

# くずまき



空き家・宅地バンク

手引き

葛巻町

いらっしゃい葛巻推進課

令和6年4月

## はじめに

近年、人口減少や少子高齢化など、社会構造やニーズの変化に伴い、全国的に地方移住や若者世代の定住が促進されており、人口減少対策として本町においても移住定住に力を入れてきており、その中でも移住定住を促すうえで重要となる一つの要素が「住環境の整備」であります。

また、住環境については、本町においても空き家等に関する問い合わせが多くなっている状況にあり、その利活用を図っていくことが求められます。そのほか、町内で住宅を建築できる宅地情報が不足していることから若者世代や定住を希望する方に提供することで、近隣市への人口流出を抑制する必要もあるものであります。

空き家・宅地バンク制度は「いらっしやい葛巻空き家等利活用事業実施要綱」（以下、「要綱」という。）に基づき、町が空き家等の利活用を目的として整備しているもので、本制度を推進することにより、移住定住による地域の活性化及び空き家等の利活用によるまちの魅力向上を図ります。

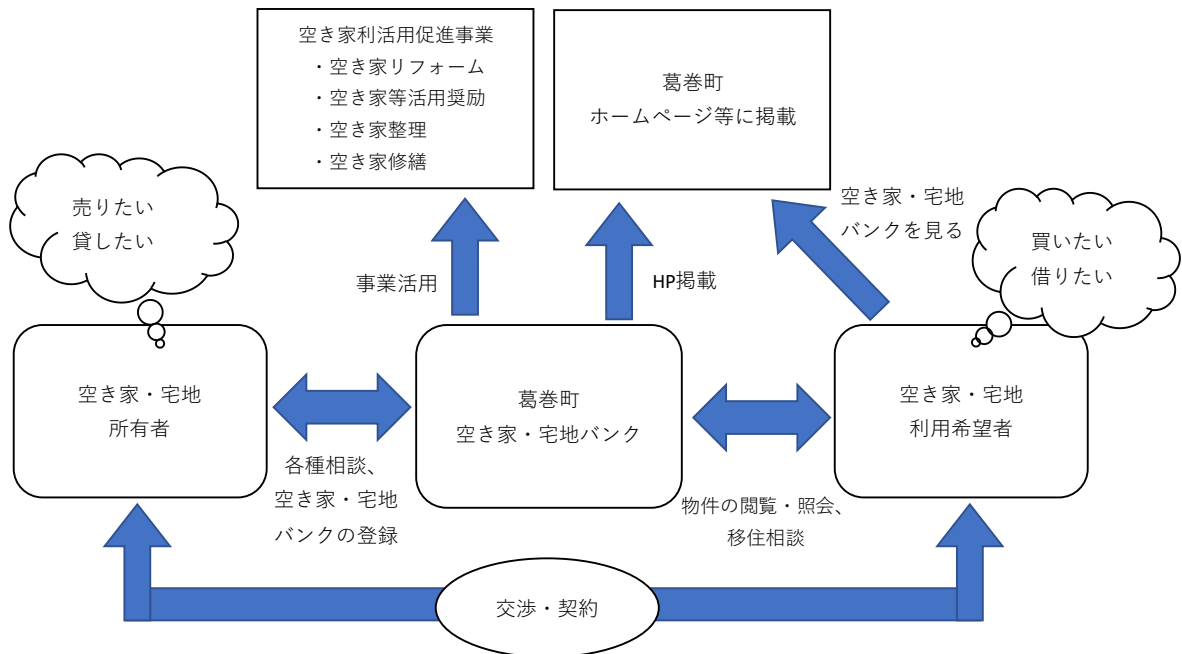
この手引きは、空き家・宅地バンクに登録を検討している方や制度の利用を希望されている方に向けて、制度や手続きについて知っていただくために作成したものです。

## ◎改定履歴

令和6年4月1日 作成

# 1. 葛巻町空き家・宅地バンクとは

空き家・宅地バンクとは、町内の空き家及び宅地を売りたい、貸したい方の情報をホームページ等に掲載して周知を行うことで、空き家及び宅地を買いたい、借りたい方とマッチングを図る制度です。



