

将来空家になる可能性のある物件をお持ちの方へ

居住者の死亡や福祉施設の入所等をきっかけに空家に

居住者の死亡や福祉施設等の入所等をきっかけとして空家となることがあります。親族等が遠方に住んでいて管理が行き届かない、建物内に残されたものが多く整理が進まない、相続が円滑に進んでいない、所有者等の認知症が進み意思確認が困難などのケースがあります。

空家になってから困る前に、将来を想像して家族、親族で話し合いをしましょう。

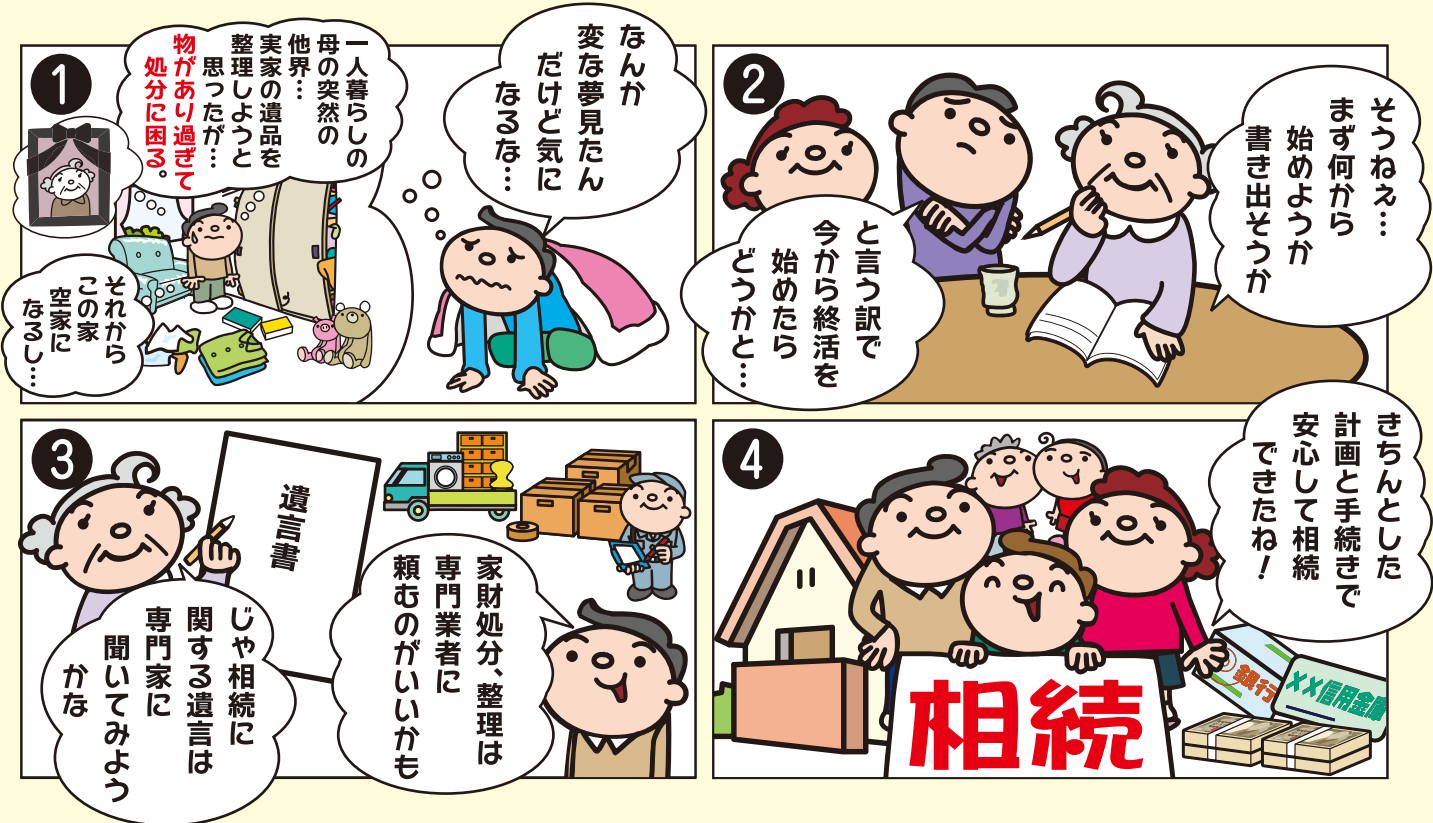
Point ① 家財や持ち物の処分に苦慮 → 生前整理、終活

Point ② 相続に苦慮 → 遺言、法定相続情報証明制度

Point ③ 認知症になり手続き等に苦慮 → 家族への信託、任意後見、成年後見制度



家財や持ち物の整理を進めて「住まいの終活」を始めましょう



家財や荷物などの動産の処分で困らないよう、所有者等による生前からの身の回りの整理、相続を円滑にする準備などを進め、所有する**土地や建物などの不動産について「住まいの終活」**を考えてみましょう。

不動産の運用、処分 ⇒不動産取引業者など（裏面①、④～⑥参照）

預貯金、有価証券、車・貴金属などの動産の運用、処分
⇒金融機関、証券会社、税理士、取扱業者など

家財、持ち物の処分（多量のごみの処理）
⇒環境事業所または市内の一般廃棄物収集運搬業許可事業者

相談窓口（仙台市空き家対策ネットワーク会議参加団体） 令和7年1月1日現在

①不動産の取引等 ※来所相談については、個別にお問い合わせください

団体名	連絡先等	主な相談内容等
宮城県宅地建物取引業協会	【相談日時】月～金曜 9時～17時（12時～13時を除く） 【無料相談ダイヤル】022-266-9807	不動産取引および管理に関する相談
全日本不動産協会 宮城県本部	【相談日時】月～金曜 10時～16時（12時～13時を除く） 【無料相談ダイヤル】022-266-3317	不動産取引および管理に関する相談
