

2024
平川市

あなたの 空き家 大丈夫ですか？



平成27年5月から
空き家等対策の
推進に関する特別措置法
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。

平川市の空き家、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、平川市での空き家の活用方法をわかりやすく紹介します！



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。

2024年12月発行

発行：平川市 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

将来を 築き上げる 解体



“後世に残る仕事”として工事を介して未来を創造し、
皆様の暮らしに貢献してまいります。

解体後の整地や舗装もお任せ

お客様のニーズに合わせて
柔軟に対応いたします。

**見積
無料**

NAKAKIYO CO.,LTD.
NK
434.300MHz

株式会社 **中清**

お気軽にご相談・
お問い合わせください。

NAKAKIYO CO., LTD.

☎0172-44-2713

〒036-0141 青森県平川市沖館永田97

建設業:青森県知事許可 一般 第17551号 産業廃棄物処分業許可番号:00220074139
産業廃棄物収集運搬業:青森県・秋田県・岩手県 第74139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！

敷地面積165m²(50坪) 道路6m

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



早めの 対処が**鍵**です！

解体や賃貸・売却も視野に入れて総合的な判断を

平川市の空き家対策・支援

対策①

空き家を**解体** するという選択肢



空き家のまま放置してしまうと老朽化が進み、さらには危険な状態になり、周りのお宅や、道路などに対して危険を及ぼす場合があります。もし、第三者に被害を及ぼした場合、責任は全て所有者が負わなければならない可能性があります。重大なトラブルに発展してしまう前に、解体工事へ踏み出すことも選択肢のひとつです。

空き家を解体することで

- ☐ 管理する手間がなくなる
- ☐ 倒壊や、放火、害虫等の被害により、ご近所に迷惑をかける心配がなくなる
- ☐ 駐車場などの他の利用に活用することや、売買などにより、資産を有効に活用することができる（適用条件を満たせば、売却した譲渡所得から最高3,000万円が控除される優遇措置もあります）

などのメリットが考えられます。

でも…

- ☐ 解体費用がかかる
- ☐ 住宅用地特例が解除され固定資産税額が高くなるなどの思わぬ出費になることもありますよね…。



とはいえ放置したままだと

第三者に被害を及ぼした場合、解体費用を上回る、多額の賠償金が必要になる事があります。

また、空き家が「特定空家等」と認定された場合、どちらにしろ、住宅用地特例の対象から外れ、更地の税金と同じになる場合があります。

今後は、特定空家と同様に、管理不全空家（放置すれば特定空家になるおそれがある空き家）も、指導・勧告・固定資産税の住宅用地特例解除の対象になります。

空き家の所有者、関係者には適切な管理を行う責任があります。

また、空き家は、放置していると様々なトラブルが発生する場合があります。

今一度、空き家の状況を確認し、空き家をどのように活用するか、解体して活用するかなど、じっくりと考えてみましょう。



家にはそれぞれ思い出が残っており、なかなか整理できずに空き家のまま時が過ぎてしまう場合がありますが、管理が行き届かない空き家は、老朽化が進み、危険な状態になる場合があります。現状を放置して事態が改善することはありません。将来も見据えて空き家をどうするか考え、早めに対処することが大切です。

対策②

弘前圏域空き家・空き地バンク

弘前圏域(弘前市、黒石市、平川市、藤崎町、板柳町、大鰐町、田舎館村、西目屋村)の空き家・空き地の有効活用を目的に、空き家・空き地を売りたい、または空き家を貸したい所有者の方の物件を弘前圏域空き家・空き地バンクに登録し、ホームページにその情報を公開するものです。

