

# 石井町

# 空き家対策

株式会社サイネックス



祖父宅を  
相続しました

管理するのに  
お金も手間も  
かかり  
そうだし

手続きとか  
難しそうね

正直言って  
もてあましています...



相続した  
空き家を  
上手にいかす  
方法を  
教えます  
にゃ〜！ 🐾



空き家リポーター  
「りのにゃ〜」

私たちバンドウリメイクは、解体工事業者として徳島県を中心に  
様々な建物の解体工事を行っております  
建築物の解体事業を通じ、廃棄物の適正処理を行い  
徳島県におけるリーディングカンパニーとして  
社会的使命を果たしてまいります



自社所有焼却炉

## 解体工事任せて安心 創業60年バンドウリメイクにお任せ下さい

"見積り無料" まずはお電話下さい TEL : 088-644-0815



ビル、病院、マンション、橋梁  
その他大型物件



木造、鉄骨造、RC造  
その他一般住宅



解体等で発生した廃材大切な資源として  
新たな製品に再利用、  
低公害焼却処理を行います



「安心」「安全」で「清潔」な工事進行



明日を拓く

**バンドウリメイク株式会社**  
**バンドウクリエート株式会社**

〒779-3133 徳島市入田町月ノ宮74-2  
TEL:088-644-0815 FAX:088-644-0265

KOBELCO

私たちは、みなさま一人ひとりに向かい  
つねに求められるよきパートナーとして  
地域や社会に貢献してまいります。  
ホームページから「業務に関すること」や  
「知りたい情報」など、みなさまのお役に  
立てるタイムリーな情報をお届けします。



# もくじ | Contents |



- 「空き家」  
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
- 空き家にしないためには … 6
- 空き家を所有  
することになったら …… 7
- 空き家を管理  
する場合には …… 8
- 空き家を管理  
できない場合には …… 10
- 売却のこと …… 12
- 賃貸のこと …… 13
- 解体のこと …… 14
- 石井町空家等対策に  
ついて …… 15

**UD FONT** 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。

QRコードは株式会社デンソーウェブの登録商標です。

## 石井町 空き家対策

令和5年3月発行

無断で複写、転載する  
ことはご遠慮ください。

### 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5年2月現在の情報です。

廣 告

## あなたの不動産どう活かす？

不動産のことならワンストップでお任せください。

**地域  
密着**

1996年創業  
信頼の実績

相続した不動産 <b>相続相談</b> 売る？ 貸す？ どっちがおトク？	売りたくないが… <b>管理</b> 草処理が大変 害虫が心配	そのまま売却したい <b>売却</b> 家屋解体 不用品処分	リフォーム <b>建替え</b> 新築 建売	収益アパート ローン残債 <b>収益物件</b> 元気なうちに手放して お金に変えたい	物件探しの 時間がとれない <b>買いたい</b> 土地探しから お任せしたい
---	--	---	------------------------------	---	---

●NPO法人徳島県空き家問題解決支援センター  
●日本賃貸住宅管理協会 ●全国賃貸管理ビジネス協会  
●損害保険代理店 ●生命保険代理店 ●宅地建物取引士  
●2級建築士 ●古民家鑑定士 ●賃貸不動産経営管理士  
●既存住宅状況調査技術者 ●相続支援コンサルタント  
●賃貸マンション・テナント・買家・管理戸数 1,100戸

エイブルネットワーク

With mama 徳島店

株式会社 藤本ハウジング

【本店】徳島県名西郡石井町石井字石井497-1 ☎088-674-7816 FAX 088-674-7823  
【藍住店】徳島県板野郡藍住町笠木字中野111 ☎088-692-8867 FAX 088-678-6378  
●(公社)徳島県宅地建物取引業協会会員 ●徳島県知事(6)第2366号 ●四国地区不動産公正取引協議会加盟 ●建設業許可/徳島県知事(般-01)第7086号

