

## 第4章 空家等に関する施策

### 第1節 空家等の調査に関する事項

#### (1) 空家等に関する調査

前述のとおり、本市は令和5年度から令和6年度にかけて実施した空家等実態調査を継続し、相談者、町内会・自治会等からの情報も加えて構築したデータベースを市民等からの迅速な相談対応や施策詳細の検討資料として活用するため、継続して管理・更新を行います。

また、おおむね5年ごとに市全域を対象として実施することとしている空家等の実態調査は、前回調査との比較も踏まえ、利活用可能性（老朽度）を判定し、周辺への影響度合い等を継続的に把握します。

なお、特定空家と管理不全空家の区分けを明確にするため、利活用可能性（老朽度）判定の中のDランク判定を細分化し、より詳細な空き家の実態の把握に努め、対象物件ごとに異なる状況を考慮しながら、適切な管理の促進につなげます。

#### (2) 市民等から空家等の情報提供を受けた場合の対応

市民等から管理不全な空家等に関する相談や問合せが寄せられた場合には、空家等の現況を把握するため、所有者等の調査や現地の外観調査を行うとともに、所有者等に対し、空家等の適切な管理を促すように努めます。

所有者等が既に死亡している場合には、法定相続人を調査し、所有者等の所在把握に努めます。また、登記事項証明書では把握できなかった未登記の建物については、所有者・納税管理人・送付先など、法第10条に基づき、固定資産税課税情報を必要な範囲内において利用します。

