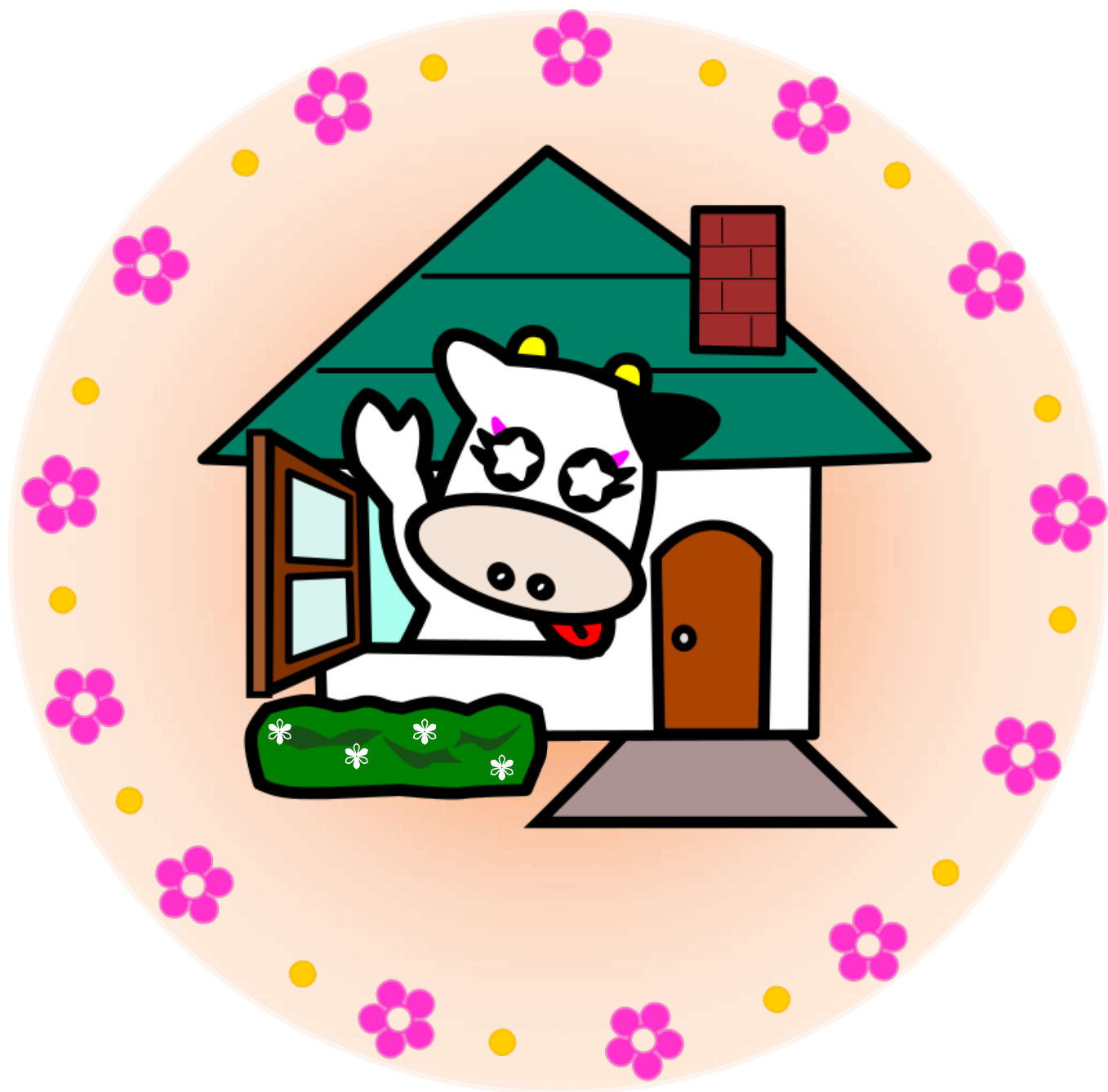


空き家バンクの手引き

家に灯りを、まちに活気を



2020年3月

那須塩原市都市整備課

目次

1.	那須塩原市の空き家対策の状況	… 2 頁
2.	那須塩原市空き家バンク制度	… 2 頁
3-1.	空き家バンク利用登録～買いたい！借りたい！方編～	… 3 頁
3-2.	空き家バンク利用登録～売りたい！貸したい！方編～	… 4 頁
4.	空き家バンク関連補助金	… 5 頁
5.	Q&A	… 10 頁
	～番外編①～	
	那須塩原市特定空き家等解体補助金	… 11 頁
	～番外編②～	
	空き家利活用支援専門家派遣事業	… 13 頁

