

どうなる？どうする？ 住まいの これから



令和5年12月に
**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
施行されました。

いつでも第三者が侵入
できるような空き家、
面倒だからと**放置**
していませんか？



放置したままだと大幅な**税額の上昇**に
つながる可能性があります。

富山市の空き家、適切に管理していますか？

空き家を放置したままだと起こる問題・危険性、管理することで生まれる
メリット、富山市での空き家の活用方法をわかりやすく紹介します！



富山の解体工事なら 合同会社ACEにお任せください!

弊社では、丁寧なヒアリングと
現地調査、入念な作業計画を
徹底し、安心・安全で
無駄なコストを省いた
適正価格での
解体を行っております。
お客様からの「ありがとう」を
原動力に、社員一丸となって
「お客様にとってのベスト」を
追求しながら、
今後も精進してまいります。



ACEの解体の魅力

少数精鋭で 丁寧な仕事

ご依頼いただいた仕事は
下請けに任せず、
最後まで自社で責任を
持って対応いたします。

近隣への 細やかな気配り

ご近所様への挨拶や、騒音・
ほこりなどの対策を徹底し、
トラブルを起こさない配慮を
持って施工いたします。

環境にも 配慮した解体

作業で出たごみの分別を
徹底し、適切な処分・
リサイクルをしています。

相談無料 / 見積無料

気になることがあればお気軽にご連絡ください

ACE.LLC

合同会社 ACE(ACE.LLC)

☎076-464-0024

営業時間 8:00～18:00(日曜定休)

〒939-8033 富山市横内681番地

【FAX】076-464-0038 【Mail】mail@acekaitai.jp



ホームページ

解体工事業許可:富山県知事登録 2第139号 岐阜県知事登録 3第724号/建設業許可:富山県知事許可(般-6)第017121号/産業廃棄物収集運搬業許可:富山県 第01603223204号・岐阜県 第02100223204号



「空き家」放置していませんか？

空き家とは

家主の不在が常態化しており、居住やその他の使用もなされていない建物や敷地のこと。



空き家を放置するとこんな危険が！



壊れた窓ガラスが落ちて通行者に怪我をさせたり



放置された庭木に害虫が発生する原因になったり

不審者が侵入したりごみの不法投棄されたり

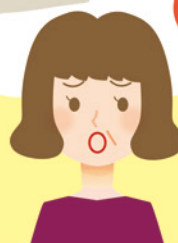


建物の傷みから倒壊の危険性もあります



「空家等対策の推進に関する特別措置法」には…

空家等は、個人の資産です。管理者、または所有者には、空家等を適切に管理する「責務」があると定められています。屋根や外壁が落下、崩れるなどして、他人が怪我をした場合、空き家の所有者の責任となり **損害賠償** を問われる可能性があります。



損害賠償

例えばこんなことが起こる可能性が…

想定事故例

倒壊による隣接家屋の全壊・死亡事故(想定)

試算の前提とした被害モデル

所在地……………東京都(郊外)
敷地面積……………165m²(50坪)
延べ床面積……………83m²(25坪)
建築時期……………平成4年(築後20年)
居住世帯……………世帯主40歳、年収600万円
妻:36歳主婦 子供:8歳の女儿(小学3年生)

	損害区分	損害額
物件損害等	住宅	900万円
	家財	280万円
	倒壊家屋の解体処分	320万円
	小計①	1,500万円
人身損害	死亡逸失利益	11,740万円
	慰謝料	7,100万円
	葬儀費用	520万円
	小計②	19,360万円
	合計 ①+②	20,860万円

空き家倒壊

建物が倒壊し、隣接した家屋が全壊夫婦、女儿が死亡



約2億1千万円の損害額！

外壁材等の落下による死亡事故(想定)

試算の前提とした被害モデル

死亡……………11歳の男児(小学校6年生)

