

2025年
保存版

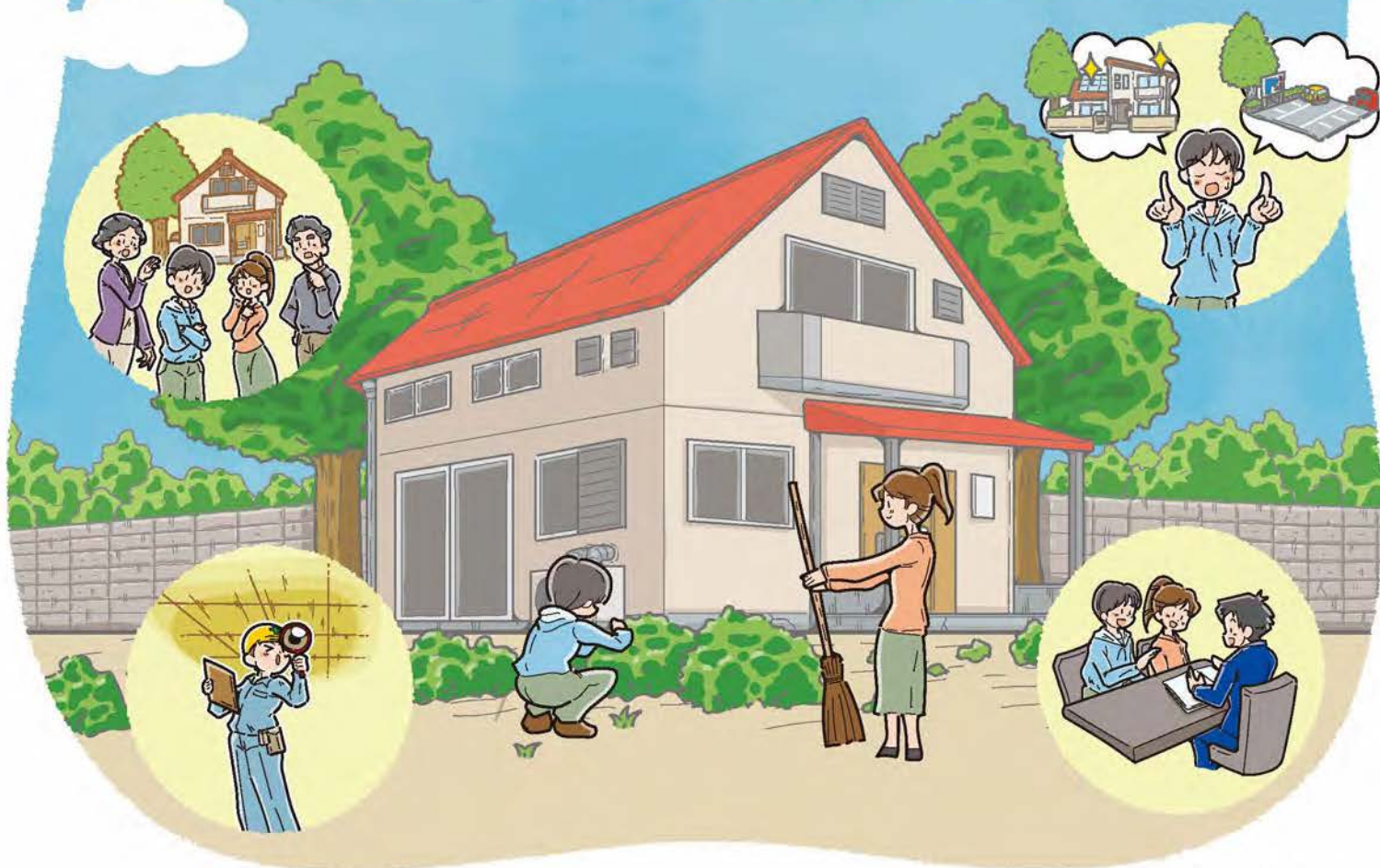
松茂町 空き家の手引き

空き家を適切に管理して
3つのあんしんを手に入れよう！

トラブル・事故の
回避

経済的負担の
軽減

資産価値の
維持



令和5年
12月13日施行

「空家等対策の推進に関する特別措置法」の
一部が改正されました。



空き家リポーター「りのにや〜」

株式会社サイネックス



もくじ 【Contents】



- 「空き家」を
放置していませんか? 2
- 空き家について
考えてみましょう! 4
- 我が家の将来を考えよう 6
- 空き家を所有
することになったら 8
- 空き家を管理する
場合には 10
- 空き家を管理
できない場合には 12
- 売却のこと 14
- 解体のこと 15
- 松茂町補助金について 16
- 老朽空き家の除却に係る
固定資産税の減免について .. 16
- 松茂町住まいの
耐震化事業 16