なお、権利関係者が不明な場合は、財産管理制度を活用する等、関係部署、関係機関と協議し、協議会にて意見を伺いながら、適切な対応を慎重に判断します。

#### 財産管理制度

財産の所有者や相続人が不明な場合に、家庭裁判所・地方裁判所が選任した財産管理人が当事者に代わり財産の保存や処分を行う制度です。

「相続財産清算人」：財産の相続人がいない場合

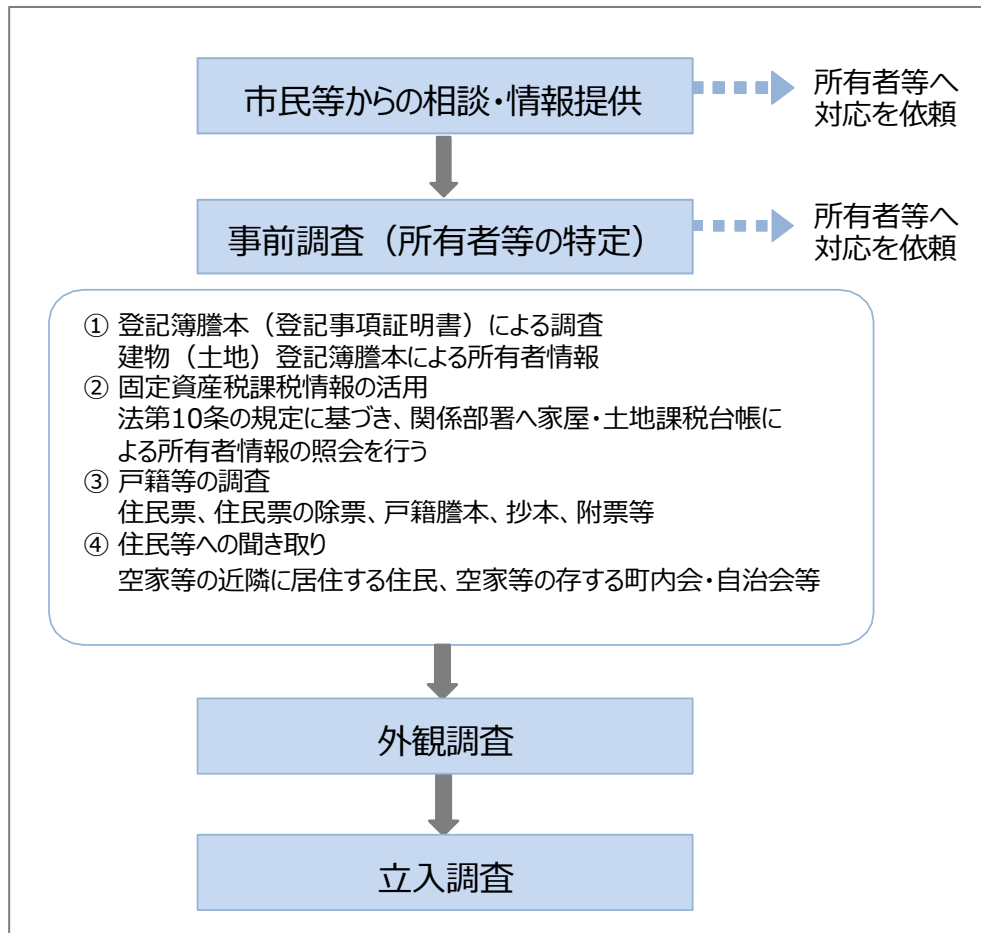
「不在者財産管理人」：財産の所有者が行方不明の場合

「相続財産管理人」：財産の相続関係が未確定な期間

「所有者不明土地建物管理人」：不動産の所有者が誰か分からない場合

「管理不全土地建物管理人」：不動産の管理が不適切な場合

【図-29】 情報提供を受けた後の調査フロー



### （3）空家等管理システムの管理、更新

収集した情報は、空家等管理システムにより管理・更新します。空家等情報データは必要に応じて関係部署で共有しますが、個人情報に該当するデータは石巻市個人情報の保護に関する法律施行条例に基づき適正に管理します。また、市民等からの相談対応の情報や市で確認した情報等については、随時データ更新を実施します。

## 第2節 空家等の発生予防に関する事項

空家等の増加を抑制するためには、現存する空家等への対策に加え、新たな空家等を発生させないことが重要です。そのため、空家等の適切な管理と同時に、現に居住中の建物所有者等に向けた空家等の発生を予防する取組を推進します。

### (1) 相続を契機とする空家等の発生予防

相続放棄や相続登記が行われないことなど、相続を契機に空家等が発生するケースが多いことから、特に今後空き家となることが見込まれる高齢者単身世帯や、高齢者夫婦世帯の住まいに関する検討の助言や、相続発生後の相続登記の必要性のほか、国や県による特例措置制度等の周知、啓発に取り組み、空家等の発生予防に努めます。

なお、相続登記が行われないために、登記簿を見ても所有者が分からない「所有者不明」の土地や建物が全国で増加し、周辺環境悪化など社会問題になっています。この問題解決のため、令和3年に不動産登記法が改正され、令和6年4月1日からこれまで任意だった相続登記が義務化されました。これにより、相続人は、不動産（土地・建物）を相続で取得したことを知った日から3年以内に、相続登記をすることが法律上の義務になりましたので、法務局に申請する必要があります。正当な理由が無いのに相続登記をしない場合、10万円以下の過料が科せられる可能性があります。

相続登記の申請を行うに当たっては、相続登記の申請を始めとする各種相続手続の際に「法定相続情報証明制度」を利用することで、相続の事務手続きに係る相続人及び担当部署双方の負担軽減につながります。

また、期限内に相続登記の申請をすることが難しい場合は、「相続人申告登記」を行うことで、簡易に相続登記の申請義務を履行することができます。

本市では、死亡届の提出時に市から配布するハンドブックに相続登記のお知らせ等の記載、宮城県司法書士会による相続登記無料相談会の開催、法務局からの依頼によるチラシの配布など、引き続き、啓発活動や協力体制の拡大に取り組み、相続を契機とした空家等の発生予防の促進に努めます。

#### 空き家の発生を抑制するための特例措置（空家等の譲渡所得の3,000万円特別控除）」

不動産を売却して利益が出た場合には、譲渡所得税が必要になりますが、居住していたマイホームを売却した場合には、最高3,000万円までの特別控除が受けられます。

しかし、相続された方がその家に住まずに空き家になっている場合には、この控除が受けられず、税負担を避けて早期売却が進まないケースも考えられます。

そのため、空き家を相続した日から起算して3年を経過する日の属する年の12月31日までに、相続された空き家を取り壊して売却するか、耐震リフォームをした後に売却する場合には、マイホームの場合と同様に、空き家の売却利益にも特別控除が受けられる措置がされています。

また、令和5（2023）年の税制改正により、令和6年1月1日以降の売却を対象として、売却後、売却の日の属する年の翌年2月15日までに空き家の取壊し、または耐震リフォームを実施した場合も、本制度の対象となりました。

