

紀美野町空き家登録制度のご説明

1. 紀美野町空き家登録制度について

紀美野町空き家登録制度では、空き家の流通を促進し、移住希望者に住まいを提供するための支援をさせていただきます。また、原則契約時を除いて不動産業者等は介入いたしません。物件の交渉・契約・管理に係るトラブルが発生した場合は当事者間で解決し、町及び県は関与しないことになっておりますので、ご了承ください。

2. 登録の条件（紀美野町空き家登録制度実施要領より）

下記の場合、当制度へ登録を行っていただけません。

- ①所有者が個人ではない、所在地が町内でない、居住その他の使用がされている物件
（*共同住宅、長屋などの集合住宅の一部のみは登録対象外）
- ②所有者様に税金及び公共料金等の滞納がある場合
- ③空き家に設定されている登記上の権利が、売買又は賃貸借借を行う妨げになると町が判断する場合
- ④契約までに登記を完了できない場合
- ⑤売買の場合、登記の名義が申請者様でない場合、または、契約時までに相続登記の手続きを完了できない場合
*相続登記費用に係る補助金制度 費用の半額（上限5万円）を補助
- ⑥空き家が管理不全な状態であって、老朽化若しくは台風等の自然災害により危険な状態又は不特定者の侵入による火災、犯罪等が誘発されるおそれがある状態である場合
- ⑦契約後に所有者様の責任で家財道具等を撤去できない場合

3. 登録期間

2年間（状況により再登録可）

4. 提出いただくもの

- ・紀美野町空き家登録申請書
- ・紀美野町空き家登録制度に係る同意書

5. 空き家所有者様向け補助金

- ・相続登記費用に係る補助金：費用の半額を補助（上限5万円）
- ・家財道具の処分・清掃費用に係る補助金：一律10万円を交付
- ・空き家の状態を調査する費用に係る補助金

紀美野町への空き家登録の流れ (空き家を売りたい方、貸したい方)



① 空き家登録希望のお問い合わせ

売買または賃貸借を希望する空き家について、「空き家登録制度」に登録を希望する旨、紀美野町まちづくり課にご連絡ください。

物件の場所や形態、契約形態の希望（売買か賃貸借か）、所有者の確認、住所、連絡先などをお伺いし、担当（職員または移住相談員）が外観・内部確認に伺います。その後空き家登録可能か審査します。

*物件の状態や権利関係の問題等により、登録をお断りする場合があります。



② 書類審査

空き家登録可能の場合、今後の手続きのご説明、外観・室内の写真撮影、物件についての詳細確認（登記簿上の所有者、相続関係等）や、希望売買価格・賃貸借価格の設定、間取り図作成のための測量などを行わせていただきます。写真撮影・測量の際は所有者様の立ち合いをお願いします。



③ 空き家登録完了 *登録期間 2年間*

空き家や付随する土地の登記簿謄本を町が公用で取得、確認後、登録を行います。空き家情報は紀美野町まちづくり課が管理し、移住希望者に情報提供をします。 *所有者様の個人情報提供はしません。

和歌山県の空き家バンクへも登録できます！

紀美野町への登録と同時に和歌山県の空き家バンクへの登録も可能です。登録手続きは移住相談員がいたします。

*ハザードマップにおいて土砂災害特別警戒区域に指定されている物件は登録できません。

お願いしたいこと【空き家の管理について】

空き家は定期的な点検と管理が必要です！

適切に管理して頂くことで老朽化の抑制に繋がり、契約に繋がる確率も高まります。具体的には定期的な通風し、換気、通水、掃除、周辺の草引きを行うことで老朽化の進行を抑制することが出来ます。出来るだけこまめに取り組むようお願いいたします。

また、大雨や大雪、台風、地震のあとは建物に被害がないか必ず点検をお願いいたします。



④ 問合せ・外観確認・マッチング

移住相談時に物件の情報提供や案内を行います。その後希望があれば、担当が移住希望者様を連れて、物件の外観と周辺状況の案内を行います。その際、敷地内に立ち入らせていただきます。通常、外観案内時には物件所有者様に連絡することはありませんが、希望される場合には移住希望者様とお話いただく時間を設定させていただきます。

