

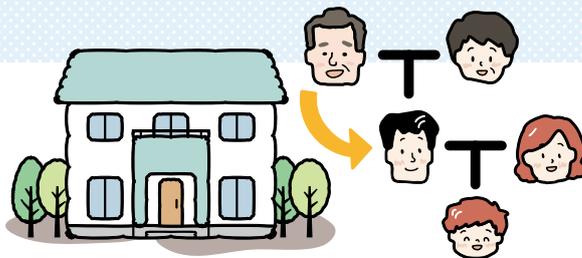


# 空き家を相続したら まずすべきこと

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

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

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

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

# 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かきません。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によって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

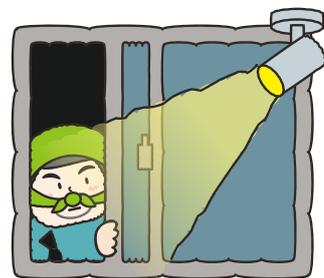
空き家は人が住んでいる家屋に比べて火災や風災、盗難に対するリスクが高くなります。これらのリスクに備え、空き家になったら火災保険の加入を検討しましょう。既に加入している場合は、加入している火災保険が空き家でも対象となるかを保険会社に確認しておきましょう。

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

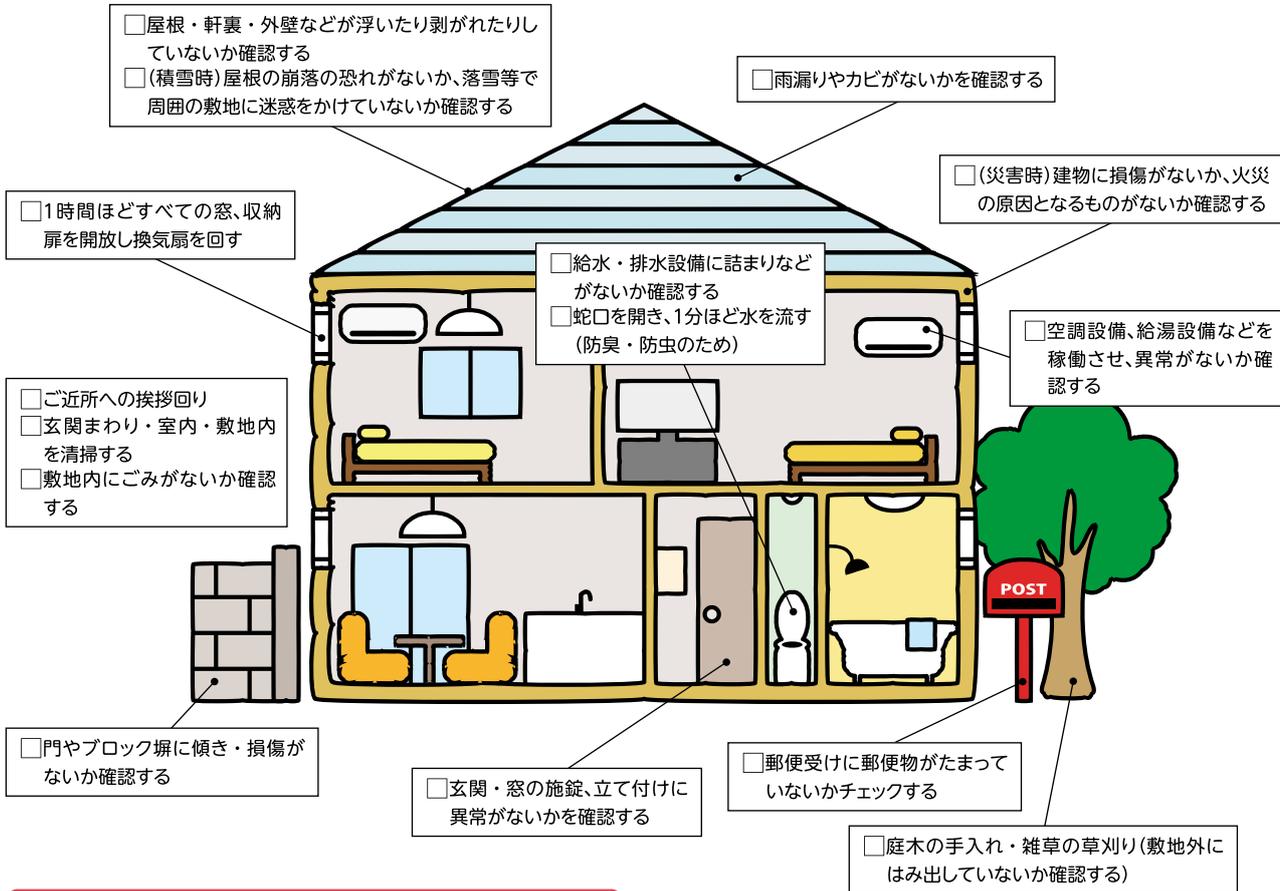
敷地内に人感センサー付きライトを設置するなど不審者の侵入防止対策を行いましょう。また、敷地内の草木の繁茂は死角が増え、不審者が出入りしやすくなるため、定期的な手入れをしましょう。



## 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)

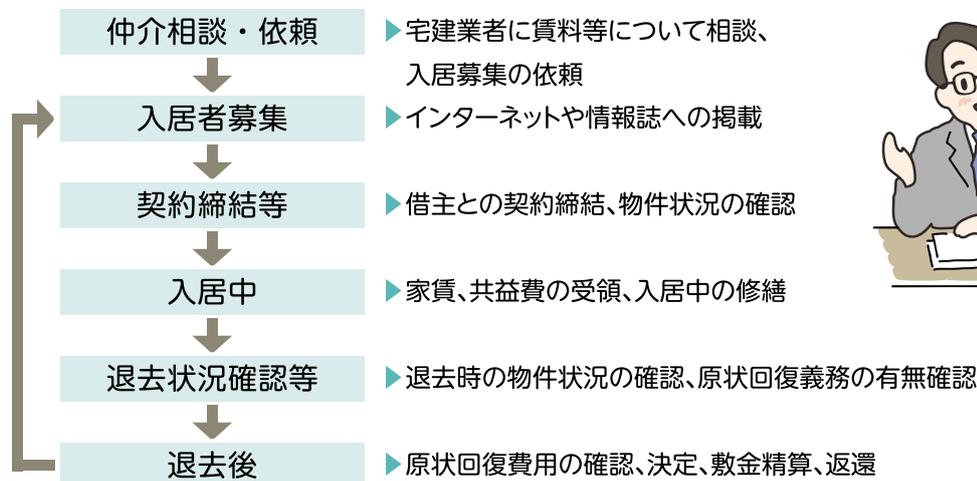
### メリット

- 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



## ✿ 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。

## 【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

