



富山市

空き家とは

空き家とは、人が住んでおらず使用されていない建物のことです。

人口減少などにより空き家が増加する中、管理されていない空き家が社会問題になっており、これに対応するための法律や条例などが制定されています。

空家等対策の推進に関する特別措置法

全国的に空き家が増加し、適切な管理が行われていない空き家などが防災、衛生、景観などの地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしています。地域住民の生命・身体・財産の保護、生活環境の保全、空き家などの活用を促進するための法律が制定されました。また、空き家対策を総合的に強化するため、空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律が令和5年12月13日より施行されました。

- 【空家特措法】**
- ・国による空家等対策に関する施策の基本指針の策定
 - ・市町村による国の基本指針に即した空家等対策計画の策定
 - ・市町村による空家等の調査、所有者等を把握するための固定資産税情報の内部利用などが可能
 - ・市町村による特定空家等に対する措置(助言又は指導、勧告、命令、行政代執行など)
 - ・市町村による管理不全空家等に対する措置(指導、勧告など)

富山市空家等の適切な管理及び活用に関する条例

市民の良好な生活環境を守るため、空家特措法に定められていない事柄を補完するとともに、空き家対策は全市を挙げて取り組む課題であることを示すため、富山市独自の条例を制定しました。

【空家条例】

- 市の責務 地域の自治組織その他関係機関と連携し、空き家の適切な管理を呼びかけ、周辺への悪影響を防ぐ施策を策定・実施する。また、空き家に関するデータベースを整備する。
- 所有者の責務 所有者は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼす「特定空家等」にならないよう、常に空き家の適切な管理を行わなければならない。
- 地域の自治組織 地域の生活環境に深刻な影響を及ぼすことがないよう、地域の空き家の状況を把握し、市への情報提供に努める。
- 市民の役割 施策の実施への協力、ならびに空き家を発見したときは、市への情報提供に努める。

富山市空家等対策計画

富山市の空き家は市内全域に分布しており、地域の特性や状況に応じた総合的かつ計画的な空き家対策を推進するため、富山市空家等対策計画を策定しました。

【対策計画】

- <基本目標>多様な主体と連携した取り組みによる、安全・安心で魅力ある住環境の実現
- <基本方針>①空き家に関する実態把握 ②空き家化の予防 ③空き家の適正な維持管理の促進
④空き家の利活用の促進 ⑤問題のある空き家への対応 ⑥空き家に関する相談体制の整備

空き家の管理は、所有者の務めです。しっかりと管理・活用を行いましょう。

「どう引き継ぐか」を決めておこう

1 家族、親族で話し合おう

所有者が亡くなったり入院した時や転居・転勤した時など、空き家になったら誰がどうするか決めておきましょう。

また、誰に不動産を引き継いでもらいたいかわかる場合は、遺言書を作成する方法もあります。遺言書を作成する場合は無効とならないよう、正しい書き方を専門家に相談しましょう。



2 登記の確認／相続登記

相続登記がされないまま前所有者の名義になっているケースが見られます。そのままにしておくと、売却などの活用が出来なくなってしまう可能性がありますので、まずは現在の登記を確認し、将来的なトラブルを防ぐためにも相続登記を行いましょう。(令和6年4月1日から相続登記の申請が義務化されました)



3 財産の活用／成年後見制度

すでに利用していない不動産があり、今後どなたも利用する予定がない場合は、早めに処分することを検討しましょう。早めに処分することで、維持管理の負担や親族の負担が軽減されます。

所有者が認知症などの理由で判断能力が不十分な場合は、本人の不動産の管理、契約の代理などを行う人を選任する成年後見制度があります。

成年後見制度についての相談は、富山市社会福祉協議会 とやま福祉後見サポートセンター (TEL.076-422-3414)のほか、富山県弁護士会、富山県司法書士会でも受け付けています。

Q.どこに相談すればいいの？

A. 相続には相続人同士での調整・名義変更・税の手続きなど、様々な問題があります。例えば遺産分割協議などを行わずにいると、大勢で物件を共有してしまうようなこともあります。悩みに合わせて弁護士など、それぞれの専門家に相談しましょう。

Q.しっかりと相続をしないとどうなる？

A. 相続を行わないまましていると将来的に活用しようとしても相続人同士で合意形成ができない場合があり、お子さんや孫の代にも迷惑をかけてしまうかもしれません。

Q.空き家を相続しましたが、名義が祖父になっています。どうしたらいいですか？

A. 空き家を売却するには自己名義である必要があります。登記の変更は司法書士などに相談しましょう。(令和6年4月1日から相続登記の申請が義務化されました)

Q&A

しばらく見ないうちに

ご近所に迷惑をかけていませんか？

建物の劣化

屋根や壁などが傷んだままにしておくと、雨や風などの影響により、建物の劣化が急速に進みます。空き家を活用したい時に活用できない状態になっていたり、補修する費用が多額になったりするなど、結果的に所有者の負担が大きくなることが考えられます。日頃から点検を行い、傷んだ箇所は早期に修理を行いましょう。

