



～空家・空地課題を解決するには～

● 家族交流こそがまちと  
人と不動産を繋げる，

## 【自己紹介】

- 宅地建物取引士
- 不動産会社経営
- 鳥取県宅地建物取引業協会 理事
- 全国宅地建物取引業保証協会 鳥取本部 幹事
- 鳥取県宅地建物取引業協会 西部支部 副支部長

# □近年の境港市の不動産状況

- 境港市の新設住宅着工の状況

平成元年/304戸

平成10年/245戸

平成20年/211戸

平成30年/147戸

令和 3年/206戸

30年以上前と比較すると下降から回復の兆しだが…  
要因：◆低金利 ◆売却物件増 ◆下水道整備増

# □近年の境港市の不動産状況

- 境港市の中古住宅の状況

具体的な数値はデータ化されていませんが、購入希望者の条件満たす物件であれば活発である。

新築と比較して購入額を抑えたい方の層の需要がある。  
要因：◆ローン年数を短期間 ★賃貸活用

## □住宅所有時のかかる経費

1. 固定資産税 一般的に年/5万円前後  
※30年以上経過
2. 維持管理費 雑草・庭木の処理  
室内の手入れ(水道光熱費)
3. ※解体案件 200万円～

## □空家所有時の心配事

- ・雨風被害による雨漏りや外壁の崩落
- ・ゴミの不法投棄
- ・近隣トラブル
- ・状態管理不足による資産価値低下

□では、空家をどう活用するのか

貸すの？

売るのが？



と、その前に

## □借手、買手側の観点とは

- ・家族構成に合う間取と仕様か
- ・駐車場は2台以上可能か
- ・道路幅は広いか
- ・家賃、売価は自身に適正であるか
- ★居宅用として**安心**して購入できるか

## □借、買手の安心とは

- ・物件の空家期間が浅い
- ・設備等の不具合が明確
- ・土地の境界が明確
- ・近隣トラブルがない

## □現在の契約書面では

- ・物件状況の告知書
- ・付帯設備表

が必要となっている

物件状況確認書（告知書／土地建物・土地用）（物件名： ）

売買物件の状況（現況更地は①～⑩の記入不要、建物解体後の更地は①～③、⑦～⑩の記入不要）  
 売主は、売主が現在知っている売買物件の状況について、以下のとおり買主に説明いたします。

物件の状況 本物件は通常の経年変化があるほか、下記のとおり状況であります。

項目	状況
①雨漏り	<input type="checkbox"/> 現在まで雨漏りを発見していない。 <input type="checkbox"/> 過去に雨漏りがあった。箇所： 年 月 頃 修理工事：未・済 <input type="checkbox"/> 現在雨漏り箇所がある。箇所：
②白蟻被害	<input type="checkbox"/> 現在まで白蟻の被害を発見していない。 <input type="checkbox"/> 白蟻予防工事：未・済 年 月 頃 <input type="checkbox"/> 過去に白蟻の被害があった。箇所： 駆除と修理工事：未・済 年 月 頃 <input type="checkbox"/> 現在白蟻の被害がある。箇所：
③建物の不具合（傾き・腐食・不具合等）	<input type="checkbox"/> 発見していない・ <input type="checkbox"/> 発見している 箇所・状況：
④給排水施設の故障・漏水	<input type="checkbox"/> 発見していない・ <input type="checkbox"/> 発見している 箇所・状況：
⑤増改築・修繕・リフォーム・用途変更の履歴及び資料	<input type="checkbox"/> 実施していない・ <input type="checkbox"/> 実施している（ 年 月 頃） <input type="checkbox"/> 不明 箇所・内容： 建設業者： 建築確認済証： <input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無 検査済証： <input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無 設計図書： <input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無
⑥火災(ボヤ等含む)の被害	<input type="checkbox"/> 無・ <input type="checkbox"/> 有 時期： 年 月 頃 箇所・状況：
⑦石綿使用調査結果の記録	<input type="checkbox"/> 無・ <input type="checkbox"/> 有 調査年月日： 年 月 日 調査の実施機関： 調査の範囲： 備考欄：
⑧建物状況調査	<input type="checkbox"/> 無・ <input type="checkbox"/> 有 （ <input type="checkbox"/> 建物状況調査報告書・ <input type="checkbox"/> 建物状況調査の結果の概要） 作成年月日： 年 月 日 調査実施者：
⑨耐震診断及び地震に対する安全性に関する資料	<input type="checkbox"/> 無・ <input type="checkbox"/> 有（保存している資料） <input type="checkbox"/> 耐震基準適合証明書 <input type="checkbox"/> 既存住宅性能評価書 <input type="checkbox"/> 耐震診断結果報告書 <input type="checkbox"/> 既存住宅売買瑕疵保険の付保証明書 <input type="checkbox"/> その他（資料名： ）
⑩住宅性能評価	<input type="checkbox"/> 無・ <input type="checkbox"/> 有（保存している資料） <input type="checkbox"/> 設計住宅性能評価書 <input type="checkbox"/> 建設住宅性能評価書 <input type="checkbox"/> 既存住宅性能評価書
⑪建物新築時の資料及び分譲業者名	建築確認済証： <input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無 設計図書： <input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無 検査済証： <input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無 分譲業者・宅建業者名：
⑫境界について	隣地との境界： <input type="checkbox"/> 確認できた・ <input type="checkbox"/> 確認できない 確認できない箇所： 取決め書： <input type="checkbox"/> 無・ <input type="checkbox"/> 有 紛争： <input type="checkbox"/> 無・ <input type="checkbox"/> 有 紛争の内容：
⑬越境について	越境： <input type="checkbox"/> 無・ <input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 不明 越境物： <input type="checkbox"/> 塀 <input type="checkbox"/> フェンス <input type="checkbox"/> 擁壁 <input type="checkbox"/> 建物 <input type="checkbox"/> 植栽 <input type="checkbox"/> 給水管 <input type="checkbox"/> 排水管 <input type="checkbox"/> ガス管 <input type="checkbox"/> その他（ ） 取決め書： <input type="checkbox"/> 無・ <input type="checkbox"/> 有 紛争： <input type="checkbox"/> 無・ <input type="checkbox"/> 有 紛争の内容： 場所・状況：