見やすく読みまちがえにくい
ユニバーサルデザインフォント
を採用しています。

松茂町 空き家の手引き

令和7年9月発行

無断で複写、転載することをご遠慮ください。

QRコードは株式会社デンソーウェーブの登録商標です。

発行／制作

株式会社サイネックス
〒543-0001 大阪府大阪市天王寺区上本町5-3-15
TEL.06-6766-3333(大代表)

広告販売

株式会社サイネックス 徳島支店
〒770-0813 徳島県徳島市中常三島町1-32
TEL.088-623-0530
※掲載している広告は、令和7年8月現在の情報です。

〈 告 告 〉

有限会社 若木建設

代表取締役 若木一心

徳島市津田海岸町1136番地2

TEL 088-663-5177 FAX 088-663-5133

e-mail wakagi@kaitaigyou.com URL <http://www.kaitaigyou.com>



エコアクション21
認証・登録番号 0004435



01 「空き家」を放置していませんか？

空き家とは

▶ 継続して居住や使用のない住居やその他の使用もなされていない建物や敷地のこと

空き家放置のリスク

松茂町では、平成27年に国が施行した「空家等対策の推進に関する特別措置法」を契機に、「松茂町空家等対策計画」を定め、所有者・管理者への指導などの取り組みを進めています。



空き家を放置していると、
固定資産税が最大6倍になる!?

空き家を適切に管理していないと自治体から勧告を受け、固定資産税における住宅用地特例から除外されます。

また、法改正により勧告対象が拡大しています。

(広告)

