

あなたの**空き家** どうしますか？

リフォームする？



売却する？



解体する？



実家が
空き家になるかも？

相続したら
やることは？



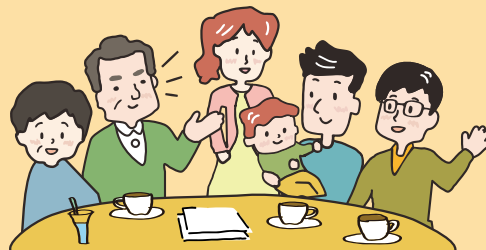
空き家の
リスクは？

維持管理の
方法は？

何もしないと……



まずは家族で話し合い



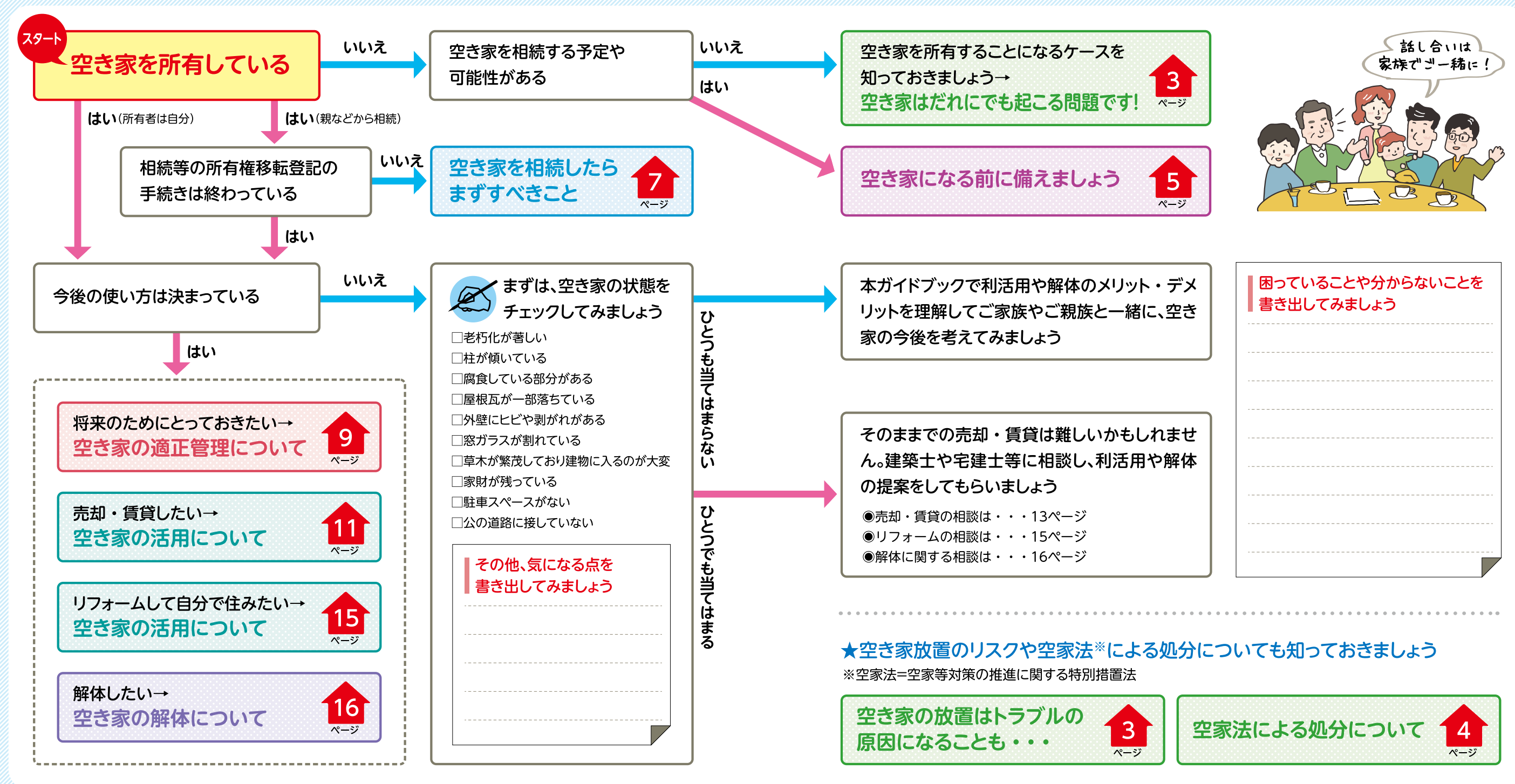
みやぎ住まいづくり協議会

(宮城県土木部住宅課)