	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

壁材等落下

約5千600万円の損害額！

傷んだ壁材等の落下により、11歳の男児が死亡



空き家

はあなたの資産を減らす？



空き家を放置したままだと、特定空家等と判断される可能性があります。

「特定空家等」 の基準とは

- 倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- 著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- 適切な管理が行われないことにより著しく景観を損なっている状態
- 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

「空家等対策の推進に関する特別措置法」の施行に伴い、自治体の調査によって「特定空家等」と判断されたものは、何らかの措置の助言、または指導、勧告、命令が行われることがあります。

また、かかる命令に従わなかった場合、行政による代執行が行われる可能性があります。

代執行が行われた場合、行政は特定空家等の所有者に対して、代執行に要した一切の費用を請求します。

請求金額には、作業員の賃金、請負人に対する報酬、資材費、第三者に支払うべき補償料等も含まれ、多額の金額が請求されます。

つまり、空き家をそのまま放置し特定空家等と判断されると、不本意な形で、あなたの大切な資産を、大きく減らしてしまう可能性があります。

空き家

の状態では、
固定資産税の特例適用外
の可能性があります。

住宅用地の特例措置とは、住宅用地のうち一定のものについて、固定資産税が最大1/6まで減額されるもので、平成26年度までは、全ての住宅に適用されていましたが、平成27年度税制改正の大綱において、適切な管理が行われていない空き家の敷地に対して、住宅用地の特例措置は適用されないことになりました。

つまり、空き家を放置しておくと、固定資産税が高くなる可能性があります。

空き家

を
放っておくと、
かえって
お金  がかかる？



空き家を放置すると、お金がかかる場合があります。人が住んでいない、メンテナンスを行っていない住宅は、傷みが早く、傷みが進行した住宅の場合、いざ、空き家を活用しようと思っても、改修や修繕、雑草の除去、害虫駆除等で多額の費用がかかってしまい、資金繰りに苦労した結果、諦めなければならない事があります。



特定空家等となる前に、適切に**管理活用**しましょう！



富山市の
解体工事といえば
森崎!

**どんな建物でも
解体します!**

50年の 実績と信頼

**環境への配慮・安全への配慮・
ご近所への配慮**を大切に、
解体工事に取り組み50年。
あなたの思いに寄り添い、
質の高い施工でお応えいたします。

ワンストップ対応

解体工事後の廃材処分やリサイクル、
整地や造成工事などの土木工事まで
ワンストップでお任せ!
法令を遵守した、間違いのない
作業をお約束いたします。

木造の一般住宅から鉄筋・鉄骨
ビル、アスベスト含有建築まで。
あなたの空き家・空き不動産を
確かな技術で解体します。

**お見積り
無料**

お問合せは
お気軽に

解体工事はもちろん、
土木工事などの＜未来に向けた次の工事＞まで、
森崎グループにお任せください!

076-451-4563

ホームページは
こちらから



Instagramも
更新中



株式会社 森崎

〒930-0916 富山市向新庄町3丁目7番22号
TEL:076-451-4563 FAX:076-451-8296

■株式会社森崎 各種許可

- 特定建設業許可:富山県知事許可(特-4)第6442号
- 産業廃棄物収集運搬業許可:富山県許可 01602002799/富山市許可 08512002799
- 特別管理産業廃棄物収集運搬業許可:富山県許可 01652002799/富山市許可 08562002799

■廃材リサイクルは当社グループの(株)エコモが対応します

- 産業廃棄物収集運搬業許可:富山県許可 01615203324/富山市許可 08515203324
- 産業廃棄物処分業許可:富山県許可 01625203324/富山市許可 08525203324
- 特別管理産業廃棄物収集運搬業許可:富山県許可 01655203324/富山市許可 08563203324

