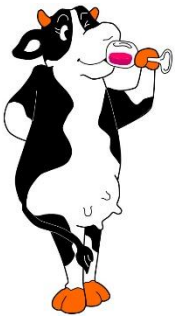
くずまき



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７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「いらっしゃ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。

目次

１．葛巻町空き家・宅地バンクとは・・・・・・・・・・・・・・P3
２．空き家・宅地バンク登録するには・・・・・・・・・・・・・P4
３．空き家・宅地バンク登録の変更・抹消・・・・・・・・・・P9
４．空き家・宅地バンク登録している物件や宅地の利用・・・P10
５．空き家等利活用事業・・・・・・・・・・・・・・・・・・・P13

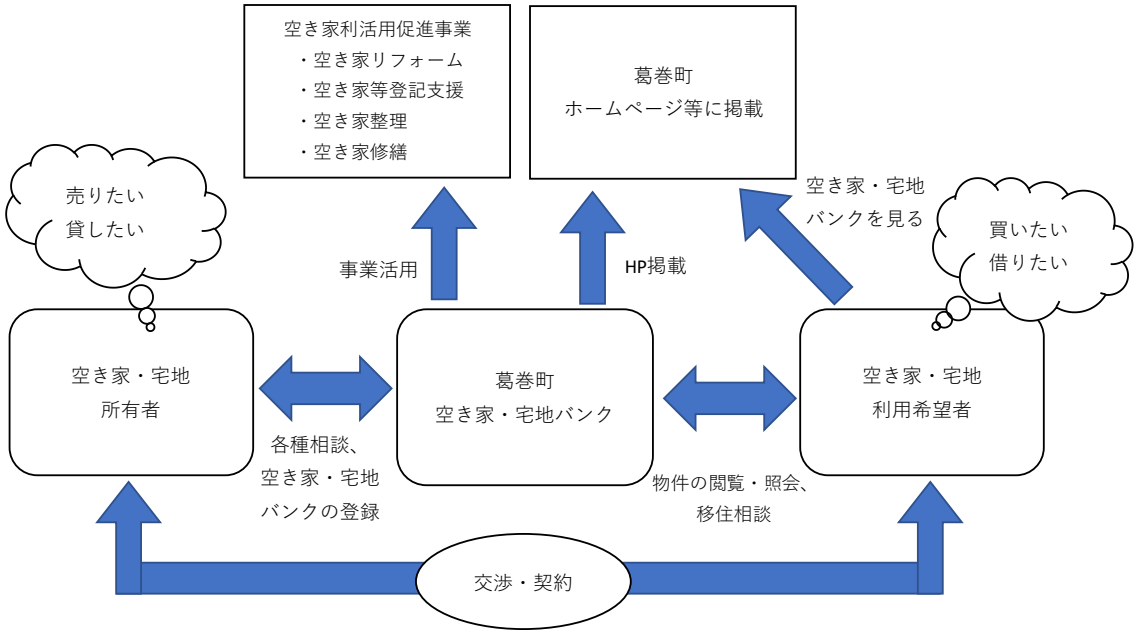
◎改定履歴

令和６年４月１日　作成

令和７年４月１日　改定

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・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・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もの

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。 例）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。 例）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。 例）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。