物件状況確認書（告知書／土地建物・土地用）（物件名： ）

項目	状況
⑭撞壁について	<input type="checkbox"/> 無・ <input type="checkbox"/> 有 方角： 側／所有者： <input type="checkbox"/> 売主 <input type="checkbox"/> 隣地所有者 <input type="checkbox"/> 共有 <input type="checkbox"/> 不明 方角： 側／所有者： <input type="checkbox"/> 売主 <input type="checkbox"/> 隣地所有者 <input type="checkbox"/> 共有 <input type="checkbox"/> 不明 取決め書： <input type="checkbox"/> 無・ <input type="checkbox"/> 有 紛争： <input type="checkbox"/> 無・ <input type="checkbox"/> 有 紛争の内容： 亀裂等の有無： <input type="checkbox"/> 発見していない・ <input type="checkbox"/> 発見している 状況：
⑮地盤の沈下、軟弱	<input type="checkbox"/> 発見していない・ <input type="checkbox"/> 発見している 状況：
⑯土壌汚染に関する情報	敷地の住宅以外（店舗・工場等）の用途での使用履歴 <input type="checkbox"/> 無・ <input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 不明 （ 年 月 頃 用途： ） 土壌汚染に関するその他の情報 <input type="checkbox"/> 無・ <input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 不明 （ 内容： ）
⑰地中埋設物	<input type="checkbox"/> 発見していない <input type="checkbox"/> 発見している／ <input type="checkbox"/> 旧建物基礎 <input type="checkbox"/> 建物廃材 <input type="checkbox"/> 浄化槽 <input type="checkbox"/> 井戸 <input type="checkbox"/> その他（ ）場所・状況／
⑱騒音・振動・臭気等	<input type="checkbox"/> 無・ <input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 不明 状況：
⑲電波障害	<input type="checkbox"/> 無・ <input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 不明 状況：
⑳浸水等の被害	<input type="checkbox"/> 無・ <input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 不明 状況：
㉑近隣の建築計画	<input type="checkbox"/> 無・ <input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 不明 状況：
㉒売買物件に影響を及ぼすと思われる周辺施設	<input type="checkbox"/> 無・ <input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 不明 内容：
㉓売買物件に影響を及ぼすと思われる過去に起きた事件・事故	<input type="checkbox"/> 無・ <input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 不明 内容：
㉔近隣との申し合わせ事項	<input type="checkbox"/> 無・ <input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 不明 内容：
㉕その他売主から買主に引き継ぐ事項 備考	

年 月 日

本物件の状況が上記のとおりであることを売主は、買主に告知しました。

< 売 主 > 氏名 \_\_\_\_\_ ㉞

上記のとおり、売主より告知を受けました。

< 買 主 > 氏名 \_\_\_\_\_ ㉟

物件の状況を告知する義務がある！

付帯設備表（土地建物用）（物件名： ）

「設備の有無」欄に「有」とした付帯設備等は、売主から買主に現況のまま引渡されます。引渡す設備等には、下記の「判明している故障・不具合の具体的内容」の欄に記載された故障・不具合のほか、経年劣化及び使用に伴う性能低下、傷、汚れ等があることをご了承ください。  
 「設備の有無」欄に「無」とした付帯設備等は、該当するものがないか、または売主が引渡しまでに撤去するものです。

