

空き家の適正な管理について

空き家を、将来のために残しておく場合や活用方針が決まらない場合は、所有する空き家の維持管理が重要となります。定期的な点検や修繕をすることで、建物の急激な劣化を防ぎ、今後の利活用等に備えましょう。空き家から離れたところに住んでいるなど頻りに様子を見に行けない場合は、親戚や近隣住民の協力や空き家管理代行サービスの利用を検討しましょう。

空き家を所有したらまずすること

■ 空き家のご近所にお声掛けする

どんなに頻りに通ったとしても、毎日空き家を見ているご近所の方にはありません。空き家になったことをご近所の方に告げ、緊急時のため自身の連絡先を伝えておきましょう。

空き家の所有者がだれか知ること近隣住民も安心でき、周囲の目があることで不法侵入や不法投棄の防止にもつながります。

また、建物の状態を定期的に確認する際には、あわせてご近所への挨拶をし、良好な関係を築いておきましょう。

■ 火災保険に入る

空き家は人が住んでいる家屋に比べて火災や風災、盗難に対するリスクが高くなります。これらのリスクに備え、空き家になったら火災保険の加入を検討しましょう。既に加入している場合は、加入している火災保険が空き家でも対象となるかを保険会社に確認しておきましょう。

将来的に賃貸や売却を考えている場合は、火災保険に加え、水災、盗難、水漏れなどに対応した保険への加入を検討しましょう。

■ 不審者の侵入等を防止する

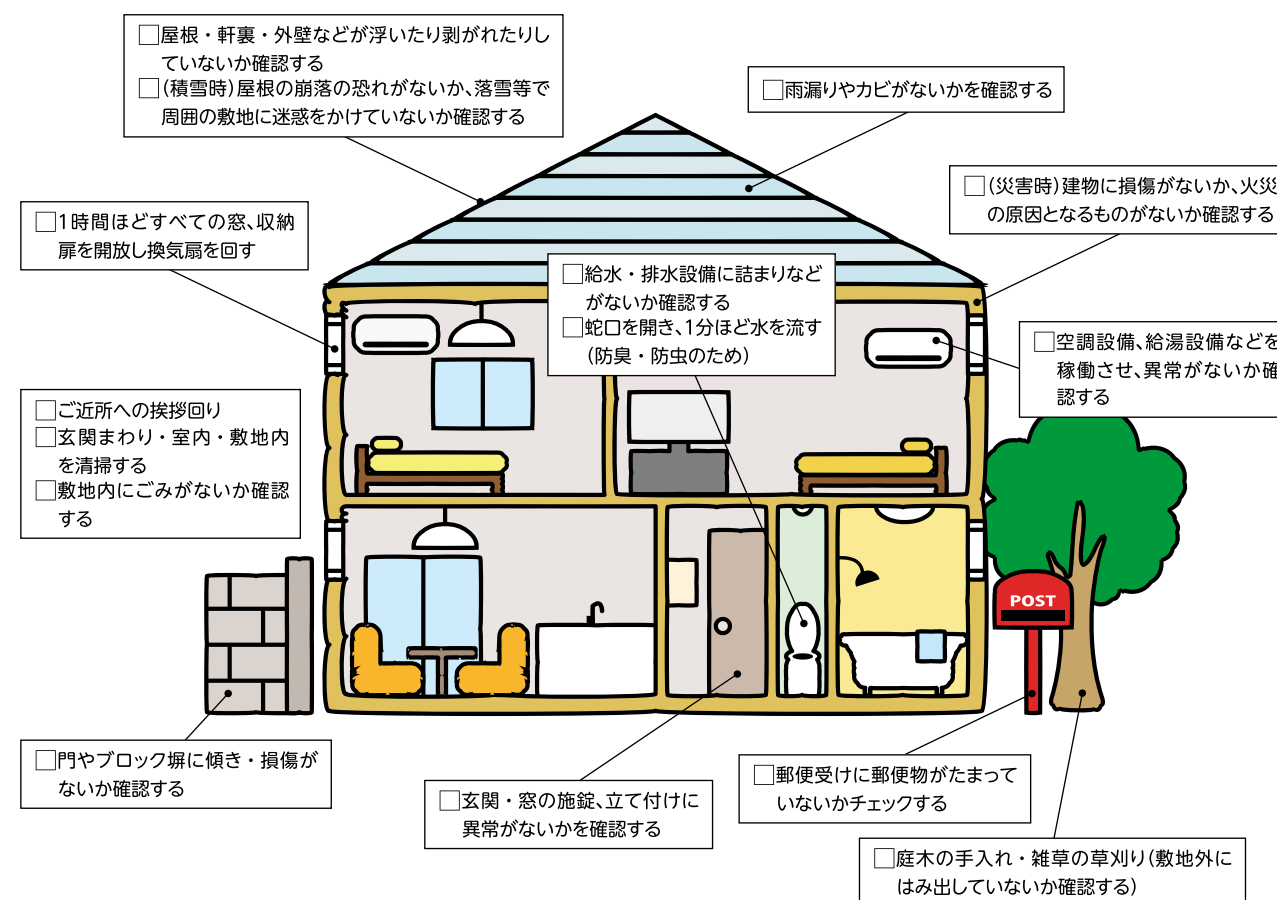
敷地内に人感センサー付きライトを設置するなど不審者の侵入防止対策を行いましょう。また、敷地内の草木の繁茂は死角が増え、不審者が出入りしやすくなるため、定期的な手入れをしましょう。