買いたい、または借りたいという移住・定住希望者または利活用希望者と所有者との橋渡しを弘前圏域空き家・空き地バンク協議会が行います。



お問い合わせ 政策推進課 政策推進係 ☎0172-55-5737

空き家や空き地に関する問題でお困りの方へ

市では、空家等の管理などの相談に対応できるよう、次の団体と協定を締結しています。

空家等に関することでお困りの際などにご活用ください。

※作業や相談には費用が発生する場合があります。事前に各団体へご確認ください。



【空家等の管理(修繕や敷地内の草刈りなど)について】

●(公社)平川市シルバー人材センター
☎0172-44-7318

●平川市建設協会(シルバー人材センターでは困難な作業)
☎0172-44-7286

【空家等の売買・賃貸について】

●(公社)全日本不動産協会青森県本部 ☎017-775-3891

【空家等の表示登記、境界の調査・測量について】

●青森県土地家屋調査士会 ☎017-722-3178

【空家等に関する法律上の問題について】

●青森県弁護士会 ☎017-777-7285

【空家等に関する相続、成年後見、登記について】

●青森県司法書士会 総合相談センター
☎0120-940-230

【空家等に関する契約書や遺言状など書類作成について】

●青森県行政書士会
☎017-742-1128

お問い合わせ 建築住宅課 都市計画係 ☎0172-55-7437

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）



弘前市 平川市 の不動産売却はグリーン住宅へ！



お困りではありませんか？



相続したけど
住む予定がない

市外に移住するので
売却したい

住宅ローンの返済が
厳しい

土地・建物

あなたの不動産

売りますか？

無料相談

見積り



売却に関するご相談や見積
は無料です

その他、不動産に関する
ご相談にも応じます

Point!



秘密厳守

ご近所に知られることなく
売却できます

手続きもしっかりサポート
します

Point!



地域密着

創業48年の実績があります

売買仲介、売買買取、賃貸
仲介、管理業務など
これまでに多様なご相談を
お受けしております

買取対象
エリア

弘前市・平川市

※市街化区域に限ります

買取のご相談もお受けします

創業48年の実績

電話・メール対応可

ご相談はこちらから
でもOK！

↓↓↓↓↓



お気軽にご相談ください！



有限会社グリーン住宅

青森県弘前市大字品川町45番地4

免許番号 青森 (13) 1529号



0172-36-1071



info@green-jutaku.co.jp

営業時間 月～土 AM9：00～PM5：00

定休日 日・祝日

空き家の相 続

空き家になる理由のトップである相続は、所有者が亡くなり、子どもが相続する、ということが一般的ですが、近年は、子どもがいない家庭が増え、相続権が複雑になるケースが増えています。

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。法定相続権は、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。相続を放棄することもできます。



遺産

50%

50%



配偶者



子

相続放棄
可能



突然降ってくる相続問題

所有者に子どもがい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、戸籍上、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。

お手持ちの空き家に新しい価値を

リフォームは 有限会社齋建ホームに お任せください

地元工務店の
責任ある
空き家再生

青森県平川市(旧平賀町)の地で創業して約50年
材料にこだわり、大工さんと共に地道に一徹にやってきました。
1軒1軒そこに住む方のことを考え、丈夫で暮らしやすい家、
自然環境のことも考えた家づくりをしています。培った知識と
技術で、空き家再生(リフォーム)のお手伝いをいたします。



