



4 次世代のために



(1) 空き家の状況

(2) 空き家に関する制度

(3) 自宅を空き家にしないために



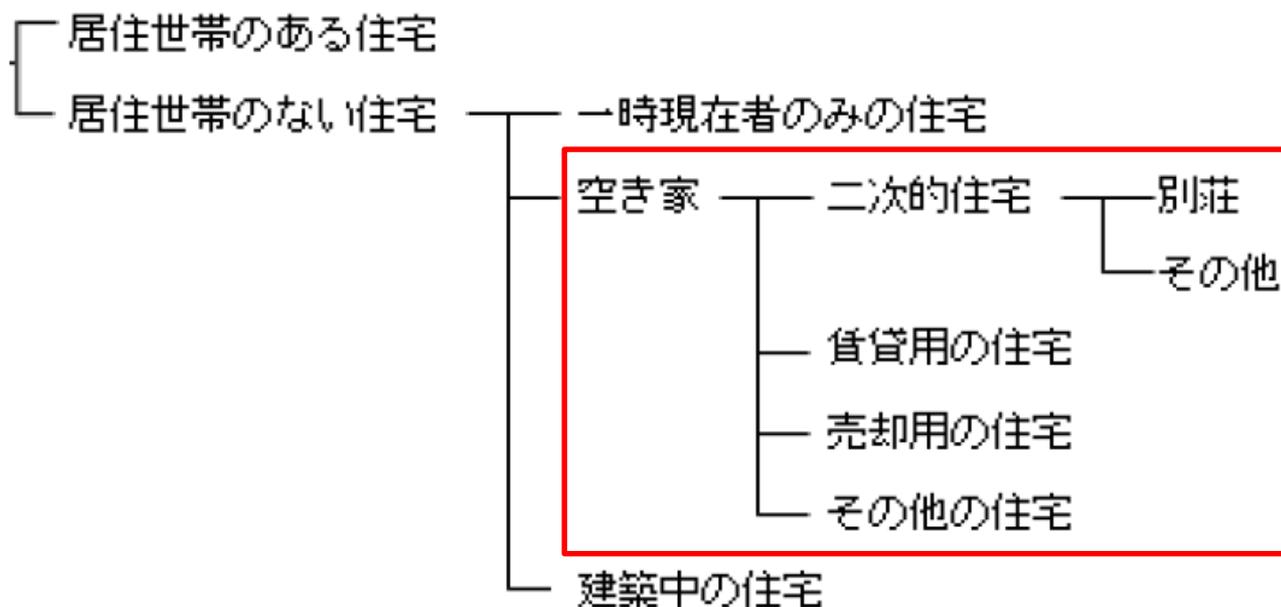
(1) 空き家の状況

- ① 空き家の定義
- ② 空き家数の推移
- ③ その他空き家率の推移



(1) 空き家の状況

① 空き家の定義（住宅・土地統計調査）



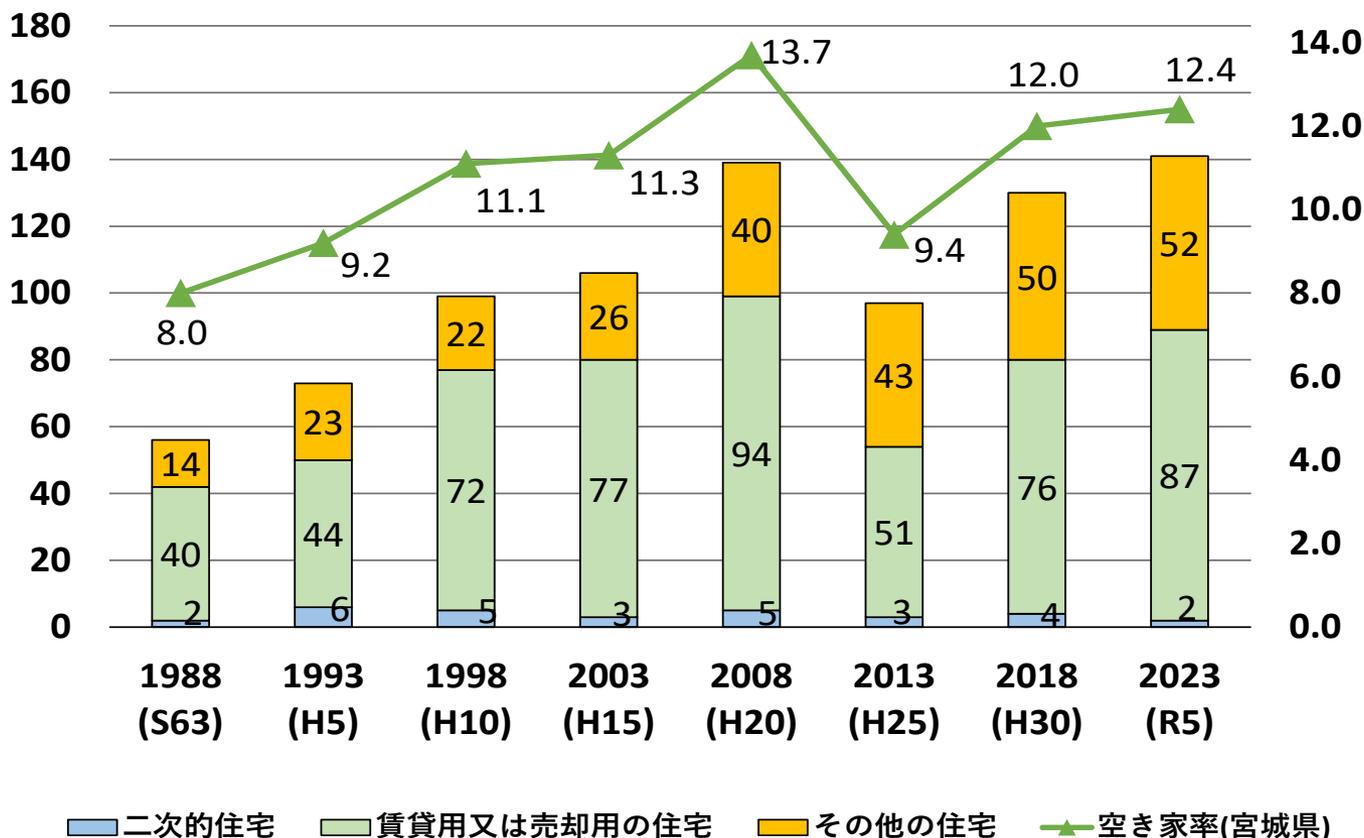
4 次世代のために



(1) 空き家の状況

② 空き家数の推移 (宮城県)