富山市 空き家

総合相談窓口

／お気軽にご相談ください！／



空き家に困ったら

どこに相談したら
よいのかわからない…。

空き家の維持管理が
できないので壊したい…。



空き家を売りたい、
貸したい…。

中立的な立場で、相談に応じます

空き家に関する様々な相談を受け付けています。
お気軽にご相談ください。

空き家に関する相談窓口

空き家に関する相談内容をあらかじめ整理してからご相談ください。

所有している空き家に関すること

富山市空き家総合相談窓口

（特定非営利活動法人
とやま空き家・空地対策協会）

☎076-460-4959

〒939-8071 富山市上袋100-1アピタ富山店1階

近隣空き家の苦情に関すること

富山市 居住政策課 空き家政策係 ☎076-443-2113

〒930-8510 富山市新桜町7番38号（富山市役所庁舎 東館6階） ■メール／kyoju-01@city.toyama.lg.jp



解体工事どこに頼めばいいか悩んでいませんか？

解体工事・土木工事

その他付帯工事全般お任せください！

株式会社 OHIRA

OHIRAの強み

完全自社施工なので
コストを抑えたご提案が可能！

他社に依頼した場合



OHIRAに依頼した場合



ご依頼主、近隣の方にも
親切丁寧に対応します

- ✓近隣の方へのごあいさつの徹底
- ✓万が一に備えた損害賠償保険の加入
- ✓騒音、振動、粉じんの対策
- ✓近隣住民、通行中の方の安全を確保します

安心して
お任せください！



解体後もサポート！
幅広いネットワークを
活かします

解体して終わりではなく、解体後のご提案も！

内装屋・外装屋、不動産会社、ハウスメーカーなどと連携し、
土地を売りたい、建てたい、活用したい！などの相談にも対応します。

お見積り無料

まずはお気軽にご相談ください！
安心して任せていただけるよう、スタッフ一同努めてまいります。

0120-95-2841

株式会社 OHIRA

〒939-8014 富山市中川原新町7
TEL / 076-407-1771
FAX / 076-407-1772
営業時間 / 8:00~17:00 定休日 / 日曜日・お盆・お正月※不定期で土曜休みあり

株式会社OHIRA

検索

https://ohira-kk.com
info@ohira-kk.com

ホームページは
コチラから



令和6年4月1日から相続登記が義務化

相続登記

お済みですか？

そもそも相続登記って…？

相続登記とは、不動産の所有者が亡くなった場合に、土地・建物の名義を相続人の名義に変更する手続きのことです。



相続登記をしないと…？

❶ 不動産を任意のタイミングで処分できない！

自己名義でない不動産は、売却したり、担保にすることが困難になります。

❷ いざ、相続登記をしようという時に手間とお金がかかる！

相続を重ねることで、誰が相続人となるのか、調査に相当の時間がかかり、相続登記の手続費用や手数料も高額となるおそれがあります。

❸ 10万円以下の過料が科せられる可能性も！

相続登記の義務化により、相続人は相続によって不動産を取得したことを知った日から3年以内に相続登記の申請をしなければならないこととなりました。正当な理由がなく義務に違反した場合、10万円以下の過料が科されることがあります。

※令和6年4月1日より前に発生した相続についても義務化の対象です

相続登記をしないと、思わぬ不利益を受けることがあります。
そうなる前に、早めに対応することが大切です！

相続登記の手続きの流れ

法定相続分のとおりに相続したケース

※法定相続分とは民法に定められた取り分のことです

相続の発生

STEP1 必要書類の収集 申請のために必要な以下の書類をすべて用意します。

① 相続が発生したこと及び相続人を特定するための証明書

- 被相続人（死亡した方）の戸籍謄本 ● 除籍謄本
- 新たに相続人となる方の戸籍謄本 等

② 相続人全員の住民票の写し

③ 登録免許税（通常は収入印紙で納付）

④ 委任状（代理人が申請する場合）

STEP2 登記申請書の作成

相続人全員で申請書を作成する必要があります。

〔手続きを代理人ひとりに委任することも可能です。〕
※委任状必須

法務局HPより
ダウンロードが
可能です！

STEP3 登記所へ申請

土地・建物を管轄する登記所に必要書類と登記申請書を提出し申請します。

完了

すみやかに相続登記の申請をすることができない場合は、「相続人申告登記」（令和6年4月施行）の手続きをすることで、一時的に申告の義務を果たすことができます。（詳しくはこちらへ）



