

# あなたの家の将来を 考えたことがありますか？

～住まいを空き家にしないために～





道路やお隣に屋根や  
壁などが倒れ迷惑になります！



ごみが投棄されると  
酷い悪臭がたどよみます！

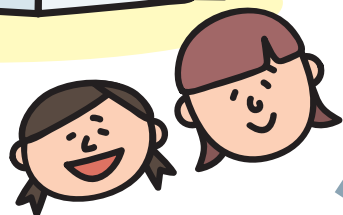
ずっと  
してきた  
誰も住まなくな



あなたの  
もしかしたら  
なってしま

あなたの家がもしも将来空き家になったら、  
いずれはこのような状態になるかもしれません。  
空き家は持ち主だけでなく**地域全体の問題**です。

大切に  
家なのに、  
ってしまうと……



大切な家が  
こんなことに  
うかも……



不審者の侵入や放火の  
危険性が高まります！



たった1軒でも美しい景観が  
台無しになります！

住まいは私たちが暮らしていくうえで大切なものです。  
その大切な住まいが、将来誰も住まないようにならないように  
さあ、今のうちから住まいの将来について考えておきましょう。

# 空き家って何だろう？

時々見に行っているのに空き家なの？

## 人が住んでいない家は全て空き家です。

たとえ時々様子を見に行ったり、掃除をしていても、人が住んでいない家はみんな空き家です。一見、しっかりしているように見えても、見えない所や水回りなどが傷んでいることがあります。また、きちんと管理されていない空き家は、知らないうちに老朽化が進んでいずれは住めなくなってしまいます。

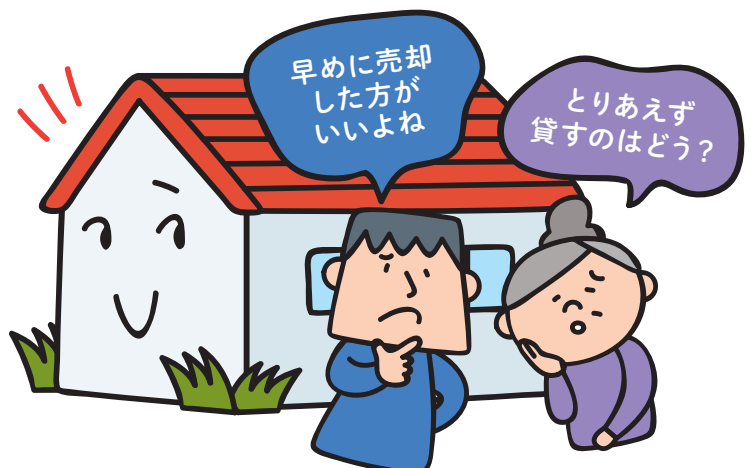


## 空き家といっても色々あります。

買い手や借手を募集中の住宅や別荘・セカンドハウスなども、人が住んでいない間は空き家です。しかしながら、このような一時的な空き家ではなく、誰も住まずに放置されたままの空き家の増加が、今、大きな問題となっています。

## 空き家になる前に、活用を考えましょう。

引っ越しや相続などで住まいが空き家になりそうなら、事前にご家族や親族のみなさんで売却や賃貸などの活用を考えておくことが大切です。



# 空き家にしないためには どうしたらいいの？①



住まいの資産価値を保つには

## リフォームの記録って必要なの？

住宅にも履歴書(住宅履歴情報)があると便利です。

長く住み続けるためには、住まいの定期的なメンテナンスやリフォームが大切です。

そして、新築やリフォームの内容をしっかりと記録しておくことで、例えば売却などの際に売値がきちんと評価されます。

住宅履歴情報と言われており、次のリフォームの際にも有効なので、業者さんから必ず記録した書面をつくってもらいましょう。



## インスペクション(住宅診断)ってなんだろう？

住宅にも健康診断があります。

専門家に住まいの傷み具合や改修の必要性などを診断してもらうことをインスペクション(住宅診断)といいます。あなたの家の健康状態を知っておくことで、安心して住めるだけでなく、売却などの際にも活用できます。