空き家数は継続して増加、
空き家・空き家率はH25に減少
し再び増加



資料: 住宅・土地統計調査

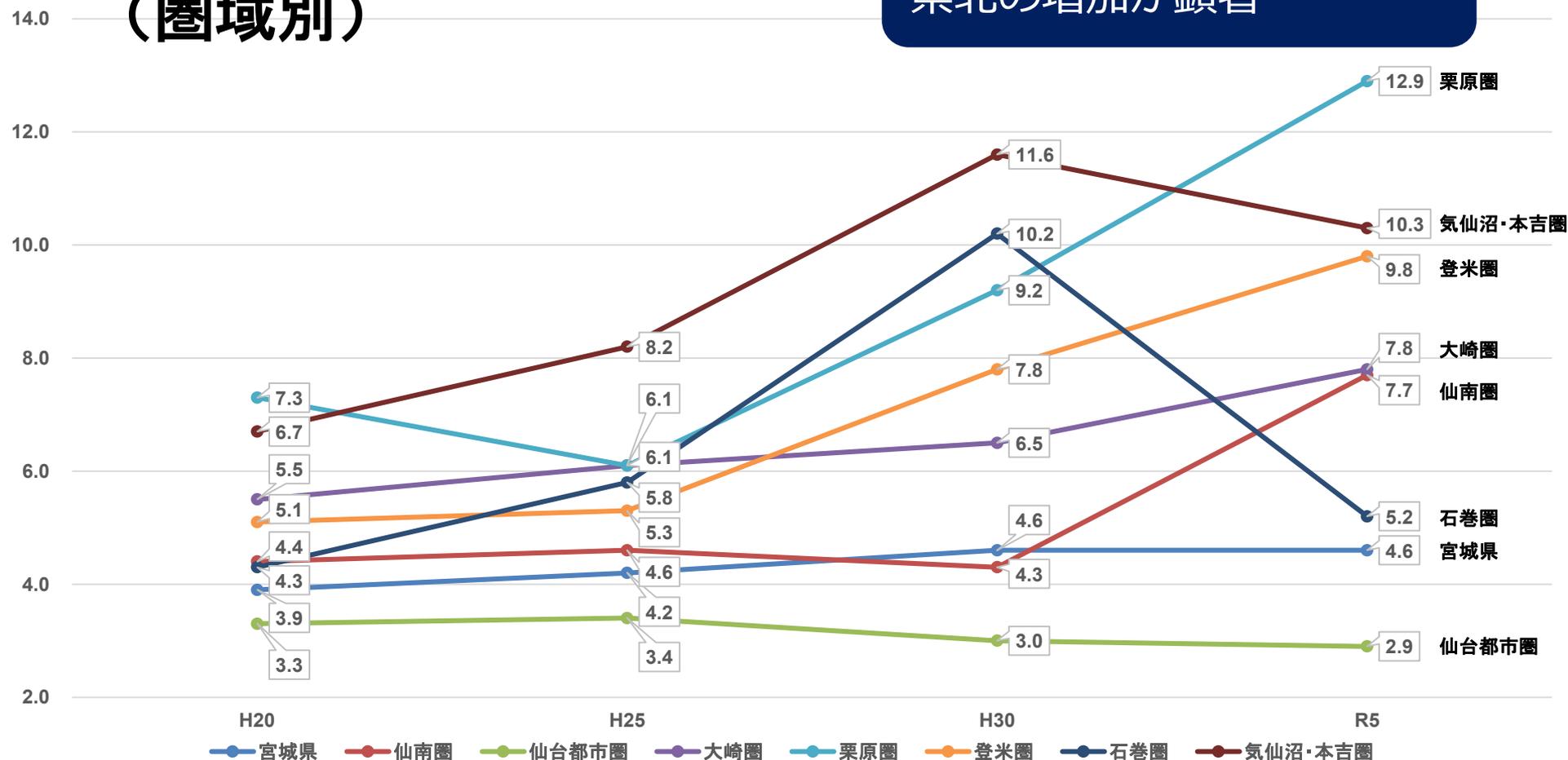
4 次世代のために



(1) 空き家の状況

③ その他空き家率の推移 (圏域別)

宮城県のその他空き家率は
県北の増加が顕著



※その他空き家率=空き家(その他)/住宅総数

資料:住宅・土地統計調査



(1) 空き家の状況

(2) 空き家に関する制度

(3) 自宅を空き家にしないために



(2) 空き家に関する制度

- ① 空家等対策特別措置法
- ② 特定空家等の固定資産税等



(2) 空き家に関する制度

①空家等対策特別措置法

空家等

特定空家等

- ①倒壊等著しく保安上危険となるおそれ
- ②著しく衛生上有害となるおそれ
- ③著しく景観を損なっている
- ④周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切



資料：国土交通省





(2) 空き家に関する制度

①空家等対策特別措置法

背景