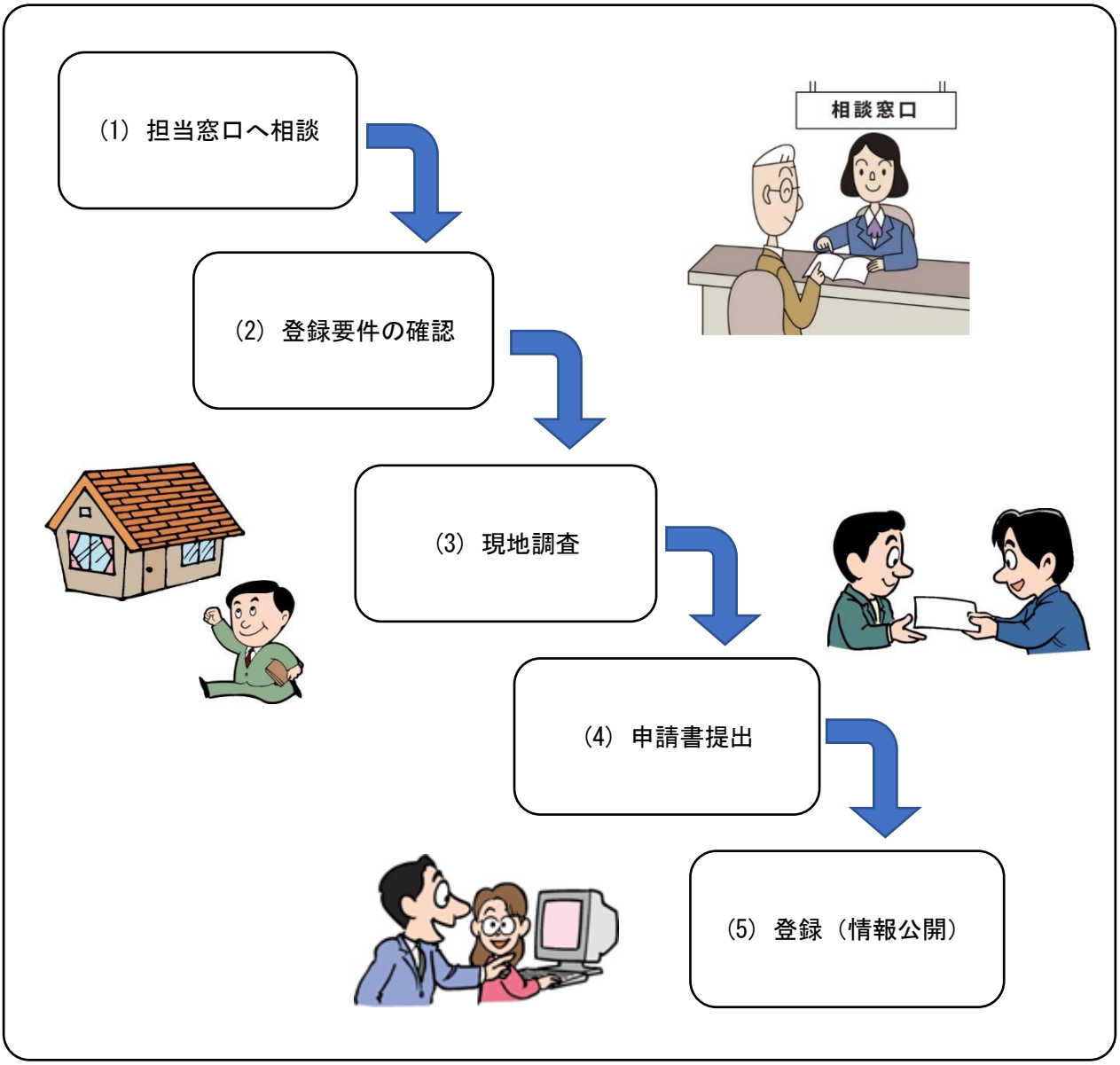
＜空き家・宅地バンクへ登録することのメリット＞

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 いらっしゃい葛巻推進課にて、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、次の手順で行います。

相談窓口を開庁時間内にて受け付けておりますので、担当窓口までご連絡ください。



（１）担当窓口へ相談

登録に係るご相談や登録情報に関するお問い合わせは次のとおりです。

＜お問い合わせ先＞
葛巻町いらっしゃい葛巻推進課　移住定住分野（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 444）　FAX：0195-66-8995
Mail：kuzumaki1102@town.kuzumaki.lg.jp
※ 窓口は複合庁舎「くずま～る」の４階にあります。

お問い合わせフォーム
はこちらから

（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。

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。（注）	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。）（注）	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	

（注）申請者に不利益が生じるなど、特別な事情がある場合は、町担当へ要相談。

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。 （本目的に沿わない個人情報等は除く。）	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等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。

宅地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申請する敷地についての事項

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	
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。）（注）	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。
宅地の売買を目的としている。	はい　・　いいえ	
住宅建築可能な土地である。	はい　・　いいえ	住宅建てられる地目は、宅地、雑種地、山林、原野
草木や残置物などが処理され、住宅建築可能な敷地として活用可能な状態とすることができる。	はい　・　いいえ	
住宅建築可能な平な敷地であり、その広さを有している。	はい　・　いいえ	
接道義務を満たしている。	はい　・　いいえ	建築基準法第 43 条に規定されている建築基準
境界未定等により契約が困難な状態にない。	はい　・　いいえ	

