

古民家バンクとは

南牧村には毎年150件ほどの移住の相談があります。問い合わせをする相談者のほとんどが、南牧村の空き家を利用したいと希望しています。

空き家をバンクに登録することで、役場を通して、条件があった利用希望者のご紹介が可能です。なお、借り手と貸し手の希望が合う場合にのみ希望者を紹介するため、登録したことで必ず紹介を確約するものではありません。

※賃貸・売買契約は所有者・希望者間で結んでいただきます

※役場は両者のご紹介のみ行います（仲介手数料は不要です）

※こんな方をご紹介します

- ・定住または定期的に滞在することを希望している者
- ・南牧村の住民生活や地域活動を理解しようとする意思があり、田舎暮らしに適合していると思われる者

相続関係の整理

家を他人に貸したり売る際には、親族間でご意志の齟齬が無いように、ご相談のうえ、同意を得ている状態でバンクへの登録をお願いしております。

また、物件の土地・建物の登記や所有権移転等がお済でない方は、早めに対応をお願いしております。（特に売却の場合）

農地について

農地法により畑の売買は非常に難しいです。（畑は農業委員会に許可を受けた農家しか、購入できません）原則として農地（畑）は賃貸のみでご契約をお願いします。

物件の管理について

物件を登録された後も、老朽化や災害等があっても放置することのないよう責任をもって管理し続けてください。地域住民と誠意をもって接し、所有者として南牧村の景観や防犯にも配慮をお願いします。

	賃貸	売買
メ リ ツ ト	<ul style="list-style-type: none"> ・家賃収入がある ・家を利用してもらうことで劣化を防止できる ・荷物等残置物の片付けは基本的に希望者側にしてもらうことができる（残置物が無い方が契約は決まりやすい） ・残置物の片付けをする場合、家財道具等処分費補助金を利用できる（1/2、上限5万円まで） ・集落、南牧村の活性化 	<ul style="list-style-type: none"> ・管理の負担が減る ・荷物等残置物の片付けは基本的に希望者側にしてもらうことができる（残置物が無い方が契約は決まりやすい） ・残置物の片付けをする場合、家財道具等処分費補助金を利用できる（1/2、上限5万円まで） ・売却収入がある（物件の状態が悪く売却額を低くした場合、将来的なメンテナンス費用または解体費用をかけずに物件を処分できる） ・近隣の治安・環境改善 ・集落、南牧村の活性化
デ メ リ ツ ト	<ul style="list-style-type: none"> ・貸している期間は利用できない ・貸している人とのコミュニケーションをとる必要がある（改修の範囲の判断など） ・大家として物件の管理責任がある（例：屋根のトタンが飛んだ場合、責任や対処は大家が行う） ・固定資産税を支払う必要がある 	<ul style="list-style-type: none"> ・不動産収入による確定申告を行う必要がある（翌年、所得税・住民税を支払う） ※建築から5年以上経つ物件の場合 所得税…売却額の15% 住民税…売却額の5% ※売却額の算定が必要です。正確な額については専門家にご確認ください ・農地や山林は引き続き管理する必要がある （特に農地は売却が難しいです）

賃貸契約の場合

一般的な分担は以下の通りです

貸付人（所有者）が負担するもの	借受人（希望者）が負担するもの
公租公課（固定資産税等）	電気、ガス、上水道、浄化槽の使用料、自治会費、家財保険、その他の諸費用

両者間で協議のうえ記載を検討して頂く内容は以下の通りです

貸付人（所有者）・借受人（希望者）で協議が必要なことから	
火災保険の記載	任意（貸付人が負担する場合が多い）
契約の更新	自動延長の記載も可能
緊急連絡先と連帯保証人	必要に応じて記載
引き渡しの状態	必要に応じて記載 ※1
軽微な修繕にかかる費用	（借受人が負担する場合が多い）
事業用として使用する場合	事業用に建物に改変または事業地登録をする旨を踏まえ、記載

※1 引き渡しの状態

残置物の片付けの範囲と、処理にかかる費用の負担の分担を確認します。
南牧村 移住・定住課では「空き家家財道具等処分費補助金」を用意しています。
空き家バンクに登録または登録予定の空き家の家財道具等の処分に要する費用を、かかった費用の2分の1（上限5万円）で利用できます。
この補助金は物件につき1回のみ利用できるため、貸付人（所有者）または借受人（希望者）どちらかに利用いただきます。

売買契約の場合

一般的な分担は以下の通りです

売出人（所有者）が負担するもの	買受人（購入者）が負担するもの
買請人が登記する際に必要な書類の準備（登記識別情報等）	登記に要する費用（所有権移転登記）
契約書の印紙税	契約書の印紙税、不動産取得税
所得税・住民税（翌年確定申告を行う）	登録免許税、固定資産税 家屋敷課税

両者間で協議のうえ記載を検討して頂く内容は以下の通りです

売出人（所有者）・買受人（購入者）で協議が必要なことから	
引き渡しの状態	残置物の処分や軽微な修繕の範囲や負担について ※1
鍵の取り扱い	合鍵の有無と、鍵の引き渡しや処分のタイミングの確認

古民家バンク契約までの流れ

物件の登録

①申請書提出

- ・物件の合鍵を預かります

②協議会が登録のための調査を実施

③協議会 HP に空き家情報を掲載（利用希望者の募集）

物件の紹介

④移住相談の際に、希望者に物件を紹介

⑤希望者が申込書を提出

希望者の紹介

⑥役場から所有者に書面で申込者の紹介書を送る

⑦所有者は交渉開始の有無を返答

交渉開始

⑧所有者と希望者での交渉を開始

- ・希望の価格や片付けの範囲等条件を擦り合わせる
- ・直接現地で確認を行う場合もある
- ・両者が納得いく内容で契約書を作成

契約締結

⑨契約

- ・当日は印鑑・口座情報をご持参ください

⑩契約後

契約書に記載の無い事項や契約内容に疑義が生じた場合、契約の更新等は両者でやりとりしていただきます