定期的な点検の作業例

定期的な点検により、利活用するまで空き家の状態を維持することができます。

特に雨漏りやシロアリなどの虫の発生は、建物の劣化が急速に進むため、注意して点検しましょう。すべてを一度に行うのは大変なので、点検項目を絞って実施するなど計画的に実施しましょう。



空き家の管理代行サービスについて

■ こんなときをお願いしたい!

- 遠方に住んでいて(仕事があって)定期的に通うことが難しい。
- 身体の調子が悪く、除草など体力を使う作業が難しい。

空き家の**管理**に関する相談はこちらへ

空き家の管理を行う加盟団体を紹介します。

公益社団法人 全国賃貸住宅経営者協会連合会 宮城県支部

● 電話：022-224-3384 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)

シルバー人材センターの活動について

シルバー人材センターで、除草作業や空き家管理のサービスを実施している場合があります。詳しくは、お住まいの地域のシルバー人材センターにお問い合わせください。

HP「県内シルバー人材センター一覧」



空き家の活用

空き家の活用について

【賃貸に出す場合】

空き家を賃貸に出す場合、宅地建物取引業者（宅建業者）に相談するのが一般的です。入居者の募集や家賃の受領、苦情対応など管理を自身で行うことができない場合は宅建業者に依頼することも検討しましょう。（連絡先は13ページ）

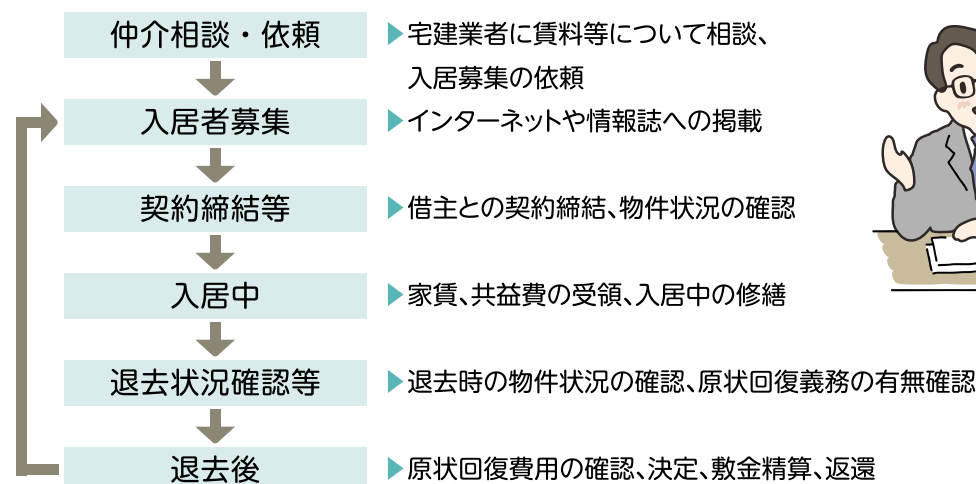
メリット

- 建物を持ち続けられる
- 家賃収入がある
- 人が住むことで建物の劣化が抑えられる

デメリット

- 入居者がいない場合、空き家の状態が続き、収入が得られない
- 入居者との家賃滞納等のトラブル
- 空き家の状態によってはリフォームが必要

賃貸借契約の流れ



【売却する場合】

空き家を売却する場合、宅建業者に相談するのが一般的です。自身で売却までの手続きを行うことができない場合は宅建業者に依頼することも検討しましょう。（連絡先は13ページ）