LINE

売買・賃貸

建築

# 「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、住居やその他の使用もなされていない建物のこと

## 🏠 どうして…空き家放置のリスク

石井町では、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、「石井町空家等対策計画」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。



広告



**当社におまかせ下さい!**

ちょっとした  
工事

お急ぎの  
工事

リフォーム

新築

中古住宅

耐震

増築

Original Frame & Urethan Panel



FPの家なら暑い夏も寒い冬も快適空間!  
オアシス気分でご座す。  
それに**無結露50年保証**だよ



■ゼロエネルギー100年住宅    ■省エネ健康住宅  
 ■断熱・気密化工事    ■免震住宅    ■耐震改修  
 ■太陽光発電    ■オール電化住宅    ■介護改修工事など

有限会社 **片岡工務店**

吉野川市鴨島町西麻植字広畑127

TEL(0883)24-2559

詳しくはホームページを  
ご覧下さい!

FAX(0883)22-1887



その他にも…



### 景観悪化や苦情

長期間の放置は、街並の調和を乱し近隣に迷惑をかける恐れがあります。  
近隣とのトラブルを避けるためにも、適正な管理は欠かせません。

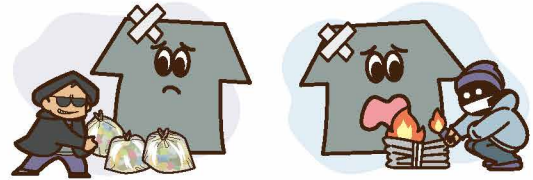


悪質な



### 犯罪の誘発

放火による火災や不法侵入・不法投棄などが懸念されます。  
また、空き家出火の原因は、ほとんどが放火によるものと言われています。



## 管理不全な空き家の問題点と解決方法

### ①不審者が侵入する

不審者が侵入することで、犯罪の温床となってしまうたり、建物に放火されてしまうといった危険があります。玄関や窓の施錠の確認など定期的な見回りが必要です。

### ②ゴミを捨てられる

ゴミを捨てられることにより異臭が発生し、周辺に悪影響を及ぼすおそれがあります。定期的な見回りが必要です。

### ③動物や害虫のすみかになる

動物や害虫がすみつく、建物にはシロアリなどの被害が出たり、動物の糞や死骸などにより、周辺に悪影響を及ぼすおそれがあります。玄関や窓の確認、敷地内の管理などの定期的な見回りが必要です。

### ④屋根瓦や窓ガラスが落下して、通行人などにケガをさせてしまう

#### 老朽化による建物の倒壊、建材などの飛散

建材が風などで落下し、周辺の建物や通行人等にケガをさせてしまうと、損害賠償を請求される恐れがあります。定期的な見回りを行い、破損等を発見した場合には、補修をするなど適切な管理が必要です。



### ⑤樹木や雑草が生い茂り、隣地や道路へはみ出し、通行などの障害となっている

隣地へ樹木などがはみ出すと、周辺住民へ迷惑をかけてしまったり、道路へはみ出すと見通しが悪くなるなど、通行へ支障をきたしてしまうおそれがあります。定期的な見回りを行い、特に樹木が成長する夏の時期は、手入れをするなどの適切な管理が必要です。

広告

産業廃棄物収集運搬業 徳島県知事 第3600166866号  
石井町一般廃棄物再生利用業指定 一般廃棄物処分業 徳島市 第60号

徳島市指定資源ごみ回収業者  
対象資源：布類、アルミ缶  
スチール缶、ペットボトル

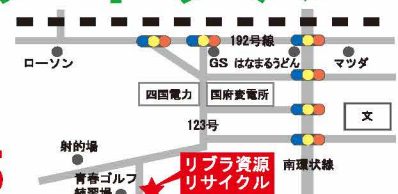
第一種フロン類回収業者・金属くず取扱業  
貨物軽自動車運送事業 古物商 遺品整理  
（助）家電リサイクル券センター取扱店