屋根瓦や雨どいの破損

防犯性の低下

誰も来ない空き家は、不審者が侵入し、そのまま寝泊りする事態が起こるかもしれません。空き家に勝手に入って物を壊されたり、ゴミを捨てられたり、放火されたりする危険性もあります。また、動物が棲みついて、衛生上の問題が発生したり、近隣の農作物に被害が生じることも見受けられます。しっかりと空き家を管理し、予防しましょう。

不法侵入
や放火

不法投棄

動物の
棲家に

「特定空家等」に認定されると……エッ!たいへん!!

適切な管理がなされず、建築物等が著しく保安上危険となるおそれが生じたり、周辺の生活環境に悪影響を及ぼすと判断された空き家は、「空家等対策の推進に関する特別措置法」に規定する「特定空家等」に認定される場合があります。「特定空家等」と認定されても改善の措置が行われない場合、「特定空家等」の所有者等は「勧告」を受け、**土地にかかる固定資産税の優遇措置が適用除外となり、税負担が増加します。**さらに、改善の措置を行わず放置していると、行政による代執行(行政代執行)が行われ、**代執行にかかった費用を支払わなければならないります。**なお、「特定空家等」に認定された要因となる箇所を改善すれば、「特定空家等」から解除されます。また、放置すれば特定空家等になるおそれがある「**管理不全空家等**」についても、「勧告」を受けた場合、**土地にかかる固定資産税の優遇措置が適用除外となり、税負担が増加します。**

