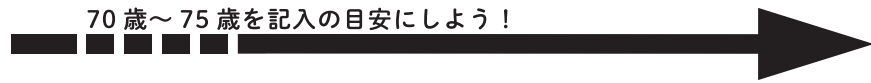


第2期の案内

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。

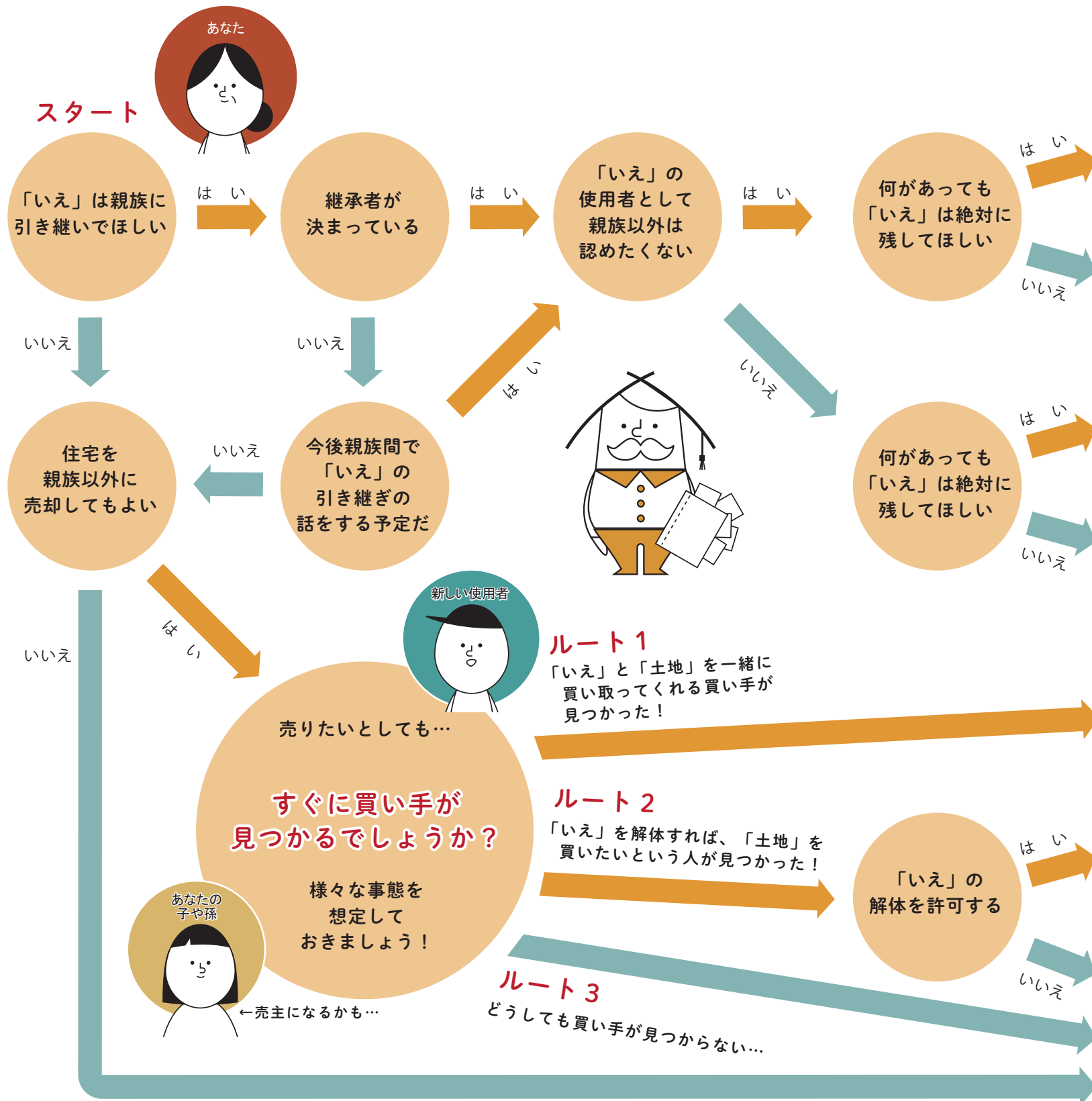
「いえ」を「誰に引き継ぐか」しか決めずに、「具体的な活用方針」を考えずに引き継ぎをしてしまうと、使用せず、放置されてしまう可能性が高いのです。継承者もあなたと共に年を取ります。すでに「いえ」を所有している、故郷を離れて別の地域で生活基盤を築き、家族がいる場合、その「いえ」を活用することも、適切に管理することも難しいのです。また、宇城市の空き家所有者の約3割が60歳以上の高齢者でした。「いえ」の引き継ぎを親族と話し合う場合、継承者の年齢等の状況も含めて、具体的に考えてみましょう。

