

売りたい・貸したい

下仁田町空き家バンク制度 利用者の手引き



問い合わせ先

〒370-2601

群馬県甘楽郡下仁田町大字下仁田682番地

下仁田町企画課 政策推進係

電話 0274-64-8809 (直通)

FAX 0274-82-5766

E-mail: chiikishinkou@town.shimonita.lg.jp

2025.6ver

下仁田町

住まなくなった、使わなくなった
あなたの大切なお家を、
下仁田町の資源にしませんか。

人が1年以上住んでいない、または使われていない家のことを「空き家」といいます。

現在、人口減少による空き家の増加が社会問題となっています。

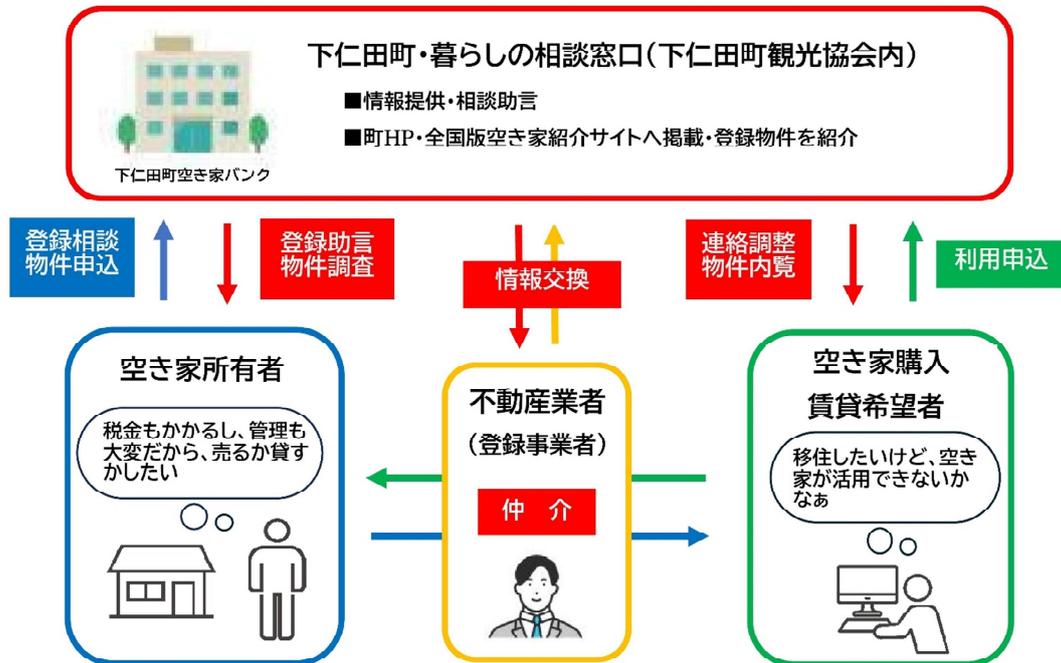
人が住まないことによる家の問題は、家屋の劣化だけでなく周辺地域の環境の悪化につながります。

一方で、下仁田町に移住や二地域居住する方の多くは「住居」を探しており、なかでも「空き家」に住みたいという相談が増えています。

また、最近では「手直したら、こんな空間を作りたい」と「空き家」を活用した先を夢見る方も増えています。家は、そこに人がいてこそ生きるものです。

現在所有している、または今後所有する可能性のあるあなたの大切な家の未来を一緒に考えてみませんか。

■下仁田町空き家バンク イメージ図



下仁田町では、空き家を有効活用し移住や定住を図るため「**空き家バンク制度**」を実施しています。この制度は、簡単に言えば空き家の所有者と空き家の住みたい人をつなぐもの。空き家の所有者が売りたい・貸したい物件を登録し、買いたい・借りたいと希望する人に物件の情報を提供します。

○空き家バンクの登録は無料です。

○登録期間は2年間で、その後の延長も可能です。

1. 登録物件の条件

下仁田町空き家バンクへの登録申請ができる物件は、以下の条件を満たす必要があります。

個人が居住を目的として町内に所有し、現在は居住していない、又は近く居住しなくなる予定の家屋、店舗、事務所、倉庫及びその敷地

なお、上記物件に附属する物置、車庫等の附属建物、住宅敷地内の畑等については、附帯物件として登録が可能です。

※以下に該当する物件は登録できません。

また、登録後以下の条件に該当した場合や該当することが分かった場合、登録を取消す場合があります。

- 老朽化による破損や居住のための基本的な機能が不足している。
- 建築基準法や農地法その他の法令に違反している。
- 所有者等が、暴力団員であるとき、又はそれらと密接な関係を有している者である。
- 所有者等が、町税の滞納がある。
- 土砂災害特別警戒区域に所在している。
- その他空き家バンクへの登録が適当でないと認めた場合