空き家の相 続

空き家となった住宅を取得した理由のトップは「相続」です。

空き家となった住宅を取得した理由

- 1位 相続した……………54.6%
- 2位 新築・建て替えた……………18.8%
- 3位 中古住宅を購入した……………14.0%

(国土交通省 令和元年空き家所有者実態調査を加工して作成)

不動産登記の重要性

不動産登記は、土地や建物の権利を証明する重要な手段です。相続した不動産を売買するためには、相続登記を済ませておく必要があります。



登記未了物件 は非常に厄介

特に古い建物や住宅ローンを借り入れずに建築された建物は、登記されていないものがかなりの数存在します。登記簿に記載されている所有者の戸籍などが手に入れば良いですが、明治時代に亡くなった人などは戸籍が残っていないこともあり、相続登記をしようにも相続権を証明することが困難になり手続きが複雑になる場合もあります。

遺産分割協議

遺言が作成されておらず、相続人が複数いる場合は、相続人の間で、相続財産の分割協議を行います。法定相続割合は、配偶者が半分、残り半分を子どもたちで均等に分けることになります。



遺産

50%

50%



配偶者



子

突然降ってくる相続問題

所有者に子どもがない場合は両親や祖父母、両親も祖父母もいなければ所有者の兄弟姉妹…のように、血縁関係をたどって相続権が渡ります。さらに、相続権者が亡くなっている場合にはその子どもへと相続権が広がっていきます。場合によってはある日突然「会ったこともない親戚の空き家を相続させられる」ことさえあるのです。相続人の関係が複雑になるほど、その空き家解消は難しくなってしまいます。

離婚した人は要注意

昨今、離婚も珍しくなくなりましたが、離婚しても相続権は子どもにある、ということが思わぬ問題となる場合があります。養子や婚外子も同じで、法律上、親子関係にあれば、相続の権利がありますので、

相続人を調べる際には特に注意が必要です。

専門家に
相談を

特に相続人の関係が複雑な場合などは、司法書士などの専門家に相談することをお勧めします。



富山市からののお知らせ

成年後見制度

認知症などで判断能力が十分でない方に対し
成年後見人などを選び、法律的に支援する制度です。

任意後見人と法定後見人

後見人には、任意後見人と法定後見人の2種類があります。

後見人の任務は、法定後見の場合は財産管理と身上保護に関する事務のほか、空き家の管理も務めになります。

任意後見の場合は任意後見契約に定められた事項が後見人の任務となるため、空き家の管理も任意後見人の権限でできるよう契約において設定することが重要になります。

所有者に判断能力が
ある時に定める

任意後見人

所有者に判断能力が
なくなった後に選任される

法定後見人

成年後見制度に関する
相談や支援のお問い合わせ

とやま福祉後見サポートセンター
TEL:076-422-3414
富山市今泉 83-1 (富山市社会福祉協議会内)

とやま福祉後見
サポートセンター



空き家を売却すると譲渡所得から3,000万円が特別控除される？

相続した空き家を売却した場合に所得税が軽減される制度が、2016年度に新設されました。

相続した旧耐震基準(昭和56年5月31日以前に建設)の一戸建て住宅を、相続時から3年を経過する日の属する年の12月31日までに、一定の要件を満たして当該家屋又は土地を譲渡した場合に、譲渡所得から最高3,000万円までが特別控除されます。

特例措置の適用を受けるには、市に必要書類の発行手続きをし、
税務署に確定申告する必要があります。

お問い合わせ・
手続き

富山市 居住政策課 空き家政策係 TEL:076-443-2113
富山税務署 TEL:076-432-4191 (電話相談センター)

富山市



富山税務署



空き家情報バンクに登録しませんか？

「空き家情報バンク」とは、空き家を売りたい・貸したい人が物件情報を登録することにより、空き家を買いたい・借りたい人に紹介できる仕組み(ホームページ)です。登録は無料です。ぜひご利用ください。

※売買や賃貸の契約は不動産業者などが仲介しますので、仲介手数料等が発生します。



お問い合わせ・申込

富山市 居住政策課 空き家政策係 TEL:076-443-2113

富山市空き家
情報バンク



マチレットは、自治体から市民へ専門性が高い情報をよりわかりやすく確実に伝える、地域に寄り添う“マチのブックレット”です。

2024年11月発行

発行:富山市 編集・デザイン:株式会社ジチタイアド

解体工事 中越工業にお任せください!!