1.那須塩原市の空き家対策の状況

那須塩原市では、平成 28 年 8 月に市内全域を対象とした空き家実態調査を行いました。その結果、市内に空き家は 3,073 件あり、空き家率は 3.9%でした。

適切な管理が行われていない空き家は、火災、衛生、景観等において地域住民の生活環境に深刻な影響をおよぼす恐れがありますので、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図るための対策が求められています。また、状態の良い空き家は財産であり、利活用が期待されます。

総数	3073 件	100.0%
黒磯地区	1687 件	54.9%
西那須野地区	767 件	25.0%
塩原地区	619 件	20.1%

空き家実態調査地区別空き家数【H28.8】

2.那須塩原市空き家バンク制度

空き家の売却又は賃貸を希望する所有者などからの申請により登録された空き家情報を、空き家の利用を希望する人に対して那須塩原市が提供する制度です。

※空き家バンクに登録された物件については市のホームページや市役所の窓口等で、利用を希望する方に情報提供を行います。

※空き家所有者と利用希望者間の媒介（取引に関する交渉や契約）等については、那須塩原市と協定を締結した公益社団法人栃木県宅地建物取引協会（以下「宅建協会」）及び全日本不動産協会栃木県本部（以下「県全日協会」）に加入する不動産業者が行います。なお、宅地建物取引業法で定める媒介手数料がかかります。

※市は空き家に係る当事者間の交渉や契約などの媒介行為は行いません。

《対象となる空き家》

- ・市内に存在する個人の居住を目的として建築されたもの
- ・現に居住していない建物及び敷地

《対象外となる物件》

- ・賃貸を目的として建築されたもの
- ・不動産業を営む者が所有するもの
- ・所有者等が暴力団関係者であるもの
- ・老朽化が著しいもの、または大規模な修繕が必要なもの
- ・既に宅地建物取引業法による媒介契約を締結しているもの
- ・そのほか市長が適当でないと認めるもの

3-1.空き家バンク利用登録 ～買いたい！借りたい！方編～



空き家を買いたい、借りたいのだけど…
空き家バンクの利用登録に必要な要件は？



暴力団関係者に該当しない方、空き家に定住し、地域のルールを守って生活できる方などが登録できます。

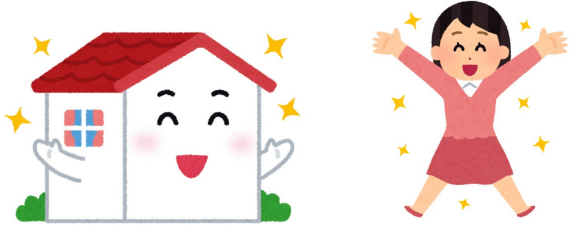


買いたい、借りたい空き家が無いけれど、登録だけってできるの…？



登録するには空き家バンク利用登録申請書、空き家バンク利用者カードを提出するだけです！ご希望の物件が無い場合でも是非ご登録ください。

～手続きの流れ～

1.登録物件の閲覧	市のホームページ又は都市整備課空き家対策係窓口にて空き家バンク登録データベースに登録された物件を閲覧できます。
2.利用申請	登録された物件の見学又は交渉を希望する場合は、空き家バンク利用登録申請書(様式第5号)、空き家バンク利用者カード(様式第6号)、空き家バンク利用登録チェックシートを提出してください。
3.利用希望者登録	空き家バンク利用希望者登録データベースへの登録が完了したら、空き家バンク利用希望者登録完了通知書を送付します。
4.物件見学と交渉・契約	<p>市から所有者の方に利用希望があったことを連絡し、宅建協会または県全日協会が選定した業者の媒介により、見学、交渉・契約となります。</p> 