# (株)リブラ資源リサイクル

本社 〒779-3233 名西郡石井町石井字石井  
事務所 国府工場 〒779-3127 徳島市国府町西矢野字山田540-29

TEL 088-678-6057 FAX 088-678-6085



# 空き家について考えてみましょう！



## 空き家管理・活用実践フロー

知りたいことは何ですか？



空き家を  
所有すること  
になりました

所有者が  
なすべきことを  
知りましょう！

空き家の  
使い方を  
考えましょう！

知らないことが多いわ！



**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。

P2,3参照

**家財処分、相続、  
税金等について  
知りましょう！**

空き家の使い方を決める前に、家財の処分、相続手続き、所有及び売却に関わる税金等について理解を深めることが重要です。

P7, 10, 11参照

広 告

**循環型社会形成推進企業**

営業内容
建設業
産業廃棄物収集運搬業
一般廃棄物再生利用業  
産業廃棄物処分業

**有限会社 佐々木エンジニア**
代表取締役 佐々木 誠一

木くず

廃プラ

紙くず

繊維くず

ゴムくず

草竹  
生木 根株

金属くず

ガラス  
コンクリート  
くず

陶磁器  
くず

**【国府事務所】**  
徳島市国府町観音寺602-10  
TEL (088) 642-0922

**【リサイクルセンター】**  
徳島市一宮町紅葉山70-4  
TEL (088) 636-5550 FAX (088) 636-5558



当面  
そのままに  
する

### 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。

P8、9、10、11参照

取り壊す

### 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、取り壊しもご検討ください。

P14、15参照

貸す  
売る

### 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。

P12、13、16参照

広告

# 外壁塗装

## 屋根・雨漏り専門店

全ての現場社長対応!!

見るだけOK 聞くだけOK

株式会社 安心工房 外壁塗装 雨漏り 専門店  
☎088-675-1108



ここが  
違う!

### 当社の強み

- その1 ドローンを使って建物点検!
- その2 赤外線調査で雨漏り早期解決!
- その3 年間施工実績50棟以上!
- その4 近さは安心!アフターフォロー



株式会社  
**安心工房**

☎ **088-675-1108**  
石井町石井字石井506-1

情報満載のホームページ  
公開中!今すぐCheck!

**無料相談**

安心工房 🔍 検索



# 空き家にしないためには

どのように次世代に引き継ぐか考えよう。

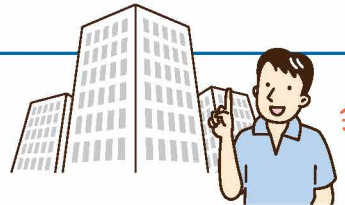


## 現在の登記を確認しよう。

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。

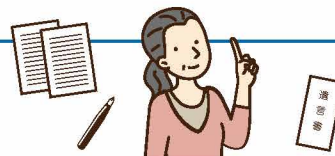
不動産登記の名義を確認し、現在の所有者になっているか確認しましょう。



## 意思表示をしておこう。

誰に家を引き継いでもらいたい意思表示をしておきましょう。残された家族が相続で悩んだり、争うことがないように、家族と話し合いを進めておきましょう。

また、相続人がいない場合には、遺言書によりお世話になった人へ資産を遺すことも可能です。



## 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

空き家に関する  
相談対応

石井町では、空家等の所有者等から、適切な管理をどのように行うべきかの相談や、空家等の除却又は利活用に関する各種相談に対しては、組織内にて体制を整備のうえ、情報の共有・連携をしながら対応することとしています。

また、ワンストップ窓口として、総務課で空家等の状況や相談内容について聞き取りを行います。内容について整理した後、当該相談内容を所管する担当課に情報提供し、対応策を回答いたします。(石井町空家等対策計画第9章)