また、一部の市町村では、空き家バンク制度により空き家等の所有者と移住・定住などの入居希望者のマッチングを支援しているので、あわせて利用を検討してみてください。（空き家バンクについて14ページ）

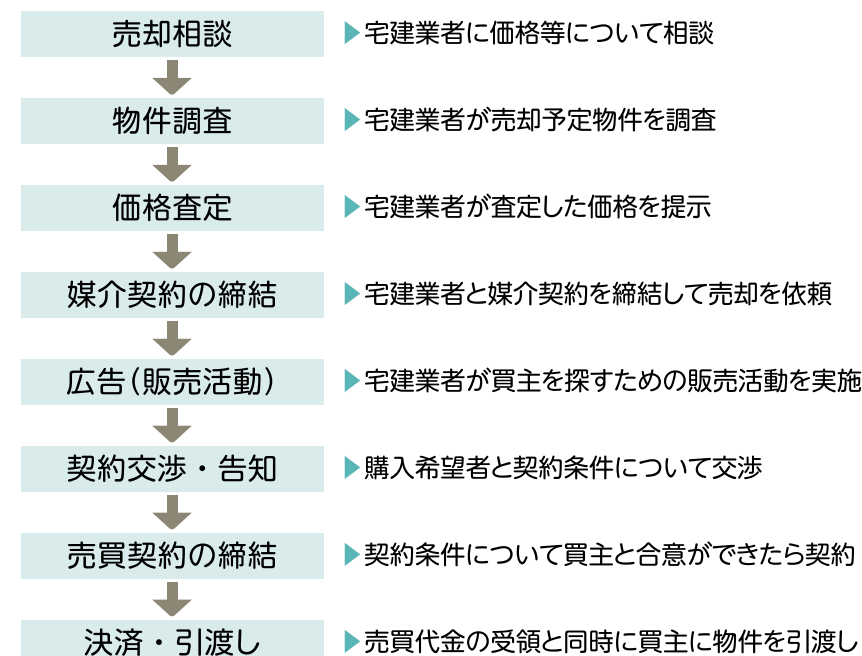
メリット

- 売却後は建物の維持管理費用がかからない
- まとまった収入が得られる
- 現金化することにより、相続人間で遺産分割が容易になる

デメリット

- 売却に時間を要する場合がある（希望価格で売れるとは限らない）
- 更地にして売却する場合、状況によっては売主で建物等を解体することがあり費用がかかる
- 建物が古いと、建築基準法等の規制により再建築や用途変更できない場合がある

売却するまでの流れ



コラム

賃貸借契約の種類

賃貸借契約には、主に2種類あります。所有している空き家の今後の計画に合わせて判断しましょう。

- **普通賃貸借契約**／一般的な賃貸借契約で、契約は自動的に更新されます。
- **定期賃貸借契約**／契約で定めた期間が満了することにより、更新されることなく、確定的に賃貸借契約が終了します。

❖ 空き家の賃貸・売却に関する相談はこちらへ ❖

公益社団法人 宮城県宅地建物取引業協会

- 電話：022-266-0011 午前9時～午後5時
月曜～金曜（祝祭日・年末年始除く）
- 対応可能な相談内容：不動産売買、賃貸に関する相談・空き家等の活用に関する相談

宮城県宅地建物取引業協会HP



公益社団法人 全日本不動産協会 宮城県本部

- 電話：022-266-3317 午前10時～午後4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：不動産売買、賃貸に関する相談・空き家等の活用に関する相談

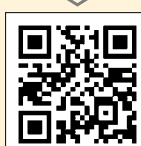
全日本不動産協会宮城県本部HP



一般社団法人 宮城県不動産鑑定士協会

- 電話：022-265-7641 午前9時30分～午後4時30分
月曜～金曜（祝祭日・夏季休暇・年末年始除く）
相談は無料相談会（毎月最終月曜日（4、10月除く））で受けています
事前予約制になりますので、お電話でご予約ください
- 対応可能な相談内容：不動産の適正な価格、売買・交換、鑑定評価、賃料、権利関係、有効利用などに関する相談

