マチレット

2026
富山市

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。



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！

当冊子は冊子内に広告を掲載している企業の協賛により市に寄贈されています。広告の内容について、市の事業と関連するものではありません。

広告

不動産に関するお悩みをスッキリさせませんか？

お悩み	スッキリ
空き家を貸すか、売るか… どちらがいいのか迷っています。	サンホームには売買・賃貸・リフォームの専門家が在籍しています！ 総合的な視点で考え、ベストな方法 をご提案します。
売却したいけど、荷物が多くて片付けが大変… 掃除もしないとダメですよね？	「買取り」ならお荷物そのまま！ お掃除も不要！現況のまま買取します！ 仲介手数料も不要です。
空き家を相続しましたが、遠方の為見に行けず困っています。どんな状態か心配です。	サンホームの「空き家管理」はいかがでしょうか？通風・通水・防犯等の定期巡回をし、写真付きレポートで報告いたします！

おかげさまで 40th

無料相談 無料査定

売却 買取り

空き家管理

仲介累計 11,106 件

買取累計 2,299 件

(2025.11月末現在)

確かな経験と実績でアドバイス致します。
お気軽にご相談下さい♪



株式会社とやまサンホーム
〒939-8271　富山市太郎丸西町1丁目7-9
TEL：076-492-1350（9：30～18：00）
定休日：水曜・祝日　　富山県知事（10）第1653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をされたり

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、個人の財産です。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歳の女児(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



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



約5千600万円の損害額！



出典:「空き家発生による外部不経済の実態と損害額の試算に係る調査」(公益財団法人 日本住宅総合センター)

あなたの家は大丈夫…？

富山市の空き家の状況

1 市内の空き家件数

5年間おきに実施している空家等実態把握調査では、平成27年度5,736件、令和2年度7,049件、令和7年度9,158件の空き家が確認され、増加傾向にあります。



2 空き家の相談内容

適切に管理されていない空き家について、近隣の方などから市へ相談が寄せられています。

1 相談の流れ

近隣の方から市への相談・情報提供



→ 職員による現地調査



→ 市による所有者調査



→ 市から所有者へ適正管理を依頼



2 空き家に関する情報提供の受付状況（令和7年度）

件数	苦情の内容			
	家屋	工作物	樹木	その他
449	105	14	276	54

情報提供件数は近年、年間400件超（平成28年度の約2倍）で推移しています。中には、数年にわたり苦情が寄せられる空き家もあり、市では所有者に繰り返し適正管理を促しています。

3 よく寄せられる相談



家屋・工作物の老朽化

- 屋根や壁が崩れそう
- 穴が開いており、動物が棲みついている
- 庭木が伸びてブロック塀を圧迫し、崩れそうになっている



樹木・雑草の繁茂

- 枝が道路にはみ出し、通行の妨げになっている
- 枝が敷地を越境し、落ち葉の処理に困っている
- 雑草が繁茂し、害虫が発生している



防犯・防災上の不安

- 放火されて、我が家に延焼しないか不安
- 不審者が出入りしているのではないか

広告

解体から始めるミライ創造



相続した空き家、そのままにしていませんか？

空き家を放置していると、
維持費の増加や**近隣トラブルの原因**に繋がる事も…。
当社は「解体」して終わりではなく、
その後の**駐車場の活用方法など**も対応可能です。
まずは一度、お気軽にご相談ください。





株式会社森崎の強み

小さな解体から大きな解体までお任せください

庭の塀の解体から、一棟丸ごとなど対応可能。
重機が入らない狭い場所での解体も得意としております。

解体中の安全性にも配慮いたします

解体工事中のご近所への気配りから、
現場の安全管理まで質の高い解体工事を目指しています。

解体後の整地・活用のご相談も承ります

解体後の整地・廃棄物の処分はもちろん、駐車場への活用など
解体後のこれからについてもサポートいたします。



カイタイ新書 by MORISAKI

環境への取り組み

グループ会社による自社リサイクル工場で、木くずやコンクリートを再資源化。
環境に配慮した、クリーンな解体工事を目指します。
見積りから施工、廃材の運搬まで
すべてグループ内で一貫して行える体制が株式会社森崎の強みです。

