校への通勤・通学や買い物の際に公共交通機関が使えること、周辺に金融機関や医療施設等が充実していることは、大きな魅力といえます。

自然環境が充実



多少不便な生活環境でも、海や山などの豊かな自然環境を重視する人は多いです。市街地に比べ、趣味などを楽しめる広い庭が持てることも魅力となりますが、車がないと生活が困難な場合は注意が必要です。

安心・安全な環境



自然災害に対する備えや、防犯対策など、生活空間における安心・安全への関心は高まっています。夜間でも安心して過ごせる明るい環境か、土砂災害警戒区域や水害の恐れのある地域に「いえ」が建っていないかを確認しましょう。

買い物の利便性



生活をするうえで「買い物の利便性」を重視する人は多いです。歩いて行ける範囲にコンビニがある、商店街等の店舗密集地が近い場合は非常に便利な環境と言えます。それ以外でも、定期的な移動販売があることも魅力となるでしょう。

地域の独自性



地域を代表する催し物がある、有名な観光地であることは、生活する地域を決めるうえで、大きな魅力となります。3つ目の空白ピクトグラムには、他の人に伝えたい地域の魅力を表すあなた独自のピクトグラムを考えてみましょう。

「いえ」や「地域」の特徴を評価してみよう

住民同士の交流



「地域」での生活を考える上で、「いえ」と同じように考えなければならないものとして、地域コミュニティがあります。

「地域」で行われるサロン活動の種類が豊富であれば、住民同士が接する機会も増え、高齢期になっても外へ出て、健康を保つきっかけにもなります。また草刈りなどの役務は、地域毎に異なるため、その地域に住む前に情報を伝えることで、トラブル防止につながります。

好きなことが楽しめる環境



人の趣味・嗜好は様々ですが、好きなことを楽しめる環境は、そこでの生活を充実させることができ、非常に魅力的です。「いえ」の近くに趣味や嗜好を楽しめる場所があれば、内容についてご自身で描き込みましょう。

「いえ」・「地域」の魅力



「いえ」のある場所からの眺め、地域の景観が良いことは、「いえ」の立地として、非常に魅力的です。また、「いえ」が日当たりの良い場所に建っていると、屋内の明るさや、洗濯物が乾きやすいなど様々な面で良いことがあります。この他にもあなたの「いえ」、「地域」ならではの魅力があるのではないのでしょうか、あなたが魅力に感じることにについて描きこみましょう。

地域内の注意点



「いえ」を購入する上で検討する周辺環境は、良いものだけではなくありません。そこでの生活を始める、長く住み続けることで、新たに浮き彫りになる注意点もあります。住んだ後に、このような注意点が発覚すると、トラブルの元なりに、次の使用者が「いえ」を離れる原因になるかも知れません。

事前に注意が必要だと思うことについても紹介しておき、それを知ったうえで「いえ」を使用してくれる人を探しましょう。

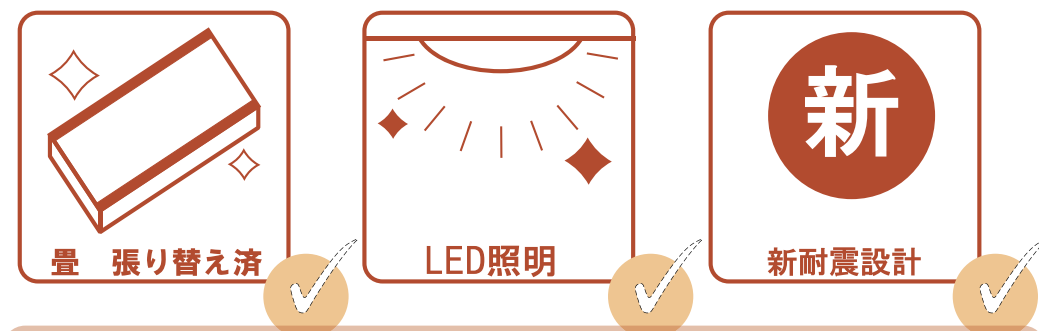
「いえ」や「地域」の特徴を評価してみよう

住宅を継承するにせよ、売却するにせよ住宅についてよく知ってもらう必要があります。あなたの物件の良いところ、気を付けなければいけないところについても考えてみましょう。

