

今のお住まい
どうしますか？

住まいの利活用ガイドブック

～売却・賃貸・リフォームにあたっての基本情報～



売却したい



賃貸で
活用したい



リフォームして
住み続けたい



目 次

| | |
|--------------------|-------------|
| 1. 利活用にあたっての基本情報 | ……………P2 |
| (1) 売却したい | ……………P3 ～ 4 |
| (2) 賃貸として活用したい | ……………P5 ～ 6 |
| (3) リフォームして住み続けたい | ……………P7 ～ 8 |
| (4) どうすればいいか決められない | ……………P9 |
| 2. その他の補助や制度 | ……………P9 |
| (1) その他の補助 | ……………P9 |
| (2) その他の制度 | ……………P9 |
| 3. 住まいの活用相談 連絡先一覧 | ……………P10 |

はじめに

仙台市では、周りに影響を及ぼすような空き家を増やさないため、今ある住まいを売却する、貸す、リフォームして長く住む、いわゆる住宅の利活用が進むよう、空き家、もしくは将来空き家になる可能性のある住宅をお持ちの方に向けての、周知・啓発を行っております。しかしながら、売却や賃貸、リフォームのいずれも専門的で、分からないことが多いだけでなく、国、県、市で様々な制度や支援を行っているため、「何から始めればいいのか」「どのような制度があるのか」「どこに聞けばいいのか」を調べるのも大変です。

そのため、仙台市では、住宅の利活用(売買や賃貸、リフォーム)を考えている方、またはこれから考えようと思っている方に向けて、利活用にあたって利用できる国・県・市の制度や支援の概要、利活用の基本的な手順などについてまとめたガイドブックを作成いたしました。

1. 利活用にあたっての基本情報

今ある住まいの利活用の方法は大きく3つあります。それぞれの方法について「どのような方にオススメか」「どのような利点があるか」を紹介しますので、どのような方法にするか決める際の参考にしてください。

次ページ以降では3つの方法ごとに基本的な流れやポイント、活用できる制度や補助金などについて掲載していますので、より具体的に検討する際の参考にしてください。

なお、利活用を検討しているけれど不動産の相続手続きが済んでいない方は、今後の利活用をスムーズに行うにあたって、相続登記を済ませる必要があります。相続登記(※)については、司法書士に相談してください。司法書士のご紹介につきましては、10ページの「3. 住まいの活用相談 連絡先一覧」にある宮城県司法書士会に相談してください。

(※) 令和6年4月1日から、不動産の相続登記の申請が義務化されます。

管理しきれない…

1 売却したい



- ・相続人の相続手続きの負担を減らせる
- ・状況によっては現金としての資産が残る



P3 ~ 4

売却したくない…

2 賃貸として活用したい



- ・そのまま借りてもらったり、リフォームや建替えを行ったうえで借りてもらうことで一定の収益が見込める
- ・使わないことで起こる住宅の劣化を防ぐことができる



P5 ~ 6

愛着があり住み続けたいが古い…

3 リフォームして住み続けたい



- ・周りの生活環境をそのままに快適に住み続けられる



P7 ~ 8

自分だけで決めるのは難しい… いろいろ比べてみたい…

4 どうすればいいか決められない



P9

1 売却したい

売却の基本的な流れ

ステップ 1 売却相談を不動産会社へしましょう



・不動産会社の選定が難しい場合、不動産団体や不動産団体が推薦する不動産会社へ相談しましょう。→4ページ【制度一覧①】

ステップ 2 物件の調査



・建物を売却する前に建物の状況を調査し、見えない欠陥や不具合を把握しましょう。
→4ページ【制度一覧②】
・建物の状況を調査したら、買主が安心して住宅を購入できるよう、国が商標登録したロゴマークをつけ、物件選びに役立つ情報の提供をしましょう。→4ページ【制度一覧③】

ステップ 3 売却価格査定



・「簡易査定」を複数社行った結果を踏まえて、「訪問査定」を1～2社に依頼しましょう。
「簡易査定」: 現地を訪問せずに物件情報だけで行う簡易的な査定
「訪問査定」: 現地調査を実施する精度の高い査定
※売主の売却希望価格と査定価格を協議し、市場への「売り出す価格」を決めます。