Morisaki　その先の未来へ。　森崎グループ



相談・見積り無料

どんな小さなことでもお気軽にご相談ください！

076-451-4563

株式会社森崎　〒930-0916 富山市向新庄町3丁目7-22

ホームページはこちら

メールでのお問い合わせ

産業廃棄物収集運搬許可 第01607002799号
建設業許可／富山県知事許可　第6442号

管理しよう！

空き家の適切な管理の方法とは？

1. 所有者もしくは管理者が、定期的に建物の状況を確認、メンテナンスを行い、空き家になる前の状態を維持している。
2. 相続をした際、速やかに土地・建物の登記手続きを完了させている。
3. 地域の方、近隣の方に連絡先を伝え、問題が起きた場合は、迅速に対応できるようになっている。

空き家を適切に管理する為に、セルフチェック してみましょう

簡易チェック 全9項目

当てはまる項目に
チェックを入れてください。

- ☐ **屋根**
  屋根材の異状（変形、ハガレ、破損）
- ☐ **軒裏**
  軒天井の異状
  （ハガレ、破損、浮き）
- ☐ **雨とい**
  水漏れ、変形、外れ
- ☐ **土台、基礎**
  破損、腐朽、ズレ
- ☐ **家のまわり**
  塀のヒビ、割れ、傾き
  臭気、ごみ等の不法投棄
  多数の害虫発生（ネズミ、ハチ、蚊など）
  雑草、樹木の繁茂
- ☐ **外壁**
  腐朽、ハガレ
  破損、浮き
- ☐ **窓、ドア**
  ガラス割れ、傾き
  開閉の不具合
- ☐ **家の中**
  雨漏り、カビ、害虫の大量発生
  給水、排水の不具合、臭気
- ☐ **バルコニー、ベランダ、外階段**
  腐食、破損、傾斜、サビ



チェック個数 ＿＿＿＿ 個

- ☑ 0個……引き続き管理をしましょう！
- ☑ 1個以上……放っておくと、さらに老朽化します！管理の徹底や、補修を行いましょう。
- ☑ 5個以上……危険です！早急に対処しましょう！

空き家の活用

空き家を活用してみませんか？



空き家を作らない、また、できるだけ早い時期から空き家を使うことで、老朽化を防ぐとともに地域の賑わいの創出にもつながります。

売却・賃貸

ご自身で住む予定がない場合は、人に住んでもらうことも考えましょう。空き家期間を短くすることで、賃貸や売買の取引を高い金額で、市場流通にのせられることもあります。

解体

空き家を解体して、土地を活かす方法もあります。家庭菜園、駐車場、貸地など、土地活用の可能性は、場所によって様々であり、まちづくりに活かされている例もあります。

広告

CLEAN HERO
すてないゴミやさん
クリーンヒーロー

遺品整理士の資格を取得している
スタッフがお伺いします。

心の絆、安心の証
IS 遺品整理士

介護福祉士の資格を持ったスタッフが心に寄り添いお手伝いします。

家具一つから家一軒丸ごと何でも、まずはご相談ください！

遺品整理	生前整理	お片付け
思い出が詰まった大切な品を丁寧に取り扱い、故人、ご遺族の想いを汲み取った対応を心掛けています。	今まで歩んできた人生の軌跡を振り返りながら、一緒に「物・心・想い」を整理いたします。	片付けたい！と思った今がチャンスです！私たちが必ず力になります。
古物査定買取り	**空き家整理**	**SDGs**
一人一人の想いを第一に、ひとつひとつ丁寧に査定させて頂きます。	ご自宅内の整理だけでなく、お客様のお気持ちの整理やお悩みを各専門家と連携し解決します。	人・モノ・環境にやさしい「すてないゴミやさん」を目指し取り組んでいます。

遺品整理士認定協会 第 IS26758 号 地区統括会員
古物商許可 富山県公安委員会 第 501160000242 号
生前整理診断士 第 39SSA04565 号

富山県産業廃棄物収集運搬許可 許可番号 01606238955
富山市 SDGs サポーター
※一般廃棄物は法令に従い適切に処理しています。

お見積り・ご相談 無料

090-1310-6112

営業時間　09:00 ～18:00　年中無休

CLEAN HERO
すてないゴミやさん

富山県富山市長附 400-3

◀LINE 公式 @919kplry
https://clean-hero.com/▶
クリーンヒーロー　富山　検索

本誌ご持参で、見積総額から５％オフ

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られた場合に、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…？

ⓘ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。

ⓘ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。

ⓘ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

法務局HPよりダウンロードが可能です!