適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしており、地域住民の生命・身体・財産の保護、生活環境の保全、空家等の活用のための対応が必要

空家等の所有者等の責務

空家等の所有者等は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。

4 次世代のために

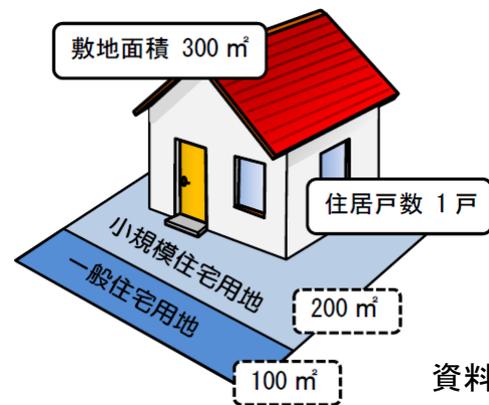


(2) 空き家に関する制度

②特定空家等の固定資産税等

勧告された特定空家等の固定資産税等は増額されます。

住宅用地特例区分		固定資産税の課税標準
小規模住宅用地	住宅用地のうち、住宅1戸につき200㎡までの部分	1/6に減額
一般住宅用地	住宅用地のうち、小規模住宅用地以外の部分	1/3に減額



資料: 仙台市

勧告

特例対象から除外



(1) 空き家の状況

(2) 空き家に関する制度

(3) 自宅を空き家にしないために

4 次世代のために



(3) 自宅を空き家にしないために



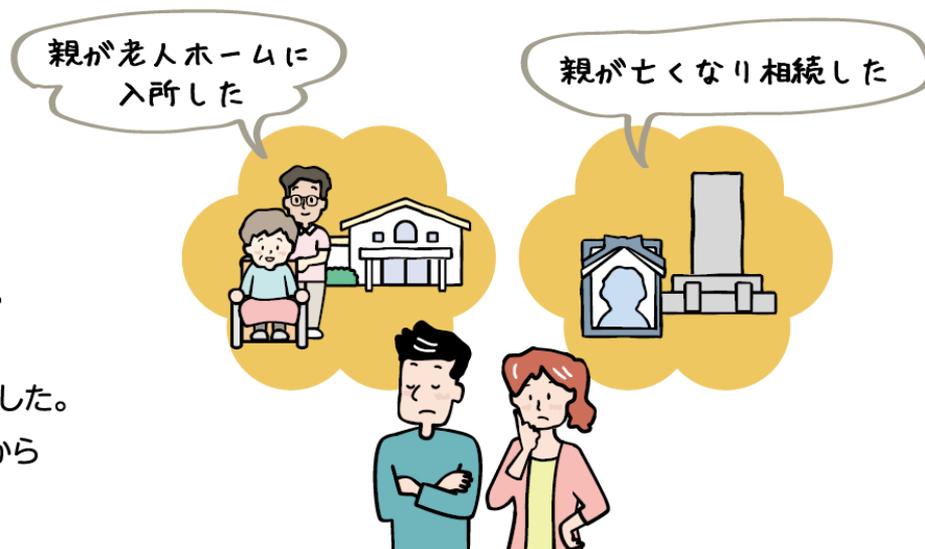
空き家はだれにでも起こる問題です!