全国賃貸住宅経営者協会 連合会宮城県支部	【相談日時】月～金曜 10時～17時（12時～13時を除く） 【無料相談ダイヤル】022-224-3384	空家の適正な管理へのアドバイスや有効活用に関する相談

②相続・遺言・成年後見制度等 ※来所相談については、個別にお問い合わせください

団体名	連絡先等	主な相談内容等
宮城県司法書士会	【相談日時】月・水・金 13時30分～16時30分 【無料相談ダイヤル】022-221-6870	相続登記や成年後見制度等、民事一般法律相談
宮城県行政書士会	【受付日時】月～金曜 9時～17時（12時～13時を除く） 【電話】022-353-7213	相続に関する相談、所有者不明の調査に関する相談

③登記手続案内・法定相続情報証明手続案内（予約制）

団体名	連絡先等	主な案内内容等
仙台法務局	【案内日時】月～金曜 9時～15時30分（12時～13時を除く） 【予約電話】022-225-5767	不動産の登記申請手続、法定相続情報証明手続に関する案内

④建物の解体等

団体名	連絡先等	主な相談内容等
宮城県解体工事業協同組合	【相談日時】月～金曜 9時～17時（12時～13時を除く） 【電話】022-292-3455	建物の解体等について（解体業者の紹介）

⑤建物診断や改修に関する相談 ※来所相談については、個別にお問い合わせください

団体名	連絡先等	主な相談内容等
日本建築家協会 東北支部宮城地域会	【受付日時】月～金曜 11時～17時 【電話】022-225-1120 ※お電話を頂いた後、相談カードを送ります。相談内容を記載した相談カードを受領した後に建築相談員がお電話を差し上げます。	建築に関する事前相談、耐震診断、耐震改修、住宅・土地利用活用等に関する相談
宮城県建築士会仙台支部	【相談日時】月～金曜 9時30分～15時 【電話】022-264-1215	建築物に関する相談、戸建て木造住宅耐震診断・耐震改修、建物診断（既存住宅状況調査）
宮城県建築士事務所協会	【相談日時】月～金曜 9時30分～17時 【電話】022-223-7330	耐震診断、耐震改修、住宅・非住宅に関する相談