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。
※原則として、委任状必須

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→）

法務省HP（https://www.moj.go.jp/MINJI/fudousantouki.html）を加工して作成

空き家の活用を考えてみませんか？

「空き家を相続したけど、どうすればいいのかわからない…」「空き家を持っているけど何から手を付ければいいの？」と空き家の悩みは尽きません。まずは自分の持っている空き家の現状を把握し、自分が何をしないといけないのか確認しましょう。

まずは現状を把握しましょう

- ☑ **相続登記は済んでいますか？**
  空き家を適切に管理・処分するためには、まず相続登記が必要です。弁護士や司法書士へ相談しましょう。
- ☑ **抵当権等の権利関係は整理されていますか？**
  抵当権等が設定されている場合は権利者へ確認しましょう。
- ☑ **家の中は片付いていますか？**
  家の中にまだ家具・家財がある場合は、不用品の処分からはじめましょう。



建物を残して活用する

●資産運用する
例）賃貸経営、民泊事業等
・富山市空き家情報バンクへ登録する
・不動産会社へ相談する



●売却する
・富山市空き家情報バンクへ登録する
・不動産会社へ相談する

無料で空き家の査定をしてくれる企業もあります。まずは相談してみましょう。

●自分たちで住む
例）リフォーム、リノベーション、古民家再生等
・リフォームやリノベーション等を専門としている企業へ相談する

建物を解体して活用する

解体する…解体業者へ相談する



空き地になったら

●資産運用する
例）駐車場経営・アパート経営等
・賃貸業者等へ相談する
（無料相談会を実施している企業もあります）



●売却する
・富山市空き家情報バンクへ登録する
・不動産会社へ相談する

空き家の活用方法がはっきりしていない

「所有している空き家を手放したくない…」
「将来的に住む可能性がある…」
「空き家の活用を考えているけど、すぐにはできない…」等

▶ **適切な管理をしましょう**



家は人が住まなくなるとすぐに傷んでしまいます。空き家の管理に悩んだら、シルバー人材センター等の空き家を管理している企業や、市役所へ相談してみましょう。

空き家に関する相談窓口

富山市　住宅政策課　空き家対策推進班　☎076-443-2113
〒930-8510　富山市新桜町7番38号（富山市役所　東館6階）
■メール／jyutaku@city.toyama.lg.jp

富山市からのお知らせ

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あります。
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、市で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。特例の適用期限は令和9年12月31日までとなっております。（令和8年11月時点）

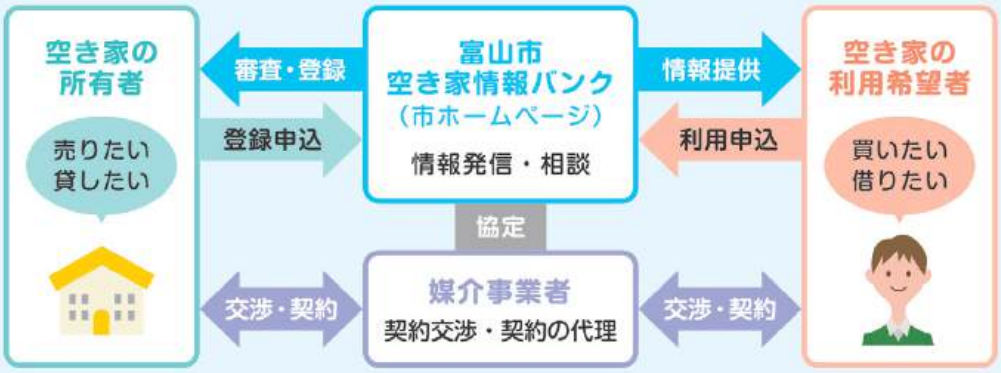
お問い合わせ・手続き	▼富山市　住宅政策課　空き家対策推進班 ☎076-443-2113 ▼富山税務署 ☎076-432-4191（電話相談センター）