空き家のことで困ったな… そんな時は
『伸ホーム』へご相談ください

株式会社 伸ホーム

■建設業許可 知事(般-06)第4973号 ■二級建築士事務所登録 徳島県知事 第12002号

TEL 088-698-7322 FAX 088-698-0338

北島町鯛浜字中須40-8 E-mail:info@shin-home.com



ライフラボ徳島の家づくりは、
まず“暮らしを想像する”ことから始まります。



徳島市万代町5丁目71-4 2F

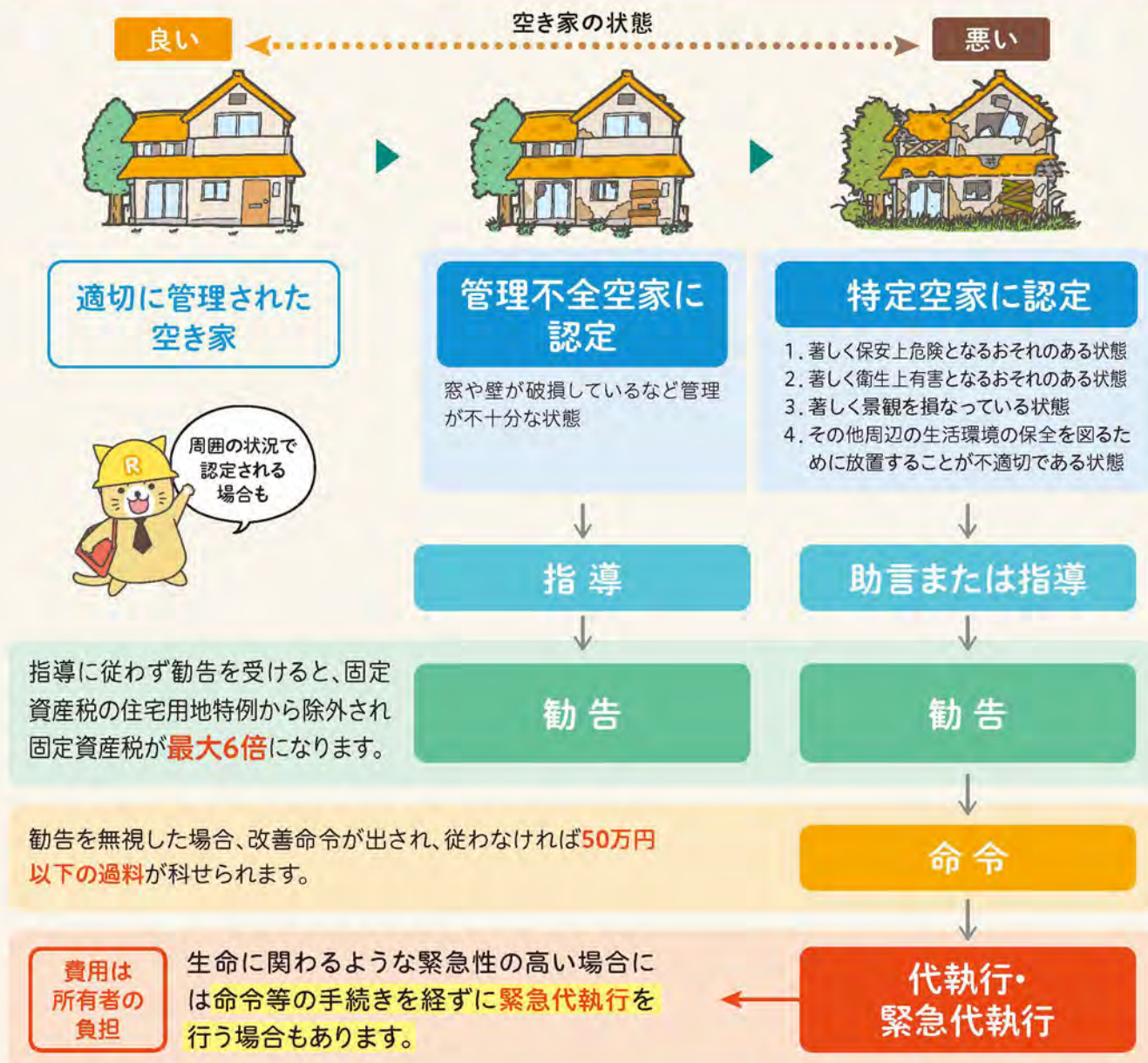
TEL 088-676-2413

自由設計の家づくり
Life-labo
Tokushima



空き家を放置し続けると…

空き家の状態の確認



〈 広 告 〉

ゴミのことなら当社にお任せください

板野郡北島町中村字稗畑18-20

有限会社 **昭和興産**

TEL・FAX 088-698-0858

お見積り無料、少量でもお気軽に。

空き家管理・活用実践フロー

知りたいことは
何ですか？



我が家の
将来について
考えましょう！

P6・7
参照

次世代への
引き継ぎについて事前に
考えましょう！

遺言書を残すなど、誰に家を
引き継いでもらいたいかなど
を明確にしておくことで、残さ
れた家族が悩んだり、争うこと
がないように準備することが
重要です。

空き家を
所有すること
になりました

P8・9
参照

空き家の
所有者には管理責任が
あります！

空き家を放置し続けると倒
壊、火災等の危険性や防犯、衛
生上の課題も生じます。
空き家の所有者には法的に
も管理責任があります。

空き家の
使い方を
考えましょう！

P8・13
参照

家財処分、
相続等について
知りましょう！

空き家の使い方を決めるに
あたっては家財の処分や相続
手続き等の理解を深めることが
重要です。また売却や賃貸の可
能性がある場合には、事前に相
談する不動産や空き家バンクに
ついて調査しましょう。

〈 告 告 〉

大型店舗企画造成工事 鉄筋コンクリートビル解体
木造家屋解体



(株)尾形建築



北島町鯛浜字西ノ須 51-117



全解工連
徳島県解体工事業協会会員

☎ (088) 697-2233 FAX (088) 697-0871



適切な管理を!

当面はそのままにする場合でも、いずれは活用する(自分で住む、賃貸・売却する等)ときのために、適切な管理が必要です。



有効に活用しましょう!

空き家バンク又は不動産業者を利用し、空き家の活用を考えましょう。併せて、改修や契約について考えることが重要です。



壊すことも管理の一つ!