#### 法定相続情報証明制度

法務局に法定相続人に関する情報を一覧図にした「法定相続情報一覧図」の保管を申し出ることにより、以後5年間、無料で法務局の証明がある法定相続情報一覧図の写し（法定相続情報証明）の交付を受けることができる制度です。

これにより、相続による不動産登記の申請手続のほか、預貯金の相続、保険金の請求、保険の名義変更等の際に、被相続人の出生から死亡までの戸籍謄本など相続を証明する書類一式を提出する必要がなくなり、手続をスムーズに行うことができるようになります。

#### 相続人申告登記

期限内（3年以内）に相続登記の申請をすることが難しい場合に簡易に相続登記の申請義務を履行することができるようにする仕組みとして、この制度が新たに設けられました。

なお、相続人申告登記は、簡易に義務を履行することができる一方で、不動産の売却や抵当権の設定をする場合には、別途相続登記の申請をする必要がある等の留意点があるため、直ちに相続登記の申請をすることが難しい場合などに、義務を果たすために利用いただくことが想定されます。

## (2) 所有者等に対する経済的支援

所有者等に対する経済的支援についても、国、県、市等の空家等の保全に関連する補助事業を中心に、現存住宅のリフォーム等、相談者の実情に合わせ、経済的支援事業の情報提供を行い、空家等の発生予防につながる支援事業について、必要に応じて継続して実施します。

### 石巻市木造住宅耐震診断事業

次の条件を全て満たすものに対して耐震診断士を派遣します。

- 建物：在来軸組み工法による個人住宅
- ※ 一部店舗等併用住宅、二世帯住宅は含みますが、構造が丸太組構法及びプレハブ構法の住宅や用途がアパート、長屋は対象外となります。
- 規模 3階建て以下
- 建築時期：昭和56（1981）年5月31日以前に着工されたもの。

### 石巻市木造住宅耐震改修工事助成事業

先に作成した改修計画に基づき、耐震改修工事施工後の総合評点が1.0以上となる住宅、または建て替え工事を実施する住宅を対象に、耐震化工事に要する費用の一部を助成します。

- 耐震化工事のみを行う場合  
耐震化工事に要する費用の5分の4以内（限度額115万円）
- 耐震化工事と併せて「その他改修工事」を行う場合  
耐震化工事に要する費用の115分の8以内（限度額10万円）を加算
- ※ 「その他改修工事」とは、住宅の機能や性能を維持・向上させるため、住宅及び住宅の一部を修繕、補修、模様替えまたは更新する工事であって、耐震化工事と併せて行う耐震改修工事以外の工事で、これに要する費用が10万円以上のもの。

### 石巻市危険ブロック塀等除却事業

地震発生時のブロック塀などの倒壊による事故を未然に防止するため、危険度の高いブロック塀などを除却して安全を確保する場合に除却費用について一定額を助成します。また、当助成金を活用してブロック塀を除却した場合、その跡地に軽量フェンスなどを設置する場合にも設置費の一部を助成します。

### (3) 移住者に対する経済的支援

本市への移住者に対し、住宅を取得又は改修する際にかかる費用の補助を通じ、空き家の利活用促進を図ります。

#### 石巻市定住促進住宅取得等補助金

本市への定住促進を図るため、市外から本市に移住しようとする子育て世帯が住宅を取得又は、賃貸住宅を改修する場合に補助金を交付します。

##### ○取得（新築又は購入）の場合

基本補助金	補助対象経費の10%（限度額130万円）	
加算補助金	多子世帯	20万円
	空き家バンク活用 又は 市内業者施工	20万円

##### ○賃貸住宅を改修する場合

補助対象経費の50%（限度額50万円）

## 第3節 空家等の適切な管理の促進に関する事項

適切な管理が行われていない空家等は、防災、衛生、景観等において地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしていることが全国的な課題となっています。

また、法の定めにより、空家等の適切な管理は所有者等の責務であることから、空家等の所有者等への啓発や注意喚起を通じ、管理不全空家等の防止・解消を促します。

### (1) 所有者等の意識啓発

所有者等に対し、空家等の適切な管理は所有者等の責務であることや、適切な管理を行うことの重要性をより身近な情報取得手段である市報や市SNS等を活用し、周知機会の拡大に努めます。