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



継承 ① P36 親族が「いえ」と土地を使用

継承 ② P36 親族が土地のみを使用

継承 ③ P37 親族が賃貸物件として管理

継承 ④ P37 親族が土地のみを賃貸として管理

売却 ① P38 第三者に「いえ」「土地」売却

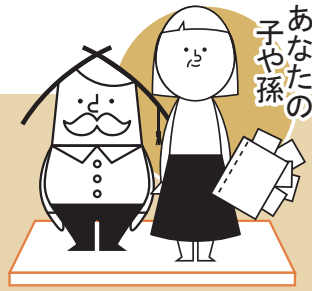
売却 ② P38 第三者に「土地」のみ売却

放置 P39 置き家になるかも...

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



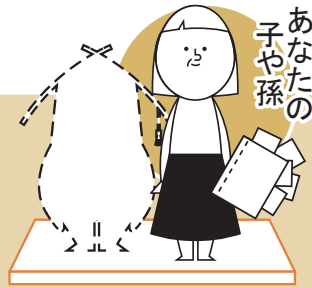
多くの「あなた」が望んでいる「いえ」と「土地」の継承の在り方でしょう。

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。

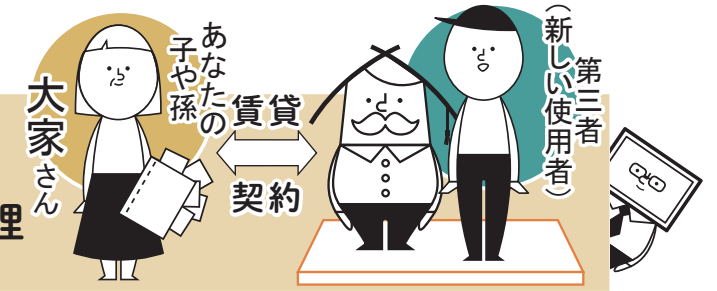
「いえ」を解体するにも多額の費用がかかります。その費用を誰が負担するのか、よく考えておきましょう。場合によっては **継承④** も考えておく必要があります。