倒壊の危険性の高い老朽化した空き家や管理が困難な空き家に対しては、取り壊しもお検討ください。



どのように次世代に引き継ぐか考えよう。

＞現在の登記を確認しよう。

土地や建物の所有権に関しては、不動産登記の義務付けがなかったため、従前所有者の名義のままになっていることがあります。

所有権を証明できなければ、次世代への適切な相続や活用ができなくなります。不動産登記の名義を確認し、現在の所有者になっているか確認しましょう。



＞相続人全員で話し合いをしよう(遺産分割協議)。

それぞれの相続人には法定相続分があります。遺産分割協議をしない場合、相続人の持分割合により相続登記を行います。遺産分割協議をすることにより、特定の相続人の単独名義や特定の共有名義とすることができます。ただし、遺産分割協議は相続人全員の同意が無ければ無効となりますので注意が必要です。

なお、話し合いがまとまらない場合、家庭裁判所にて遺産分割調停により解決を図る方法もあります。



＞困ったときは専門家に相談しよう。

不動産登記の確認や相続税の計算、相続人の権利関係、遺言書の作成に関しては、専門的な知見が必要です。それぞれの悩みに応じて、法務局、税理士、弁護士、司法書士などの専門家に相談しましょう。

空き家に関する相談窓口

相談窓口

建設課 TEL.088-699-8718



〈 広 告 〉



不動産の相談 アセットコンサルタント不動産(有)

板野郡北島町北村字新川屋42-5

☎088-679-6001

FAX 088-679-6002 E-mail : asset@consul.jp



法務大臣認証ADR調停人・アットホーム加盟店
空き家 空き地不動産活用コンサル
任意売却不動産コーディネーター



事業用・居住用・土地・建物・賃貸
売買・仲介・アパート賃貸
無料物件登録ネット募集
競売物件入札代行・移住サポート・相続対策



意思表示をしておこう。

家や土地など分割が難しい相続財産をめぐるトラブルを防止するため、家族間での話し合いや遺言書の作成など、次世代に引き継ぐための準備を行いましょう。

遺言書には、一般的に「自筆証書遺言」と「公正証書遺言」があり、それぞれにメリット・デメリットがあります。それぞれの特徴を理解して、最適な形式を選びましょう。



	自筆証書遺言		公正証書遺言
作成方法	遺言者本人の自筆で記述 ※パソコンでの作成は無効だが、財産目録の作成には使用可能		遺言者本人が公証人に口頭で遺言内容を伝え、公証人が文章にまとめます。実印・印鑑証明書、登記簿謄本などが必要
証人	不要		2人必要
保管場所	自宅等で保管	法務局で保管	原本は公証役場
検認手続※	必要	不要	不要
費用	不要	必要(3,900円)	必要(財産価格による)
メリット	手軽に作成でき、費用がかからない ※遺言書を法務局で保管する場合は費用がかかります		●無効になりにくい ●紛失などのリスクがない
デメリット	●文意不明等で無効になることがある ●自宅での保管は紛失・隠匿・偽造のリスクがある		●費用・手間がかかる ●証人が2人必要

※検認手続：家庭裁判所で遺言書の状態や内容を確認すること

check!

自筆証書遺言書保管制度について(法務省)

手続きの流れや、制度の内容を詳しく知りたい場合は法務省ホームページをご確認下さい。



相続登記をしよう。

- ▶ 親族の死亡等により空き家を相続した場合は、相続人への名義の変更(相続登記)を行いましょう。相続登記がされず、前所有者(故人等)の名義のままになっていると売買などで支障となります。きちんと相続登記を済ませておきましょう。

手順① ▶ 必要な情報を収集しよう。

- 固定資産全部証明書(名寄帳)等を取得
→各市区町村にて
- 相続人確定のための戸籍を取得→各市区町村にて
- 空き家の名義人を調べるための登記事項証明書を取得→法務局にて

手順② ▶ 引き継ぐ人を決める

遺言または遺産分割協議(相続人で話し合い)で引き継ぐ人を決めましょう。

手順③ ▶ 申請書、添付書類を用意の上、法務局へ登記申請をしよう。

ご自身で相続登記をすることが難しい場合、登記の専門家である司法書士に依頼することもできます。

手順④ ▶ 法務局の審査を経て、問題無ければ相続登記が完了します。

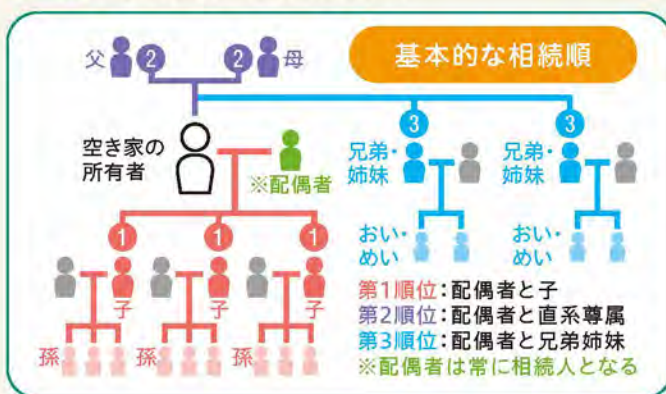
▶ 相続はどうなるの?(法定相続について)