※登録期間は2年間となります。延長を希望する場合は再申請をしてください。

3-2.空き家バンク利用登録 ～売りたい！貸したい！方編～



所有している空き家を売りたい、貸したいのだけれどどうすればいいの？



現地確認をさせていただき、2頁の対象となる物件であれば登録することができます。まずはご相談ください。



登録した後にやることはあるの？



市や媒介業者がホームページや窓口にて物件の案内を行います。利用希望があるまでお待ちください。

～手続きの流れ～

<p>1.登録申請</p>	<p>空き家バンク登録申請書(様式第1号)、同意書(様式第2号)、空き家バンク登録カード(様式第3号)、空き家バンク物件登録時チェックシートに必要事項を記入の上、市役所都市整備課空き家対策係にお申し込みください。</p> <p>【その他必要書類】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・土地及び家屋の登記簿謄本の写し(窓口:一通600円) (未登記の場合は「家屋評価証明書」300円) ・公図の写し(窓口:450円)(ない場合は「地番図」300円) ・地積測量図の写し(お持ちの場合) ・その他の書類(建築確認申請書等)
<p>2.物件調査 (現地確認)</p>	<p>所有者立会いのもと、市職員と宅建協会または県全日協会が選定した業者が写真撮影(外観・内観)や現地の調査を行います。</p>
<p>3.物件登録と情報提供</p>	<p>調査の結果に基づき、空き家バンク登録データベースに登録し、市のホームページ等で空き家の情報を公開します。</p> <p>※空き家の売却を目的として登録する場合、媒介契約が必要となります。</p>

4.利用申込と交渉・契約

市から所有者に利用希望があったことを連絡し、宅建協会または県全日協会が選定した業者の媒介により、見学、交渉・契約となります。



※登録期間は2年間となります。延長を希望する場合は再申請をしてください。

4.空き家バンク関連補助金

那須塩原市では、空き家バンクを利用して物件を購入した方を対象に、補助金を交付しています。

●空き家バンク登録建物リフォーム補助金

①対象者

- ・空き家バンクに登録されている空き家を購入した空き家バンク利用者
- ・購入した空き家に居住し、定住する者
- ・市区町村が賦課する税に滞納がない者

②補助の条件

- ・主要構造部、台所、便所、風呂、居室等の生活するために必要な部分のリフォームであること
- ・補助対象となるリフォームに要する経費が5万円以上であること
- ・市内施工業者が施工するリフォームであること
- ・補助対象となるリフォームについて、国、県又は市で実施している他の制度による補助金を受けていないこと

③補助金の額

- ・補助率 補助対象経費の2分の1(1,000円未満は切り捨て)
- ・限度額 50万円

※ただし、令和2年4月より立地適正化計画で定める居住誘導区域内に所在する場合は上限70万円

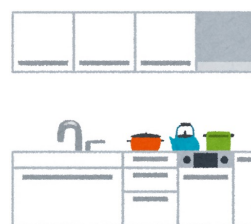
※1住宅につき1回、かつ、補助対象者1人につき1回限り

※併用住宅については居住部分についてのみ補助対象となる

④提出書類

【リフォーム着手前】

- 1.交付申請書(様式第1号)
- 2.誓約書(様式第2号)
- 3.リフォームに係る見積書の写し



- 4.リフォームを行う住宅の平面図及びリフォーム予定箇所の写真
- 5.市区町村が賦課する税に滞納がないことを証する書類(納税証明書等)
- 6.登録空き家の売買契約書の写し
- 7.その他市長が必要と認める書類

【交付等決定通知書受領後・リフォーム完了後】

- 1.実績報告書(様式第5号)
- 2.リフォーム工事の請負契約書及び領収書の写し
- 3.リフォーム完了箇所が確認できる写真
- 4.転居後の住民票の写し(住民票抄本または謄本:300円)
- 5.その他市長が必要と認める書類