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

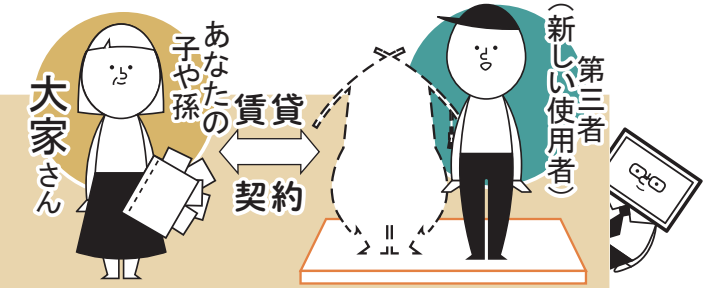


「いえ」と「とち」は「あなたの親族」が継承しました。しかし「あなたの親族」

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

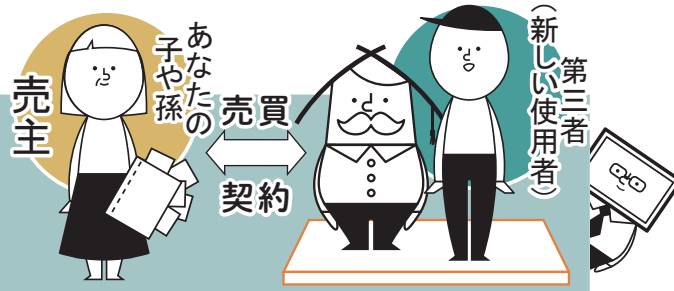
空き家バンクに相談し、家具や仏壇の移動についても考えておきましょう。

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

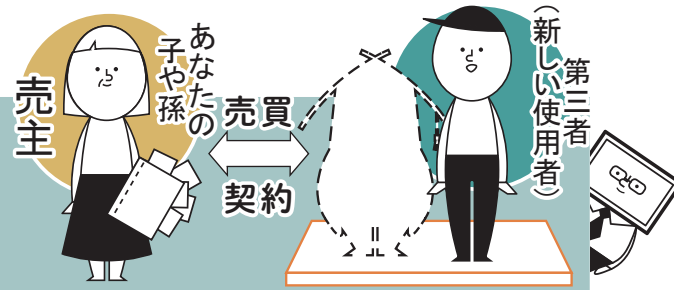
第三者に「いえ」「土地」売却



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

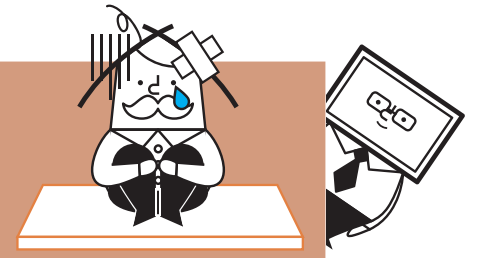


「いえ」を引き継いでも、管理しきれず「売却したい」と考えている「親族」もいます。しかし、「いえ」の傷みがはげしい場合、なかなか「買い手」が見つからず、10年以上放置されている「いえ」が非常に多いです。「いえ」の解体には、多額の費用がかかりますが、「土地」のみであれば「買い手」が見つかる場合もあります。「あなたの親族」は売主となります。不動産事業者や空き家バンクに相談し、家具や仏壇等の移動についても考えておきましょう。

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…



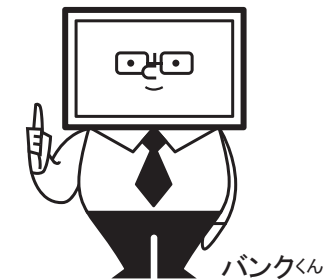
「あなた」の「いえ」は、放置され、将来高い確率で空き家となる「空き家予備群」です。「いえ」が放置されたままになると、老朽化が進み、近隣住民へ迷惑をかける可能性もあります。また、「特定空き家」に認定されると、「あなたの親族」に罰金が請求され、「いえ」も強制的に解体される可能性があります。

「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				

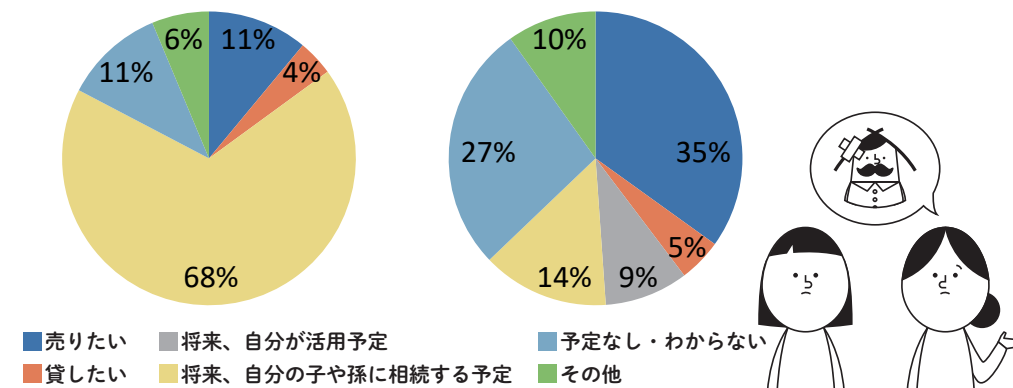
本人了承済

3. 継承者の状況を整理しましょう。

既に持ち家である。	<input checked="" type="checkbox"/>
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。	<input checked="" type="checkbox"/>
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。	<input checked="" type="checkbox"/>