※昭和56年5月31日以前の木造住宅の耐震診断には支援制度があるため自己負担はわずかです。



## ずっと住める家ってどんな家なの？

耐久性や間取りなどを工夫し、定期的にメンテナンスを行う「長期優良住宅」のことです。

一説には100年程度の耐久性があるとも言われており、普通の家でもリフォームによって長期優良住宅にすることができます。

良好な状態が保たれており、メンテナンスなどの記録もしっかりと残っているので、売却などの際にも安心です。



# 空き家にしないためには どうしたらいいの？②

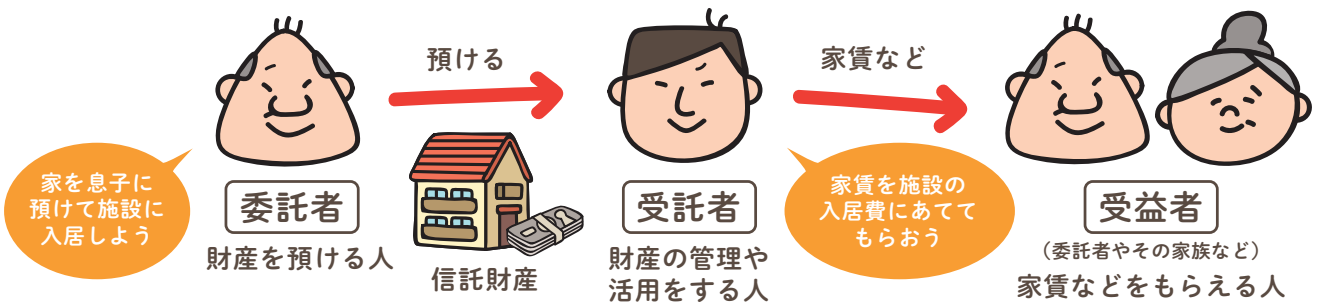
「家族信託」ってどんな制度なの？

**家**の管理などを、家族に託す制度(家族信託)があります。

## 「家族信託」とは

例えば、高齢になって施設に入居する場合、もし判断能力が衰えた状態になっても、それまで住んでいた家などの財産を信頼できるご子息などが本人のために管理や活用(賃貸、売却など)する制度が「**家族信託**」です。

信託された住宅等の財産は、必ず受託者(ご子息など)の財産とは明確に分けて管理(分別管理)しなければなりません。また、売却や賃貸した代金は、例えば委託者(親など家の所有者)の療養費など委託者のためにしか使うことができませんので、単に管理を任せることとは全く異なります。



家族信託は大変有効な制度ですが、必ず弁護士などの専門家に事前に相談してください。



## 相続をきっかけに、 多くの空き家が発生しています。

相続登記が行われなままの家や土地は、売却や賃貸などが難しくなります。

もし家や土地を相続したら、相続人の皆さんで相談のうえ、まずは**相続登記**を行きましょう。  
また、早いうちから相続した後のことをご家族や親族の皆さんで考えておくことが大切です。

遺言書を残しておくことも有効です。

遺言書があれば、相続などがスムーズに行われるため、空き家になるリスクが少なくなります。

# それでも空き家になったら どうしたらいいの？

例えば住む予定のない実家等を相続したときには

## 住む予定がないのなら、早めの活用が大切です。

空き家を放置すると、資産価値がどんどん下がって  
いきます。早めに不動産業者さんなどに売却や  
賃貸などについて相談しましょう。

また、市町村には空き家情報バンクをはじめ、  
空き家に対する**各種支援制度**があります。

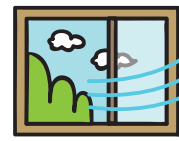


## 適切な管理が欠かせません。

当面、活用の予定がないのなら、良好な状態を  
維持するために**定期的なメンテナンス**が不可欠です。  
そのまま放置しておく急速に家の老朽化が進みます。

ご自身での管理が難しい場合は、空き家管理サービス  
を利用する方法もあります。

### 空き家の手入れの例



通風・換気・通水



定期的な点検・整備



清掃・草刈り



郵便物等の整理

## 老朽化して住めなくなったら、 解体して土地を活かしましょう。

老朽化した空き家を放置しておく、大きな問題に  
なる恐れがあります。(1~2ページ参照)