※リフォーム工事完了日から30日を経過する日又は完了日の属する年度の3月25日のいずれか早い日までに提出しなければならない

【補助金の額が確定した後】

- 1.交付請求書(様式第7号)

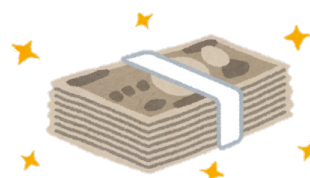
●**空き家バンク利用子育て世帯転居補助金**

①対象者

- ・空き家バンクに登録されている空き家を購入した空き家バンク利用者
- ・購入した空き家に居住し、定住する者
- ・補助金交付申請日時点において18歳未満の子(18歳に達する日以後の最初の3月31日までの間にある子を含む。)と同居する世帯
- ・市区町村が賦課する税に滞納がない者

②補助金の額

- ・対象児1人当たり5万円 ※対象児1人につき1回限り



③提出書類

【空き家売買契約後】

- 1.交付申請書(様式第1号)
- 2.誓約書 (様式第2号)
- 3.登録空き家の売買契約書の写し
- 4.改修工事を行った場合は工事完了の引渡日を確認できる書類

※登録空き家の売買契約を行った日(当該空き家に係る改修工事を行う場合においては当該改修工事の完了の引渡しを受けた日)から30日を経過する日までに提出しなければならない



【交付等決定通知書受領後】

- 1.実績報告書(様式第4号)
- 2.登録空き家に転入又は転居後の世帯全員の住民票の写し
(住民票謄本:300円)

3.世帯全員分の市区町村が賦課する税に滞納がないことを証明する書類
(納税証明書等)

※交付決定を受けた日から30日を経過する日又は当該日の属する年度の3月25日のいずれか早い日までに提出しなければならない

【補助金の額が確定した後】

1.交付請求書(様式第6号)

●空き家バンク利用契約媒介手数料補助金

①対象者

- ・空き家バンクに登録されている空き家を購入した空き家バンク利用登録者であり、媒介手数料を支払った者
- ・購入した空き家に居住し、定住する者
- ・市区町村が賦課する税に滞納がない者

②補助金の額

- ・補助率 支払った媒介手数料の2分の1(1,000円未満の額は切り捨て)
 - ・限度額 10万円
- ※1住宅につき1回、かつ、補助対象者1人につき1回限り

③提出書類

【空き家売買契約後】

- 1.交付申請書(様式第1号)
 - 2.誓約書 (様式第2号)
 - 3.市区町村が賦課する税に滞納がないことを証する書類(納税証明書等)
 - 4.登録空き家の売買契約書の写し
 - 5.媒介手数料の金額を確認できる書類
 - 6.改修工事を行った場合は工事完了の引渡日を確認できる書類
- ※登録空き家の売買契約を行った日(当該空き家に係る改修工事を行う場合においてはその改修工事の完了の引渡しを受けた日)から30日を経過する日までに提出しなければならない