宮城県内の空き家率（総戸数に対する空き家数の割合）は、令和5年の国の調査で約12%となっており、**約8軒に1軒は空き家**になっています。

他人事だとは思わずに、今後10年間の自身の生活スタイルの変化を想定しつつ今住んでいる住宅について考えましょう。

住宅が空き家となる例

- 親、親戚が亡くなり、
住んでいた住宅にだれも住まなくなった。
- 高齢となった両親が、
子どもが建てた家に同居することになった。
- 高齢となり、老人ホームや
サービス付き高齢者向け住宅に入ることにした。
- 子どもが大きくなり、部屋数の多い戸建てから
マンションに引っ越した。





(3) 自宅を空き家にしないために



空き家の**放置**は **トラブルの原因**になることも…

空き家を放置していると、建物劣化等により周辺住民とのトラブルにつながる可能性があります。また、空き家が適切に管理されないことにより、近隣家屋・住民や通行人などに被害をもたらした場合、損害賠償など管理責任を問われる場合があります。

トラブルとなるケースの例

- 建物劣化による外壁落下や建物倒壊
- 不法侵入による犯罪リスクの高まり、放火のリスク
- 草木の繁茂による通行障害
- ごみの不法投棄や悪臭、虫の発生

損害賠償に発展する場合も…

(公財)日本住宅総合センターの試算では、空き家の倒壊により隣接家屋が全壊し、隣家に住む夫婦と子どもが死亡した場合、損害賠償が物件損害と人身損害合わせて2億円超になるという結果が出ています。





(3) 自宅を空き家にしないために



空き家になる前に 備えましょう

将来、自分の住んでいる住宅を子どもや親族に相続することが想定される場合、家の今後について決めておかないと相続人同士でのトラブルの要因となる可能性があります。家族と一緒に話し合っ、みんなで考えてみましょう。



(3) 自宅を空き家にしないために



空き家になる前に 備えましょう

相続前に、家の今後を決めておく方法

■ 遺言書

相続人に自分の意思を伝える遺言書ですが、2つの種類があります。

- 自筆証書遺言：自分で作成する遺言書(費用はかかりませんが、要件を満たしていないと無効になることもあります。)
- 公正証書遺言：公証人が本人の意向を聞きながら作成する遺言書

■ 民事信託

営利を目的としないで所有者が自分の信頼する人に財産を預け、管理などを任せる方法です。財産を預かる人が家族や親族の場合、家族信託と呼ぶことがあります。

■ 生前贈与

所有者の判断能力が衰えている場合は、法律上、空き家を処分(売却・賃貸など)することができません。また、処分の手続き中に急逝した場合は相続が発生します。これらの場合、空き家の処分が長期化することも珍しくありません。

生前贈与は、判断能力の衰えや相続の発生に備え、生前に、所有者が相続人等に贈与する方法です。贈与税や不動産取得税などの税金が発生しますが、贈与税については、相続時精算課税制度や配偶者控除など税制上の特例もあります。

- 生前贈与による不動産の名義変更のご相談：宮城県司法書士会へ(連絡先6ページ)
- 贈与税についてのご相談：お近くの税務署へ





(3) 自宅を空き家にしないために



ガイドブックの構成

- ・状況整理のためのフローチャート
- ・空き家放置のリスク、法律による処分
- ・空き家になる前の備え
- ・空き家を相続したらまずすべきこと
- ・空き家の適正な管理について
- ・空き家の活用
- (売却・賃貸・リフォーム)について
- ・空き家の解体について

4 次世代のために



(3) 自宅を空き家にしないために

ご自身の状況を フローチャートで確認してみましょう

本ガイドブックでは、空き家の所有者やその家族が、自身の抱える空き家問題を解決できるように、役立つ情報を紹介しています。
特に相続による空き家の取得は、分割などが容易でないなど相続人同士のトラブルの要因ともなり得ます。フローチャートをたどって、空き家の今後を考え、各分野の専門家に相談しましょう。