## (1) 空き家・宅地バンクの対象となる建物

空き家等 ※手引では①と②をまとめて「空き家等」と表現します。		宅地
① 空き家	② 空き店舗等	
住宅または店舗併用住宅であって、居住していないまたは居住しなくなる予定のもの。 <b>例)</b> 親族が住んでいたが、今は住んでいない住宅 転居等により今後住まなくなる予定の住宅	店舗、事務所、倉庫など、事業を目的とした建物であって、使用していないまたは使用しなくなる予定のもの。 <b>例)</b> 昔、店をやっていたが今は何もやっていない建物 今後使う予定がなくなる店舗、事務所、倉庫	町内に存する地目を問わず宅地として利用可能な土地（住宅を建築することができる土地に限る。）であって、現に宅地に建物等が建築されていないものをいう。 <b>例)</b> 相続を受けたが、活用していない宅地。 空き家を取り壊して、使用する予定がない宅地

## (2) 申請ができる方

空き家バンク	宅地バンク
空き家等の不動産登記上の所有者（個人、法人）が申請できます。 ただし、売買の場合は、土地・建物の所有者は同一に限る。	宅地の不動産登記上の所有者（個人、法人）が申請できます。

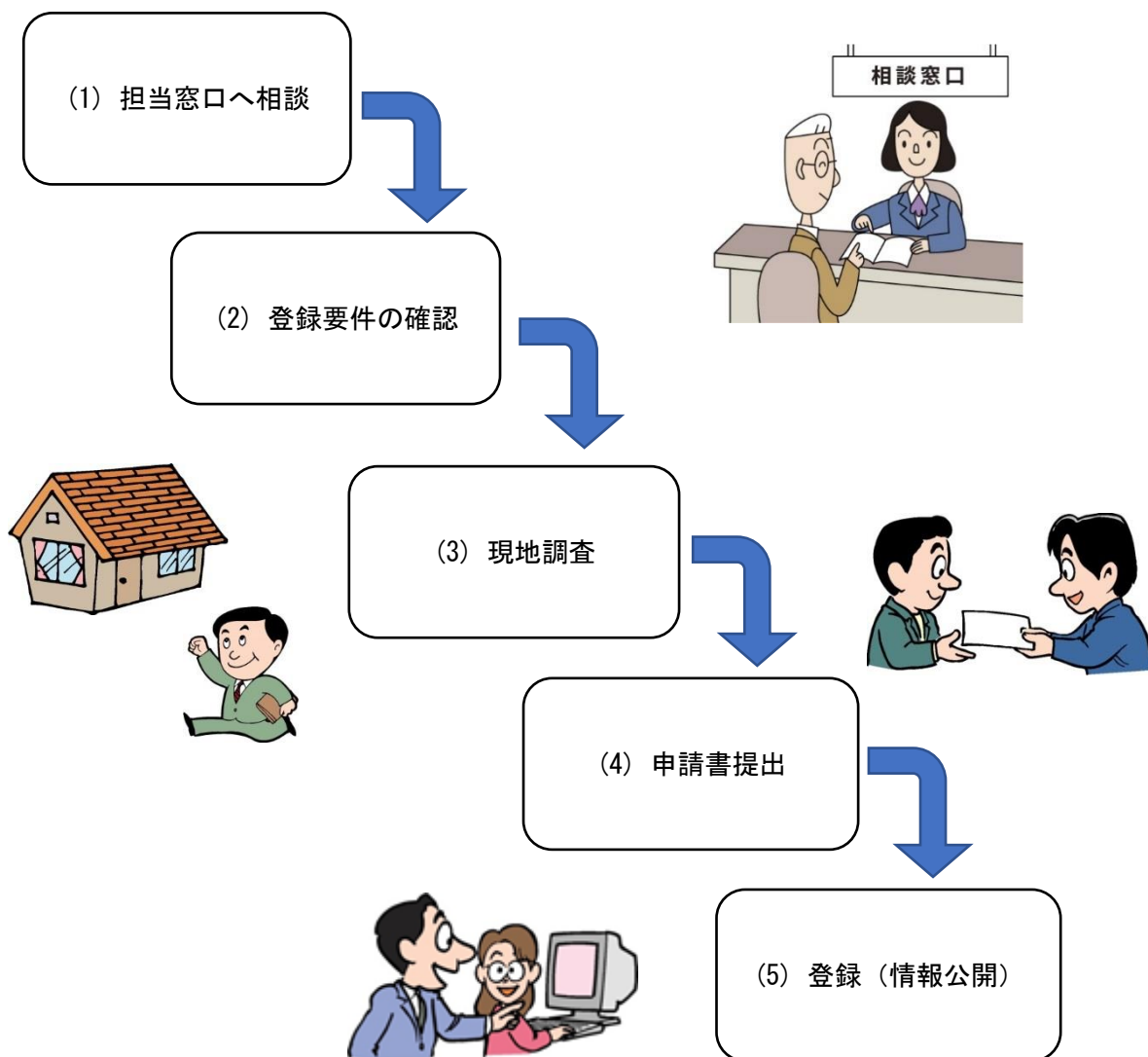
<空き家・宅地バンクへ登録することのメリット>

空き家バンク	宅地バンク
① 町のホームページやその他の広報媒体に掲載される。(登録は無料) 周知 PR 効果があります。	
② 空き家・宅地の活用についての相談ができる いらっしやい葛巻推進課にて、開庁時間中に相談を受け付けています。	
③ 空き家・宅地バンク登録物件(登録を目的とする物件)の場合に、町の補助を受けることができる。 要綱に基づく、空き家利活用促進に係る事業を活用することができます。	

**2. 空き家・宅地バンク登録するには**

空き家・宅地バンク登録は、次の手順に行います。

相談窓口を開庁時間内にて受け付けておりますので、いらっしやい葛巻推進課までご連絡ください。



## (1) 担当窓口へ相談

役場窓口やお電話、メールなど、現在の空き家等の状態をお知らせください。

<お問い合わせ先>

葛巻町いらしやい葛巻推進課 移住定住係（空き家・宅地バンク担当）

住所：〒028-5495 岩手県岩手郡葛巻町葛巻第16地割1番地1

TEL：0195-66-2111（内線442） FAX：0195-66-8995

Mail：kuzumakil102@town.kuzumaki.iwate.jp

※ 窓口は複合庁舎「くずま〜る」の4階にあります。

## (2) -① 空き家バンク登録要件の確認

空き家バンク登録を行うにあたって、以下の項目を確認してください。