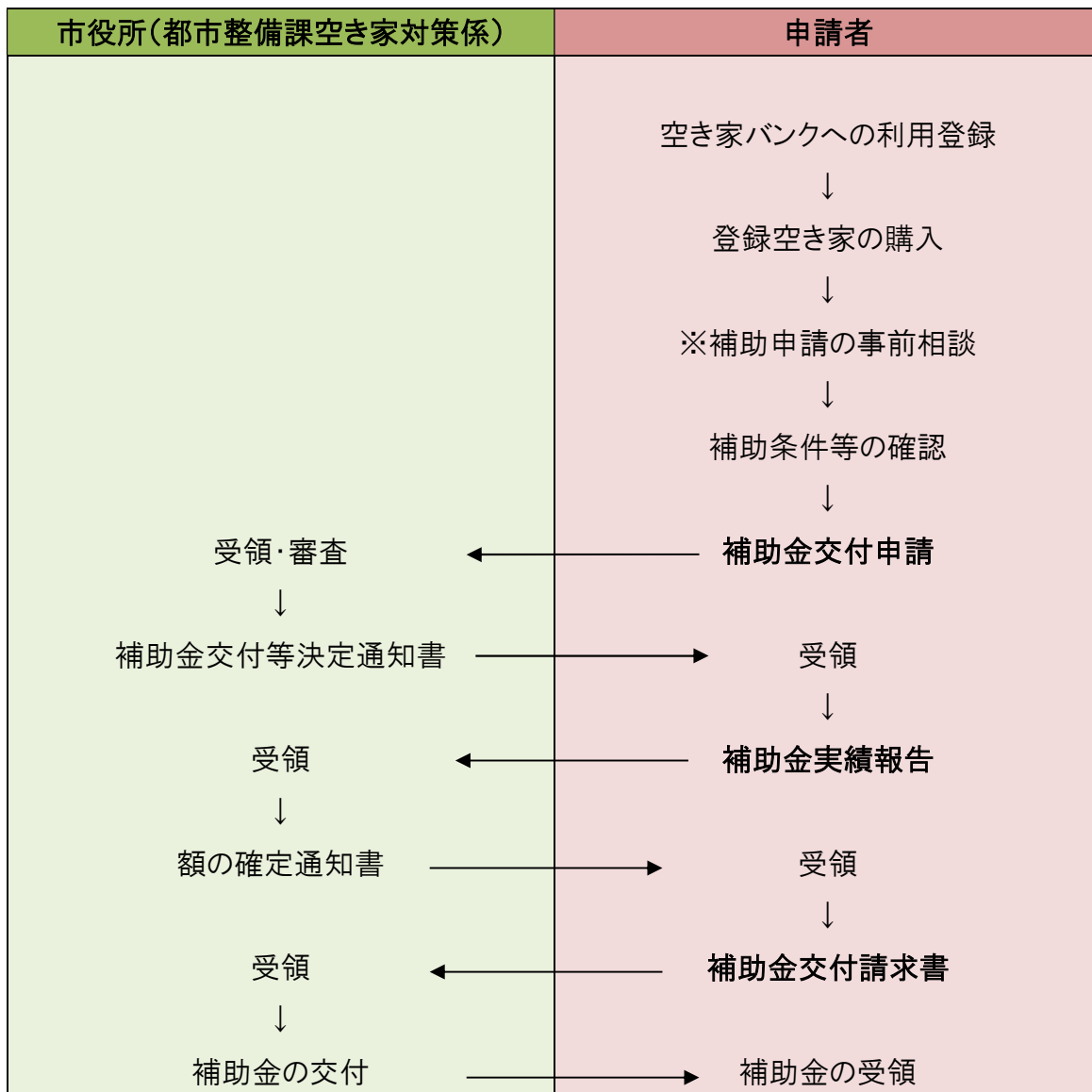
【交付等決定通知書受領後】

- 1.実績報告書(様式第4号)
 - 2.登録空き家に転入又は転居後の世帯全員の住民票の写し
(住民票謄本:300円)
 - 3.媒介手数料の領収書の写し
- ※交付決定を受けた日から30日を経過する日又は当該日の属する年度の3月25日のいずれか早い日までに提出しなければならない

【補助金の額が確定した後】

1.交付請求書(様式第6号)