ステップ 4 媒介契約の締結



ステップ 5 販売活動（広告など）



ステップ 6 案内・内見・契約交渉



ステップ 7 重要事項説明・売買契約の締結・決済

※残金決済時移転登記等



ステップ 8 引渡し

※売却した後もその物件を借りて住み続けたい場合に使える制度もあります。→4ページ【参考①】

◆ 制度一覧



① 住まいの活用相談〈市〉…専門団体の連絡先一覧は10ページへ

① -1 専門団体無料相談制度

将来誰も住まなくなる、または、すでに使われていない住宅の活用について、内容に応じて不動産・法務・建築の専門団体の無料相談窓口をご紹介します。

【要件】

仙台市内に住宅を所有している方、または所有している方の親族

【問い合わせ先】 仙台市住宅政策課 ☎022-214-8330

住まいの活用(売却・賃貸等)に関する相談(専門団体無料相談制度)



① -2 不動産ダイレクト相談制度

売買もしくは賃貸で活用したいという意向がかたまっているものの、相談する不動産事業者の選定が難しい場合には、不動産団体が推薦する不動産事業者の一覧をご紹介します。相談後、同じ不動産事業者に仲介業務(有償)を依頼することもできます。

【要件】 下記の①～③に該当する方

①住宅等の所有者本人 ②売買もしくは賃貸での活用を希望 ③不動産事業者への相談を希望

【問い合わせ先】 仙台市住宅政策課 ☎022-214-8330

住まいの活用相談「不動産ダイレクト相談制度」について



② インспекション(建物状況調査)〈国〉

資格を持った方(既存住宅状況調査技術者)が、目視や計測等によって、既存住宅の劣化や不具合の状況を調べる「建物状況調査」です。住宅の状態を把握することで、修繕や改修、メンテナンスすべき箇所やそのタイミング、費用の概算等につながります。

【問い合わせ先】 宮城県建築士会仙台支部 ☎022-264-1215

既存住宅状況調査技術者講習制度について



③ 安心R住宅制度〈国〉

『安心R住宅』とは、耐震性があり、インスペクション(建物状況調査)等によって構造上の不具合がない等の確認がされた住宅として、国の登録を受けた事業者が、「リフォーム等について情報提供が行われる既存住宅」の広告時に、標章(マーク)を使用できる仕組みです。これにより「不安」「汚い」「わからない」といった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制度です。

【問い合わせ先】 国の登録を受けた事業者団体

安心R住宅制度について



◆ 参考



① リースバック

自宅を事業者等へ売却した上で、そのまま自ら借主となり、賃貸住宅として買主である事業者等に家賃を支払いながら住むことのできる制度です。

2 賃貸として活用したい

賃貸の基本的な流れ

ステップ 1 不動産会社へ賃料の査定を依頼



・不動産会社の選定が難しい場合、不動産団体や不動産団体が推薦する不動産会社へ相談しましょう。→4ページ【制度一覧①】

ステップ 2 貸した場合の収支等について考えましょう



・税金や管理料などの支出も考慮する必要があるため、収入と支出の試算をしましょう。
・一定期間賃貸し、再びマイホームとして活用したい場合、家賃滞納や賃貸トラブルを回避する制度や定期建物賃貸借契約を活用しましょう。→6ページ【制度一覧④・⑤】
・住宅を貸す上で、劣化や雨漏り箇所など住宅の傷んでいる部分を把握する調査や、省エネルギー対策を行うことで、一定の性能基準を確保できる補助制度の活用を検討しましょう。
→4ページ【制度一覧②】、8ページ【補助制度一覧⑥】

ステップ 3 条件を決定し不動産会社と契約を結ぶ



・入居者の募集及び入居後の管理を自ら行うことができない場合、不動産会社へ依頼しましょう。不動産会社と契約を結んだ場合はステップ4以降は不動産会社が行います。不動産会社が入居前と入居後に行うこととして、以下のことがあげられます。

【入居前】賃貸条件決定、インターネットや情報誌への掲載、入居審査、賃貸借契約締結等

【入居後】賃料の代理授受、入居者苦情対応、物件の清掃等

※その他：契約更新や退去後の原状回復、修繕依頼、入居者募集等

ステップ 4 入居者を募集（広告など）



・法律により貸主の意向で借主を強制的に退去させることはできません。期間を定めて貸したい場合は「定期建物賃貸借契約」を検討しましょう。→6ページ【制度一覧⑤】

・借主の意向を反映して住宅を改修することで長期間の入居を促進する制度もあります。

→6ページ【参考②】

※入居者の募集などが大変であれば、ステップ3のポイントにある契約を結んでおきます。

ステップ 5 入居申込み者を審査・重要事項説明・賃貸借契約締結・鍵の引渡し



※これらの手続きが大変であれば、ステップ3のポイントにある契約を結んでおきます。

ステップ 6 入居後は管理などの対応

※入居後の管理が大変であれば、ステップ3のポイントにある契約を結んでおきます。

→6ページ【参考③】

※リフォームして賃貸として活用する場合 →7.8ページ参照
(8ページの制度一覧の中には賃貸では利用できない制度もあります)