中古物件の場合は、新築程キレイな状態に保つことはできませんが、一部を改修する、設備を新しくすることでキレイに、安心して使用することができます。古い物件であっても非常に古い物など、好む人にとっては魅力的です。

また、新しく生活する人にとって住宅内の設備は、生活上欠かせないものであり、改修や変更に手間がかかるため、どの様なものがついているか気になります。その他にも生活を始めるうえではライフラインや付属の設備についての情報があるとよいです。

とにかく新しい



長い間使用していない部屋は、色々な場所に傷みが現れます。畳は沈みやカビ等が見受けられる場合もあり、張り替ると良いでしょう。また古い蛍光灯をLED照明に取り換る、新耐震設計であることは暮らしやすさや安全性につながります。

古民家



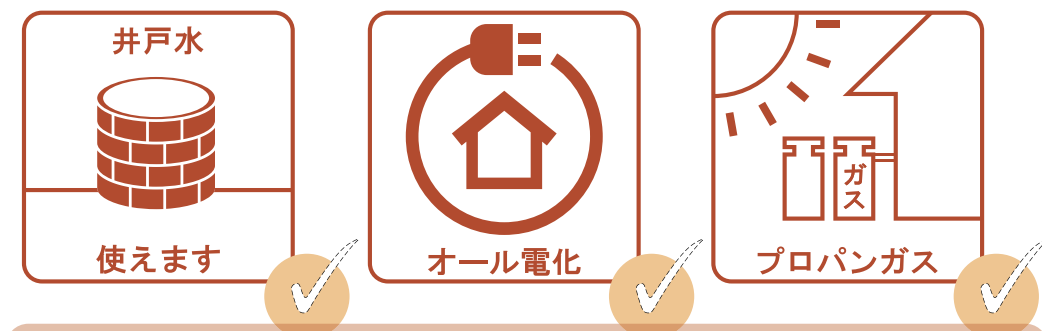
古い住宅であっても、非常に古くきちんと手入れされたものであれば、その価値は高まります。隙間風や建て付けなどの目に見えない部分についても確かめましょう。

設備



中古物件を探す人が特に気にする場所は水回りです。トイレや風呂、キッチンなどが使用しやすいもの、改修等できれいになっているものは比較的、物件の成約につながりやすいです。また、設置に手間のかかるエアコンの有無も重要です。

ライフライン



水道、電気、ガス等のライフラインは生活するうえで欠かせません。住んでいく限り常にかかるコストでもあり、費用面で気にする人も多いです。井戸水の使用やオール電化などのコストを抑えられる項目についても考えましょう。

付属設備



駐車場の有無や、付属屋、カーポートの有無等、母屋以外に付属する物についての情報も重要になります。日々の移動時間の短縮や生活空間の確保などは、快適に生活を送るうえで非常に重要になってきます。

〇〇向け住宅

「いえ」を賃貸・売買する場合に、早く次の使用者を見つける、次の使用者に快く「いえ」を使用してもらうためには、あなたの「いえ」がどのような人たちに向いているか情報発信することが重要です。

また、賃貸・売買の際には、気を付けなければならないことや、条件を分かりやすく説明する必要があります。

この手帳では、「子育て世帯向け」「就農者向け」「高齢者世帯向け」の3つの「〇〇向け住宅」についてまとめています。賃貸・売買をしない方でも、親せきに「いえ」を勧める際や、自分が生活する上での環境を改善する事にもつながるため、当てはまるものにチェックしましょう。