相談窓口

石井町役場 総務課 ☎088-674-1111 ✉soumu@ishii.i-tokushima.jp

広告



やまおか事務所  
YAMAOKA OFFICE

- 相続・遺言 ■ 不動産登記
- 商業・法人登記
- 成年後見 ■ 裁判事務

司法書士 山岡 美子

〒779-3120 徳島市国府町南岩延810番地の17

TEL 088-661-1223

FAX 088-661-1224



黒木総合法律事務所  
Kuroki General Law Office

弁護士 黒木 賢太郎 (徳島弁護士会所属)

受付時間 午前 9:00 ~ 午後 5:30



駐車場有り

藍住町東中富龍池傍52-6  
TOP藍住IC-E号室

TEL 088-679-6009

<https://kuroki-lawoffice-tokushima.jp>



# 空き家を所有することになったら

## 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。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→本籍地の市区町村にて
- 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②



#### 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。

### 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)

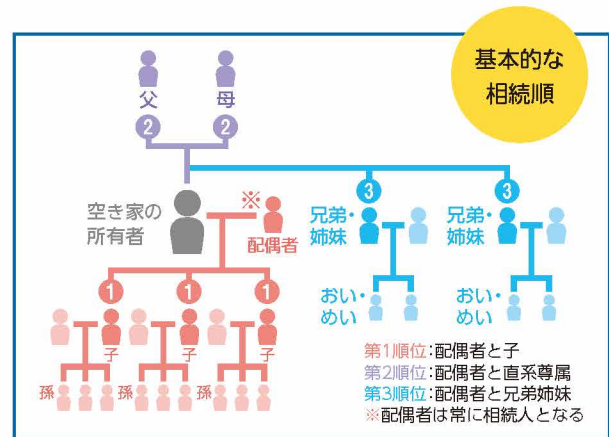
基本的な相続の順番は、右図のようになります(法定相続)。

遺産は、先ず第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。

遺産分割協議等の手続きを経ないままに相続が何度も繰り返されると、互いに面識がなくなり、調整できない事態も生じかねません。

こうなると調査に相当の時間を要し、手続き費用が高額になってしまいます。

遺産分割協議等により確定した相続人がいる場合は、必ず登記を行うようにしましょう。



広 告

## 平尾事務所

行政書士 平尾 登

〒771-1624 阿波市市場町山野上字大西198番地  
☎(0883)36-2001

## 日高司法書士事務所

司法書士・行政書士 日高 資泰



藍住町徳命字前須東168-1 日高ビル1F  
☎088-692-0038  
FAX 088-692-0258

# 空き家を管理する場合には

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チェック	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チェック	
	設備の傷み	水漏れなどがいないかチェック	

※点検は次頁のチェックシートも参考にしてください。

広 告

小さなリフォームから

洗面床張替

水漏れ修理

電気トラブル等

新築工事まで

家のことなら  
何でもご相談ください!

一級建築設計事務所 松原工務店

石井町高原字西高原351-7 TEL 088-674-0344 FAX 088-674-6404

# 空き家の傷み具合チェックシート



定期的に  
点検  
しましょう

## 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)

### 雨どい

・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)

広告

新築 注文住宅 不動産



かみくぼ住宅

Panasonic Builders Group | パナソニックビルダースグループ

Panasonic LIXIL Takara standard TOTO YKK AP GRAFTEK

リフォーム  
& 増改築



見積  
無料

平屋 専門店

かみくぼリフォーム

かみくぼリフォームの  
情報はこちら▶



平屋専門店  
平屋プラス

お問い合わせは  
こちら

TEL 0120-088-280  
TEL 088-674-0888

かみくぼ住宅 (徳島県木造住宅協会会員)  
名西郡石井町高川原字高川原64-1  
かみくぼ住宅 検索 メール kamikubo@iiei.com

かみくぼの  
最新情報は  
ココでチェック!