基本的な相続の順番は、下図のようになります(法定相続)。
遺産は、まず第1順位の相続人に相続権があり、子がいない、又は相続放棄をした場合には、次の順位の相続権がある人が相続人となります。

令和6年4月1日から相続登記の申請が義務化されました。

▶ オンラインでの申請も可能です

不動産を相続したと知ってから3年以内に正当な理由なく登記・名義変更手続きを行わなかった場合は、10万円以下の過料が科されるおそれがあります。



戸籍証明書の請求が便利になりました。 令和6年3月1日施行

最寄りの市区町村の窓口で
戸籍証明書等が請求できます。

- ・本籍地のある遠方に行かなくてもOK!
- ・ほしい戸籍の本籍地が全国各地にあっても、1か所の市区町村の窓口にとまとめて請求可能!



(広告)

土地建物の調査

測量

登記

笹山聡土地家屋調査士事務所



土地家屋調査士
民間紛争解決手続代理認定
古民家鑑定士

笹山 聡

〒771-0218 松茂町住吉字住吉開拓91番地2

TEL 088-679-6307 FAX 088-679-6312



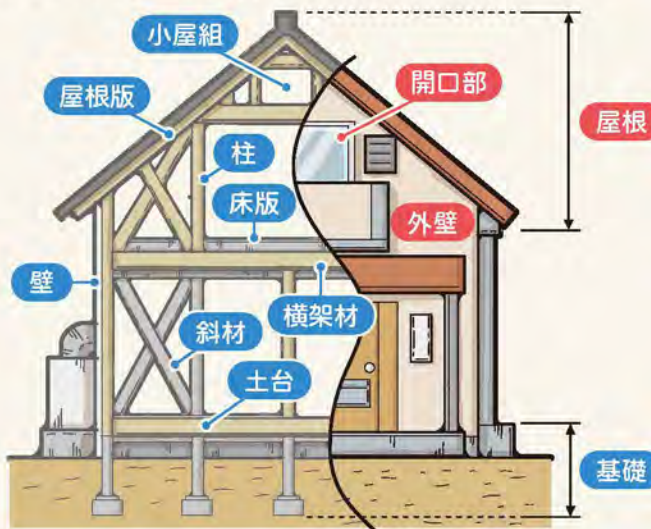
広報キャラクター「地蔵くん」

空き家の状態を知ろう(インスペクション)

▶ 建物状況調査(インスペクション)は、空き家の劣化状況等の調査を行うもので、特に住宅の売買においては、売り手と買い手ともに、住宅の状態を把握し取引が出来るとして現在ニーズが高まっている制度です。

木造戸建て住宅の場合

2階建ての場合の骨組(小屋組、軸組、床組)等の構成



建物状況調査とは

国土交通省の定める講習を修了した建築士が、建物の構造耐力上主要な部分及び雨水の浸入を防止する部分の劣化・不具合の状況を把握するための調査です。



検査にかかる時間・費用は?