宮城県不動産鑑定士協会HP



公益社団法人 全国賃貸住宅経営者協会連合会 宮城県支部

- 電話：022-224-3384 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：不動産売買、賃貸に関する相談、空き家等の活用・管理に関する相談

全国賃貸住宅経営者協会連合会HP



空き家の付加価値を高める制度、流通を促進する制度

安心R住宅について

耐震性があり、インスペクション（建物状況調査等）が行われた住宅であって、リフォーム等について情報提供が行われる既存住宅に対し、国の関与のもとで事業者団体が標章（マーク）を付与する仕組みです。

これにより、「不安」「汚い」「わからない」といった従来のいわゆる「中古住宅」のマイナスイメージを払拭し、「住みたい」「買いたい」既存住宅を選択できるようにするものです。

※詳しくは国のHPをご覧ください。



安心R住宅



住宅インスペクション（建物状況調査）について

国土交通省の定める講習を修了した建築士が、建物の基礎、外壁など建物の構造耐力上主要な部分及び雨水の浸入を防止する部分に生じているひび割れ、雨漏り等の劣化・不具合の状況を把握するための調査です。

売主が、売却する物件の調査時点における状況を確認することで、以下のようなメリットがあります。なお、調査実施者は、既存住宅状況調査技術者検索ページ等から検索可能です。

- 引渡し後のトラブル回避
- 購入希望者に安心感を与え、競合物件との差別化が図れる

※詳しくは国のHPをご覧ください。



空き家バンク制度について

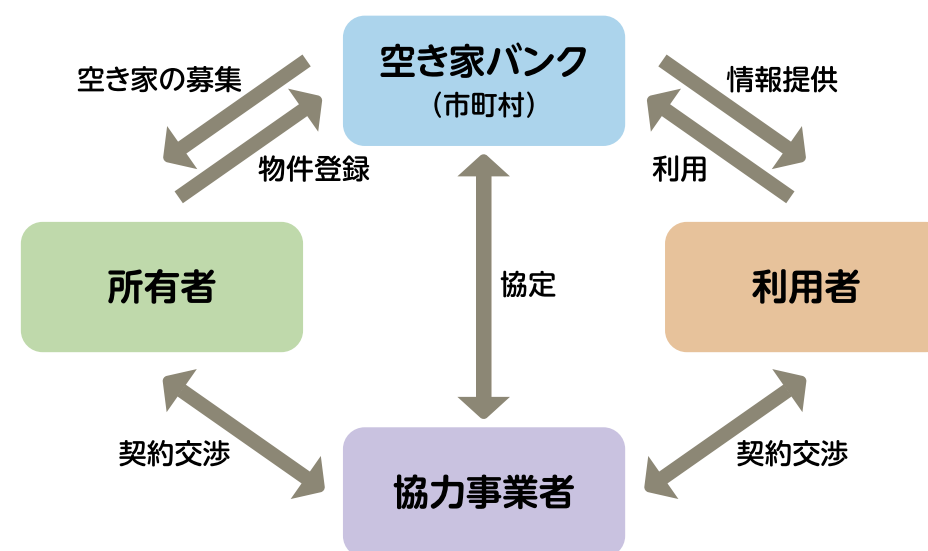
空き家等の所有者と移住・定住などの入居希望者をマッチングする制度として、空き家バンク制度があります。市町村が独自の空き家バンクを開設し、ホームページ等で公開しています。

※詳しくは県HPをご覧ください。



また、国では自治体が把握・提供している空き家等の情報について、自治体を横断して簡単に検索できるよう「全国版空き家・空き地バンク」を構築しています。現在は、公募により選定した2事業者が運用しています。詳しくは、各事業者のHPをご覧ください。

● 全国版空き家バンクHP ●



〔空き家バンクの一般的な活用イメージ〕

アットホーム
株式会社HP



株式会社
LIFULL HP



✂ コラム

農地法が改正され、下限面積要件が廃止されました

これまで農地を取得する場合、農地の面積が50アール（5,000㎡）以上であることが要件の一部でしたが、令和5年4月1日よりこの要件が撤廃されています。これにより、農地付きの空き家が取得しやすくなりました。

