

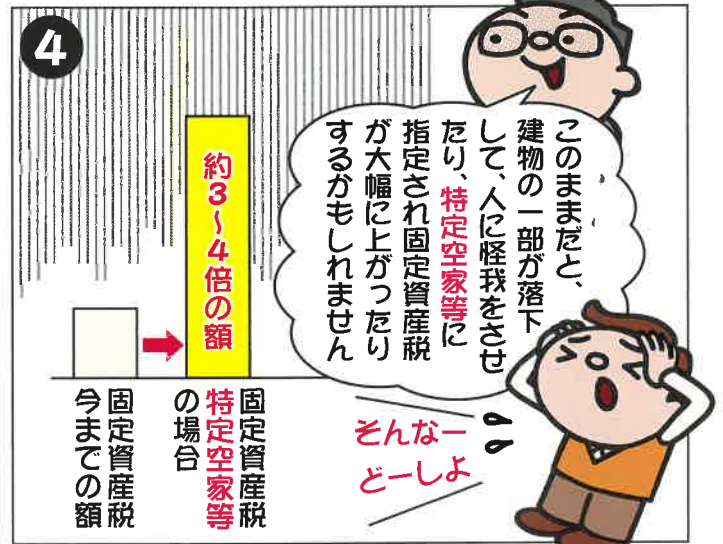
Q

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、近い将来空家になる可能性のある物件をお持ちの方は、空家になってからの対応を事前に考えておきましょう。

仙台市

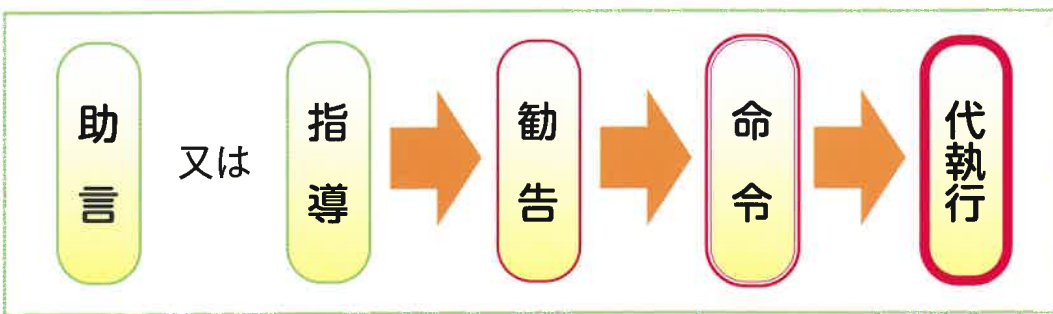
空家を放置すると近隣トラブルの原因になることも…

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。

特定空家等と判定された場合は金銭的な負担が増すことも…

「特定空家等」とは、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、著しく景観を損なっている状態、雑草・樹木の繁茂など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にあるものをいいます。

「特定空家等」と判定されると、仙台市から助言又は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等が行われることもあります。



※「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・都市計画税が約3～4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・都市計画税が約3～4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・給与等の差し押さえにより、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)

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

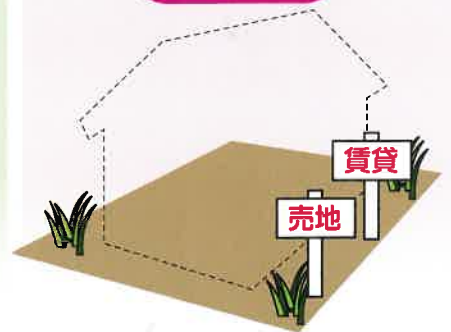
継続所有



賃貸・売却



除却



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。(裏面参照)

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。
- 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。

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3,000万円の特別控除を受けることができる制度があります。利用するには条件があります。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】022-266-3358	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 9時～17時半 【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

相続等 ※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～金曜 13時～20時 【無料相談ダイヤル】0120-216-870	相続や成年後見制度等、民事一般法律相談
宮城県行政書士会	【相談日時】月～金曜 9時～17時 【電話】022-261-6768	相続に関する相談、所有者不明の調査に関する相談

登記相談(予約制)

団体名	連絡先等	主な相談内容等
仙台法務局	【相談日時】月～金曜 9時～16時(12時～13時を除く) 【予約電話】022-225-5767	不動産の登記申請手続きに関する相談

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)

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	【相談日時】月～金曜 11時～17時 【電話】022-225-1120	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時半～11時半 【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～17時 【電話】022-223-7330	耐震診断、耐震改修、住宅・土地利用に関する相談

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	不動産の価格水準や売買・交換、鑑定評価、賃料、権利関係、有効利用などに関する相談

※いずれの相談も、祝休日、年末年始、夏季休暇を除く

市民相談
各区役所で法律や不動産取引、税、登記・行政手続について専門家による相談を受けることができます。開催日時や会場など詳しくは、区役所区民生活課までお問い合わせください。

仙台市の窓口

- 管理不全な空家等の相談
 - 各区役所 区民生活課
 - 青葉区役所 ☎022-225-7211(代表)
 - 宮城野区 ☎022-291-2111(代表)
 - 若林区役所 ☎022-282-1111(代表)
 - 太白区 ☎022-247-1111(代表)
 - 泉区役所 ☎022-372-3111(代表)
 - 宮城総合支所まちづくり推進課 ☎022-392-2111(代表) 秋保総合支所総務課 ☎022-399-2111(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
 - このチラシに関するお問い合わせ 市民局市民生活課 ☎022-214-6146
- ※このチラシは仙台市空き家対策ネットワーク会議参加団体各位のご協力の下、作成しています