解体工事をご希望の場合も
当社にご相談ください！

空き家を放置してご近所に迷惑をかけないように更地にしたい…
遠方に住んでいて管理ができないから次世代のためにも解体したい…など
解体についてのお悩みも承ります。



お問合せはこちらから **Tel.0172-44-7898**

受付時間 10:00~17:00
定休日 不定休

地域密着型企业 有限会社 齋建ホーム

〒036-0122 青森県平川市尾崎浅井267-2

ホームページはこちら▶

建設業許可(青森県知事)第16076号/解体工事については、解体工事業許可を得ている企業と提携し対応しています。



空き家を譲渡すると

譲渡所得から**最高3,000万円**が

特別控除される？

お手持ちの空き家が
特別控除の適用要件に
当てはまるか
チェックして
みましょう！



相続した空き家を一定の要件を満たして譲渡した場合に、所得税が軽減される制度が2016年度に創設されました。相続した一戸建て住宅を、**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、耐震改修または除却の工事を実施し譲渡した場合、譲渡所得から最高3,000万円までが特別控除される**という内容です。これまでは2023年12月末までに譲渡した物件が特別控除の適用対象でしたが、2023年度の改正で適用期限が2027年12月31日まで延長されました。さらに、これまでは特別控除を受けるには譲渡前に売主が耐震改修または除却の工事を行うことが必要でしたが、改正後は譲渡後に買主が工事を行なった場合も特別控除を受けることができますようになります。

※ただし、2024年1月1日以降の譲渡については、相続人が3人以上いる場合は、1人あたりの控除額が2,000万円に変更となります。

特別控除のイメージ

現行制度

(適用期間を2027年12月31日までに延長)

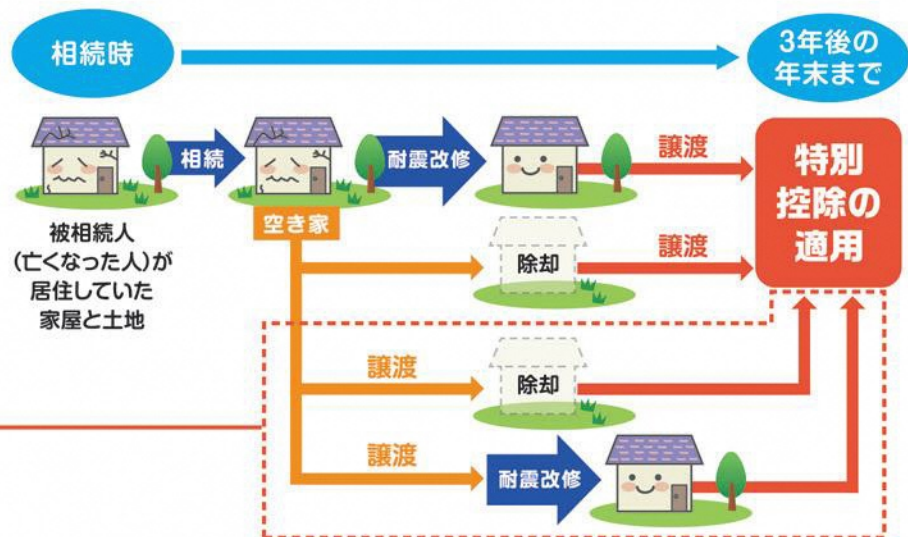
「**譲渡前**」に売主が耐震改修
または除却の工事を実施した場合に適用



拡充内容

(2024年1月1日以降の譲渡が対象)

売買契約等に基づき、**買主**が譲渡の日の属する年の翌年2月15日までに耐震改修または除却の工事を行った場合、**工事の実施が「譲渡後」であっても適用**



適用要件の一部 (2023年4月1日現在)

- 旧耐震基準(昭和56年5月31日以前の建築確認で適用されていた基準)で建てられた一戸建て住宅
- 被相続人(亡くなった人)が一人で住んでいた居住用の家屋
- 相続時から譲渡までに、居住、貸付、事業に使われていない
- 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、かつ、2016年4月1日から2027年12月31日までに譲渡(2013年1月2日以降に相続が発生したものが対象)
- 譲渡価格が1億円以下

2019年4月1日以後の譲渡については、被相続人が亡くなる直前に老人ホーム等に入居していた場合も対象となります。本拡充の適用対象となるためには以下の2要件を満たす必要があります。

- 介護保険法の要介護認定等を受け、かつ、相続の開始直前まで老人ホーム等に入所等していた
- 被相続人による一定の使用がなされ、かつ、貸付、事業、被相続人以外の者の居住に使われていない