↓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。



空き家の情報を整理しましょう

- 構造 / ☐ 木造 ☐ 鉄骨造 ☐ その他 ()
- 階 数 / 階
- 築年数 / 築 年 (建築 年)
- 空き家になってから / 年
- 所有者 / (建物) ☐ 本人 ☐ 親 ☐ その他 ()
(土地) ☐ 本人 ☐ 親 ☐ その他 ()



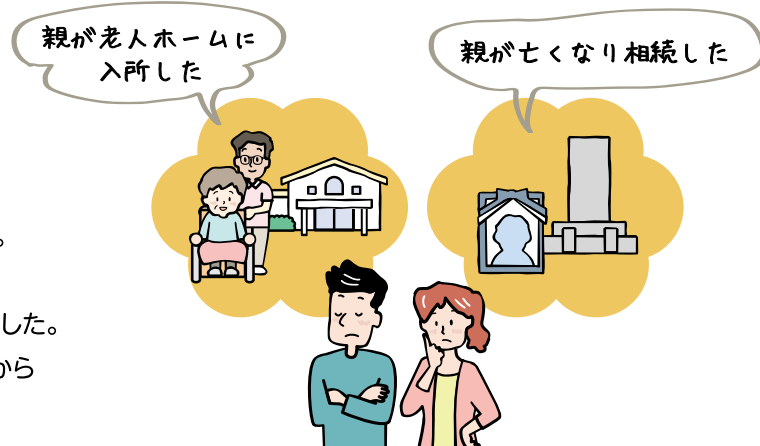
空き家はだれにでも起こる問題です!

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。



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。



空家法による処分について

平成27年に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（空家法）が施行され、空家等の所有者又は管理者は、空家等の適切な管理に努めなければならなくなりました。

空き家の状態が悪く危険性が高い場合、空き家が所在する市町村から「**特定空家等**」と判断される場合があります。

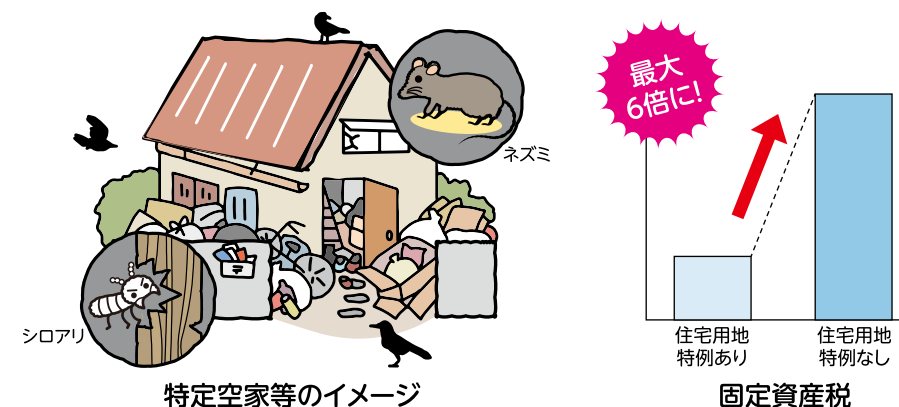
「特定空家等」になると、市町村から助言・指導、勧告を受ける場合があります。勧告を受けると、住宅用地特例が解除され、固定資産税が**最大で約6倍**になります。

また、勧告に従わない場合は改善命令がなされ、命令に違反すると、違反者は50万円以下の過料に処されるほか、市町村が所有者に代わって建物の解体などを行う行政代執行がなされます。なお、要した費用は空き家の所有者に請求されます。

特定空家等とは

そのまま放置すれば、以下①～④のいずれかの状態になるおそれのある空家等で、市町村が認めたもの。

- ① 倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- ② 著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ③ 適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態
- ④ その他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である状態



✂ コラム

空家法が改正されました!