# 空き家を管理できない場合には

## 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。



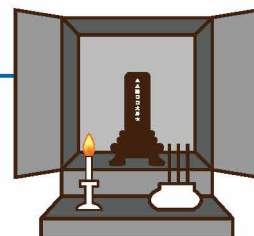
### 売却・賃貸の準備

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。



### 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。



## 🏠 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…

### ● 空き家所有者が認知症の場合には？

成年後見制度の利用を検討してみても…

### ● 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。



## 空き家や空き地を譲渡した場合の税制優遇

### ① 空き家の譲渡所得の3,000万円控除

空き家を相続してから3年後の年末までに売却するなど一定の基準を満たす場合、譲渡所得から3,000万円が控除されます。

※税務署で控除の申告をする前に、「被相続人居住用家屋等確認書」の申請が必要です。

申請は、空き家の所在する各市区町村の担当窓口になります。

### ② 低未利用土地等の譲渡所得の100万円控除

空き家や空き地、空き店舗などの属する土地で500万円を超えない範囲の価格で売却するなど一定の基準を満たす場合、譲渡所得から100万円が控除されます。

※税務署で控除の申告をする前に、「低未利用土地等確認書」の申請が必要です。

申請は、空き家の所在する各市区町村の担当窓口になります。

空き家に関する相談窓口 P6参照

広 告

### 空き家でお困りではございませんか？

売買

賃貸

管理

解体

各地にてセミナー開催中!



右記□に1つでも  
チェックが入る皆様!

空き家問題解決セミナー&  
専門家相談会に参加して、  
早期の問題解決への第一歩を  
踏み出しませんか!!

CHECK

- 現在「空き家」を所有しているが、今後どうしたら良いか悩んでいる。
- 相続登記が出来ていない!土地の境界で隣地と揉めている!
- 今後「空き家」や「空き土地」の売却を考えたいと思っている。
- 今後「空き家」の解体を考えているが、概算費用や手続きが知りたい。
- 売却・賃貸や贈与をした場合の税金について知りたい。
- 今度「空き家」を借家や民泊に活用したいと考えている。



特定非営利活動法人 (NPO)  
**徳島県空き家問題解決支援センター**

事務局 / 〒770-0861 徳島市住吉4丁目6番57号  
TEL 088-624-4123 FAX 088-625-4587  
http://akiya-tokushima.or.jp e-mail:info@akiya-tokushima.or.jp

## 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必要
- ・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的に、価値が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

空き家バンクについての詳細は、P16をご覧ください。

— 広 告 —



## LIXIL 不動産ショップ

※令和4年3月現在

徳島県知事(2)第2941号  
相続コンサルタント在籍店

- |      |            |             |
|------|------------|-------------|
| 事業内容 | ■ 売買物件のご紹介 | ■ 資産運用コンサル  |
|      | ■ 賃貸物件のご紹介 | ■ 空き家再生事業   |
|      | ■ 新築・増改築工事 | ■ 店舗の開業、改装  |
|      | ■ リフォーム工事  | ■ 相続に関するご相談 |



チームとして動いているので、下記の各業種とも連携してご相談に乗らせていただきます。

◎司法書士 ◎弁護士 ◎税理士 ◎保険業者 ◎各葬祭所 ◎各金融機関 ◎不動産業者



トラストホーム

名西郡石井町高川原字天神544-1 フジグラン石井2F

☎ 088-679-7121

ERA加盟は、すべて独立自営の会社です。



## メリットは?デメリットは?どう貸すの?

### 🏠 メリット

- ・家賃収入が得られる
- ・建物(資産)を持ち続けられる
- ・担保にできるため融資が受けられる
- ・換気や通水などの管理が不要になる



### 🏠 デメリット

- ・入居者がいない場合には収入が得られない
- ・入居者とトラブル(家賃滞納等)のリスク
- ・リフォームする場合には経費が掛かる



所有者 不動産業者 建築士等

専門家が一緒に考えます(相談から賃貸までの流れのイメージ)



#### ① まずは不動産業者に相談

物件の調査も行います



#### ② 物件調査(リフォームする場合)

▶リフォームを行わない場合は④へ

- ・賃貸予定物件を調査し、リフォーム計画を行う
- ・計画が決まれば、見積書を作成



#### ③ リフォーム

見積書を確認し建築士等にリフォームの依頼



#### ④ 媒介契約の締結

賃貸の仲介を依頼します



#### ⑤ 賃貸契約の締結

不動産業者の仲介により入居者と契約



#### ⑥ 賃貸開始

所有者が、建物と入居者を管理するのか?