外観案内後、内覧の希望があった場合、物件所有者様にご連絡をいたします。町が間に入り日程調整を行いますので、立ち合いをお願いいたします。その際、売買価格や賃貸借料、利用条件について移住希望者と直接交渉お話していただきます。

*町は契約内容に関して関与することはできません。



⑤ 既存住宅状況調査

契約を交わす前に、所有者様と移住希望者様が物件の状況を把握し、お互いに安心して契約に進めるよう既存住宅状況調査をお勧めいたします。調査に係る費用の半分以上を補助する制度もありますので、ぜひご活用ください（上限5万円）。

調査の依頼は所有者様、移住希望者様のどちらでも可能です。調査日は所有者様、移住希望者様双方の立ち合いをお願いします。（所要時間の目安：2～3時間）調査結果は後日、既存住宅状況調査技術者より依頼主様へ報告されます。

既存住宅状況調査とは

国土交通省の定める講習を修了した建築士が、建物の基礎、外壁など建物の構造耐力上主要な部分及び雨水の浸入を防止する部分に生じているひび割れ、雨漏り等の劣化・不具合の状況を把握するための調査です。専門家の調査により建物の状況が把握でき、より安心して購入の判断をすることができる他、取引後のクレーム等のトラブル回避に繋がります。また、購入後のリフォームやメンテナンス等の予定を見込んだ取引が可能となります。

業者一覧のご案内・費用・補助金について

- ◇「和歌山県における空家等相談体制の充実に関する協定」に基づき整備した既存住宅状況調査技術者名簿に記載があり、紀美野町を対応地域とする業者にご依頼いただくことで、調査費用に係る補助金の申請が可能になります。
- ◇調査費用は物件の規模、棟数によって異なりますが、10万円前後が相場と言われています。調査の依頼及び支払いについては、所有者様及び移住希望者様と業者の間で行っていただくため、役場及び移住相談員は関与しません。
- ◇補助金 調査費用の1/2（上限5万円）を補助します。



⑥ 契約手続き

所有者様・移住希望者様が、利用条件等について直接交渉し同意した場合、契約に進みます。契約は、わかやま和み暮らし推進協議会住宅部会に加入し、紀美野町を対応地域とする住宅協力員が仲介します。契約書類準備から契約までを住宅協力員が行うため、役場及び移住相談員は契約に関し、一切関与しません。また、契約には、所有者様・移住希望者様・保証人の印鑑証明と実印が必要です。

*住宅協力員の決定

紀美野町を対象地域とする住宅協力員は複数いますので、所有者様と移住希望者様で相談の上、どの住宅協力員に依頼するかを決めてください。

*仲介手数料

契約成立時に、仲介業務を行う住宅協力員に対し、建物取引業法第46条第1項の規定による国土交通大臣が定めた額の範囲内で仲介手数料が必要です。

◇賃貸借契約：貸主・借主双方から賃料の1ヶ月＋消費税

◇売買契約：売主・買主双方から最大30万円＋消費税（800万円以下の空き家の場合）

仲介手数料についての詳細なご質問は、和歌山県宅地建物取引業協会または住宅協力員へお願いします。



⑦ 入居前のお片付け

契約が成立すれば、物件の引き渡し前に家財の処分・清掃などを所有者様に行っていただきます。

費用に対する補助金がありますので、ご申請いただくことができます。（一律10万円）



⑧ 改修工事・入居完了

物件の改修が必要な場合は、契約後に移住希望者様が改修工事を行います。賃貸借の場合は、所有者様と相談の上、改修工事に取り掛かります。

まずは、お気軽にお問合せください。

〒640-1243 和歌山県海草郡紀美野町神野市場 226 番地 1
紀美野町役場美里支所 まちづくり課 移住定住担当
TEL 073-495-3462 (平日 8:30~17:00) FAX 073-495-3334
Mail kimino.machi@outlook.com