現地調査
工事前見積
無料

各種届出
提出

防音
防壁
近隣配慮

産業廃棄物
廃材の
適正処分

解体前の家屋倉庫等片付け、工場設備撤去等!

不用品買取!



一部の解体を
一棟まで!!

見積
無料

解体費用をもっと賢くお得に!!

\ご存知ですか?/

補助金制度

全国の自治体には耐震化促進事業などの一環として、解体費用を賄うための助成金制度があります。

※地域によって助成金の種類や名前、条件や助成額が異なります。

不動産活用のことなら何でもご相談ください(無料)

中越工業株式会社

TEL:0764-21-2526

受付時間 8:00~18:00(土日祝も対応OK)

〒939-8022

富山県富山市山室荒屋8番地2

FAX:0764-21-2535

<https://www.chuetsukougyou.com/>

info@chuetsukougyou.com

営業員も随時募集中!(経験者歓迎) 詳しくは上記までお問合せください。

富山県知事登録-5第172号(富山県労働基準協会会員) 産業廃棄物収集運搬許可番号01605234913

もしもの時も
安心

当社は
賠償責任保険に
加入しております

当社での工事作業は国家資格
(各種)有資格者が担当します。

MEMO

相続された実家
使わない土地や家でお困りではありませんか？



誰に何から相談
すればいいの？

子どもに相続
したいけど何から
準備すればいい？



古いけど立地は
いい実家、できるだけ
高く売りたい！

富山市の不動産売買なら

地域密着

高値・早期売却

相続診断士在籍

みつばち不動産

顧客満足度 **87.5%**

(2021年12月～2022年11月調べ)

富山県の不動産所有者336名への第三者機関調査の結果

不動産会社3部門で高評価を獲得！

実施委託先：日本ビジネスリサーチ/調査期間：2022年11月1日～11月7日

調査方法：サービス情報を閲覧した上でのWEB上イメージ調査/調査対象：不動産売却に興味がある富山県の不動産所有者 336

不動産売却の
相談をしたい不動産会社
86%

物件を相続した際に
相談したい不動産会社
87%

高値での売却が
実現できそうな不動産会社
88%

お客様からいただいたうれしいお声

お客様に寄り添い
不動産の売却をサポート
いたします！



大変世話になりました。長崎県にお住りです。
将来、孫(現・中学生)が家を継ぐという事があり、
再度、お願いしたいと思っております。 富山市 M様(70代)



人間性が信頼出来るから。
満足出来ました。 富山市 T様(60代)



たくさんのお話を、希望に近い形でご提案から、業者さんのお手配まで、素早く、正確に、丁寧に対応していただき、ありがとうございます。大きな、自慢出来る家を購入することが出来、作業された、たいりびんが、
薪ストーブも入り大変満足です。お住みの近所へのご挨拶等、素晴らしいサポートまで、
配属が、みつばち不動産で良かったと感じました。 富山市 I様(30代)



当社で6か月以内の売却実績 **87.8%**

(2021年4月～2024年6月調べ)

より早く | より高く 売却したい方は当店へお任せください！

◀みつばち不動産 代表：稲積佑哉

宅地建物取引士

住宅ローンアドバイザー

相続診断士



みつばち不動産

株式会社みつばち不動産

TEL 076-471-7625

〒930-0827
富山市上飯野38番地1 B号

【受付時間】9:30～18:30

【定休日】水・祝日



ホームページ

●許可番号：富山県知事(1)第3164号 ●加盟団体：(公社)富山県宅地建物取引業協会 / (公社)富山県宅地建物取引業協会 青年部