賃貸・売買における注意点



「いえ」を賃貸・売買する場合、次の使用者は親族ではありません。仏壇や神棚、敷地内の墓地の処遇は決めておきましょう。また、家財道具のほとんどは喜ばれないことが多いです。あらかじめ撤去し、部屋を片付けておきましょう。

現実的な価格設定



「いえ」の金額や状態を表すもの、契約の内容は、賃貸・売買をする上での判断材料になります。判断材料が多いほど適切な契約ができ、取引後のトラブルにつながりにくくなります。

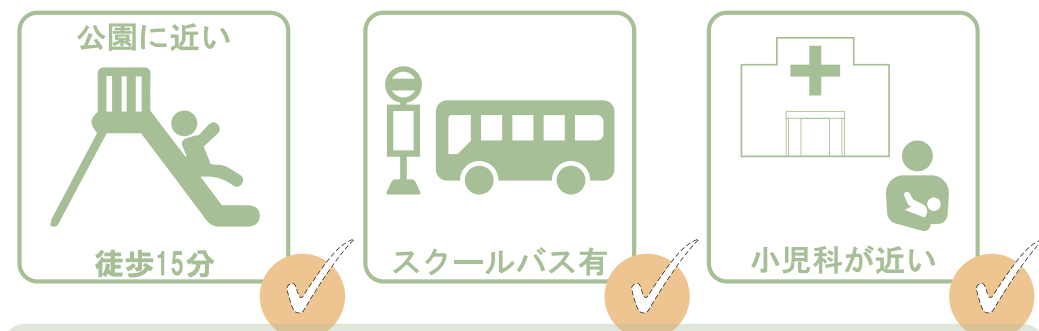
子育て世帯向け

立地



小学校の近くにある物件は 安心して子どもを通わせることが出来るため、「子育て世帯」の方にとって需要が高いです。また、赤ちゃんが泣いたり、子どもが音を立てても周りに迷惑をかけない立地、近隣住民がいることも重要になります。

周辺環境



公園などの子どもが外で遊べるスペースや、小児科が近いことは「子育て世帯」の方にとっては重要です。また、スクールバスのある地域であれば、多少学校が遠い場合でも安心することができます。

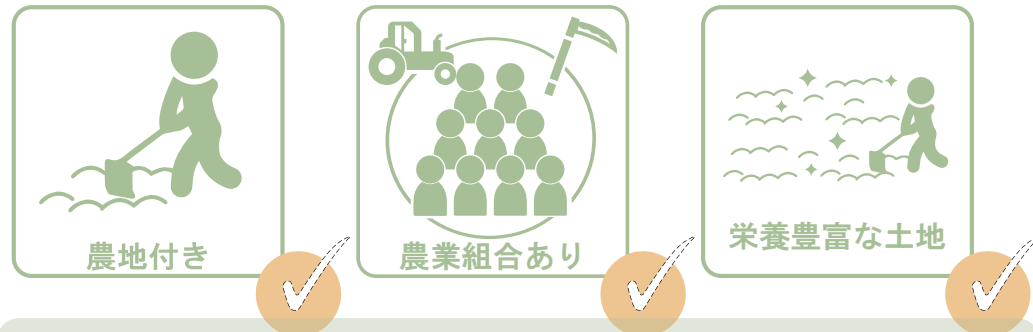
住宅



「いえ」の部屋数が多いと、子どもの成長に応じて、子ども部屋などを作ることができ、収納があることで部屋が広く使えます。また庭がついてると、子どもが屋外で遊ぶ機会も増えのびのび育つことができます。