早めに解体業者さんなどに相談しましょう。  
市町村によっては、空き家の解体に対する**支援制度**  
があります。

### 解体後の土地の活用方法の例



家庭菜園



貸地



隣家との一体利用



駐車場

家などの不動産は、たとえ相続放棄をしても、管理責任が  
すぐに解消されることはありません。

# 住まいや空き家の問題は早めに、 専門家に相談することが大切です。

## ● 住宅の賃貸や売買、空き家の管理 などについて相談したい

### 富山県宅地建物取引業協会

住所 富山市元町二丁目3番11号 富山県不動産会館内  
電話番号 076-425-5514  
受付時間 毎月第2・4火曜日 13:00~16:00

※高岡市などにおいても、相談を受け付けております。  
詳しい場所及び日時は上記までお問い合わせ下さい。

### 全日本不動産協会富山県本部

住所 富山市堤町通り二丁目1番25号  
電話番号 076-421-1633  
受付時間 平日 10:00~16:00

### 富山県中古住宅流通促進協議会

住所 富山市堤町通り二丁目1番25号 全日富山会館内  
電話番号 076-413-8705  
受付時間 平日 9:30~17:00

※空き家の管理サービスについては、シルバー人材センターなども  
行っています。

## ● 長期優良住宅や耐震改修工事など 住まいの改修について相談したい

### とやま住まい情報ネットワーク 住宅相談所

住所 富山市舟橋北町4番19号 富山県森林水産会館2階  
電話番号 076-441-6312  
受付時間 平日 13:00~16:30

### 富山県住宅宅地協会

住所 富山市西中野町一丁目7番27号 タカノビル6階  
電話番号 076-425-2033  
受付時間 平日 10:00~15:00

## ● 建物の除却や解体について 相談したい

### 富山県構造物解体協会

住所 富山市芝園町一丁目7番6号  
電話番号 076-442-6567  
受付時間 平日 10:00~16:00

## ● 相続や遺産分割協議、成年後見 その他法律全般について相談したい

### 富山県弁護士会

住所 富山市長柄町三丁目4番1号  
電話番号 076-421-4811  
受付時間 平日 9:00~17:30

## ● 相続などによる不動産の登記や 成年後見などの制度について 相談したい

### 富山県司法書士会総合相談センター

電話番号 076-445-1576、076-445-1577  
受付時間 平日 10:00~12:00、13:00~16:00

面談による相談も実施しています。(要予約)

会場 ボルファートとやま 10階  
予約電話番号 076-445-1620  
受付時間 毎月第2土曜日 13:00~16:00

## ● 耐震診断やインスペクションなど 今の住まいの 安全性について相談したい

### 富山県建築士事務所協会

住所 富山市安住町7番1号 富山県建築設計会館2階  
電話番号 076-442-1135  
受付時間 平日 9:00~17:00



ほかにも空き家情報バンク※や住宅に関する各種支援制度などについては、  
各市町村の空き家情報バンク又は住宅関係の窓口へご相談ください

※空き家情報バンクは、売却又は賃貸を希望する空き家について市町村の専用ホームページで情報発信するなど、  
市町村が空き家の活用を支援する制度です。

発行

富山県土木部建築住宅課

〒930-8501

富山市新総曲輪1番7号

TEL : 076-444-3359

FAX : 076-444-4423

mail : akenchikujutaku@pref.toyama.lg.jp