

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？



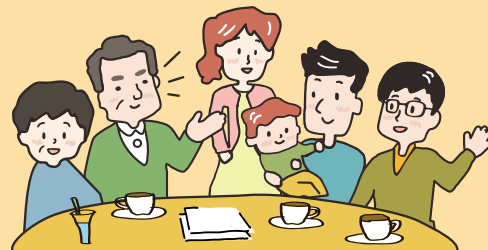
空き家の
リスクは？

維持管理の
方法は？

何もしないと……



まずは家族で話し合い



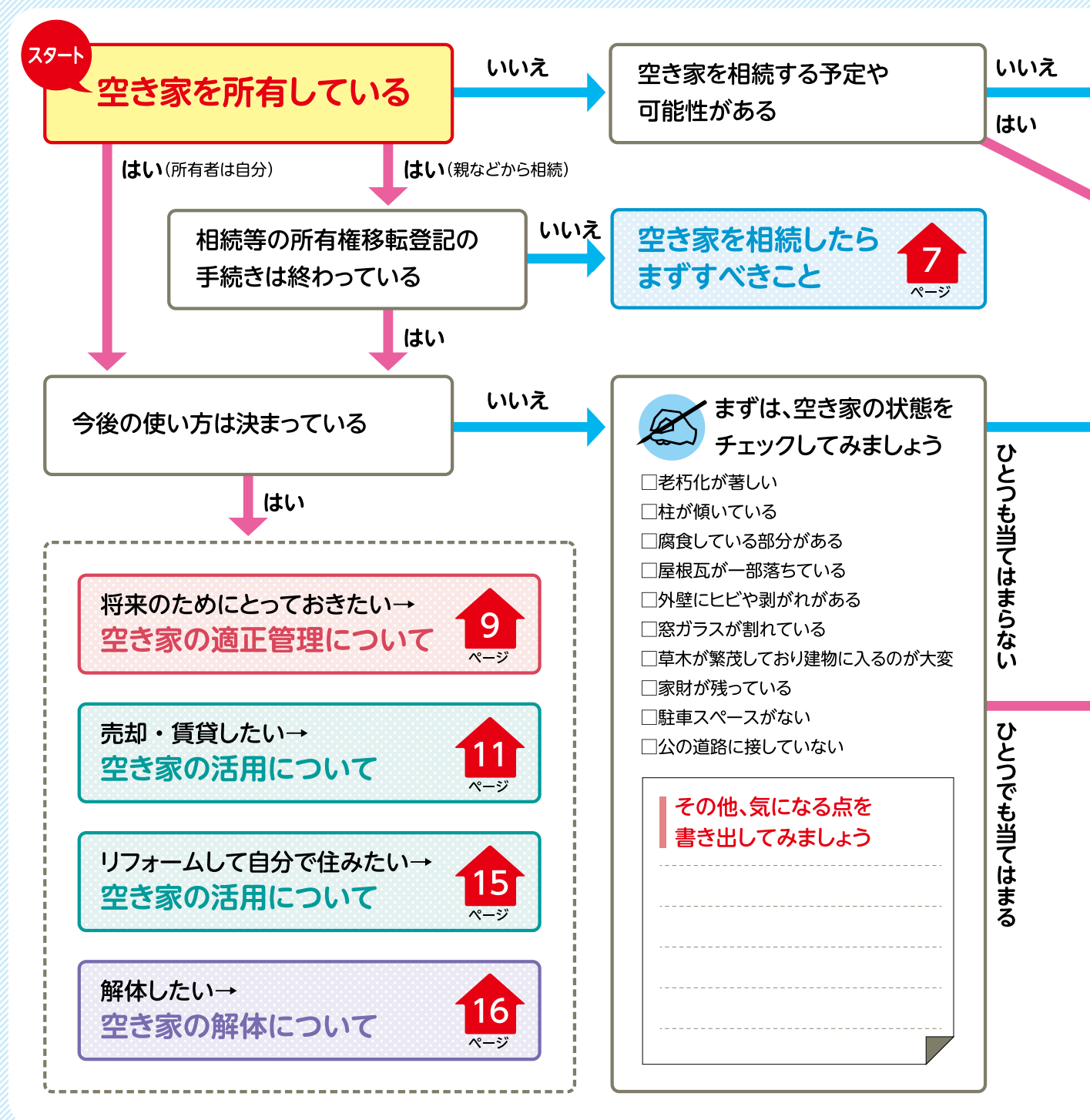
みやぎ住まいづくり協議会

(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（ ）



空き家を所有することになるケースを知っておきましょう→
空き家はだれにでも起こる問題です!



空き家になる前に備えましょう



本ガイドブックで利活用や解体のメリット・デメリットを理解してご家族やご親族と一緒に、空き家の今後を考えてみましょう

そのままでの売却・賃貸は難しいかもしれません。建築士や宅建士等に相談し、利活用や解体の提案をしてもらいましょう

- 売却・賃貸の相談は・・・13ページ
- リフォームの相談は・・・15ページ