一つでも「いいえ」または「同意（誓約）しない」に該当するときは、登録できません。

例) 土地建物の相続登記等が終わっていない場合は、原則その時点では申請できません。

→相続登記等が終わった後に登録申請してください。

### ①申請できる方についての事項

確認事項	チェック欄	備考
葛巻町税を滞納していない。	はい ・ いいえ	
不動産仲介業者を営む者ではない。	はい ・ いいえ	
暴力団員等の反社会的勢力に属する者ではない。	はい ・ いいえ	

### ②申請できる建物についての事項

確認事項	チェック欄	備考
葛巻町内に存在している。	はい ・ いいえ	
「空き家等」に該当する建物である。	はい ・ いいえ	
土地建物それぞれの所有者が同じである。 もしくは、土地建物の所有者が異なっているときは、双方が賃貸に同意していること。	はい ・ いいえ	
所有者が死亡している場合は、相続登記等が行われている。（行っている最中である。）	はい ・ いいえ	相続登記が完了した時点で空き家バンクへ登録します。
境界未定等により契約が困難な状態にない。	はい ・ いいえ	
建物、敷地内の片付けが可能である。	はい ・ いいえ	

③申請にあたり誓約、同意が必要な事項

確認事項	チェック欄	備考
町は空き家バンクへの登録とホームページ掲載等の情報発信のみを行い、不動産の交渉、契約等に関する仲介、契約に係る苦情や紛争については関与しないこと。	同意する ・ 同意しない	
空き家バンクに係る情報発信を目的に空き家等に関する情報（空き家等の所在地や写真、間取りなど）を町のホームページなど各種媒体に掲載すること。 (所有者本人の個人情報は除く。)	同意する ・ 同意しない	
1年に1回空き家等の状況を確認し、継続して空き家バンクへ掲載を希望する場合は、町に報告及び登録期間の更新を行うこと。 この際に、登録された空き家等が劣化等により居住や使用に堪えないと認められるとき、登録を抹消することを承諾し、異議申し立てを行わないこと。	同意する ・ 同意しない	
所有者は空き家バンクの利用者との交渉及び契約には誠意を持って臨み、トラブルについては当事者間で解決に当たること。	同意する ・ 同意しない	

(2) -② 宅地バンク登録要件の確認

空き家バンク登録を行うにあたって、以下の項目を確認してください。

一つでも「いいえ」または「同意（誓約）しない」に該当するときは、登録できません。

例) 宅地の相続登記等が終わっていない。

→相続登記等が終わった後に登録申請してください。

①申請する方についての事項

確認事項	チェック欄	備考
葛巻町税を滞納していない。	はい ・ いいえ	
不動産仲介業者を営む者ではない。	はい ・ いいえ	
暴力団員等の反社会的勢力に属する者ではない。	はい ・ いいえ	