空き家の調査

特定空家等に認定

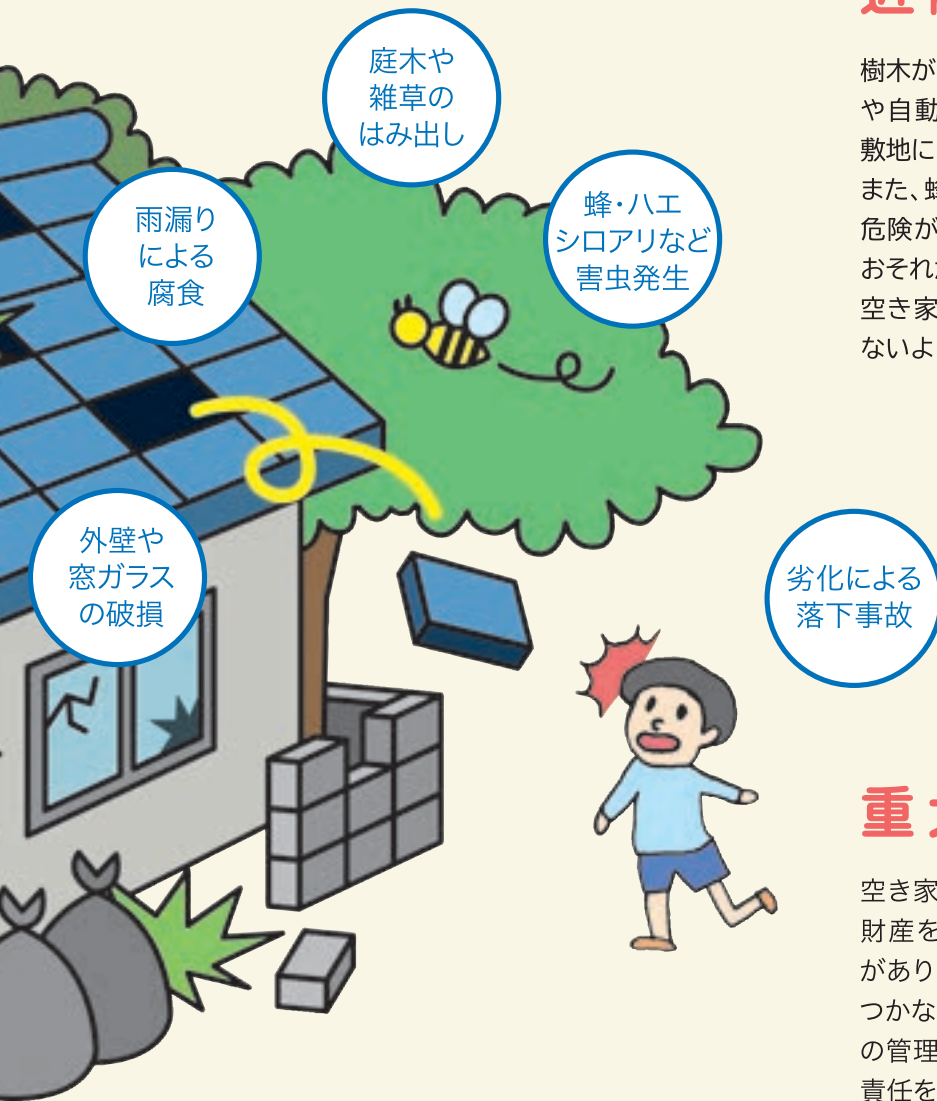
助言・指導

近隣トラブル

樹木が繁茂すると、枝などが道路にはみ出して歩行者や自動車などの通行の邪魔になったり、隣の人の敷地にはみ出して迷惑をかけたります。

また、蜂やシロアリなどを放置しておく、近隣の人に危険が生じたり、近くの住宅に被害が生じたりするおそれがあります。

空き家の状態をしっかりと把握し、近隣に迷惑を掛けないように管理しましょう。



重大な事故

空き家の瓦や壁材などが飛散・落下して、車などの財産を傷つけると、多額の費用が発生するおそれがあります。また、人に当たった場合は、取り返しのつかないことになってしまうかもしれません。空き家の管理は所有者の責任です。事故が起こらないよう、責任をもって管理しましょう。

「特定空家等」とは？

空家等のうち…

- ・そのまま放置すれば倒壊など著しく保安上危険となるおそれのある状態にあるもの
- ・そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態にあるもの
- ・適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態にあるもの
- ・その他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

▶ 勧告

▶ 命令

▶ 行政代執行

▶ 費用の徴収

空き家の管理は所有者の責任です

住宅は人が住まなくなると、急速に老朽化が進みます。放置された空き家が近所や地域の大きな問題に発展する可能性もあります。定期的なメンテナンスで適切に管理をしましょう。

不動産の
価値が
下がる

周りに
迷惑が
かかる

訴訟に
発展する
可能性も

管理のポイント



ご近所への声かけ

ご近所の方には積極的に声をかけ、何かあった時のために、連絡先も伝えておくとうれいでしょう。

屋根まわり

- ・屋根材やアンテナの異常
- ・軒天材の異常
- ・雨どいの破損やハズレ

窓・ドア・ベランダ

- ・ガラスのヒビや割れ
- ・施錠
- ・腐食やサビ

外壁や家のなか

- ・外壁材の損傷、基礎や土台の異常
- ・雨漏りによるシミやカビ
- ・床の傾きや壁紙の波打ち

家のまわり

- ・塀の損傷や落書き
- ・雑草、樹木の繁茂
- ・衛生害虫(蜂、ゴキブリ、ネズミ、シロアリなど)
- ・ゴミなどの不法投棄

Q. 遠方に住んでおり、なかなか管理が行えません。

A. 自身や親戚などが管理できない場合には、不動産業者などが行う管理代行サービスがあります。

Q. 隣の人に、枝が邪魔だから切ってほしいと言われました。

A. 隣の敷地に伸びた枝であっても、原則、所有者以外の方が勝手に枝を切ることはできません。周囲に迷惑をかけないように、所有者がしっかりと手入れをしてください。

Q&A

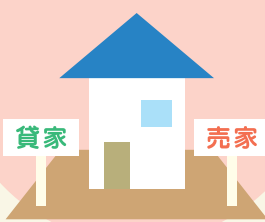
どんな活用方法があるの？

子供や親族が使う



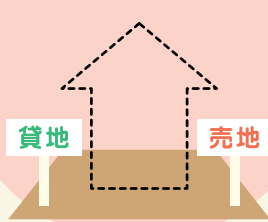
お子さんの成長により住宅が必要になることも。将来に備え、しっかり管理しましょう。

建物を売却・賃貸する



住まいを賃貸・売却して管理の負担を少なくしましょう。

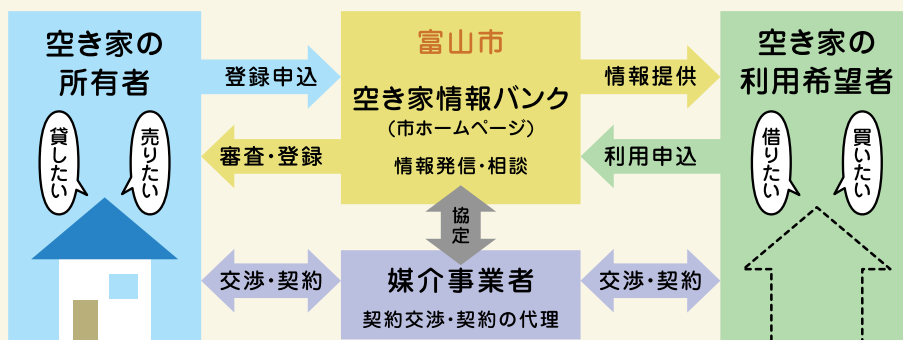
建物を解体・撤去して、土地を活用する



新たに宅地として活用するほか、地域の資源として活用できる場合もあります。

空き家情報バンクに登録しませんか？

「富山市空き家情報バンク」は市内の空き家の売却・賃貸を希望される所有者から寄せられた情報を、市ホームページ上で利用希望者へ提供するシステムです。空き家の登録・利用申込に費用はかかりません。