（注）申請者に不利益が生じるなど、特別な事情がある場合は、町担当へ要相談

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。（本目的に沿わない個人情報等は除く。）	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に伺います。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、天井板の落下や床が抜け落ちているなど破損がある、トイレや浴室などの水回り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。
（物件の状態により条件を付して登録などは、町担当へ要相談）
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場合、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。（要件確認書も添付）物件・宅地の申請内容や町税の納付状況等を確認し、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ので対応をお願いします。

＜　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・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・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なりますので、適切な管理をお願いします。（町が空き家や空き地の管理を行う制度ではありません）

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 空き家等所有者又は宅地所有者の住所・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又は賃貸の成立、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、売買又は賃貸の場合は、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。

＜　注　意　！＞

当制度をご活用いただくにあたり、以下の注意事項がございますので、ご確認ください。

①空き家・宅地バンクに登録いただいたものについて、賃貸や売買が行われた場合、町で掲載している情報を抹消する必要がありますので、忘れずに、上記「登録の抹消」の手続きをお願いします。

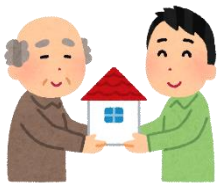
②田・畑などの農地は、空き家・宅地バンクには登録することはできませんので、葛巻町農業委員会へご相談ください。（0195-66-2111 内線 332）

また、農地は農業委員会の許可がなく売買もできませんのでご注意願います。

不動産管理のヒント（国制度のご紹介）

「不動産を相続したら必ず相続登記！」

（令和６年４月１日から義務化されました）



①相続をしたことを知った日から３年以内に登記！

正当な理由なく義務に違反した場合、10 万円以下の過料が科される可能性があります。

②義務化前の相続も対象！

義務化前に相続したことを知った不動産は、令和９年３月末までに登記する必要があります。

詳しくは、法務省ホームページへ

法務省　相続登記　で検索！

４．空き家・宅地バンク登録している物件や宅地の利用

（１）事業利用について

空き家・宅地へのお問い合わせや内見、登録者との交渉などを希望する方（以下、利用者という）は、以下の内容を承諾のうえ、事業利用をお願いします。

町のホームページ等に掲載されている情報を閲覧するだけの場合は必要ありません。

①同意事項

登録者及び仲介者（登録者が仲介を依頼している場合）に対して、利用者の情報を提供すること。

②誓約事項

・空き家・宅地バンクを通じて得られた登録者の情報については、要綱の趣旨に従って利用し、決して他の目的に利用しないこと。

・登録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登録者と利用者との間で解決に当たること。

※　町では、情報の提供や交渉に至るまでの必要な連絡調整等は行いますが、空き家及び宅地等に関する売買・賃貸の交渉及び契約については、一切これに関与しません。

※　町では、この届け出により得た個人情報は、個人情報の保護に関する法律の規定に基づき、本事業の目的以外には使用しません。

準備や確認が重要です！

【利用者向け】空き家・宅地の購入・賃貸 検討のポイント

１）利用者自身の状況や希望を明確にする。

①購入の場合は、特に大きな買い物となりますので、予算規模を明確にすると、情報収集や内見、交渉の目安となります。

②自身の希望（ゆずれないポイント等）があれば、整理しておくと判断材料となります。
（ご家族の希望などもあれば確認しておきましょう）

２）すぐに活用できるか確認する

①「空き家の場合はすぐに住めるか？」「宅地の場合はすぐに家を建てられるか？」
現地の内見などを通じて確認してみてください。

②活用できるまでに係る費用も想定して検討も必要です。
例）リフォームに要する経費や土地の整備費用など
⇒工務店等の業者へ相談し、活用に係る経費を「見える化」することも大切です。