◆ 制度一覧



④ マイホーム借上げ制度

住まなくなったマイホームを、移住・住みかえ支援機構(JTI)が借り上げ、所有者に代わって賃貸管理をおこなう制度です。住宅が賃貸可能な限り、終身にわたって預かります。手続きや入居者トラブル等の大家仕事はJTIが代わって対応します。また、1人目の入居者が決定以降は、空室が発生しても、毎月賃料を受け取ることができ、安心して制度をご利用いただけます。

【要件】

日本国内にある住宅をお持ちの50歳以上の方/住宅に一定の耐震性が確保されているもの

【問い合わせ先】

(一社)移住・住みかえ支援機構 ☎03-5211-0757

一般社団法人
移住・住みかえ
支援機構



⑤ 定期建物賃貸借〈国〉

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。契約期間や収益の見通しが明確になり、経済合理性に則った賃貸住宅経営が可能になるものです。

【契約方法】

公正証書などの書面によって契約/賃貸人が賃借人に対して「契約の更新がなく、期間の満了により契約が終了する」ことを契約書等とは別に、予め書面を交付して説明します。

【運用に関する問い合わせ先】

国土交通省住宅局参事官(マンション・賃貸住宅担当) ☎03-5253-8111

定期建物賃貸借



◆ 参 考



② DIY型賃貸借

借主の意向を反映して住宅の改修を行うことができる賃貸借契約やその物件です。借主自らが改修する場合もあれば、専門業者に発注する場合もあります。実施する改修の内容を契約当事者がそれぞれ明確に認識し、明渡し時の収去や原状回復義務等について明確に合意することが必要です。

【問い合わせ先】国土交通省住宅局参事官(マンション・賃貸住宅担当) ☎03-5253-8111

DIY型賃貸借に
関する契約書式例と
ガイドブック



③ 賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律(賃貸住宅管理法)

本法により、賃貸住宅管理業を営む事業者のうち、一定以上の事業規模の者について登録が義務化され、登録事業者は委託者への定期報告等を行う必要があることが明文化されました。これにより管理委託を安心してできるようになりました。

【登録義務が生じる者の要件】管理戸数が200戸以上の賃貸住宅管理業務を行う事業者

【問い合わせ先】国土交通省不動産・建築経済局参事官 ☎03-5323-8111

賃貸住宅管理法
ポータルサイト



④ セーフティネット住宅登録制度

一定の基準を満たす住宅を高齢者や低額所得者などの住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅として住宅セーフティネット法に基づいて登録します。登録された賃貸住宅は専用のホームページで公開されます。住宅確保要配慮者のみを入居対象とするなどの要件を満たせば改修費補助を受けることもできます。

【登録に関する問い合わせ先】仙台市住宅政策課 ☎022-214-8330

セーフティネット
住宅の登録



3 リフォームして住み続けたい

リフォーム(修繕)工事の基本的な流れ

ステップ1 修繕すべき箇所を把握しましょう



・修繕箇所が決まっていない方は既存住宅状況調査技術者に住宅の状況調査を依頼する方法もあります。→4ページ【制度一覧②】

ステップ2 工事内容の詳細を決めましょう



・工事の内容によっては、補助制度が利用できる可能性があります。右ページの一覧でご確認下さい。→8ページ【制度一覧⑥～⑩】

ステップ3 複数業者に見積もりをとりましょう



・業者の選定が難しい場合、建築団体へ相談しましょう。→4ページ【制度一覧①】
国による住宅リフォーム事業者団体の登録制度もあります。詳しくは下記をご覧ください。
〈住宅リフォーム事業者団体登録制度〉…国交省では、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整備を図るため、登録制度を開設し、登録事業者団体に所属する事業者を公表しています。
URL: <https://www.j-reform.com/reform-dantai/kensaku.php>
・2社以上の業者から見積もりやリフォーム計画を取ると費用や対応の違いを知ることができます。また、見積もりを取る際は見積もりの項目をあわせましょう。見積書の内容に疑問があるときはステップ7に記載の住まいるダイヤルでリフォーム無料見積チェックを行っています。