令和5年12月に改正空家法が施行され、そのまま放置すれば特定空家等になるおそれのある空家等が**管理不全空家等**と定義されました。

市町村が**管理不全空家等**と判断し、勧告を行った場合についても、特定空家等と同様に、固定資産税の住宅用地特例が解除されます。

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。

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託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



被相続人の判断能力が不十分な場合は成年後見制度の利用を検討しましょう

■ 成年後見制度

認知症、知的障害、精神障害などの理由で判断能力の不十分な方々は、不動産や預貯金などの財産を管理したり、遺産分割の協議をしたりする必要があっても、自分でこれらのことをするのが難しい場合があります。成年後見制度は、その方の親族や司法書士、弁護士が本人に代わって財産管理を行う制度です。

✦ コラム

自筆証書遺言書保管制度について

自筆証書遺言に係る遺言書を法務局において預かり、その原本及びデータを長期間適正に保管（管理）する制度です。

詳しくは、仙台法務局のHPをご覧ください。



空き家の 相続 に関する相談はこちらへ

宮城県司法書士会

- 電話相談：022-221-6870（平日 月、水、金曜 午後1時30分～午後4時30分）
- 面接相談：平日 月、水、金曜 午後2時～午後4時（予約制）
予約電話番号 022-263-6755
予約受付：平日 月曜～金曜 午前9時～午後5時
- 対応可能な相談内容：不動産登記（相続・贈与・売買など）、会社の登記、多重債務に関する相談、成年後見制度

宮城県司法書士会HP



宮城県行政書士会HP



宮城県行政書士会

- 電話：022-353-7213 午前9時～午後5時
月曜～金曜（祝祭日・夏季休暇・年末年始除く）
- 対応可能な相談内容：相続、相続人・所有者不明の調査に関する相談

仙台弁護士会 ※お住まいの場所に合わせて、相談先をお選びください。

【仙台法律相談センター】

- 電話：022-223-2383
月～金曜（祝日を除く）
- 受付時間：午前10時～午後3時 ●相談時間：午前10時～午後4時
月、木曜は夜間も実施 ※定員がありますので、事前にご予約ください。
- 受付時間：午後5時30分～午後7時30分 ●相談時間：午後6時～午後8時
土曜（祝日を除く） ※定員がありますので、事前にご予約ください。
- 受付時間：午前9時30分～午後0時 ●相談時間：午前9時30分～午後0時30分
- 対応可能な相談内容：相続、債務整理などの法律相談

仙台弁護士会HP



以下の相談センターの事前予約は、**仙台法律相談センター**までお電話ください。

【古川法律相談センター】

- 電話：0229-22-4611 火、土曜（祝日を除く）
- 受付時間：午前10時～午後3時 ●相談時間：午前10時30分～午後3時30分

【登米法律相談センター】

- 電話：0220-52-2348 水、金曜（祝日を除く）
- 受付時間：午前10時～午後2時30分 ●相談時間：午前11時30分～午後3時

【県南法律相談センター】

- 電話：0224-52-5898 火、木曜（祝日を除く）
- 受付時間：午前10時～午後3時30分 ●相談時間：午前10時30分～午後4時30分

【石巻法律相談センター】

- 電話：0225-23-5451 火、木、日曜（祝日を除く）
- 受付時間：午前10時～午後3時30分 ●相談時間：午前10時30分～午後4時30分

【気仙沼法律相談センター】

- 電話：0226-22-8222 月、水曜（祝日を除く）
- 受付時間：午前11時～午後3時 ●相談時間：午前11時30分～午後3時30分

空き家を相続したら まずすべきこと

被相続人が空き家の所有者であったとき、この空き家の名義を、遺言や遺産分割協議などで相続した相続人に移す必要があります。これが相続登記と呼ばれるものです。空き家を相続したら、まず以下のことをはじめてみましょう。