また、所有者等が相談先を把握できず対応に困ることで、空き家が長期間放置され常態化のおそれがあることから、無料相談会の開催について相談者アンケートを実施し、その有効性の把握に努め、開催回数の変更や1枠あたりの相談時間の検討等、相談者に寄り添った相談機会の確保に努めます。

そのほかにも、関連法や制度の認知度を高める周知の機会の拡大を模索しながら、所有者等の意識の向上に努めます。

### (2) 相談受付体制の整備

建設部住宅課が空家等の相談に関する総合窓口となり、市民や所有者等が気軽に相談できる体制の強化を図り、所有者等が空き家の相談に対する抵抗や不安がなく積極的に問題解決に取り組める体制づくりに努めます。また、市主催の相談会を開催するとともに、関係団体による相談会への協力に取り組む等、関係機関や関係団体と連携した相談体制を構築します。

### (3) 市民等との協力

条例第5条の規定に基づき、行政委員、民生委員、町内会長、衛生推進員等から情報提供や相談があった場合には、現地調査時の立会いに協力をいただき状態把握に努めます。

また、研修会等で実施事業の周知を行い、市民等の理解と協力の必要性を説明し、問題の早期発見・解決に努めます。

#### **(4) 石巻市シルバー人材センターの活用・連携**

公益社団法人石巻市シルバー人材センターと締結している「管理不全建物等の適正な管理の推進に関する協定」に基づき、管理不全な状態にある建物等を発見した場合は情報提供を行うほか、所有者等から空家等の管理に関する相談があった場合は、同センターを相談先として紹介する等、相互に連携した体制の構築を進めます。

また、今後は民間事業者も含め、官民が連携して情報提供や啓発活動の充実・拡大に取り組みます。

#### **(5) 所有者等に対する経済的支援策の検討**

空家等の改修・解体に向けて検討を進める所有者等に対し、関連すると思われる国等の補助制度や支援策等について、情報提供を行います。

## 第4節 空家等の利活用の促進に関する事項

地域の資源である空家等を積極的に有効活用することで、建物の継続利用、住み替えの促進を図り、住みやすい活気あるまちを築きます。

また、空家等の利活用が進まない要因のひとつに、所有者等に利活用の意向がないことが挙げられます。その理由は技術面や経済面のほか、住まいへの思い入れ、相続や権利関係など様々です。

このため法務、不動産、建築等の関係団体と連携・協力しながら、空家等の活用に向け、安心して積極的に行動できるよう、情報提供や専門的な相談に応じる体制の充実に取り組みます。

### (1) 利活用の知識、意思がない所有者等に対する啓発、相談体制の整備

空家等の利活用に関する知識がない、又は処分の意思がない所有者等については、まずは空き家を放置するデメリットを理解していただくことが重要となるため、従来実施している事業のほかに、関連部署、関係団体と情報共有し、無料相談会の開催やセミナーへの出席等、周知啓発の機会を拡大し所有者の意識向上に努めます。

### (2) 石巻市空き家バンク制度の認知向上・利用促進

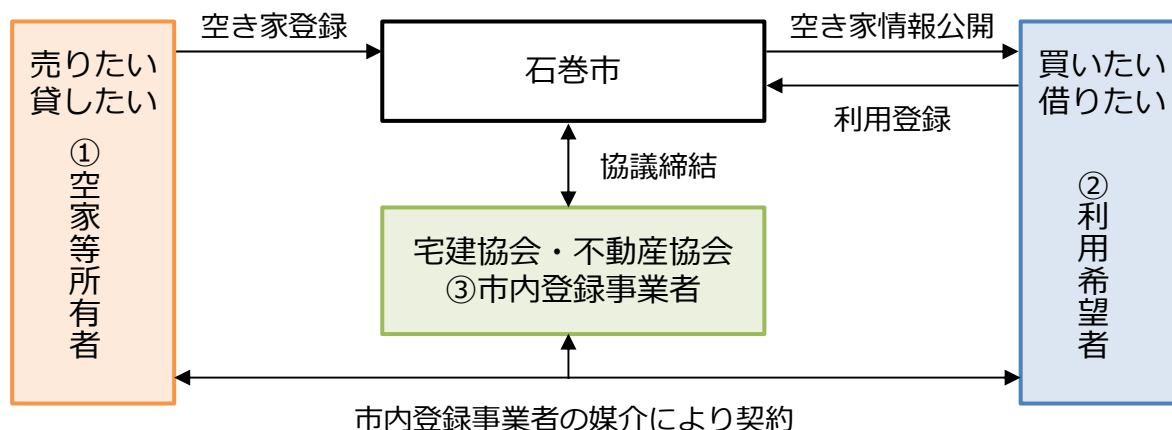
石巻市空き家バンク制度の活用は、空き家の利活用促進だけではなく市産業経済界における市場の活性化、移住希望者の拠点確保による定住人口の増加等、本市の他の施策にも連動する事業のため常時30件以上の登録物件数の確保や利用登録者50名の達成等明確な目標を設け、関連部署との検討を加速させ関連団体との連携強化、啓発機会の確保、販促物の整備等による周知の拡大等に取り組み、本市の空家等対策の中心的な主要事業への成長を目指します。

