

2025
平川市

あなたの 空き家 大丈夫ですか？



令和5年12月に
空家等対策の
推進に関する特別措置法
が改正されました。

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。

2025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**

NAKAKIYO CO., LTD.

お気軽にご相談・
お問い合わせください。

☎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

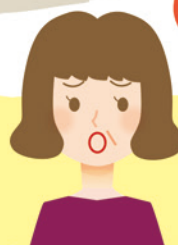


建物の傷みから倒壊の危険性もあります



「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)

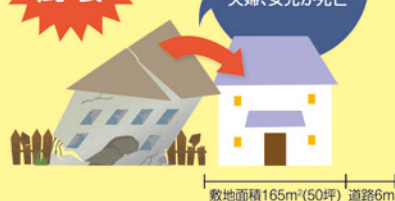
試算の前提とした被害モデル

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歳の女兒(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、女兒が死亡



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



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、特定空家等と同様に、管理不全空家等（放置すれば特定空家等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・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…？

① 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。

① 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。

① 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。〕
※原則として、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→)



私たちは、「不動産の名義」の専門家です。
相続・遺言・贈与など、お気軽にご相談下さい。

弘前市早稲田 3 丁目 9-7

(法務局となり)

電話

0172-27-9001

あおぞら法務ネット

AOZORA HOUMU NET

司法書士法人

あおば登記・法務事務所

(所属司法書士 3 名)

※2025年8月22日現在



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

遺言書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に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、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。

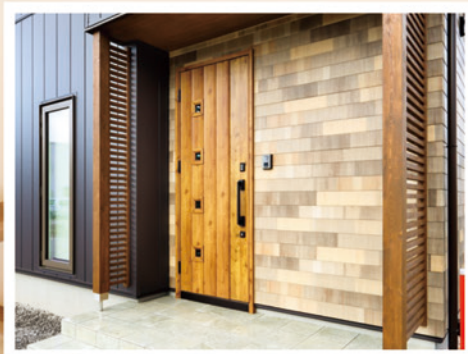
専門家に
相談を

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。





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

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！

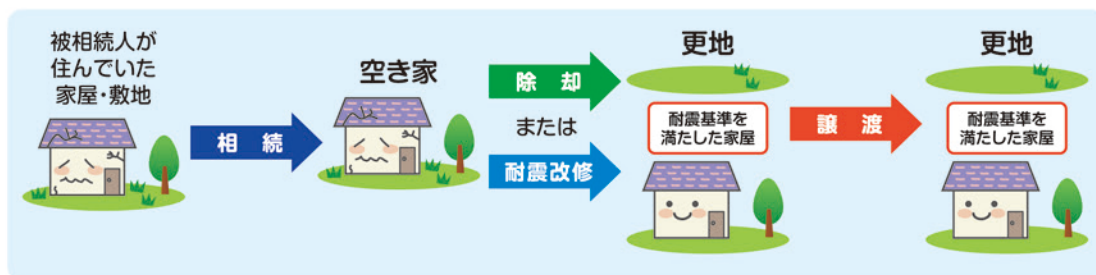


相続した家屋または家屋の敷地等を一定の要件を満たして譲渡した場合に、所得税が軽減される制度があります。相続時から3年を経過する日の属する年の12月31日までに、売主が耐震改修または除却の工事を実施し譲渡した場合、譲渡所得から最高3,000万円までが特別控除されます。2027年12月31日までに譲渡した物件が対象です。

また、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。以下のイメージ図をご参照ください。

※2024年1月1日以降の譲渡で、相続人が3人以上いる場合、1人あたりの控除額は2,000万円まで

制度のイメージ



空き家の
譲渡所得
3,000万円
特別控除

2024年1月1日以降の譲渡の場合は以下のケースも対象



適用要件の一部 (2024年8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)で建てられた区分所有建物以外の建物(一戸建て住宅等)
- 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つの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。

地域とともに、これからも歩み続ける

有限会社 工藤工務店

当社は**平川市の工務店**として、

数多くのお客様の住まいづくりをお手伝いしてまいりました。

お客様に、**快適・安心・安全にお住まいいただける家づくり**はもちろん、
空き家に関するご相談にも対応しております。

フルリノベーション・解体工事お任せください！



施工
エリア

平川市、弘前市、黒石市、南津軽郡



新築、リフォーム、空き家の事、なんでもご相談ください

有限会社 工藤工務店

TEL 0172-44-3591

〒036-0132 平川市唐竹苅原17-8

営業時間

8:00~17:00

HP
はこちら



一般建設業許可 青森県知事許可(般-30)第200173号

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。



お問い合わせは
こちらから **Tel.0172-44-7898**

受付時間 10:00~17:00
定休日 日曜、祝日

Instagramも
ご覧ください▼

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
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。

HPは
こちら▶





空き家・空き地の管理でお困りの方は…

空き家管理サービス

をご利用ください！



*空き家管理サービスとは…

シルバー人材センターの会員が空き家・空き地を
訪問し、点検・報告するサービスです。

サービス内容

目視で確認!!

建物・敷地内に問題がないか目視で点検します。

《建物》外壁、窓ガラス、雨樋等の破損。また、郵便物の回収や廃棄を行います。

《敷地》雑草の繁茂状況、アメリカシロヒトリ等の害虫の発生状況、不法投棄の確認。

基本料金

2,800 円/回

報告書の作成 !!

以上の項目をチェックシートに基づき確認し、写真を添付のうえ、郵送またはメールでご報告いたします。

オプション作業

報告書をご覧になり、草刈、草取、樹木伐採、薬剤散布等の作業を追加で希望されるお客様には別途お見積りをし、お客様のご了解のもと作業を行います。

TEL0172-44-7318

受付時間 平日 8:00~17:00

※土日祝日、年末年始休み

〒036-0115 青森県平川市新館野木和 20 番地 1 (平川市平賀農村環境改善センター内)

公益社団法人平川市シルバー人材センター



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