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。ぜひご活用ください。
※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　住宅政策課　空き家対策推進班 ☎076-443-2113

富山市空き家情報バンク

マチレット
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。

2026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

※当冊子の著作権を侵害する行為（SNSやHPへの無断転載、デザインや文言の流用、複製物の商用利用等）は法律で禁じられています

広告

空き家の処分
どこへ相談すればよいか
わからない…

遠方に住んでいて、
管理するのが難しい

空き家のお悩み、まとめてご相談ください。

解体か売却か迷う…
費用負担も心配

固定資産税や
維持費の負担が
気になる

空き家管理　売却　買取　解体工事





皆さまの“お悩み”、ピタットハウス富山南店なら

ワンストップで解決!!

経験豊富なスタッフが親身になってお応えします。
空き家の状態やご希望を伺い、一人ひとりに合った方法をご提案いたします。

相談・査定 無料

まずはお気軽に、ピタットハウス富山南店へご相談ください。

賃貸・売買 ピタットハウス

ピタットハウス富山南店

株式会社REVO
〒939-8207 富山市布瀬本町4-13
宅建業免許番号 富山県知事(2)第3128号

日本空き家サポート JVHS

● 電話でのご相談・お問い合わせ
TEL076-461-6730
[受付時間] 平日 10:00~18:00 [定休日] 水曜日

広告

一般社団法人富山県ペストコントロール協会

(一社)富山県ペストコントロール協会は環境衛生の向上と防疫活動を推進し、有害生物防除、新型コロナウイルスを始めとする感染症対策(消毒)、家畜伝染病発生時の車両消毒などを通じ、住みよい生活環境の保持促進に寄与・貢献しています。
空き家におけるネズミ・シロアリ・ハチなど害虫・小動物対策、感染症対策や水害時の消毒のご相談はペストコントロール協会へお任せください。



(一社)富山県ペストコントロール協会 会員

- 株式会社オカベ
- 有限会社北日本消毒
- 株式会社谷口美装
- 株式会社日本海環境衛生社
- 北陸ポートサービス株式会社
- バイオゾーン メディカル 株式会社
- 有限会社モリ・ホーム
- 株式会社アプト・シンコー
- 株式会社ミナト

一般社団法人富山県ペストコントロール協会 事務局
〒939-8232 富山市南央町3番37 / TEL:076-429-9380 / FAX:076-429-3303

公益社団法人 日本ペストコントロール協会 所属
Japan Pest Control Association

広告

その不動産に、もう一度価値を

売る・買うだけでなく、活かす・再生するという選択肢を

当社が大切にしていること

- ☑ 無理な営業は行いません。
- ☑ 結論を急がせることもありません。
- ☑ デメリットも正直にお伝えします。

不動産の取引は、人生に関わる大きな判断です。
だからこそ、「納得して決めていただくこと」を
最優先に考えます。

空き家のお悩み ご相談ください！

ご相談・物件調査・査定は、**無料**です。
当社への仲介手数料は、売買契約が
成立した場合のみ申し受けます。

地域に根差し、一つひとつの不動産に丁寧に向き合う
小さな不動産会社です。



Rebirth（再生）
Reuse（再利用）

**不動産、税務、法務、相続、リフォーム、解体の悩みを
解決に向けて、ワンストップでサポートいたします**



当社は、富山市南部を中心に活動する元銀行員が運営する不動産会社です。
大手のような規模はありませんが、その分、一件一件のご相談に対して
丁寧に、誠実に向き合うことを大切にしています。小さな物件からでもご相談いただけます。
「どうしたらいいか分からない」そんな段階からでも、遠慮なくご相談ください。

宅地建物取引士
賃貸不動産経営管理士　代表取締役 上田（うえだ） 公史（こうし）

ホームページはこちらから
https://rplan-toyama.com/

まずはお気軽にご相談ください！ TEL.076-460-3214

公益社団法人
全日本不動産協会会員

富山県知事（1）第 3318 号 宅地建物取引業
株式会社アールプランニング

〒930-0065 富山市星井町1丁目7番5号
[E-mail] rplan@ctt.ne.jp [FAX] 076-460-0933