

宮城県内において、空き家・空き家予備軍の所有者（居住予定のない不動産を相続した方・親族が遠方に住む等の理由から所有不動産が空き家になる可能性が高い方）を対象に、生前のうちに不動産を手放す枠組み（始期付負担付死因贈与契約及び賃貸借契約）の提案を行い、本枠組みの有効性や課題を明らかにした。

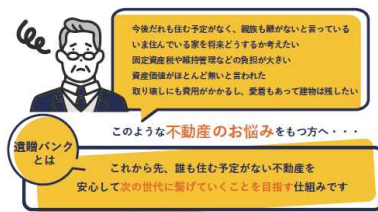
## ■ 事業概要

事業部門	部門2 住宅市場を活用した空き家に係る課題の解決を行う事業
事業地域	宮城県石巻市、加美町、東松島市、塩竈市
背景・課題	所有者の生活拠点が他地域にある等の理由で維持管理が難しい不動産のうち、条件の悪い空き家は所有者・相続人ともに手放したい意向を持っているケースが多いが、このような不動産は入居者とのマッチングが困難であり、放置され、さらに条件が悪化するという悪循環に陥る傾向にある。
目的	「始期付負担付死因贈与契約」と「賃貸借契約」を用いて、所有者の存命中に死後の不動産処分方針を明確化でき、かつ、低価格賃貸による入居者層の拡大・入居ハードルの引下げを可能とする枠組みを構築する。これにより、一般的に条件が悪いとされている空き家の市場流動性を高めることを目的とする。
連携する団体・役割	石巻市（空き家バンクの運営・空き家所有者への周知） 札幌北商標法律事務所（契約書等に係る法律相談）

### 1. 取組内容と成果物

- ・ 契約書ひな型やチラシ等の作成
- ・ お客さま対応（説明・調査）と調整
- ・ 本枠組みを活用したポータルサイトの構築

#### 【チラシ】



#### 【ポータルサイト】



### 2. 成果

- ・ 金銭的利益を問わず不動産を手放すことを最優先に行動する所有者・相談者がいるという仮説の検証
- ・ 従前、親族間で使用されることの多かった始期付負担付死因贈与契約を法人⇄個人間で締結する場合の有効性、課題及び対応策
- ・ 当初想定対象者（空き家を相続した方）と異なる本枠組みの活用方法
- ・ 本事業等で取得した不動産情報を活用するための今後の展望