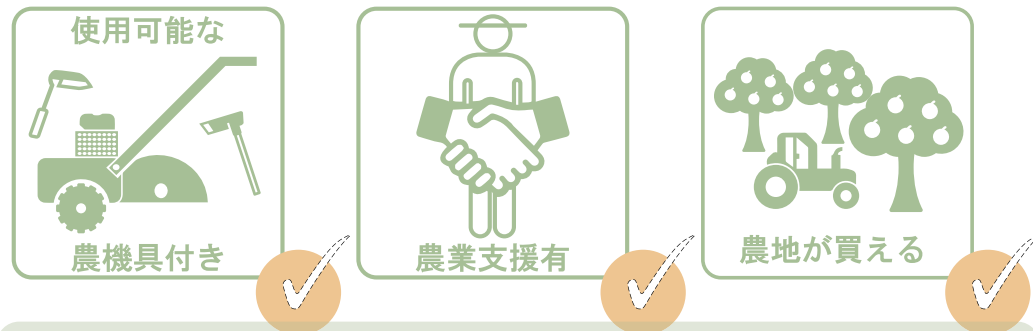
就農者向け

環境



農地がついている「いえ」は農業を始めたいと思っている人にとって貴重です。また、農地がついているだけではなく作物が育ちやすい土地である、農業組合が地域内にあるといった環境だと、より好まれる環境となります。

スタートアップ支援



農業を始めようとしても機材や販路の確保が必要となり、一人で始めることは難しいです。農地とともに、使用可能な農機具がついている、地域内にノウハウを教えてくれる支援者がいる等の情報は農業を始めたい人の背中の後押しになります。

注意点



農地がついている「いえ」であっても、農業を始められるとは限りません。耕作放棄地となってしまった場所や、「いえ」から農地まで離れていると、就農に適していない場合もあります。また、収穫した農作物をためる貯蔵庫も重要です。

高齢者世帯向け

住宅



高齢の方にとって急な階段や手すりの有無は危険性や、生活のしやすさに大きくかわります。このピクトグラムをチェックして、自身の「いえ」が生活しやすいものか見直してみましょう。

周辺環境



周辺の医療福祉が充実していると、高齢期の住まいとして安心できます。また免許を返納して買い物に行くのが難しくなった場合でも、移動販売があること、地域内で定期的に参加できるサロンがあることでそこで生活続けることができます。

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、あなたの思い出のある「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

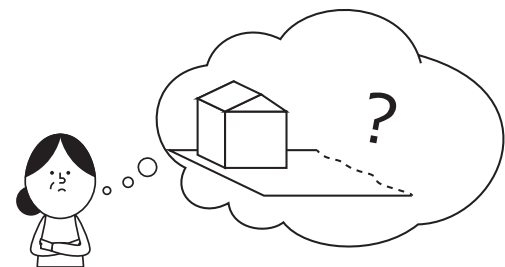
心配しないために	… p 42
家財の整理について	… p 43
メンテナンスに関すること	… p 44 ～ 45
空き家バンクについて	… p 46
空き家活用意思表示カード（住宅ドナー）	… p 47

心配しないために

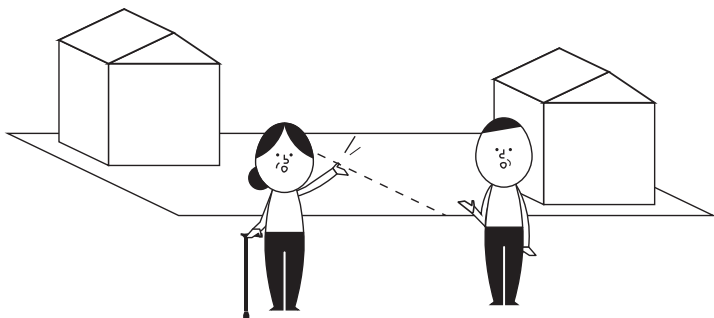
「いえ」を親族に継承する、第三者に売買すると
なった時、「いえ」や家財道具について整理出来な
い場合がほとんどです。

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ありますが、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うなどが原因で、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