不動産業者をお願いするのか?  
相談してください



空き家バンクについての詳細は、P16をご覧ください。



## 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必要



**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



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



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 ③ 見積り

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

施行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

— 廣 告 —



有限  
会社 **木留リース**

- 建設機械
- 家解体
- 木伐採作業
- 重量物運搬据付作業
- クレーン車一式

**解体見積り無料!!**

〒779-3232 名西郡石井町石井字城の内 42-3

☎(088)674-0243 FAX(088)674-0379





## 石井町空き家等対策について①



## 除却の補助金について

空き家の解体に係る費用の一部を補助しています。  
(石井町空き家再生等促進事業)

## ●補助要件

※以下の全ての要件を満たす必要があります。

・現在、住居として使用がされておらず、今後も使用される見込みがない状況の建物。(居住用住宅に限る。)

・町による老朽危険空き家への認定をされたもの

・家屋が倒壊した場合、接面道路を閉塞する可能性があることを認められるもの。



※工事は、「④補助金の交付決定」を受けてから行ってください。(補助金交付決定前に工事着工した場合は、補助の対象外となります。)

## ●手順

## ① 空き家窓口に相談

・職員が現地調査

## ② 申請書類を役場に提出

・空き家判定士の派遣

## ③ 空き家判定を受ける

## ④ 空き家除却見積り等を役場に提出

・補助金の交付決定を受ける

## ⑤ 空き家を解体

## ⑥ 実績報告書を役場に提出



## 問い合わせ先

除却に関する相談  
石井町役場 危機管理課  
☎088-674-1171  
石井町ホームページ



廣 告

リフォーム、設計施工、新築、耐震のことなら  
ご相談ください。



株式会社 ユタカホーム  
YUTAKA HOME

〒779-3233  
名西郡石井町石井字石井690番2  
TEL 088-674-3597  
FAX 088-678-4597  
https://yutakahome.biz



建築士事務所登録 徳島県知事登録第92043号  
建築業許可 般一第77087号  
徳島県木造住宅耐震診断員資格者  
徳島県木造住宅耐震改修施工者資格者

## 石井町空き家等対策について②



## 空き家バンクについて

町が運営する空き家バンクサイトを通じて、  
全国の購入希望者・賃貸希望者に空き家を紹介します。

## ●対象住宅

- ・現在、居住や納屋等として使用がされていない建物。(居住用住宅に限る。)
- ・将来、空き家となる見込みである建物。(居住用住宅に限る。)