⑥建物・土地の評価に関する相談

団体名	連絡先等	主な相談内容等
宮城県不動産鑑定士協会	【相談日時】毎月最終月曜 10時～15時（12時～13時を除く） ※4月・10月（別途開催）を除く 【電話】022-265-7641 ※要予約	不動産の適正価格、鑑定評価、賃料、権利関係、有効利用などに関する相談

※いずれの相談も、祝休日、年末年始、夏季休暇を除く

仙台市の窓口

●未管理空き家の相談	各区役所 区民生活課	青葉区 ☎022-225-7211（代表） 若林区 ☎022-282-1111（代表） 泉区 ☎022-372-3111（代表） 宮城総合支所まちづくり推進課 ☎022-392-2111（代表） 秋保総合支所まちづくり推進課 ☎022-399-2111（代表）	宮城野区 ☎022-291-2111（代表） 太白区 ☎022-247-1111（代表）
●住宅活用（売却・賃貸等）相談	都市整備局住宅政策課	☎022-214-8330	
●このリーフレットに関するお問い合わせ	市民局市民生活課	☎022-214-6148	

※このリーフレットは仙台市空き家対策ネットワーク会議参加団体のご協力の下、作成しています

仙台市 空き家対策

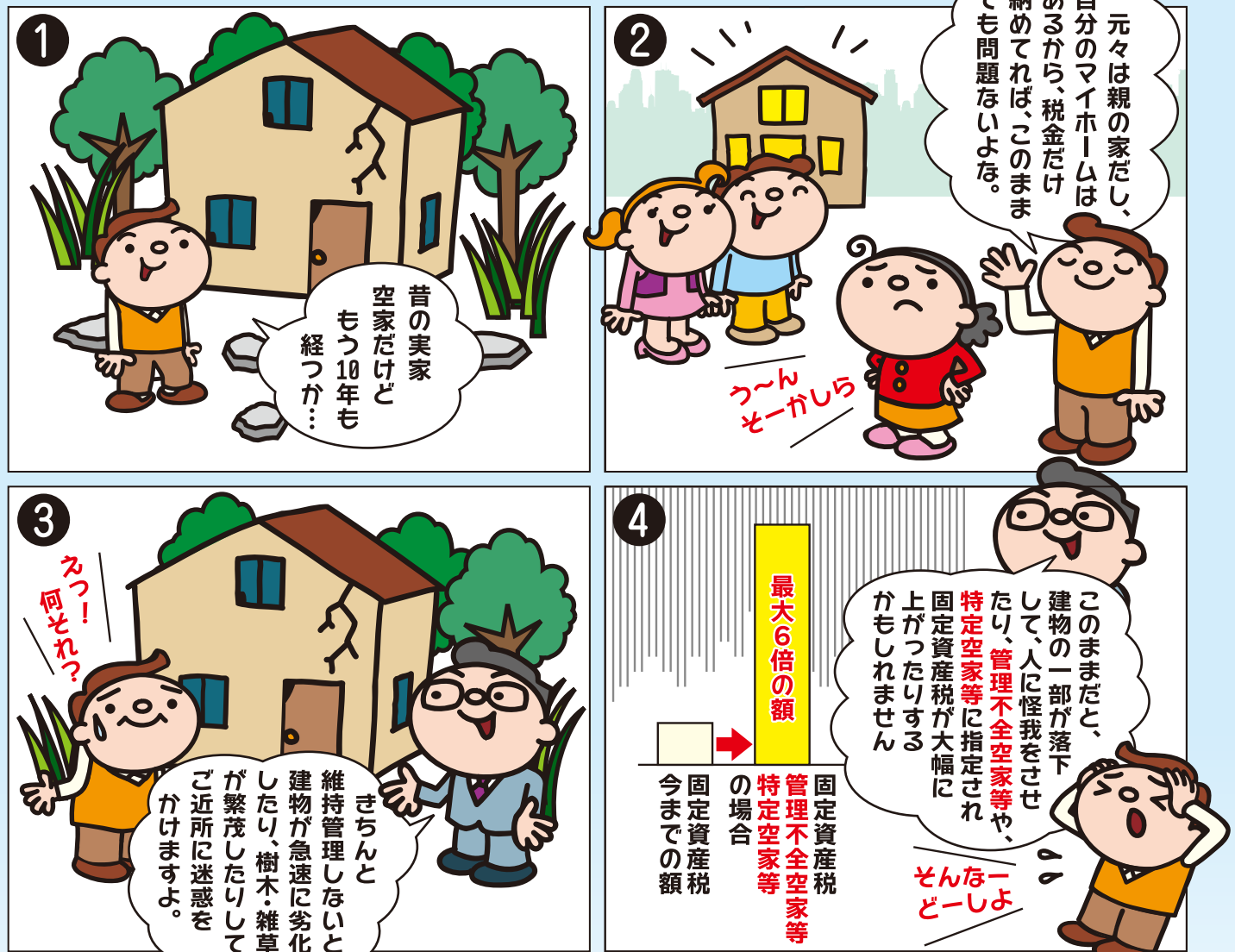


現在所有している 空家 どうしますか？

放置しておく

来年考える

今から対策



空家の所有者や管理者は、「空家等対策の推進に関する特別措置法」及び「仙台市空家等の適切な管理に関する条例」により、適切に管理する責任があります。

空家の所有者の皆様は、適切な管理をお願いします。

また、今現在空家を所有していない方でも、将来空家になる可能性のある物件をお持ちの方は、今のうちから対策を考えておきましょう。

仙台市

空家を放置すると近隣トラブルの原因になることも…

空家を放置し続けていると、害虫の発生やゴミの不法投棄、不審者の出入りなどさまざまな問題が発生しやすくなり、周辺の住環境にも大きな影響を与えることから、近隣トラブルの原因となることも考えられます。