補助金交付の流れ



※空き家バンク登録建物リフォーム補助金のご活用の方はご相談ください。



住宅リフォーム補助の対象工事例

※工事の一例です。詳しくは都市整備課へお問い合わせください

	内容	可否	備考
1	屋根の葺替え、防水、塗装	○	
2	外壁の張替え、塗装	○	
3	雨樋の交換、修繕、塗装	○	
4	部屋の間仕切りの変更	○	
5	天井、壁紙、床の張替え	○	
6	建具の交換、修繕、塗装	○	
7	畳の入れ替え、表替え	○	
8	外壁、屋根、天井の断熱化工事	○	
9	電気配線、配管、コンセント設置工事	○	
10	システムキッチンの設置	○	
11	住宅に付随バルコニー、ベランダ、テラスの設置工事	○	
12	棚、下駄箱、掘りごたつなど造り付け家具工事	○	
13	耐震補強・改修工事	△	那須塩原市木造住宅耐震改修費補助金を受ける場合は、その補助対象経費を除く
14	バリアフリー改修 (手すりの設置、段差解消、廊下幅の拡張等)	△	他の補助制度(介護保険による住宅改修、重度身体障害者住宅改造費助成等)を受ける場合は、その補助対象経費を除く
15	台所、風呂、トイレ等の水回り改修工事	△	給湯設備の設置を含む配管工事が伴うものに限る、製品の交換のみの場合は×
16	カーテン・ブラインドの取り付け、交換	△	業者が実施する工事に含まれる場合に限る
17	増築工事	△	附属建物を残して主となる建物を新築する場合は×
18	併用住宅の居住以外の部分の工事	×	住宅ではないため
19	新築工事	×	リフォーム工事ではないため
20	設計費、確認申請手数料等	×	リフォーム工事ではないため
21	下水道(合併処理浄化槽を含む)接続工事	×	リフォーム工事ではないため
22	薪ストーブの購入、設置	×	リフォーム工事ではないため
23	エアコンの購入、設置	×	リフォーム工事ではないため
24	電気電化製品(大型テレビ、冷蔵庫等)の購入、設置	×	リフォーム工事ではないため
25	太陽光発電システムの設置	×	リフォーム工事ではないため
26	防犯用ライト取り付け工事	×	リフォーム工事ではないため
27	電話・インターネット等の通信配線工事	×	リフォーム工事ではないため
28	門扉、塀、カーポート等の外構工事	×	住宅そのものではないため
29	造園工事、植木の剪定	×	住宅そのものではないため

5.Q&A

Q1: 空き家バンク登録、利用登録にはお金がかかるの？

A1: 登録申請に必要な書類の手数料以外にはお金はかかりません。



Q2: 物件を売買賃貸した時、どんな税金がかかることが予想されるの？

A2: 以下の税金がかかる場合があります。詳しくは記載の電話番号にお問い合わせください。

- ・賃貸の場合 …所得税(不動産所得)【大田原税務署:0287-22-3115】
- ・売却の場合 …所得税(譲渡所得) 【大田原税務署:0287-22-3115】
- ・購入する場合…不動産取得税 【大田原県税事務所:0287-23-4172】

Q3: 媒介手数料は売り手と買い手どちらにかかるの？

A3: 両方にかかります。

Q4: 値段の交渉はできるの？

A4: 媒介業者との相談になります。



Q5: 登録された空き家の情報はどこで見られるの？

A5: 市役所の窓口、那須塩原市のホームページ、全国版空き家バンクの、アットホームとLIFULL HOME'Sのホームページでご覧になれます。

Q6: 相続した空き家で、所有権移転登記をしていませんが、空き家バンクに登録することはできますか？

A6: 相続権のある方の同意があれば登録できます。ただし、売買契約等を行う前までには所有権移転登記の手続きが必要になります。

Q7: 古い建物ですが、空き家バンクに登録することはできますか？

A7: 老朽化が著しい建物や大規模な修繕が必要となる建物は、物件調査の結果、登録をお断りすることがあります。

Q8: 空き家バンクの物件を購入しましたが、3年後くらいにリフォームしたいと考えています。3年後でもリフォーム補助金は申請できますか？

A8: 空き家バンクの物件を購入してからリフォームするまでの申請期限はありませんので、購入後、3年後にリフォームしたとしても申請可能です。なお、申請する場合は、リフォーム工事着工前に申請し、工事完了後 30 日を経過する日又は当該日の属する年度の 3 月 25 日のいずれか早い日までに完了実績報告書を提出してください。

～番外編～

①那須塩原市特定空き家等解体費補助金

那須塩原市特定空き家等解体費補助金は、特定空き家の所有者等に対し、その解体に要する費用の一部を交付することにより、市内に所在する特定空き家等の解体を促進し、生活環境の保全及び安全に安心して暮らせるまちづくりの推進に寄与することを目的としています。