表1. 主要設備

主要設備の名称		設置箇所・設備の内容・付帯設備等 (該当する箇所)に○を記入ください。	設備の有無	判明している 故障・不具合の具体的内容
給湯関係	給湯器	(電気・ガス・石油・太陽熱) 給湯箇所：(キッチン・浴室・洗面所)	<input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無	
		屋内式ガス湯沸かし器(個別)	<input checked="" type="checkbox"/> 特定保守製品の表示(注2) <input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無	
水廻り関係	キッチン設備	流し台	<input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無	
		混合水栓	<input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無	
		レンジフード(換気扇)	<input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無	
		コンロ(電気・ガス)	<input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無	
		グリル(電気・ガス)	<input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無	
		ビルトインオーブンレンジ(電気・ガス)	<input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無	
		ビルトイン食器洗浄乾燥機(電気・ガス)	<input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無	
			<input checked="" type="checkbox"/> 特定保守製品の表示(注2) <input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無	
		浄水器	<input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無	
		デイスボーター	<input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無	
	浴室設備	シャワー	<input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無	
		混合水栓	<input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無	
		浴槽(追炊き・足し湯・保温・湯張り)	<input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無	
		浴室洗面台 鏡(有・無)	<input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無	
		屋内式風呂がま(バランス釜)	<input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無	
		<input checked="" type="checkbox"/> 特定保守製品の表示(注2) <input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無		
洗面設備	1階(洗面台・照明・シャワー・コンセント・鏡・曇り止め)	<input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無		
	2階(洗面台・照明・シャワー・コンセント・鏡・曇り止め)	<input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無		
トイレ設備	1階(便器・温水洗浄・保温・乾燥・ロータンク・手洗い・ )	<input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無		
	2階(便器・温水洗浄・保温・乾燥・ロータンク・手洗い・ )	<input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無		
洗濯設備	防水パン	<input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無		
	洗濯用水栓	<input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無		
空調関係	冷暖房機(電気・ガス・石油) 設置箇所： 計 台	<input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無		
	冷房機(電気・ガス・石油) 設置箇所： 計 台	<input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無		
	暖房機(電気・ガス・石油) 設置箇所： 計 台	<input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無		
		<input checked="" type="checkbox"/> 特定保守製品の表示(注2) <input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無		
	床暖房設備(電気・ガス・石油) 設置箇所： 計 ヶ所	<input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無		
その他	換気扇(設置箇所：浴室・洗面所・トイレ・ )	<input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無		
	24時間換気システム	<input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無		
備考	インターホン(モニター：有・無)	<input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無		
		<input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無		

表2. その他設備

その他設備の名称	設置箇所・設備の内容・付帯設備等 (該当する箇所)に○を記入ください。	設備の有無	判明している 故障・不具合の具体的内容
関係	屋内照明器具	計 台	<input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無
	屋外照明器具	設置箇所：	<input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無
収納関係	収納棚	(食器棚(造付)・電動昇降戸棚・つり戸棚)	<input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無
	収納スペース	(床下収納・小屋裏収納・ )	<input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無
	下駄箱		<input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無
建具関係	網戸		<input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無
	雨戸		<input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無
	畳・ふすま		<input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無
	戸・扉		<input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無
視聴	障子		<input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無
	地上波用TVアンテナ		<input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無
	衛星アンテナ		<input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無
	カーペット(敷込)		<input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無
	カーテン		<input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無
	カーテンレール		<input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無
	物置		<input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無
	物干し		<input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無
	スロップシンク(屋外)		<input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無
	屋外水栓		<input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無
その他	庭木・庭石		<input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無
	門・塀		<input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無
	車庫・カーポート		<input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無
	インターネット回線		<input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無
	住宅用火災警報器	設置箇所：	<input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無
	太陽光発電システム		<input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無
備考			

※注2の表示が「有」の設備は、消費生活用製品安全法及び同施行令により、経年劣化による重大事故の発生のおそれが高いものとして、平成21年4月1日時点で特定保守製品(9品目)に指定されたものですが、同施行令の改正により、令和3年8月1日時点で、特定保守製品は「石油給湯器」「石油風呂がま」の2品目となりました。  
 (1) 特定保守製品(石油給湯器、石油風呂がま)については、以下の項目について売主から買主へ伝えてください。  
 ①製造メーカーより点検等を受けるためには、所有者情報の提供(登録・変更)が必要となります。  
 ②該当製品は、製造メーカーが定めた点検期間に点検を行う必要があります。  
 ③製造事業者への連絡先は製品に表示されています。  
 (2) 特定保守製品から除外された7品目(屋内式(都市・LP)ガス用瞬間湯沸器、屋内式(都市・LP)ガス用風呂がま、FF式石油温風暖房機、ビルトイン式電気食器洗浄乾燥機、電気浴室換気乾燥機)のうち、点検期間の始期が令和4年7月27日より前のもの(令和3年8月1日より前に点検が行われたもの及び点検期間が経過しているものを除きます)については、(1)と同様の項目を売主から買主へ伝えてください。