「特定空家等」「管理不全空家等」とは？該当すると金銭的な負担が増すことも…

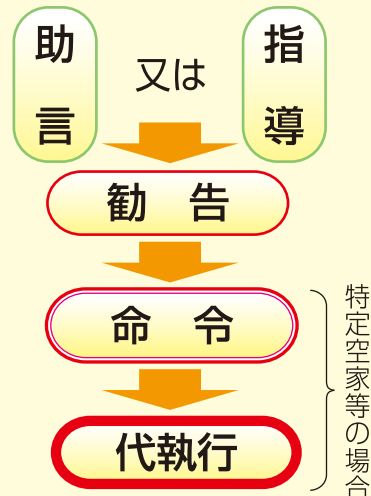
「**特定空家等**」とは、次のような状態の空家をいいます。

- 倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- 著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- 適切な管理が行われないことにより著しく景観を損なっている状態
- 雑草・樹木の繁茂等により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

「**管理不全空家等**」とは、建物に傷みが見られる等、

「適切な管理が行われずそのまま放置すれば特定空家等に該当するおそれのある状態」の空家をいいます。

「特定空家等」「管理不全空家等」と判定されると、仙台市から助言や指導を受けることになり、それでも改善がされない場合は勧告が行われることがあります。「特定空家等」の場合は、勧告後も状態が改善しない場合、命令や氏名等の公表を行い、最終的には行政代執行に進む場合があります。



※「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づく流れ

■固定資産税・都市計画税が最大6倍に！

勧告を受けた場合、住宅用地に対する課税標準の特例の対象から除外され、敷地の固定資産税・都市計画税が最大6倍になる場合があります。
※物件の状況により異なります。

■50万円以下の過料！

命令に違反した場合は、50万円以下の過料に処せられます。

■ご自身の財産・給与等が差し押さえられることも！

命令を受けても改善されない場合は行政代執行を実施し、後日所有者に費用を請求します。支払われない場合は、財産・給与等の差押えにより、所有者の生活に大きな影響が及ぶことがあります。