特定空き家等とは、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態、衛生上有害となるおそれのある状態、著しく景観を損なっている状態、周囲の生活環境の保全を図るために放置することが不適切であると認められる空き家等のことです。

①補助の対象者

- ・特定空き家等を解体する所有者
(共有・相続人の場合は所有権を有する者全員の同意を得ていること)
- ・本市の市税に滞納がない者
- ・暴力団員等でない者

②対象となる空き家

- ・特定空き家に認定されていること 等

③交付条件

- ・対象特定空き家等の全部を解体・撤去すること
- ・市内業者が施工すること(施工業者の紹介を受けたい場合は、「那須塩原市建設業協会」☎0287-67-2007にお問い合わせください。)
- ・他の制度での補助金等の交付を受けていない工事であること



④補助金の額

- ・補助率 補助対象経費の2分の1(1,000円未満は切り捨て)
- ・限度額 50万円

※立地適正化計画で定める居住誘導区域内に所在する場合は限度額70万円

⑤特定空き家事前調査

補助の交付を受けようとする場合、「特定空き家等事前調査申込書(様式第2号)」を提出していただき、それをもって市が事前調査を行います。特定空き家かどうかの判定結果は「特定空き家等事前調査結果判定書(様式第3号)」で申請者に通知します。

⑥補助金申請の提出書類(特定空き家と認定された場合)

【解体工事着手前】

- 1.特定空き家等解体費補助金交付申請書(様式第4号)
- 2.補助対象空き家の位置図及び現況が確認できる写真
- 3.特定空き家等の解体に係る見積書の写し

- 4.補助対象空き家の所有者及び権利を確認できる書類
- 5.本市の市税に滞納がないことを証する書類(納税証明書等)
- 6.申請者以外に所有権を有する者がいる場合にあっては、その全員の同意書(様式第 5 号)
- 7.その他市長が必要と認める書類