物件の規模にもよりますが、3時間程度が見込まれます。

費用は各調査実施者により異なりますが、一般的には5~10万程度とされています。



既存住宅状況調査技術者検索ページ等から調査実施者を検索いただくことも可能です。



詳細はこちら

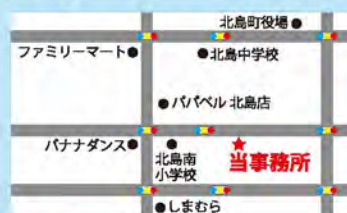


〈 告 告 〉

高岡司法書士事務所

司法書士 高岡俊成

- 不動産登記
(相続・贈与・売買)
- 商業法人登記
(設立・役員変更)
- 裁判所提出書類作成
- 簡易裁判所訴訟代理関係業務



北島町江尻字妙蛇池21-10 ☎(088)697-2686



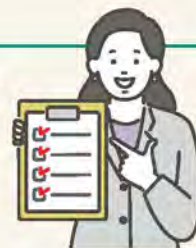
近隣に迷惑をかけないようにしよう。

＞ 空き家は定期的な点検と管理が大切です！

人が出入りをし、適切に管理することで建物の老朽化の抑制につながります。具体的には定期的な通風、換気、通水、掃除を行うことで老朽化の進行を抑制することができます。

次の作業項目を参考に、月1回程度の頻度でできるだけこまめに取り組むようにしましょう。

また、大雨や台風、地震のあとは、建物に被害がないか必ず点検しましょう。



＞ 自分でできる管理方法

	作業項目	作業内容	
内部	通風・換気(60分程度)	☐ すべての窓・収納扉(押入れ・クローゼット)の開放 ☐ 換気扇の運転	建物を傷めないためには、できるだけ頻繁に行いましょう
	通水(3分程度)	☐ 各蛇口の通水 ☐ 各排水口に水を流す(防臭、防虫のため)	
	掃除	☐ 室内の簡単な清掃	
外部	郵便物整理	☐ ポスト、玄関に投函された郵便物・配布物の整理	ご近所の迷惑にならないよう念入りに行いましょう
	敷地内清掃	☐ 敷地内の落ち葉やごみの清掃	
	草取り 庭木の剪定	☐ 草取り、越境している枝やツルの剪定 ☐ 庭木の剪定、消毒	
点検	雨漏りの有無	☐ すべての部屋に雨漏りがないか	大雨や台風、地震のあとは必ず点検を行いましょう
	建物の傷み	☐ 建物に傷んでいるところはないか	
	設備の傷み	☐ 水漏れなどがないか	

〈 広告 〉


 屋上・ベランダ・外壁のメンテナンス怠っていませんか？
専門店の雨漏り修理!!
 防水の観点から
 耐湿性の高い塗装工事
防水工事 + 建築塗装

有限会社 斎藤防水工業
 〒770-0802 徳島市吉野本町6丁目9番地
Tel: 088-622-2931
 お気軽にお問い合わせ下さい。点検・お見積もり・ご相談など無料

**藍住町の浄化槽の保守点検は
お任せください。**

斎藤産業株式会社


 徳島市吉野本町6丁目9番地
TEL. 088-626-0088 FAX. 088-624-0311

定期的に
点検
しましょう



空き家の傷み具合チェックシート

外部まわり

☐ 屋根

・屋根材の異状
(ズレ、割れ、さび、苔、ハガレ)

☐ 軒裏

・軒天材の異状
(シミ、汚れ、浮き、苔、ハガレ)

☐ 雨とい

・水濡れ、ハズレ、ヒビ、割れ

☐ 窓・出入口ドア

・ガラス、建付けの異状
(割れ、ヒビ、開閉の不具合、
傾き、施錠の不具合)

☐ バルコニー

・床材、手すりの異状
(破れ、虫食い、腐朽、反り、
たわみ、さび、ぐらつき)

☐ 外壁

・外壁材の異状
(汚れ、色あせ、さび、苔、
ハガレ、ヒビ)

☐ 擁壁

・水抜き穴の詰まりの有無
・ひび割れの有無
・目地の開きの有無

☐ 塀

・塀の異状(汚れ、傾き、崩れ)

☐ 家まわり

・樹木、雑草の繁茂
・害虫、害獣の発生

☐ 土台・基礎

・基礎、土台の異状
(ヒビ、割れ、傾き、腐朽、
虫食い、蟻道)

内部・設備

☐ 天井

・天井材の異状
(ハガレ、たわみ、浮き、シミ、カビ)

☐ 壁

・壁材の異状
(ハガレ、浮き、シミ、カビ、割れ)

☐ 床

・床材の異状
(ハガレ、浮き、シミ、カビ、
割れ、傾き)

☐ 室内ドア・障子

・建付けの異状
(開閉の不具合、傾き)

☐ 設備

・給水、排水の不具合
(赤水、詰まり、臭い、水漏れ)



空き家の売却、賃貸を検討しよう。

- ▶ 今後使用する予定が無く、空き家の維持管理ができない場合、売却、賃貸などを検討する必要があります。特に老朽化が進んだ建物は、修繕や改修に要する費用が大きくなりますので、以下を参考に早めに売却や賃貸などを検討しましょう。

▶ 売却・賃貸の準備 家財道具や残置物の整理、処分をしよう。

空き家の売却、賃貸、解体などをお考えの場合、空き家の中にある家財や荷物を整理することが必要です。

早い段階から整理を進めることにより、その後の活用を円滑に進めることができます。

なお、遺品や仏壇などがあり、自力で処分することが困難な方は、民間の家財整理専門業者や仏具店等を活用するのも一つの方法です。



▶ 売却・賃貸の検討 不動産業者に相談しよう。

● 売却

不動産業者との媒介契約により仲介を依頼するのが一般的です。また、業者が買取り、リフォーム後に販売する買取再販も多くなっています。事業者によって価格が異なることも多いので、複数の不動産業者に査定してもらいましょう。