## ●手順

## ① 空き家窓口へ相談

- ・職員が現地調査

## ② 申請書類を提出

- ・空き家判定士の派遣

## ③ 空き家判定を受ける

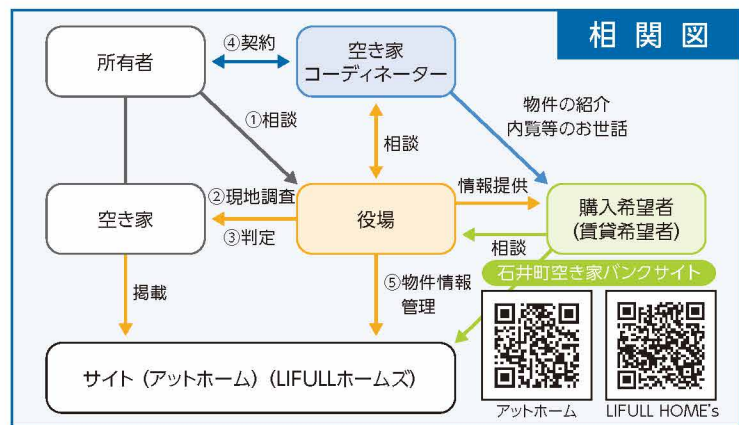
## ④ 空き家バンクの登録を受ける

- ・空き家コーディネーターの派遣

⑤ 空き家コーディネーターと  
媒介契約を結ぶ

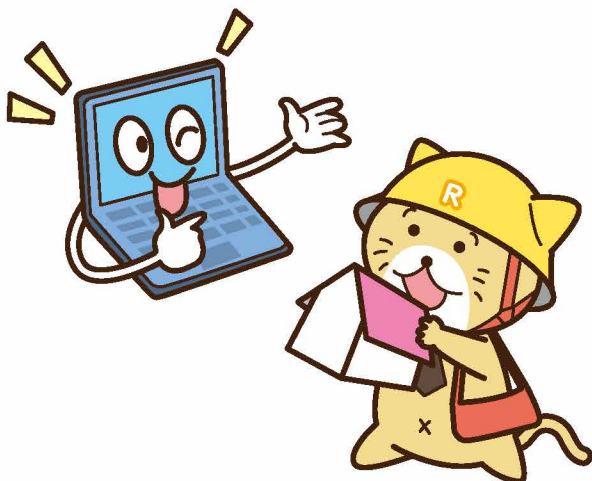
- ・空き家バンクサイトに掲載

## 購入希望者とマッチングを待つ



## 問い合わせ先

空き家バンクに関する相談  
石井町役場 総務課  
☎088-674-1111  
石井町ホームページ



広告

解体・土木工事  
バンドウリメイク株式会社  
産業廃棄物処理・運搬  
バンドウクリエイター株式会社

見積無料

相談無料

〒779-3133 徳島市入田町月ノ宮74番地2  
TEL 088-644-0815 FAX 088-644-0265  
<http://www.bandoremake.com>



ARIGATOGOZAIMASU Co.,Ltd.

ありがとうございます  
株式会社

Dramatic Communication

アパマンショップ  
NETWORK

空き家(一戸建て・アパート・マンション)をお持ちの方  
是非お問い合わせください!

-  空き家を活用(貸し)たい
-  空き家を処分(売り)たい
-  空き家の管理(掃除・除草)が  
煩わしい

こんなお悩み全て解決します!

石井町以外の物件でもお気軽にご相談ください。



賃貸住宅仲介業店舗数No.1※

※2014年9月末時点 観矢野経済研究所調べ  
(1,132店舗)主要8事業者における店舗数。直営店舗とフランチャイズチェーン  
加盟店舗の合計値(海外及び契約店舗含む)。契約店舗とは、出店が確定している  
店舗、出店準備中店舗含む。