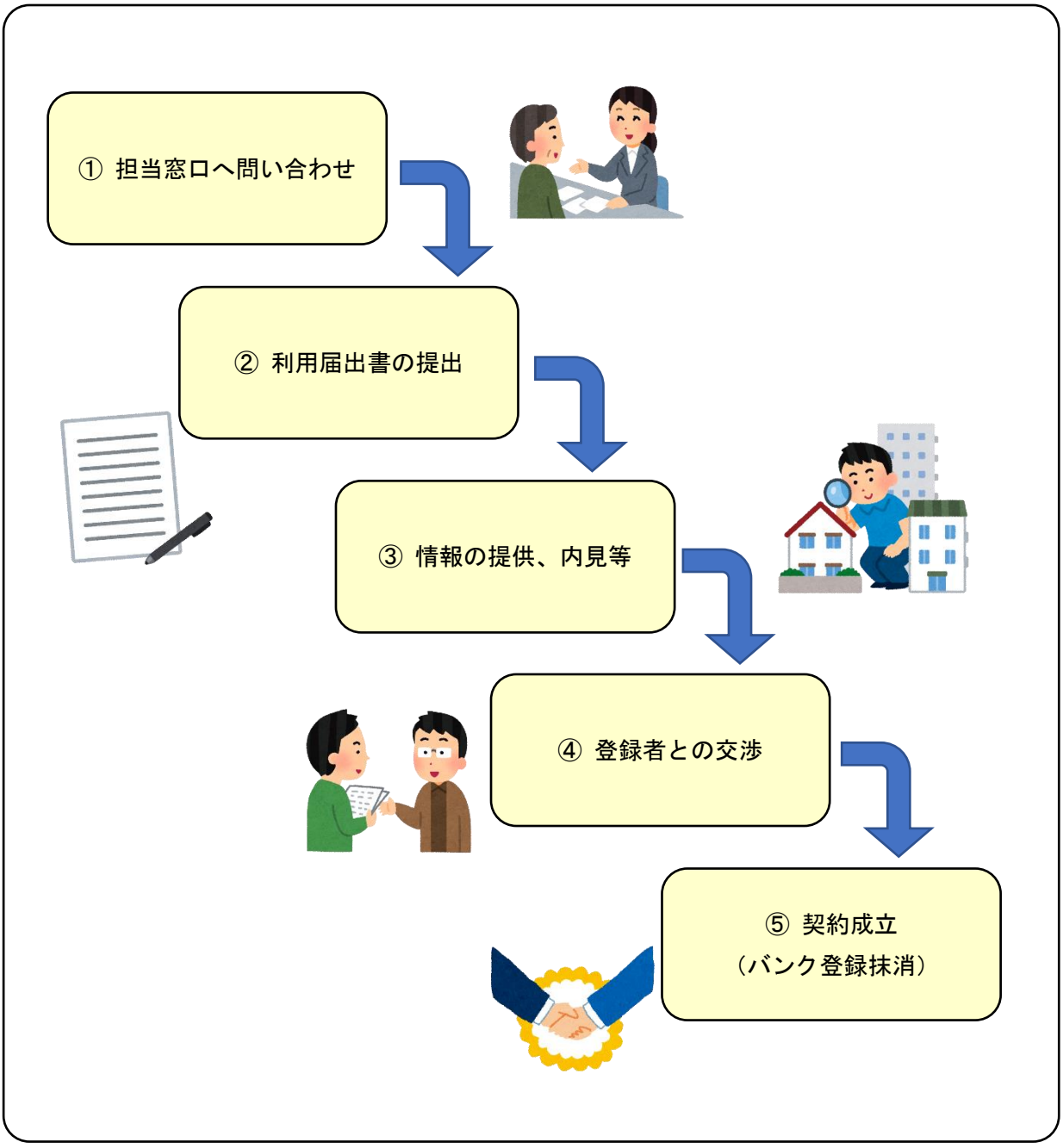
３）所在する地域（自治会）について調べてみる。

①周辺の環境や地域特性など、実際に希望の居住環境であるかも確認してみてください。

②登録者から地域の実情を聞いてみることもおすすめです。

（２）事業利用の流れ

空き家・宅地バンクに登録されている情報の利用に係る手続きについては、次の手順で行います。



① 担当窓口へ問い合わせ

利用者からの問い合わせ（電話、入力フォーム、メールなど）

※希望の空き家・宅地バンク「物件 No.」をお伝えください。

② 利用届出書の提出

「空き家・宅地バンク事業利用届出書」の提出

（町ホームページ掲載データを利用もしくは担当者へ連絡）

③ 情報の提供、内見等

・掲載されている情報以外に確認したい事項などがあれば、登録者に確認し提供

・物件もしくは宅地の内見（町担当者で日程の調整をいたします）

④ 登録者との交渉

・対象の物件もしくは宅地の売買や賃貸に向けて交渉を希望の場合は、町担当者までその旨を連絡

・町担当者より登録者に意向を確認し、了承後に利用者と登録者にそれぞれの連絡先を伝え、交渉をスタート（交渉が折り合わなかった場合も町担当者に連絡、受付待ちの方がいれば次の方をご案内します）

⑤ 契約成立（バンク登録抹消）

・売買もしくは賃貸の契約締結後、登録者は町担当者へ連絡し、登録の抹消申請

・契約成立（空き家・宅地バンク登録の抹消）

※留意事項

物件・宅地ごとで、利用者からの問い合わせ先着順にご案内しておりますので、問い合わせ時点ですぐに希望の物件もしくは宅地への内見や交渉をご案内できない場合があります。

（前の順番の方で契約成立となる場合もあります）

＜　注　意　！＞

①利用者の希望により、物件もしくは宅地の内見を実施しないこともありますが、トラブル防止のため、登録者との交渉前に一度現地を確認していただくことを推奨しています。

②売買や賃貸の手続きを行う場合、個人間でのやり取りも可能ですが、町では不動産業者や司法書士など専門業者に手続きを依頼することでトラブル防止にもつながることから活用を推奨しています。ただし、依頼する場合の費用負担は登録者と利用者の双方で協議し決めていただく必要があります。

継続的に住まいを探している方は、町担当窓口にて移住・定住相談をしていただくことをおすすめしています。

ご希望により、新たな住まいの情報があれば提供しています。