ステップ4 業者の依頼先を決めましょう



・リフォーム工事の施工中や工事完了後に、第三者検査員(建築士)による現場検査を行うことで、後日、工事に欠陥が見つかった場合に、補修費用等の保険金が事業者(事業者が倒産等の場合は発注者)に支払われ、無償で直してもらおうことができる制度があります。詳しくは下記をご覧ください。
〈リフォーム瑕疵保険〉…リフォーム時の検査と保証がセットになった保険制度です。住宅専門の保険会社(住宅瑕疵担保責任保険法人)が保険を引き受けます。
URL: https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/jutaku-kentiku.files/kashitanpocorner/consumer/reform_insurance.html

ステップ5 契約をする



ステップ6 工事開始



ステップ7 工事完了・引渡し



・見積もりや契約内容と工事内容があっているか確認してください。見積もりや工事内容に不明な点や不安感がある場合は、第三者に相談しましょう。
〈住まいるダイヤル〉…住宅品質確保法に基づき「住宅紛争処理支援センター」として国土交通省から指定を受けた(公財)住宅リフォーム・紛争処理支援センターの相談窓口の愛称です。住まいの「困った」が解決できないときの相談窓口となります。
☎:0570-016-100 / 03-3556-5147

◆ 補助制度一覧

※賃貸では利用できない制度もあります。詳しくは、ホームページまたは問い合わせ先に確認してください。



⑥ 長期優良住宅化リフォーム推進事業〈国〉

既存住宅の長寿命化や省エネ化等に資する性能向上リフォームや子育て世帯向けの改修に対し、費用の一部を補助。

【要件】

- ①リフォーム工事前に、インスペクションを行うとともに、維持保全計画及びリフォームの履歴を作成すること(インスペクションの詳細については4ページ【制度一覧②】をご覧ください)。
- ②リフォーム工事後に性能基準(劣化対策、耐震性、省エネ対策)を満たすこと。
- ③性能向上に資するリフォーム工事、三世帯同居対応改修工事、子育て世帯向け改修工事、防災性・レジリエンス性の向上改修工事のうち1つ以上行うこと。

【問い合わせ先】 長期優良住宅化リフォーム推進事業評価室事務局 ☎03-5805-0522

長期優良住宅化
リフォーム推進事業
【総合トップページ】



⑦ せんだい健幸省エネ住宅補助金(改修向け)〈市〉

断熱性能を高める改修工事に要する経費の一部を補助するもの。

【要件】 市内に住所を有し、市内に居住の用に供されている住宅を所有している方/市税を滞納していないこと/補助対象事業など他にも要件あり(詳細については、市ホームページをご覧ください)

【問い合わせ先】 仙台市地球温暖化対策推進課 ☎022-214-8232

せんだい健幸
省エネ住宅補助金
(改修向け)



⑧ 断熱リフォーム支援事業〈国〉

既存住宅において、省CO2関連投資によるエネルギー消費効率の改善と低炭素化を総合的に促進し、高性能建材を用いた断熱改修を支援。

【要件】

- ①居間又は主たる居室を中心に改修すること。
- ②事業実施に当たっては財団に登録された製品を使用すること。
- ③本事業に係る契約締結及び建物本体の着工は、本事業の交付決定通知書に記載する交付決定通知日以降に実施すること。

【問い合わせ先】 北海道環境財団 補助事業部 ☎011-206-1573

既存住宅における
断熱リフォーム
支援事業



⑨ 県産材利用サステナブル住宅普及事業(住宅リフォーム支援)〈県〉

宮城県内の住宅を宮城県産の木材を一定以上使用してリフォーム(増改築等)する場合、費用の一部を助成。

【要件】 宮城県内の住宅を増改築等する方/宮城県産の木材を一定量以上使用していること/事業者の要件あり/罹災者優遇措置あり

【問い合わせ先】 宮城県林業振興課 ☎022-211-2912

住宅リフォームの
支援制度



⑩ 戸建木造住宅耐震診断支援事業・耐震改修工事補助金交付事業〈市〉

耐震診断士による、戸建木造住宅の耐震診断・耐震改修計画の策定を行い、市民の耐震対策を支援するもの。また、耐震診断の結果、耐震改修工事が必要だと判断された場合、耐震改修工事費の一部を補助するもの。

【要件】 昭和56年5月31日以前に着工/個人所有の戸建木造住宅(在来軸組構法)/2階建て以下等を満たすこと

【問い合わせ先】 各区街並み形成課 (※いずれも代表番号となります)