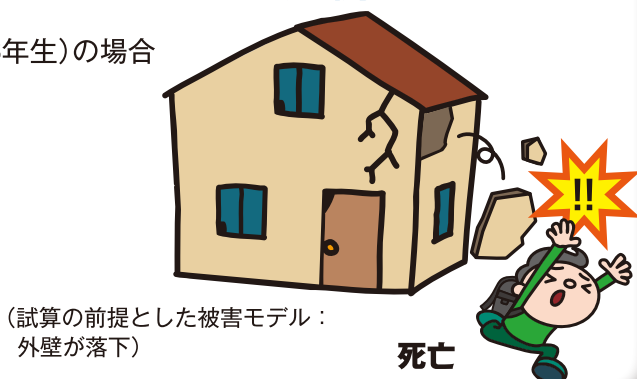
空家を放置すると高額な損害賠償金を請求されることも…

空家を放置したことにより想定される事故の例

外壁材等の落下による死亡事故(想定):11歳男児(小学6年生)の場合

	損害区分	損害額
人身損害	死亡逸失利益	3,400万円
	慰謝料	2,100万円
	葬儀費用	130万円
	合計	5,630万円

※公益財団法人日本住宅総合センターによる損害額の試算



(試算の前提とした被害モデル：
外壁が落下)

死亡

早めの対応で周囲への悪影響を防ぎましょう

Step 1 今後の方向性を決めましょう

継続所有

POINT

- 空家の老朽化が進む前に、早めに家族や親族間で話し合いを行いましょう。
- 空家の所有者がお亡くなりになっている場合は、相続人全員で遺産分割協議を行い、所有者を決めましょう。
⇒所有者の決定に時間がかかると、管理責任が不明確になったり、代襲相続が生じたりすることで、空家の適切な管理や処分がより難しくなる可能性もあります。
- 空家の所有者の判断能力が低下している場合は、成年後見制度の活用なども検討してみましょう。
⇒方向性がなかなか決まらないときは、まずは専門家にご相談ください。(裏面①～⑥参照)

賃貸・売却

POINT

- 資産価値が下落する前に早めの行動が肝心！
⇒人が住まなくなると家は急速に傷みます。そうなる前に賃貸・売却を行うのも有効な方法です。
- お近くの不動産業者などに相談を！
⇒いざ賃貸・売却となっても、何から始めたらよいか分からないことも。そんなときは、専門家に相談を。

除却

POINT

- 解体業者の選定について
⇒複数業者から見積りを取るのが基本です。現地で立ち合い、工事内容を確認してから契約を行うようにしましょう。
- 解体ローンについて
⇒空家の除却に利用できるローン商品を提供している金融機関もありますので、関心のある方はお取引のある金融機関に問い合わせを。

Step 2 方向性が決まったら、すぐに行動に移しましょう

継続所有

●特に雑草・樹木の適切な管理が必要です！
⇒雑草・樹木が繁茂して、近隣の方に迷惑を掛けるケースが増えています。時季を見て剪定しましょう。

●管理代行サービス（不動産業者等が実施）を検討してみたいかがでしょうか。
⇒建物の確認や点検、室内や敷地の清掃等を業者に頼むことができます。

賃貸・売却

●資産価値が下落する前に早めの行動が肝心！
⇒人が住まなくなると家は急速に傷みます。そうなる前に賃貸・売却を行うのも有効な方法です。

●お近くの不動産業者などに相談を！
⇒いざ賃貸・売却となっても、何から始めたらよいか分からないことも。そんなときは、専門家に相談を。

除却

●解体業者の選定について
⇒複数業者から見積りを取るのが基本です。現地で立ち合い、工事内容を確認してから契約を行うようにしましょう。

●解体ローンについて
⇒空家の除却に利用できるローン商品を提供している金融機関もありますので、関心のある方はお取引のある金融機関に問い合わせを。

空家を相続した方は

相続時から3年を経過する年の12月31日までに、当該家屋または家屋取壊し後の土地を譲渡した場合に、譲渡所得から最大3,000万円の特別控除を受けることができます。利用するには条件があります。特例の適用期限は、2027年12月31日までとなっております。詳しくはお近くの税務署にお問い合わせください。