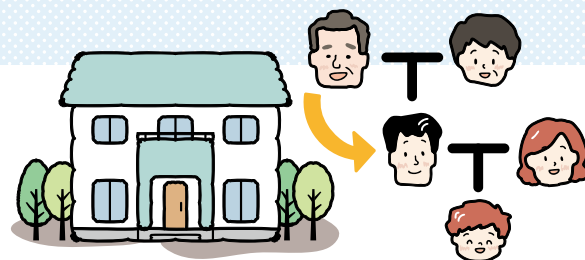
相続人を確認しましょう

戸籍謄本を取得して、相続人が誰なのかを確認します。

遺言書の有無を確認しましょう

公正証書遺言については、「遺言検索システム」により探すことができます。それ以外の遺言書については、自分で探さなければなりません。自宅の金庫や通帳などを保管している場所などを探してみましょう。

※「遺言検索システム」について、詳しくはHPをご覧ください。



遺産分割協議を行いましょう

遺言書が無い場合は、相続人全員で遺産相続を協議して遺産分割協議書を作成します。遺産分割協議を行わない場合は、法定相続分により相続されます。

相続登記を行いましょう

相続人の持ち分を示す登記申請書のほか、必要な書類を準備して、法務局へ登記申請します。相続登記は、相続人自らが書類作成・登記申請することもできますが、難しい場合は、登記の専門家である司法書士にお願いすることもできます。

※宮城県司法書士会へ（連絡先6ページ）

空き家の今後について考えましょう

空き家を相続したときは、その空き家を今後どうするかの方針を早めに決めておきましょう。空き家を放置する期間が長くなるほど、建物の劣化が早まり、活用できない状態になることや、解体費用の増大が想定されます。

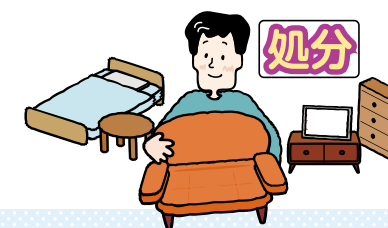
コラム

相続登記が義務化されました！

令和6年4月1日からは、相続登記が義務化され、不動産を相続したことを知ってから3年以内に登記申請を行う必要があります。令和6年4月1日以前に相続した不動産についても義務化の対象になります。

正当な理由がないのに、相続登記の申請をしないと、10万円以下の過料が科されることがあります。

空き家の 活用に向けて



【活用に向けた事前準備】

空き家を賃貸・売却するにあたって、建物や敷地に係る情報を調べ、整理しておきましょう。また、空き家に家具・調度・衣類などの家財が残っていると、活用の支障となるので、整理・処分しておきましょう。

また、活用にあたっては、自分が持つ空き家の正しい資産価値を理解することも重要です。自分で考えるだけでなく、専門家の意見を聞いてみましょう。

事前に整理しておきたい情報の例

- 土地・建物の権利関係、履歴、周辺の住環境の確認
- 敷地境界、塀等の帰属、埋設物・配管、接道条件等の法令制限の確認
- 雨漏り、シロアリ被害など建物の状態の確認

土地の境界等に関する相談はこちらへ

宮城県土地家屋調査士会

- 電話：022-225-3961
- 面接相談：毎月第3木曜 午後2時～午後4時（予約制）
予約メ切りは前週の金曜
- 対応可能な相談内容：不動産の表示に関する登記及び土地境界トラブルに関する相談

宮城県土地家屋調査士会HP



家財等の整理・処分について

不要な家財等は、住宅のある市町村のごみ収集ルールに従って処分しましょう。

一般廃棄物の収集・運搬は市町村の許可を受けた業者等しか行えませんので、違法な廃品回収業者を利用しないように注意しましょう。許可業者かどうかは、住宅のある市町村にお問い合わせください。

祭祀財産の処分について

祭祀財産とは、祖先を祀るための財産であり、系譜（家系図のこと）、祭具（位牌、仏壇、神棚等）、墳墓（墓碑、墓地）のことです。空き家の処分にあたり、家財の処分とともに仏壇等の処分が必要になることは少なくありません。

- 仏壇・仏具処分のご相談：仏具店・菩提寺へ
- 神棚・神具処分のご相談：お近くの神社へ
- 祭祀財産の承継や祭祀承継者※のご相談：宮城県司法書士会へ（連絡先6ページ）

※祭祀承継者：祭祀財産を承継し、祖先の祭祀（法要など）を主催する者