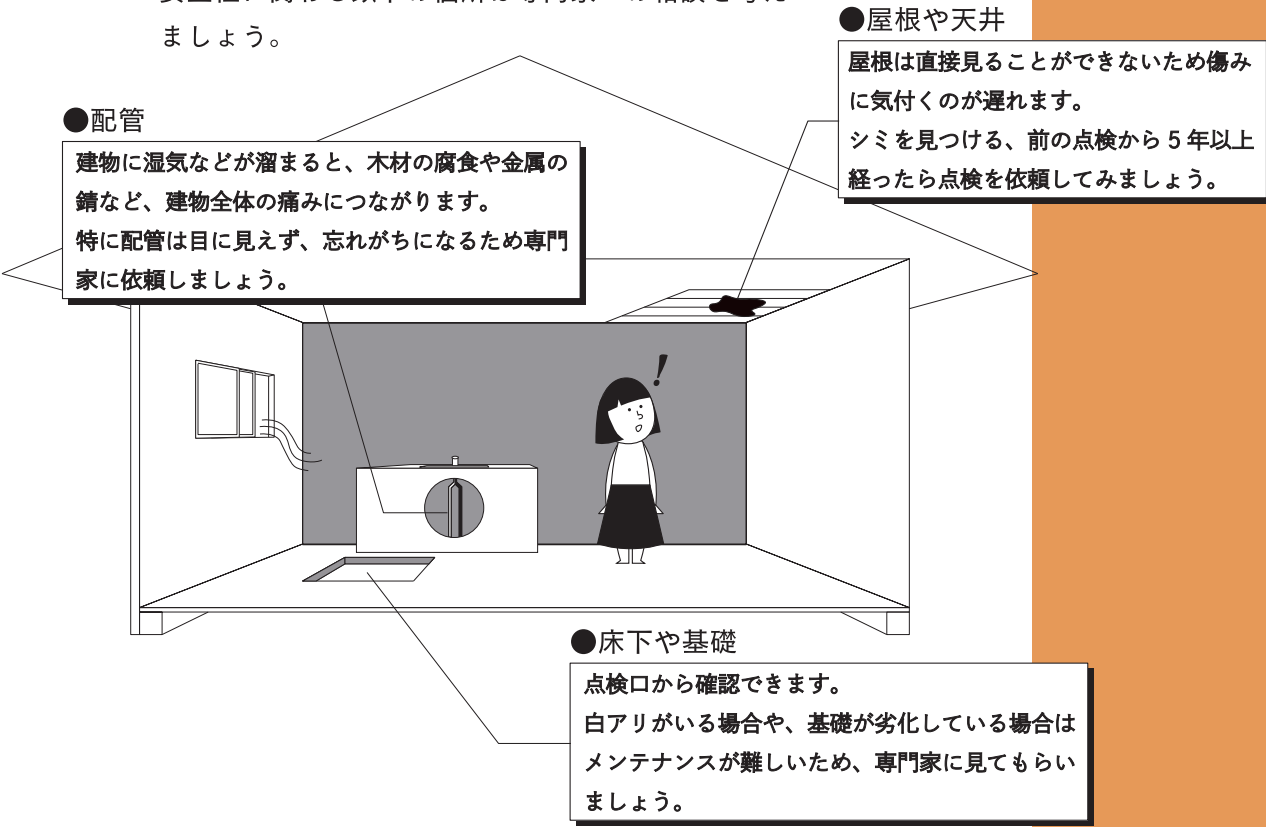
専門家が必要なこと

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う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