５．空き家等利活用事業

町では、空き家等の利活用を促進するため、次の事業により支援しています。

事業名	要　　件	補助金額
(1) 空き家リフォーム支援事業	Ｕターン者又はＩターン者が転入から１年以内に町内の空き家を取得又は賃貸し、リフォームした場合。	空き家１戸につきリフォーム経費の1/2。 20万円を限度とする。
(2) 空き家等登記支援事業	空き家・宅地バンク制度への登録することを目的に物件もしくは敷地の相続登記等の手続きを行う経費（不動産登記を行う資格を有する司法書士等に支払う費用）が２万円以上となる場合。 同一の空き家等もしくは敷地につき交付は１回に限る。	１件につき、経費の1/2。 5万円を上限とする。
(3) 空き家整理等支援事業	空き家バンクに登録する空き家等の所有者が空き家の残置物を処分する際に、委託業者等に委託し行う経費が５万円以上となる場合。 同一の空き家等につき交付は１回に限る。	空き家の残置物の処分に要する経費の1/2。 20万円を限度とする。
(4) 空き家修繕等支援事業	空き家バンクに登録する空き家等の所有者が空き家の修繕又はリフォームを行う際に、経費が10万円以上となる場合。 同一の空き家等につき交付は１回に限る。	空き家の修繕又はリフォームに要する経費の1/2。 30万円を限度とする。

※その他、詳細な事項は町 HP に掲載されている「いらっしゃい葛巻空き家等利活用事業実施要綱」を参照、もしくは町担当までお問合せください。

葛巻町空き家・宅地バンクに関するお問い合わせは次のとおりです。

＜お問い合わせ先＞
葛巻町いらっしゃい葛巻推進課　移住定住分野（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 444）　FAX：0195-66-8995
Mail：kuzumaki1102@town.kuzumaki.lg.jp
お問い合わせフォームリンク先：https://www.town.kuzumaki.lg.jp/akiya-takuchi-form/4/
※ 窓口は複合庁舎「くずま～る」の４階にあります。

お問い合わせフォームはこちらから

※ 掲載されている空き家・宅地バンク情報は、以下のリンク先をご覧ください。
（制度の要綱や様式データ等も掲載しております）
https://www.town.kuzumaki.lg.jp/docs/2024032700019/