【解体工事完了後】

- 1.実績報告書(様式第 8 号)
- 2.解体工事の請求書又は領収書
- 3.解体前及び解体後の写真
- 4.その他市長が必要と認める書類

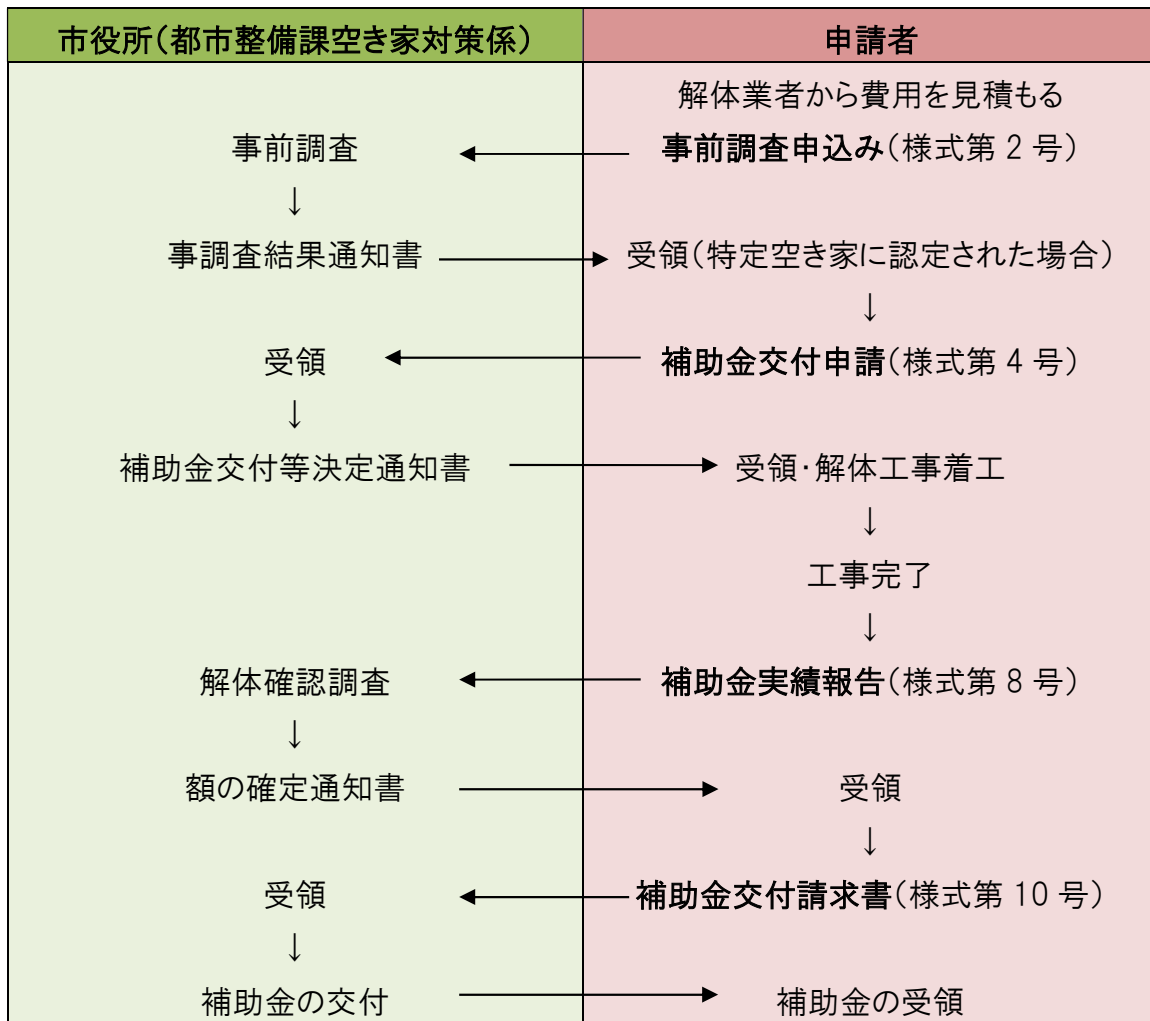
金額の変更等が生じた場合、変更交付申請が必要になります。変更が生じそうな時点で、市にご相談ください。変更の承認がないまま工事を進めてしまうと、補助対象外になる可能性があります。

※解体工事完了日から 30 日を経過する日又は完了日の属する年度の 3 月 25 日のいずれか早い日までに提出しなければならない

【補助金の額が確定した後】

- 1.交付請求書(様式第 10 号)

～補助金交付の流れ～



～番外編～

②空き家利活用支援専門家派遣事業



空き家をお持ちの方

相談料は、**無料**です。

空き家利活用支援専門家派遣事業 について

栃木県では、空き家の所有者または管理者の方で、空き家の利活用（リフォーム、売却、賃貸等）をお考えの方を対象に、**建築士による現地相談を実施しています。**

- 対象者： 栃木県内に空き家(木造住宅)を所有または管理している方
(特に、空き家バンクへの登録をお考えの方)
- 相談内容： 空き家の利活用に関する相談
- その他： 所有者または管理者の立会いが必要です。



まずは、お住まいの市町の担当課まで御相談ください。

- △ 空き家の傷み具合を知りたい
- △ 空き家バンクに登録したい
- △ 空き家をリフォームしたい
- △ 空き家の売却、賃貸を考えている



建築士が実際に空き家を見ながら、アドバイス等を行います。

- △ 目視による、建物の劣化状況の確認
⇒空き家バンクへ登録の際に、他の物件よりもより
分かりやすい情報を借り手等に伝えることが出来ます。
- △ 劣化状況を踏まえた、リフォーム等のアドバイス など

※ この事業は、栃木県が「栃木県豊かな住まいづくり協議会」に委託して実施しています。
事業について、ご不明な点などございましたら、栃木県 県土整備部 住宅課 企画支援担当
(電話：028-623-2484)まで、お問い合わせください。

〒325-8501

栃木県那須塩原市共墾社 108 番地 2

那須塩原市役所建設部都市整備課空き家対策係

Tel : 0287-62-7162

Fax : 0287-62-7224

Mail : toshiseibi@city.nasushiobara.lg.jp

人がつながり新しい力が湧きあがるまち

那須塩原