青葉区:022-225-7211 宮城野区:022-291-2111 若林区:022-282-1111

太白区:022-247-1111 泉区:022-372-3111

戸建木造住宅
耐震診断



戸建木造住宅耐震
改修工事



4 どうすればいいか決められない

これまで、「売却」、「賃貸」、「リフォーム」の3つの方法についてご紹介しましたが、「どうすればいいか決められない」といった方は、下記の相談制度をご活用ください。

| 制度名 | 概要 | 連絡先 |
|---------------------------|--|---|
| 空き家総合相談会 (奇数月に一度土曜日開催) | 空き家に関するお悩みを直接複数の専門家に無料で相談できます(事前予約制)。 | 仙台市市民生活課 ☎ 022-214-6148 |
| 住まいの活用相談 | 相談内容に応じた不動産・法務・建築の専門団体の無料相談窓口を紹介します。→4ページ【制度一覧①】 | 仙台市住宅政策課 ☎ 022-214-8330 |
| 区の特別相談 (宅地・建物) | 不動産の売買・賃貸の契約や取引について無料で相談できます。各区の区民生活課より事前予約します。 | 青葉区: ☎022-225-7211 宮城野区: ☎022-291-2111 若林区: ☎022-282-1111 太白区: ☎022-247-1111 泉区: ☎022-372-3111 ※いずれも代表番号です |

2. その他の補助や制度

(1) その他の補助

| 事業主体 | 制度名 | 連絡先 |
|------|-------------------|---|
| 国 | 次世代省エネ建材の実証支援事業 | 環境共創イニシアチブ / ☎ 03-5565-3110 |
| 国 | 住宅エコリフォーム推進事業 | 住宅エコリフォーム推進事業実施支援室 ☎ 03-6803-6684 |
| 県 | スマートエネルギー住宅普及促進事業 | (一財)宮城県建築住宅センター 住宅保証課 ☎ 022-265-3605 |

(2) その他の制度



◆税制特例〈国〉

様々なメニューがあるので下記ホームページよりご確認ください。

https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentikuhouse_fr2_000011.html



◆長期優良住宅制度〈国〉

一定の性能を満たす住宅を所管行政庁(仙台市)に申請することで認定を受けられる制度です。認定を受けると税制優遇等が受けられます。



◆住宅性能表示制度〈国〉

国土交通大臣等により登録された第三者機関が共通のルールに基づき住宅の性能を評価します。また、建設住宅性能評価を受けた住宅にトラブルが起きた際、迅速な紛争処理を受けられます。



3. 住まいの活用相談 連絡先一覧

4ページ【制度一覧①】や9ページで紹介いたしました「住まいの活用相談」について、仙台市が協定を締結している不動産・法務・建築の専門団体の連絡先は下記のとおりになります。

受付時間や相談方法は各団体で異なりますので、各相談窓口にお問い合わせください。

| 団体名 | 相談できる内容 | 連絡先 | ホームページ |
|------------------------------|--|--|---|
| 宮城県司法書士会 | ・不動産登記(相続・売却・贈与等)、 成年後見人制度 | ☎ 022-221-6870 (電話相談) ☎ 022-263-6755 (面接相談予約) |  |
| 宮城県行政書士会 | ・相続に関する相談 ・各種契約文書の作成に関する相談 | ☎ 022-353-7213 |  |
| (公社)宮城県宅地建物取引業協会 | ・不動産売買、賃貸に関する相談 | ☎ 022-266-0011 |  |
| (公社)全日本不動産協会 宮城県本部 | ・不動産売買、賃貸に関する相談 | ☎ 022-266-3358 |  |
| (公社)全国賃貸住宅経営者協会 連合会 宮城県支部 | ・不動産売買、賃貸に関する相談 | ☎ 022-224-3384 |  |
| (一社)宮城県不動産鑑定士協会 | ・不動産の価格水準、 鑑定評価等に関する相談 | ☎ 022-265-7641 (面接相談) |  |
| (公社)日本建築家協会 東北支部宮城地域会 | ・既存建物の調査診断等に関する 相談 ・既存住宅の利活用に関する相談 | ☎ 022-225-1120 (受付) |  |
| 宮城県建築士会 仙台支部 | ・建築物に関する相談 ・建築物診断(既存住宅状況調査) | ☎ 022-264-1215 |  |
| (一社)宮城県建築士事務所協会 | ・住宅、建築物の耐震診断 及び耐震改修工事に関する相談 | ☎ 022-223-7330 |  |



本ガイドブックについてのお問い合わせ先

仙台市 都市整備局 住宅政策課

電話：022-214-8330（直通）

メール：tos009430@city.sendai.jp