#### 石巻市空き家バンク制度による需給のマッチング促進

本市では、空家等の活用を検討している（売りたい・貸したい）所有者等と、空家等を探している（買いたい・借りたい）利用希望者をマッチングする制度を運用しており、国が平成30（2018）年4月から運用している「全国版空き家・空き地バンク」において物件情報を一元化して掲載しています。

本サービスにおける空き家の有効活用を通じ、本市への移住・定住促進に取り組み、地域の活性化を図ることを目的として、所有者等や利用希望者、不動産事業者の登録促進に向けた取組を実施する等、更なる制度の啓発・普及を行います。

【図-30】 石巻市空き家バンク運営イメージ



主な役割

- ① 空き家所有者：市内の空き家をバンクに登録、売買（賃貸借）に係る媒介契約締結
- ② 利用希望者：バンク利用者登録、①との売買（賃貸借）契約締結
- ③ 市内登録事業者：①と②の交渉仲介、契約の媒介、現地確認 など

【表-12】 空き家バンク登録件数

（単位：件）

種別	登録件数 (延べ)	備考
空き家等登録件数 (累計)	54	[石巻] 22、[河北] 7、[雄勝] 2、[河南] 11、 [北上] 2、[桃生] 3、[牡鹿] 7 (農村付：[河南] 2、[北上] 1)
成約件数	22	[石巻] 売却：5、賃貸：2 [河北] 売却：1、賃貸：1 [雄勝] 売却：1 [河南] 売却：4（農地付1）、賃貸：2 [北上] 売却：2（農地付1） [牡鹿] 売却：4 ※ 売買：17、賃貸：5
バンク掲載件数	22	売却：22、賃貸：1 (重複1件のため空き家棟数でカウント)
登録取消し	3	状態不良、所有者の売買意向変更ほか
利用希望者	32	市内：8、市外：12、県外：12
登録事業者	23	不動産協会会員：7、宅建協会会員：16

※ 令和7年3月31日現在

【表-13】 空き家バンク年度別登録状況（単位：件）

登録年度	売買のみ	賃貸のみ	売買・賃貸	計
令和3年度	5	2	2	9
令和4年度	7	0	1	8
令和5年度	15	0	2	17
令和6年度	19	0	1	20
計	46	2	6	54

※ 令和7年3月31日現在

【表-14】 空き家バンク年度別成約状況等（単位：件）

登録年度	売買成約	賃貸成約	計
令和3年度	4	4	8
令和4年度	5	0	5
令和5年度	5	1	6
令和6年度	3	0	3
計	17	5	22

※ 令和7年3月31日現在

【表-15】 利用希望者登録状況（単位：件）

登録年度	市内	市外	県外	計
令和3年度	2	3	3	8
令和4年度	0	2	2	4
令和5年度	5	4	6	15
令和6年度	1	3	3	7
計	8	12	14	34

※ 令和7年3月31日現在

### インスペクションの普及及び利活用促進

中古住宅である空家等については、新築住宅と比較し、その品質や性能の違いに加え、その後の維持管理や経年劣化の状況により物件ごとの品質に差があるため、取得に踏み切れない現状があります。