年 月 日

本物件の付帯設備が上記のとおりであることを売主は、買主に告知しました。

<売主> 氏名 \_\_\_\_\_ 印 \_\_\_\_\_

上記のとおり、売主より告知を受けました。

設備の故障・不具合を告知する義務がある！

境港市の人口は、ピーク時の3.8万人から現在は、3.3万人を切ろうとしています。空家が増えるのは当然です。市での出生数も大幅に減少しています。人口減少は空家と直結します。これを止める、又は緩やかにするには、



# ■ 人口減少＝空家 対策で境港はどうあるべきか

- 外国人の受入れ体制

雇用と住宅

移住者

外国人

- 若年層の地元定着

学校と魅力ある企業の成長

企業

大学  
専門学校

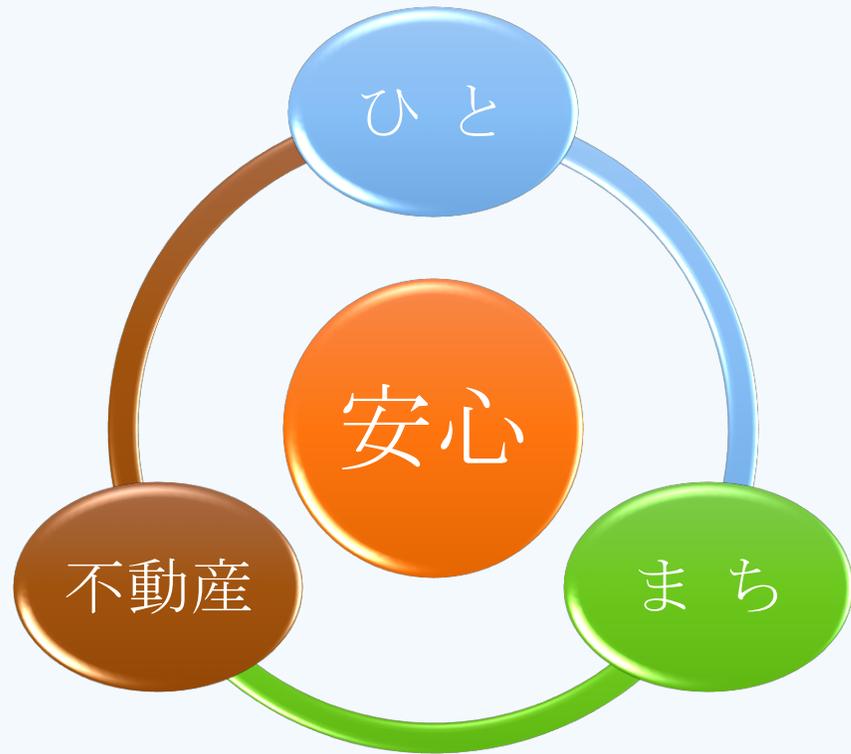
- 人とまちと不動産との連携

住み良いまちにするため

住宅整備

魅力ある街

# 住み良いまちにするには…



それには、空家をお  
持ちの皆様も重要  
な役割を担っておら  
れます！

## □ 以上を踏まえると

- ・空家所有者（予定者）が、物件の状況を把握しておく
- ・物件不備とトラブルを解決しておく

貸す・売るの判断が可能に！

家族間で物件情報の共有

- ・新築・改築時の図面確認
- ・購入時の書類確認
- ・境界確認

## □貸す場合

- ・物件状況次第で貸出前のリフォーム必要
- ・駐車場の整備必須
- ・家賃の遅延、滞納の対応
- ・入居中の修繕、退去時のリフォーム

★収支の試算をしておく必要あり  
★賃貸業という事業主である意識が必要

## □ 売る場合

- ・土地建物履歴資料を揃えておく
- ・売却可能性を広げる改修工事を行う、  
現状の場合は価格を抑えた設定にする
- ・境界を明確にしておく※買手決定後でも可
- ・近隣とのトラブルあれば協議し書面化しておく

★買手の購入条件を満たせる努力が必要  
★賃貸と違い、継続ではなく1回の取引で完了



空家の活用を考える前に、まずは物件の状況を把握し解決を行い、**安心な住宅**にすることではないでしょうか。

そのためには、事前に家族内での話し合いと協議が必要です。親子が集まり一緒に食事しながら、**思い出と共に家の事**について、話しをしてみませんか。