● 賃貸

空き家は、リフォームしてから賃貸するのが一般的です。

また、近年、借り手が自由にリフォームすることを許容して賃貸するケースもでてきています。

方法によって、それぞれメリット・デメリットがありますので、地元の不動産業者に相談しましょう。

空き家に関する相談窓口 P6参照



▶ 売却・賃貸が困難な場合 解体を検討しよう。

売却・賃貸が困難な空き家については、解体をして駐車場などとして「土地」を活かすといった方法もあります。

土地活用の可能性は、土地の周辺状況などによって異なります。解体を行う前に建築士や不動産業者へ相談しましょう。

空き家に関する相談窓口 P6参照

〈 広告 〉

エイブル

エイブルNW徳島空港店

空家の有効活用なら当社にお任せ下さい！

TEL.088-699-1557

松茂町笹木野字八北開拓213-1

株式会社 高島不動産



＞ 売却・賃貸のヒント

● どの不動産業者に相談すればよいかわからない場合には？

空き家周辺の地元不動産業者に相談してみても…

● 売却するのに費用負担が難しい場合には？

解体費や測量費などを含む売却を不動産業者に相談してみても…

● 狭小土地や接道不良土地で売却が難しい場合には？

隣の家に買ってもらえないか提案してみても…

● 売り出したいが、家に欠陥があってトラブルにならないか？

建物状況調査(インスペクション)をしてみても… →P9

● 借地で空き家が売却できない場合には？

借地契約を延長して賃貸を検討してみても…

● 古くて貸せるか悩んでいる場合には？

固定資産税相当分の家賃で賃貸できないか不動産業者に相談してみても…

● 耐震改修済み、リフォーム済みをアピールする場合には？

建物状況調査を実施し、安心R住宅※として売却を検討してみても…

※「安心R住宅」とは、これまでの既存住宅(中古住宅)のマイナスイメージを払拭するため一定の条件を満たした住宅の広告に、国が商標登録したロゴマークを付けて、物件選びに役立つ情報を消費者の皆さまへ分かりやすく提供する仕組みです。

● 空き家バンクを利用してみても？

空き家バンクとは、空き家を「売りたい人」と「買いたい人」をつなぐ、自治体が運営する空き家の情報サービスです。



空き家バンクについて

お問い合わせ 徳島県住宅供給公社 …… TEL.088-666-3124
(「とくしま回帰」住宅対策総合支援センター)

相続した土地を国が引き取る制度が始まりました

令和5年4月27日より、相続した土地を国が引き取る「**相続土地国庫帰属制度**」が始まりました。これは、相続等によって土地の所有権を取得した相続人が、法務大臣(窓口は法務局)の承認により、土地を手放して国庫に帰属させることができる制度です。詳しくは法務省ホームページでご確認ください。



07 売却のこと

メリットは?デメリットは?どう売るのが?

＞ メリット

- ・維持管理にかかる手間とお金が不要
- ・一時的にまとまったお金が得られる
- ・現金化することで遺産分割しやすくなる
- ・経年劣化による将来下落するリスクの回避



＞ デメリット

- ・思い入れがある建物が失われる
- ・希望価格で売れない可能性
- ・境界確認など手間や経費が掛かる可能性



専門家が一緒に考えます(相談から売却までの流れのイメージ)



所有者



不動産業者

① まずは不動産業者に相談

売却条件をざっくりばらんに相談



⑤ 広告

販売活動を行います



② 物件調査

売却予定物件を調査します



⑥ 売買契約の交渉

購入希望者と契約条件を交渉します



③ 価格査定

物件を査定した価格が提示されます



⑦ 売買契約の締結

契約条件など合意ができれば契約



④ 媒介契約の締結

売却を依頼します



⑧ 売却

売買代金の受領と同時に買主に物件を引き渡します



〈 広 告 〉

後回しにしていますか?