コラム

65歳以上の高齢者のいる世帯(N=127) 空き家を引き継いだ人(N=315)



「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。

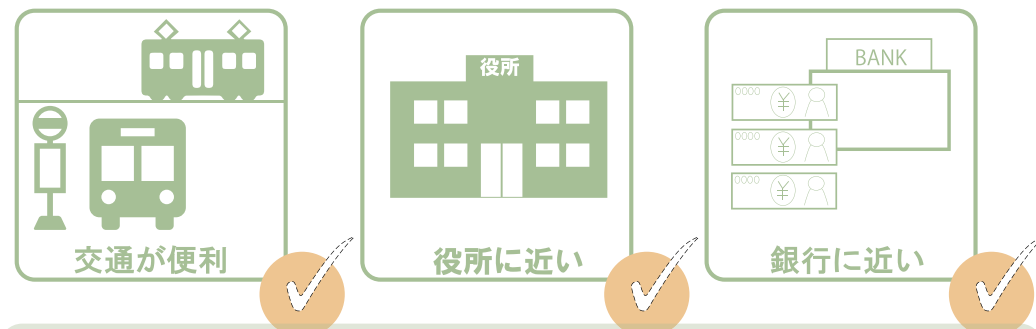
当てはまる場合
チェックをなぞりましょう→



あなたの考えを
描きこんでみましょう→



移動の利便性



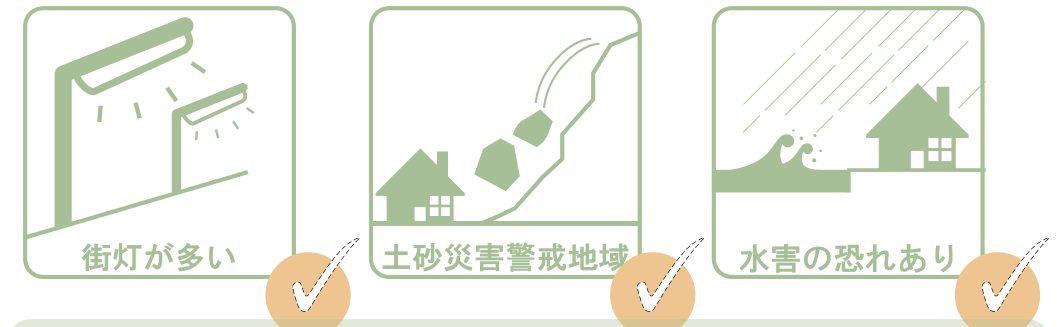
生活をするうえで「移動の利便性」を重視する人は多いです。仕事・学校への通勤・通学や買い物の際に公共交通機関が使えること、周辺に金融機関や医療施設等が充実していることは、大きな魅力といえます。

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



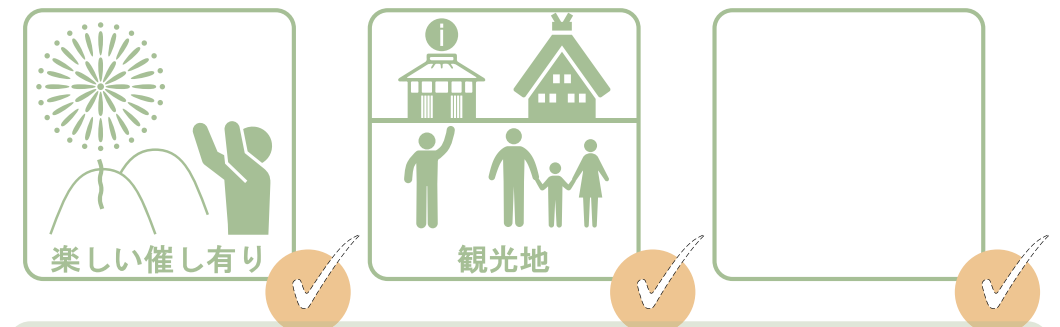
自然災害に対する備えや、防犯対策など、生活空間における安心・安全への関心は高まっています。夜間でも安心して過ごせる明るい環境か、土砂災害警戒区域や水害の恐れのある地域に「いえ」が建っていないかを確認しましょう。