リフォームして自分で住む場合

思い入れのある住宅を残すことができます。現在の生活スタイルに合わない場合は、リフォームを考えましょう。

メリット

- 思い入れのある建物を残すことができる

デメリット

- 空き家の状態によっては予想より費用がかかる場合がある



❖ 空き家のリフォームに関する相談はこちらへ ❖

一般社団法人 宮城県建築士事務所協会

- 電話：022-223-7330 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）（来所相談は予約制）
- 対応可能な相談内容：住宅、建築物の耐震診断及び耐震改修に関する相談、
空き家の利活用、新築・リフォームに関する相談

宮城県建築士事務所協会HP



一般社団法人 宮城県建築士会

- 電話：022-298-8037 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：建築に関する相談（新築、リフォーム全般）、
建物診断（インスペクション）に関する相談

宮城県建築士会HP



一般社団法人 全国古民家再生協会 宮城県連合会

- 電話：022-341-4351 年中無休、午前9時～午後5時
※電話に出られない場合がありますが、着信履歴から折り返しご連絡差し上げます。
- 対応可能な相談内容：古民家鑑定、古材鑑定、伝統工法の耐震診断、解体、
床下インスペクション、古材利用、
古材（空き家等）を利用した新築、移転、増改築、リフォーム全般、
空き家の利活用提案、伝統的な有形文化財の活用提案

全国古民家再生協会HP



住宅リフォーム事業者団体登録制度について

住宅リフォーム事業の健全な発達及び消費者が安心してリフォームを行うことができる環境の整備を図るために、国土交通省では住宅リフォーム事業者団体登録制度を創設しています。

住宅リフォーム事業者団体の登録に関し必要な事項を定め、要件を満たす住宅リフォーム事業者団体を国が登録・公表することにより、団体を通じた住宅リフォーム事業者の業務の適正な運営を確保するとともに、消費者への情報提供等を行い、消費者が住宅リフォーム事業者の選択の際の判断材料とできるなど、安心してリフォームを行うことができる市場環境の整備を図っています。

※詳しくは国のHPをご覧ください。



空き家の解体について

空き家を利活用しない場合や劣化が進み活用できない状態の場合は、速やかに解体することをおすすめします。空き家を放置すると、建物の劣化が進行するだけでなく、外壁材等の落下や火災により敷地周辺に損害を与えてしまう場合があるため、それらのリスクを排除することができます。

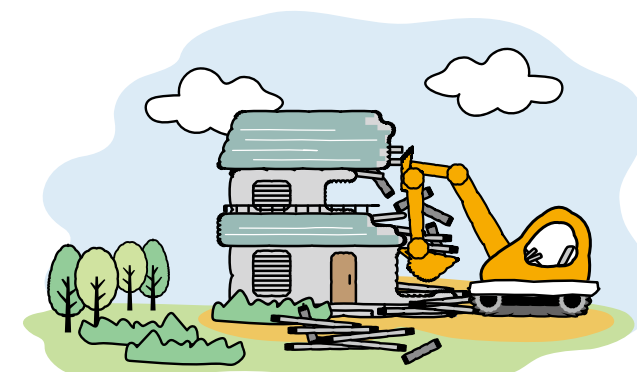
メリット

- 建物の維持管理費用がかからない
- 空き家が原因のトラブルがなくなる
- 土地を売却しやすくなる

デメリット

- 固定資産税の住宅用地特例が解除される
- 解体後の土地が建築基準法等の規制により再建築不可の場合がある

空き家解体までの流れ



❖ 空き家の解体に関する相談はこちらへ ❖

宮城県解体工事業協同組合

- 電話：022-292-3455 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：解体工事業者の紹介
※解体に係る費用は建築物の構造、敷地形状、解体方法等によって異なるため、お答えしかねます。