特別控除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。



新築
リフォーム
水廻り
屋根
塗装
基礎
家屋解体
外構



至福のひと時
最高の家をあなたへ



平川市内
実績多数

株式会社さとう建築は、平川市の家づくりパートナーです。
新築はもちろん、リフォームから外構工事まで
お家に関する全てに対応いたします。
空家家をどうするか悩んでいるお客様も、
ぜひお気軽にご相談ください。

お問い合わせ

TEL 0172-44-8651

株式会社 さとう建築 〒036-0132 青森県平川市唐竹堀合115-1

電話受付 10:00~18:00
定休日 不定休



インスタグラムは
こちらから

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.





akisol

空き家のお悩み 解決しませんか？

活用予定のない空き家について、この機会に考えてみましょう

こんなお悩みを抱えている方は今すぐ無料相談へ！

相続 登記が済んでいない

使う予定がなく**解体**したい

遠方に住んでいて**管理**が大変

手放す前に**遺品整理**が必要

売れない 空き家を手放したい

何をしたらいいかわからない

空き家アドバイザーが解決に向けてサポートします



空き家のお悩みを解決する総合サービス

無料
相談



0120-772-135

相談窓口：株式会社ジチタイアド akisolカスタマーサポート

受付時間：平日9時～18時 <https://akisol.jp>

運営会社

会社名：株式会社ジチタイアド 所在地：福岡県福岡市中央区薬院1-14-5
株式会社ジチタイアドは株式会社ホープのグループ会社です。



[illegible]

お見積無料

迅速対応

片付け作業・
リサイクル等のご相談もお待ちしております。

廃棄物処理は地域の
**廃棄物収集運搬許可業者、
清掃管理**にご用命を
宜しくお願いいたします。

平川市の
家主さまへ

空き家のお荷物のお悩みは プロにお任せください!

空家整理

生前整理

一般家庭から排出される一般廃棄物、事業所から排出される事業系一般廃棄物・産業廃棄物・特別管理産業廃棄物に迅速に対応・処理をいたします。

その他、廃棄物片付け作業・廃棄物リサイクル等のご相談もお待ちしております。



様々な廃棄物収集に
対応出来るように
収集車両・収集用具を
取り揃えて対応いたします。



事業内容:一般廃棄物収集運搬、産業廃棄物収集運搬、特別管理産業廃棄物収集運搬

廃棄物収集運搬業
有限会社**清掃管理**
TEL **0172-44-1238**
FAX

〒036-0146 青森県平川市大坊竹内203-53
E-mail:seisou1238@gmail.com

一般廃棄物 平川市(平賀・碓ヶ関区域)第6-1号
処理業許可 平川市(尾上地区)黒石地区清掃施設組合指令第5号

■大鰐支店
〒038-0243 青森県南津軽郡大鰐町大字八幡館字山下17-9
TEL&FAX 0172-49-1238



空き家のお片付けは 東北クリーンにおまかせ！

ご相談・お見積り 無料



生前整理・遺品整理・引越し時の**不用品**・**粗大ごみ**など
何でも回収します！

※解体業者様と業務提携しており、解体まで一貫して対応できます

よくある質問

Q. お見積りはすぐに来てもらえますか？

A. 当日であっても、可能な限り迅速に対応いたします。お見積りだけでなく、その場で引き取りや回収も可能です。

Q. 小屋の中に農機具やタイヤなど処分方法が分からない物が沢山あります。大丈夫ですか？

A. はい。大丈夫です。現地確認のうえ、適切な処分方法をご案内致します。

Q. 不用品の整理をした後に家を解体したいです。相談にのってくれますか？

A. 不用品・粗大ごみの回収だけでなく解体もワンストップで対応可能です。

平川市一般廃棄物（ごみ・特定家庭用機器）処理業 許可番号 第6-3 号



0172-33-1919

お見積り無料！〈受付〉月～土 9:00～17:00

「東北クリーン 空き家対策」で検索

**TOHOKU
CLEAN**



株式会社東北クリーン
弘前市大字土堂字早川276-1