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。

「いえ」・「地域」の魅力



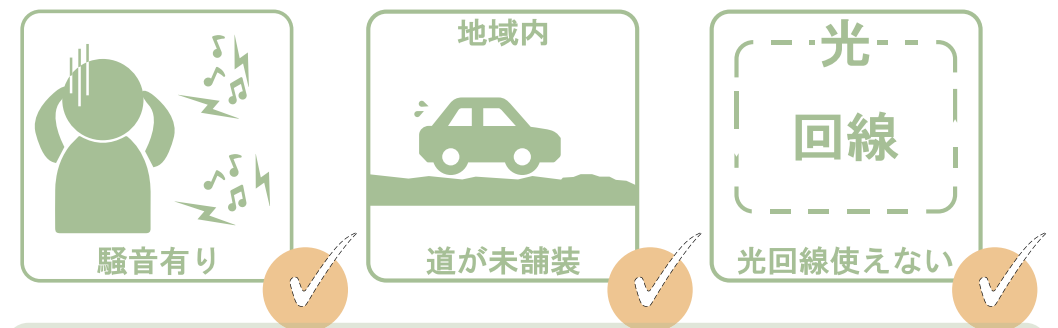
「いえ」のある場所からの眺め、地域の景観が良いことは、「いえ」の立地として、非常に魅力的です。また、「いえ」が日当たりの良い場所に建っていると、屋内の明るさや、洗濯物が乾きやすいなど様々な面で良いことがあります。この他にもあなたの「いえ」、「地域」ならではの魅力があるのではないのでしょうか、あなたが魅力に感じるについて描きこみましょう。

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。

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。

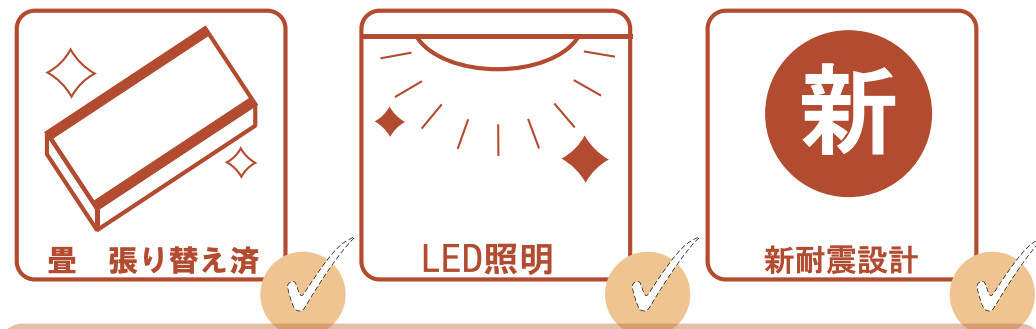
「いえ」や「地域」の特徴を評価してみよう

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



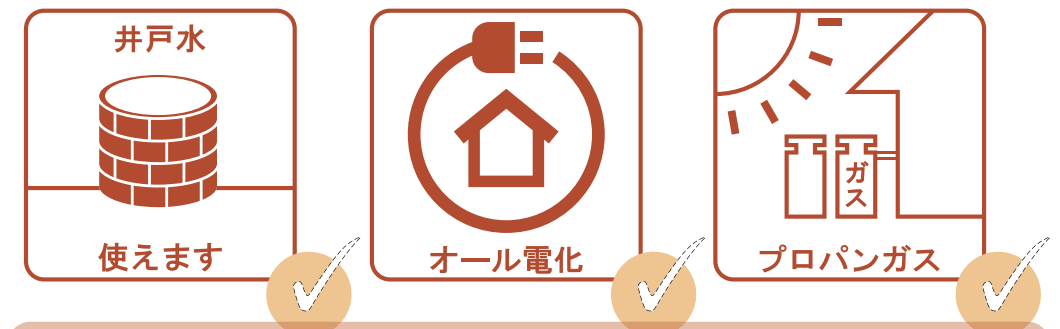
古い住宅であっても、非常に古くきちんと手入れされたものであれば、その価値は高まります。隙間風や建て付けなどの目に見えない部分についても確かめましょう。