そこで、不動産、建築の関係団体との連携を通じ、中古住宅の売買時点の物件の品質・性能を把握できるインスペクションの普及促進を図り、中古住宅の品質確保、需要者が安心して空家等を取得できる環境整備を推進します。

#### ※ 既存住宅インスペクション（既存建物状況調査）

既存住宅インスペクションとは、建物の基礎、外壁などのひび割れ、雨漏り等の劣化・不具合の状況を把握するための専門家による調査です。

中古住宅等の売買の際に、建物の不具合を事前に把握する調査が行われれば、①引渡し後のトラブル回避や、②購入者に安心感を高めることにつながります。

調査の水準が保たれるよう、国土交通省では、既存住宅インスペクションのガイドラインを公表し、調査を行う建築士の講習制度創設などの取組を進めています。

なお、平成30（2018）年4月から、宅地建物取引業者には、以下の項目の事項が義務付けられています。

- ①媒介契約時に建物状況調査の斡旋に関する事項を記載した書面を交付すること。
- ②買い主等に建物状況調査の結果の概要等を重要事項として説明すること。
- ③売買契約成立時に当事者双方が確認した事項を記載した書面を交付すること。

### **（3）除却した跡地の利活用の取組**

除却した跡地の利活用については、跡地が個人の財産であることを踏まえ、民間事業者と所有者等による検討を支援する体制を継続するとともに、国や県による支援制度が示された場合には、その情報を積極的に発信し、有効活用の促進を図ります。また、相続人の不存在などにより所有者等が不明な場合には、民間事業者等による利活用を基本とし、関連部署や関連団体、地域との連携を行い、市民等による有効な利活用が図られるよう検討を進めます。

## 第5節 計画実現に向けた目標指標の設定

本計画の施策の実現に向けて目標指標を設定し、進捗度を測ります。

### (1) 目標指標1：指導通知による改善件数

管理不全状態を改善する観点から、指導通知による改善件数を目標指標とします。管理不全空家等は、近隣住民の生活環境に与える影響が大きいため、所有者等への改善を促すことが必要であり、指導通知による改善を期待し、空き家が管理不全のまま放置されることを防ぎます。

【表-16】 指導通知による改善件数の目標指標 (単位：件)

目標値（5年）	目標の達成手法
170	指導通知のほか、電話や訪問による指導を行い、改善件数の増加につなげる

### (2) 目標指標2：無料相談会の相談件数

空き家発生予防の観点から、無料相談会の件数を目標指標とします。相続を契機に空き家が発生する機会が多いため、相談窓口として無料相談会を開催して相続登記の必要性を周知します。また、相談会を開催することで空家等を把握することができ、管理不全空家等の発生予防や解消につながります。

【表-17】 無料相談会の相談件数の目標指標 (単位：件)

目標値（5年）	目標の達成手法
175	問合せ状況により、開催回数の追加や開催時期、相談時間を検討

### (3) 目標指標3：空き家バンクの登録件数

有効的利活用の観点から、空き家バンクの登録件数を目標指標とします。空き家の管理や処分に困っている所有者に対して、空き家の利活用を促進する取組として空き家バンク制度を活用しており、活用可能な空き家を市場に流通させることで空き家数の減少につなげます。

【表-18】 空き家バンクの登録件数の目標指標 (単位：件)

目標値（5年）	目標の達成手法
100	市民に送付する固定資産税納税通知書に、空き家バンクに関するチラシの同封を行う。またセミナーや研修会等での周知やホームページ、市報等へ情報を提供する

#### (4) 第2次石巻市総合計画との関連性

前項で設定する目標は、第2次石巻市総合計画後期基本計画の「第2章 第3節 安全安心な住環境と都市機能の整備の推進」について、“誰もが安心・快適に住み続けられるまち”を実現するための、空家等対策推進事業における目標となります。

第2次石巻市総合計画後期基本計画における最終的に目指す目標（KGI：重要目標達成指標）である「都市環境が充実し、暮らしやすいと感じる市民の割合」を向上させる取組の内、その中間的な数値目標（KPI：重要業績評価指標）である「住環境及び都市機能の整備に対して満足している市民の割合」を向上させるため、空家等対策計画においても目標指標を設定し、実現に向けて取り組みます。

【図-31】 石巻市総合計画との関連性