②申請する建物についての事項

確認事項	チェック欄	備考
葛巻町内に存在している。	はい ・ いいえ	
宅地の売買を目的としている。	はい ・ いいえ	
住宅建築可能な条件を有している。	はい ・ いいえ	
所有者が死亡している場合は、相続登記等が行われている。(行っている最中である。)	はい ・ いいえ	相続登記が完了した時点で宅地バンクへ登録します。
境界未定等により契約が困難な状態にない。	はい ・ いいえ	

③申請にあたり誓約、同意が必要な事項

確認事項	チェック欄	備考
町は宅地バンクへの登録とホームページ掲載等の情報発信のみを行い、不動産の交渉、契約等に関する仲介、契約に係る苦情や紛争については関与しないこと。	同意する ・ 同意しない	
宅地バンクに係る情報発信を目的に宅地に関する情報（宅地の所在地や写真など）を町のホームページなど各種媒体に掲載すること。 (所有者本人の個人情報を除く。)	同意する ・ 同意しない	
1年に1回宅地の状況を確認し、継続して宅地バンクへ掲載を希望する場合は、町に報告及び登録期間の更新を行うこと。 登録された宅地が劣化等により住宅の建築が困難、使用に堪えないと認められるとき、登録を抹消することを承諾し、異議申し立てを行わないこと。	同意する ・ 同意しない	
所有者は宅地バンクの利用者との交渉及び契約には誠意を持って臨み、トラブルについては当事者間で解決に当たること。	同意する ・ 同意しない	

### (3) 現地調査

チェック項目がすべて「はい」「同意する」になった方は空き家・宅地バンク登録申請することができます。

登録前に物件・宅地の状況確認のため、町担当者が現地調査を伺います。その際に物件・宅地の状況やどのように活用したいか、掲載させていただく写真を撮影いたします。

現地調査では所有者もしくは代理人（物件・宅地の状況が分かる方に限る）の立会をお願いしております。

- ① 空き家等の場合、床が抜け落ちているなど破損がある、トイレや浴室などが使えない状態だと居住に適さないため、登録できないと判断することがあります。
- ② 宅地の場合、住宅建築要件を満たしていない、境界が不明など、建築用地として活用が難しいため、登録できないと判断することがあります。



### (4) 申請書提出

現地調査により町が、空き家・宅地バンクへの登録が可能であると判断した場合、所有者は「**空き家・宅地バンク事業登録申請書（様式第1号）**」を町に提出してください。

物件・宅地の登録状況や町税の納付状況を確認し、要件を満たしていない場合は、登録できない場合があります。

### (5) 空き家・宅地バンク登録（情報公開）

空き家・宅地バンク登録は申請書の提出後、登録要件や添付書類について審査し、適当と認めた場合に登録します。（審査状況により、数週間ほど期間をいただく場合があります）

登録後は、申請者に空き家・宅地バンク登録完了通知書をお送りしますので、大切に保管してください。（登録期間は登録日から1年間。登録期間の更新可。）

ホームページへの掲載は、空き家バンク登録完了通知書の送付と併せて行いますので、掲載日が前後する場合があります。

登録後に空き家を買いたい、借りたい方から相談があった場合は、町担当者から内覧等の調整について登録者に連絡します。

### **< 確 認 ! >**

空き家等・宅地の管理措置として、所有者より原則、1年に1回以上空き家等及び宅地の状況を確認していただきます。継続して空き家・宅地バンクへ掲載を希望する場合は、空き家・宅地バンク登録更新・現況報告書により町に報告及び登録期間の更新が必要です。

状況を確認いただき、登録された空き家等及び宅地が劣化等により居住や宅地として使用に堪えないと認められるとき、登録を更新できず抹消することとなりますので、適切な管理をお願いします。



### 3 空き家・宅地バンク登録の変更・抹消

#### (1) 登録内容の変更

空き家・宅地バンクに登録後、以下の内容に変更があった場合は、速やかに「**空き家・宅地バンク事業変更申請書（様式第2号）**」を町に提出してください。

- ① 空き家等所有者及び宅地所有者の住所及び電話番号
- ② 空き家・宅地バンク台帳に登録された内容

#### (2) 登録の抹消

空き家等や宅地の売買及び賃貸の成立、所有者が再度居住等により、空き家バンク登録の抹消を行う場合は、速やかに「**空き家・宅地バンク事業登録抹消申請書（様式第3号）**」を町に提出してください。また、売買及び賃貸の場合は、その事実が証明できる書類の写し（売買・賃貸契約書など）を添付すること。