- 解体に関する相談は・・・16ページ



困っていることや分からないことを書き出してみましょう

★空き家放置のリスクや空家法※による処分についても知っておきましょう

※空家法＝空家等対策の推進に関する特別措置法

空き家の放置はトラブルの原因になることも・・・



空家法による処分について





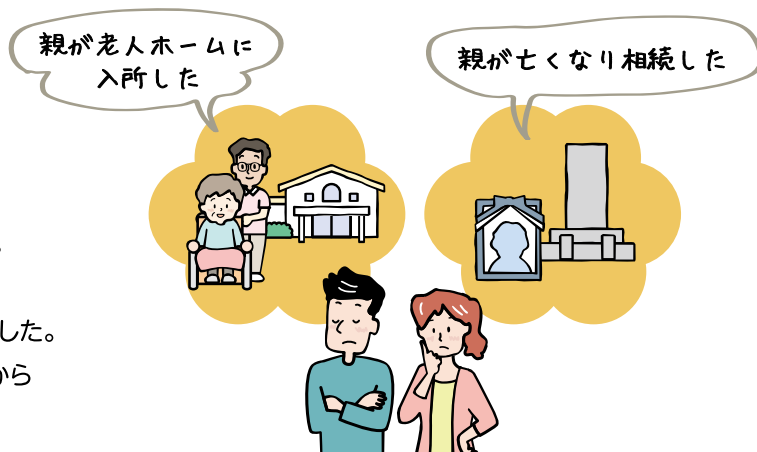
空き家はだれにでも起こる問題です！

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。

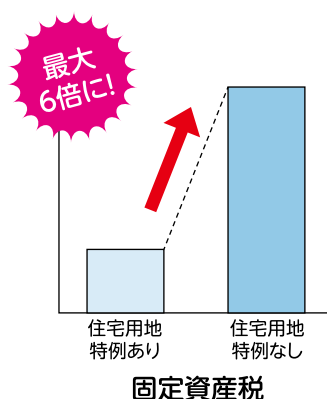
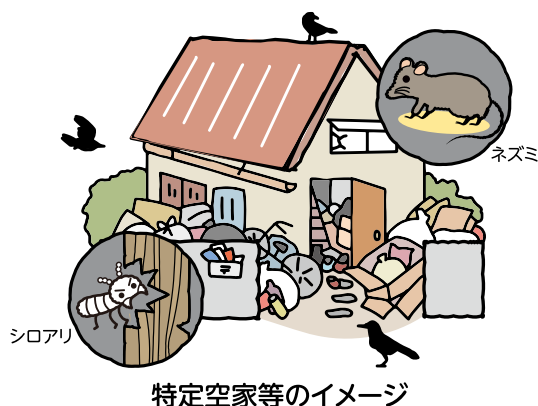
「特定空家等」になると、市町村から助言・指導、勧告を受ける場合があります、勧告を受けると、住宅用地特例が解除され、固定資産税が**最大で約6倍**になります。

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