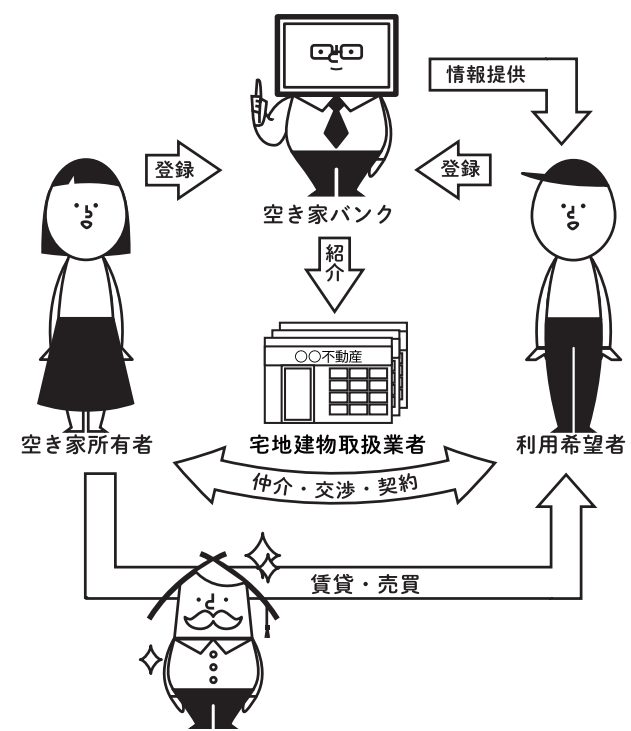
宇城市空き家バンクとは

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、利用者が使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）人が決まっていない場合、また、引き継ぎはするが使用者が決まっていない場合、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った場合に

・ 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 ☐ ○○に相談する（○○： ）

☐ 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った時に、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		☐ 賃貸 月額： 円 ☐ 売却 建物： 円・土地： 円		登録番号	第 号	
所在地		宇城市 町 番地		建築年月 (年数)	☐ 昭和・ ☐ 平成 年 月 築(年 月)	
物件の概要	面積		補修の要否	利用状況		
	土地	(坪・㎡)	☐ 補修は不要 ☐ 多少の補修必要 ☐ 大幅な補修必要 ☐ 現在補修中	空き状況： 年 月頃から		
	建物	1F (坪・㎡) 2F (坪・㎡)		使用頻度：()に1度程度の使用		
	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。					

※宇城市個人情報保護条例(平成 1 9 年宇城市条例第 3 5 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

印

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い、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

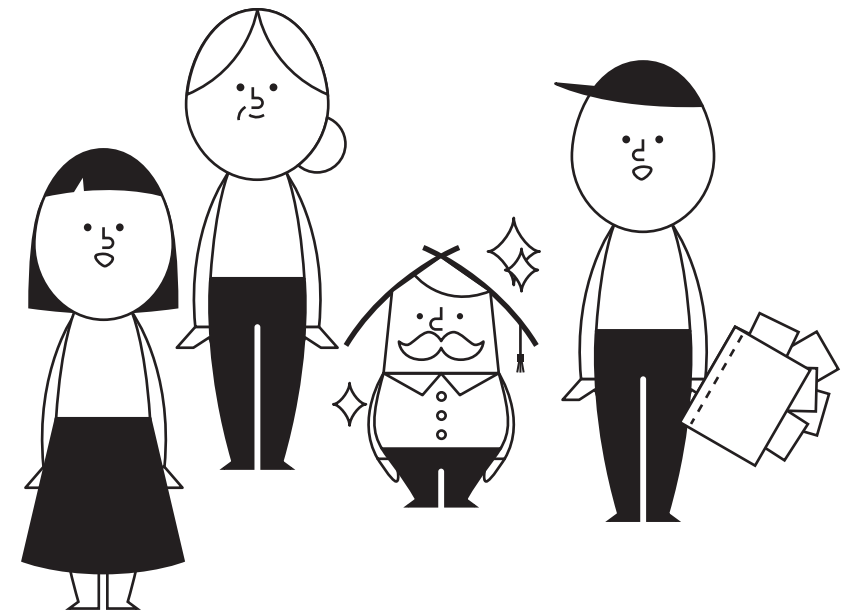
登録物件へ賃借・購入の希望があった場合、不動産業者を仲介して、交渉・契約することになります。

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。



付録

日付	相談者	相談内容

付録

自由メモ欄

付録

自由メーカ欄

This image shows a single page of white paper with horizontal blue or grey ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page, leaving small margins at the top and bottom. There is no handwriting or other markings on the paper.

※このページには、「いえ」の登記情報や、固定資産税の明細書、家系図などを保管できるように、角6封筒を貼りましょう。