▶こちらをクリック



徳島鴨島店

吉野川市鴨島町上下島 81-6

☎ 0883-22-2000

営業時間

9:30~19:00

定休日

水曜日

徳島県知事許可  
(7)2120号

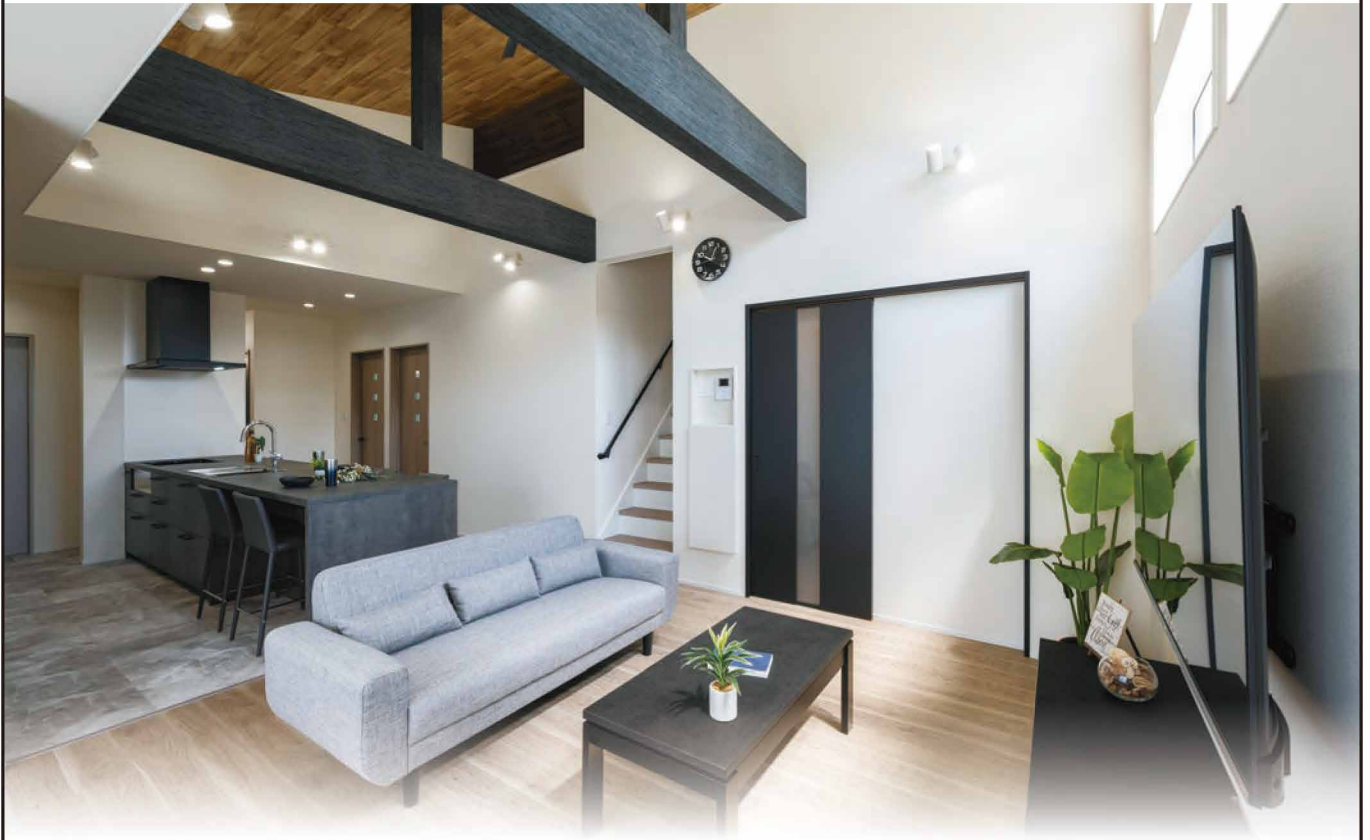
徳島田宮店

徳島市北田宮1丁目1番5号

☎ 088-633-6322

# 工務店のリフォーム・リノベーション

400棟を超える新築・注文住宅実績を誇る『かみくぼ住宅』のノウハウを活かし、暮らしに寄り添う理想のリフォーム、リノベーションをお届けします。



住宅工務店で叶えるきれいなリフォーム  
**かみくぼリフォーム**



かみくぼリフォームの  
◀情報はこちら

**新築**

**注文住宅**

**不動産**



**かみくぼ住宅**

Panasonic Builders Group | パナソニックビルダーズグループ

Panasonic LIXIL Takara standard TOTO YKK AP GRAFTEKT

**リフォーム  
& 増改築**



**見積無料!!**

**かみくぼリフォーム**

**平屋** 専門店

平屋専門店  
**平屋プラス**

お問い合わせは  
こちら

**0120-088-280**  
**TEL 088-674-0888**

かみくぼリフォーム 検索

かみくぼ住宅 検索

メール kamikubo@iieiii.com

↓ かみくぼの最新情報は ↓



(株)かみくぼ住宅 名西郡石井町高川原字高川原64-1 (徳島県木造住宅協会会員)