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。

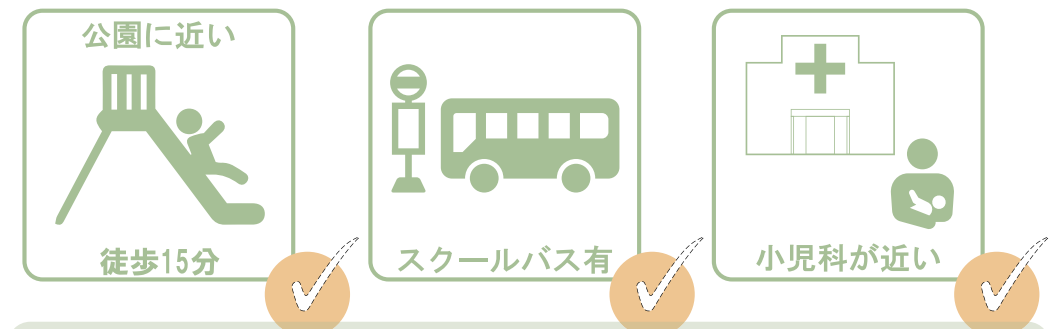
子育て世帯向け

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できるため、「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。

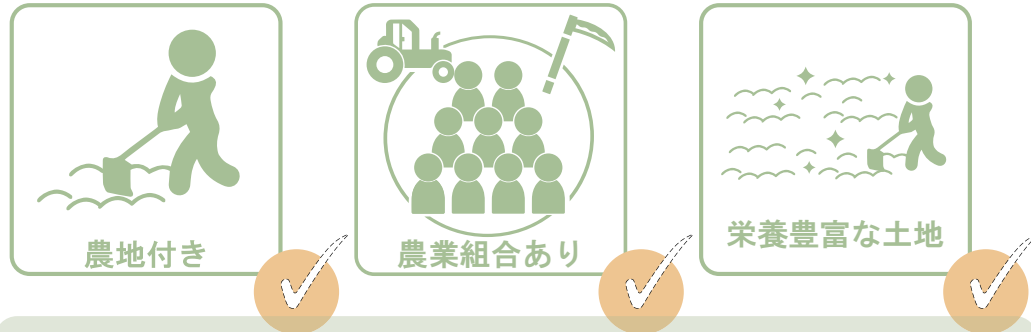
住宅



「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。また庭がついていると、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。

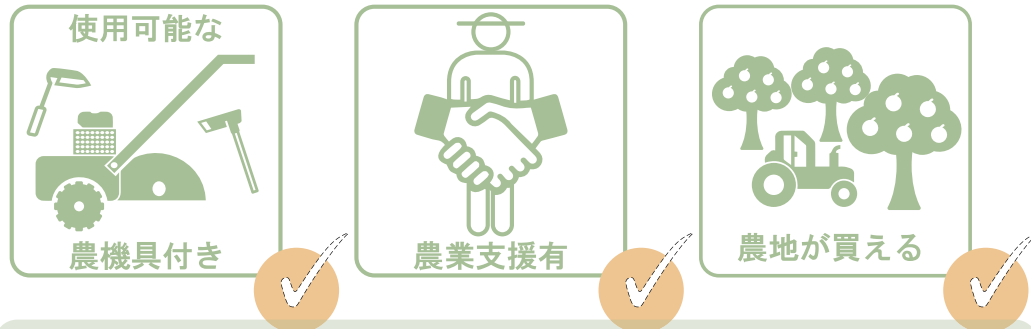
就農者向け

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を続けることができます。