※市は、空き家に関する交渉及び売買、賃貸借等の契約について関与はしません。

Q. 空き家をリフォームして賃貸したいのですが、資金が用意できません。

A. 借主自らが工事費用を負担して自分の好みの改修を行うことができるDIY型賃貸借という方法があります。この方法では貸主は空き家を現状で賃貸でき、修繕の費用や手間がかかりません。

Q. 将来使用予定のある空き家は貸し出すことができますか？

A. 期間満了により契約が終了し、更新はしないという定期借家制度があります。一般的な借家契約では、貸主が解約したくてもできない場合がありますが、定期借家制度では最初に交わした契約期間の更新はありませんので、計画通りに空き家を活用できます。

Q. 立地が悪く、買い手が見つかるとは思えないのですが…

A. 空き家に対するニーズはさまざまであり、どんな物件でも使用したいという人が見つかる可能性があります。まずは不動産業者へ相談し、活用をご検討してみてください。



空き家に関する相談窓口

不動産の売買、賃貸

空き家の賃貸や売買に関する相談は

公益社団法人 **全日本不動産協会富山県本部**
富山市堤町通り二丁目1-25 全日富山会館1F
平日 9:00～17:00 ☎076-421-1633

公益社団法人 **富山県宅地建物取引業協会**
富山市元町二丁目3-11 富山県不動産会館1F
第2・4火曜日 13:00～16:00 ☎076-425-5514

建物の改修、住宅診断

リフォーム(既存住宅状況調査)などの住まいに関する相談は

公益社団法人 **富山県建築士会**
富山市安住町7-1 富山県建築設計会館2F
平日 9:00～17:00 ☎076-482-4446

耐震診断などの住まいに関する相談は

一般社団法人 **富山県建築士事務所協会**
富山市安住町7-1 富山県建築設計会館2F
平日 9:00～17:00 ☎076-442-1135

建物の補修、増改築

建物の補修や増改築に関する相談は

富山市建築組合協議会
富山市西荒屋2-5-4 富山県建築会館2F
平日 9:00～16:00 ☎076-428-8278

建物の解体

建物の除却や解体に関する相談は

一般社団法人 **富山県構造物解体協会**
富山市芝園町一丁目7-6
平日 10:00～16:00 ☎076-442-6567

有害生物・害虫の相談

シロアリやネズミ、蜂などの駆除や消毒に関する相談は

一般社団法人 **富山県ペストコントロール協会**
富山市南中央町3-37
平日 9:00～16:00 ☎076-429-9380

法律上の問題、債務(権利関係の整理)

相続や遺産分割協議、成年後見その他法律全般に関する相談は

富山県弁護士会
富山市長柄町三丁目4-1
平日 9:00～17:00 ☎076-421-4811

相続、売買を原因とする登記や、成年後見などに関する相談は

富山県司法書士会
富山市神通本町一丁目3-16 エスポワール神通3F
平日 13:00～16:00
総合相談センター ☎076-445-1576(登記)
☎076-445-1577(成年後見など)

空き家の引き継ぎや、相続人調査に関する相談は

富山県行政書士会
富山市丸の内一丁目8-15 余川ビル2F
平日 9:00～17:00 ☎076-431-1526

財産の管理

土地の境界や表示の登記に関する相談は

富山県土地家屋調査士会
富山市牛島新町8-22
平日 9:00～17:00 ☎076-432-2516

不動産の鑑定評価や利用方法に関する相談は

一般社団法人 **富山県不動産鑑定士協会**
富山市本町3-25 富山本町ビル7F
平日 10:00～16:00 ☎076-471-5712

庭木の管理

庭木の剪定など、庭や樹木に関する相談は

富山造園業協同組合
富山市太郎丸本町四丁目2-17
平日 9:00～14:00 ☎076-422-3654

その他の相談

所有している空き家に関するその他 の相談は

富山市空き家総合相談窓口
富山市上袋100-1 アピタ富山店1F
9:00～18:00 ☎076-460-4959

発行 富山市 活力都市創造部 住宅政策課 空き家対策推進班

〒930-8510 富山市新桜町7番38号

☎076-443-2113

2026年4月発行