不動産を相続したら相続登記をしましょう

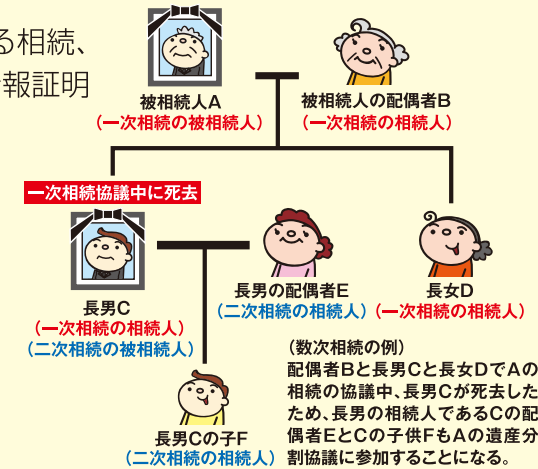
●亡くなった方が所有権の登記名義人となっている場合

遺言書、遺産分割協議（数次相続を含む）、法定された割合による相続、いずれかに基づき所有権の移転の登記を行います。法定相続情報証明制度もご活用ください。

●亡くなった方が所有権の登記名義人ではない場合

登記は登記名義人の方について行わなければなりません。例えば、亡くなられた方の御両親が登記名義人になっている場合は、まずその御両親からの相続登記を行う必要があります。このように何世代も相続登記をしていない場合（数次相続の場合）は、相続人も増え、多くの書類が必要となります。

⇒詳しくは専門家にご相談ください（裏面②③参照）



CHECK

法改正で相続登記などが義務化されました！

相続の登記義務化 2024年(令和6年) 4月1日から一部施行

○不動産を取得した相続人に対し、その取得を知った日から3年以内に相続登記の申請をすることが義務化されます。(令和6年4月1日施行)

○所有権の登記名義人に対し、住所等の変更日から2年以内にその変更登記の申請をすることが義務化されます。(令和8年4月1日施行)

法定相続情報証明制度とは？

戸籍謄本等を基に相続人から提出された法定相続情報一覧図を法務局の登記官が証明する制度です。証明された法定相続情報一覧図の写しを使うことで、面倒な相続手続きをより早く行うことができます。作成は無料です。

⇒詳しくは専門家にご相談ください（裏面③参照）

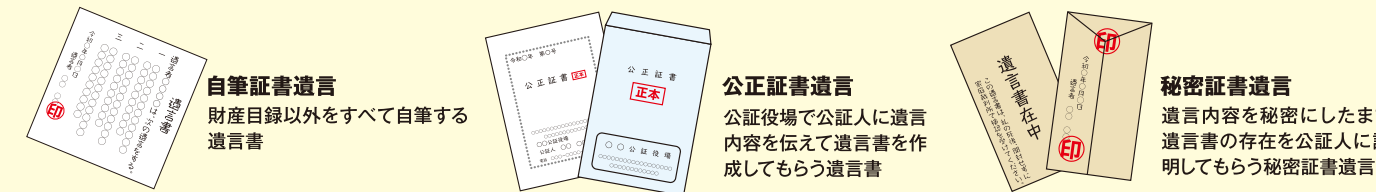


遺言は円滑な相続のための1つの方法です

遺言とは、遺言者の真意を尊重するため、遺言者自らが、自分の残した財産の帰属を決めるものです。相続をめぐる争いを防止し、円滑な相続のための1つの方法です。

遺言には、自筆証書遺言、公正証書遺言、秘密証書遺言の各方式があり、この方式に違反した遺言は無効となります。

⇒詳しくは専門家にご相談ください（裏面④参照）



遺言とは異なり法的効力はありませんが、「エンディングノート」に土地や建物のこと、預貯金や有価証券、家財や持ち物のことなど気軽に自分の意思を整理し、遺言を検討するきっかけとしてみてはいかがでしょうか。