宮城県解体工事業協同組合HP



市町村の相談窓口

市町村名	担当課	電話番号	空き家バンク設置
仙 台 市	◎住宅政策課 ◎市民生活課	022-214-8330 022-214-6148	
石 巻 市	◎住宅課	0225-95-1111 (代)	○
塩 竈 市	◎まちづくり・建築課 ◎市民課	022-364-2510 022-355-6486	○
気仙沼市	◎生活環境課	0226-22-3417	○
白 石 市	◎建設課	0224-22-1326	○
名 取 市	◎なとりの魅力創生課	022-724-7182	○
角 田 市	◎まちづくり推進課 ◎生活環境課	0224-63-2112 0224-63-2118	休止中
多賀城市	◎都市計画課	022-368-4242	○
岩 沼 市	◎生活環境課	0223-23-0584	※活用促進に関する 相談窓口あり
登 米 市	◎まちづくり推進課	0220-23-7331	○
栗 原 市	◎都市計画課	0228-22-1154	○
東松島市	◎復興政策課	0225-82-1111(代)	○
大 崎 市	◎環境保全課	0229-23-6074	○
富 谷 市	◎生活環境課	022-358-0515	※空き家利活用 促進事業あり
蔵 王 町	◎建設課 ◎まちづくり推進課	0224-33-2214 0224-33-2212	○
七ヶ宿町	◎農林建設課	0224-37-2115	○
大河原町	◎町民生活課	0224-53-2114	
村 田 町	◎建設水道課 ◎まちづくり振興課	0224-83-2870 0224-83-2113	○

市町村名	担当課	電話番号	空き家バンク設置
柴 田 町	◎町民環境課	0224-55-2113	○
川 崎 町	◎地域振興課	0224-84-2117	○
丸 森 町	◎子育て定住推進課	0224-51-9905	○
亘 理 町	◎町民生活課	0223-34-1113	○
山 元 町	◎子育て定住推進課 ◎町民生活課	0223-36-9835 0223-37-1112	○
松 島 町	◎企画調整課	022-354-5702	○
七ヶ浜町	◎企画財政課 ◎まちづくり振興課	022-357-7438 022-357-7443	○
利 府 町	◎生活環境課	022-767-2119	○
大 和 町	◎町民生活課	022-345-1117	○
大 郷 町	◎まちづくり政策課	022-359-5537	○
大 衡 村	◎企画財政課	022-341-8510	○
色 麻 町	◎地域振興課	0229-65-2123	○
加 美 町	◎ひと・しごと推進課	0229-63-5611	○
涌 谷 町	◎町民生活課	0229-43-2113	○
美 里 町	◎町民生活課	0229-33-2114	○
女 川 町	◎町民生活課	0225-54-3131(代)	○
南三陸町	◎企画課	0226-46-1371	○

関連制度紹介

空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除

被相続人の居住の用に供していた家屋及びその敷地等を相続した相続人が、相続開始の日から3年を経過する日の属する年の12月31日までに、当該家屋(耐震性のない場合は耐震リフォームをしたものに限り、その敷地を含む。)又は取壊し後の土地を譲渡した場合には、当該家屋又は土地の譲渡所得から3,000万円を特別控除します。

※詳しくは、国のHPをご覧ください。



国・県・市町村の支援制度一覧

県では、国・県・市町村が行っている住宅に関する支援制度をまとめて県のHPで紹介しています。

※詳しくは県のHPをご覧ください。



住宅セーフティネット制度について

賃貸人等が、住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅(通称：セーフティネット住宅)として、宮城県・仙台市に登録する任意の登録制度です。

検索・閲覧・申請ができるウェブサイト「セーフティネット住宅 情報提供システム」を通じて、入居を拒まない住宅として広く周知でき、支援策を活用することができます。

※詳しくは県のHPをご覧ください。



【フラット35】地域連携型について

子育て世帯や地方移住者等に対する積極的な取組を行う地方公共団体と住宅金融支援機構が連携し、住宅取得に対する地方公共団体による補助金交付などの財政的支援とあわせて、フラット35の借入金利を一定期間引き下げる制度です。

※詳しくは住宅金融支援機構のHPをご覧ください。



【リ・バース60】について

住宅金融支援機構と提携している民間金融機関が提供する60歳以上の方向けの住宅ローン。所有する空き家にお住まいになるためや賃貸するためのリフォーム資金に利用できます。

※詳しくは住宅金融支援機構のHPをご覧ください。



【フラット35】・【リ・バース60】に関する相談はこちらへ

独立行政法人住宅金融支援機構

【フラット35】●電話：0120-0860-35 【リ・バース60】●電話：0120-9572-60

みやぎ住まいづくり協議会

(宮城県土木部住宅課)

〒980-0014 宮城県仙台市青葉区本町3丁目8番1号

電話：022-211-3256