空き家の処分

相続相談 ～ 売却までを一貫対応



アイル



090-3232-3888

【(株)アイル空き家事業部】 鳴門市撫養町小桑島字前浜203
大成不動産事務所内

■徳島県知事免許(2)第3074号 ■(公社)徳島県宅地建物取引業協会会員 ■四国地区不動産公正取引協議会加盟



08 解体のこと

空き家の解体のメリットは？デメリットは？

＞ メリット

- ・土地を売却しやすくなる
- ・土地を売却し現金化することで遺産分割しやすくなる
- ・維持管理にかかる手間とお金が不要



＞ デメリット

- ・解体経費が必要となる
- ・固定資産税の特例措置が適用されなくなる
- ・解体した土地に再建築できない場合がある



専門家が一緒に考えます（相談から解体までの流れのイメージ）



所有者



建築士等

① まずは解体業者に相談

見積り依頼を行います



② 物件調査

現地調査します



③ 見積り

調査結果に基づき、見積書を作成します



④ 解体工事契約の締結

見積金額や内容を確認し契約します



⑤ 工事準備

施工計画や近隣対策などを行います



⑥ 建物内残存物の整理や処分

電気、ガス等の業者連絡
衣類や家具などの移動や処分



⑦ 近隣への挨拶

騒音や振動等が伴う工事なので、ご近所に挨拶されるとよいでしょう（解体業者が代行される場合もあります）



⑧ 解体

工事完了
現地確認し、工事代金を支払います



⚠ 解体した建物は、滅失登記をしましょう



- 解体経費の見積りは、費用や内容が適正かどうかの確認のため、複数業者に依頼しましょう。
- 解体後の土地利用も一緒に考えます。

〈 広告 〉

老朽化 空き家等 家 屋 解 体

家、壊しませんか？

見積
無料

相談
無料

忠 (有) 丸 忠 建 設

☎ 088-698-8333

北島町北村字千田ノ木52-5

(有)丸忠建設

検索





松茂町補助金について

▶ 老朽住宅等除却支援事業補助金

町民の皆様の住環境の向上を目的に、老朽化し危険な空き家の除却に対して予算の範囲内で補助金を交付します。

対象となる住宅

- ・ 町内にある住宅で、現在使用されておらず、かつ、今後も居住の見込みがない状況の建物が対象となります。
- ・ 空き家判定士による判定の結果、評点が合計100点以上である建物が対象となります。
- ・ 倒壊すれば接面(前面)道路を閉塞し、避難・救助活動に支障をきたす恐れがあるもの。

対象となる方

補助対象住宅の所有者等(町税等を滞納していないこと)

補助対象

空き家の除却に要する経費
※庭木、庭石、家財道具等の処分費用は対象外
※補助申請時に解体工事に着手(契約行為含む)・完了している場合、補助対象にはなりません。

補助額

補助対象経費の5分の4(上限80万円)

問い合わせ先 建設課 TEL.088-699-8718 MAIL:kensetsu@matsushige.i-tokushima.jp



老朽空き家の除却に係る 固定資産税の減免について

住宅を除去し更地になると、土地に適用されている住宅用地特例が無くなるため、税額が高くなる場合があります、このことが、空き家が除却されずに放置される要因の一つとなっています。

本制度は、一定の条件を満たした空き家を除却した場合、住宅用地特例と同様の課税標準額を10年間にわたり減額するものです。

手続等の詳細につきましては、空き家を除去する前に下記までお問い合わせください。

問い合わせ先 税額に関すること 税務課 TEL.088-699-8715
空き家除却に関すること 建設課 TEL.088-699-8718



松茂町住まいの耐震化事業

所有する空き家に移り住んだり、賃貸等で利活用をお考えであれば、ぜひ耐震診断を受けましょう。

耐震診断の結果により、耐震改修の補助金が利用できます。

▶ 耐震診断支援事業 ※大規模な地震に対して、どの程度の安全性があるかを判定します。

対象となる住宅

1. 木造(在来軸組構法、伝統構法、枠組壁工法等)
2. 平成12年5月31日以前に着工
3. 3階建て以下(併用住宅・共同住宅・長屋・借家も含む)
4. 現在居住している又は居住する予定の住宅

費用

無料

▶ 耐震改修支援事業

対象となる住宅

耐震診断の結果、評点1.0未満と判定されたもの

補助対象

改修後の評点を1.0以上とする工事、高さ1.5m以上の家具の固定、感震ブレーカーの設置

補助額

補助対象経費の5分の4(上限200万円)※令和6年度から8年度までの3年間
感震ブレーカー設置費用として10万円を上乗せ

問い合わせ先 建設課 TEL.088-699-8718 MAIL:kensetsu@matsushige.i-tokushima.jp

詳しくは松茂町ホームページをご覧ください。



松茂町 空き家の手引き