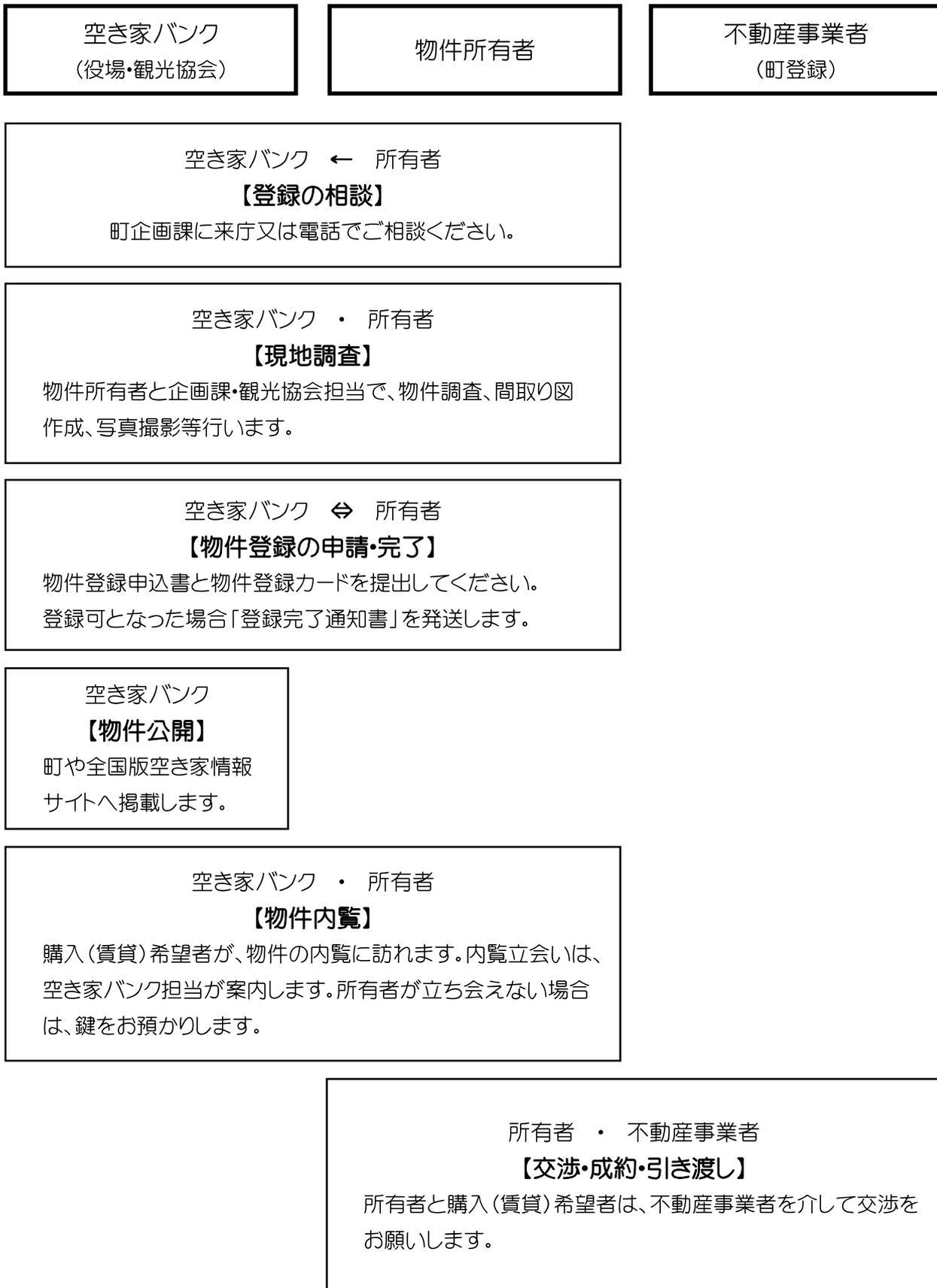
2. 登録物件の要件

登録できる物件は、以下の要件を満たす必要があります。

- 登録する土地・建物の所有権者が申込者であること。
- 登録する土地・建物が未登記物件ではないこと。または、成約時まで登記が完了できること。
- 登録する土地・建物に抵当権または根抵当権が設定されていないこと。または、成約時まで債務整理が完了し、抵当権または根抵当権の抹消が行えること。
- 登録する土地・建物を売却登録する場合、同敷地内の土地・建物に借地権が設定されていないこと。
- 登録する土地・建物（庭等）の地目が農地でないこと。
- 物件登録までに家財を撤去することができること（※物件登録までに家財の撤去が難しい場合は下仁田町企画課までご相談ください）。または、家財除去を条件に売却する場合は、引き渡しまでに必要な家財を除去できること。
- 民地境界で近隣等と紛争がないこと。
- 物件への進入路が、第三者の私有地を通過する場合、通行の許可を得ていること。
- 登録する物件の所有権者が、心身の病気を理由に契約行為ができない場合は、後見人を選任できること。
- 雑草および倒木の恐れのある樹木の除去ができること。
- 建物および敷地に大きな損壊が生じていないこと。

上記要件を満たさない場合でも、下仁田町企画課まで一度ご相談ください。

3. 物件登録から成約までの流れ



4. 鍵のお預かり

空き家バンクに新規登録して公開すると、利用希望者が内覧に訪れます。物件の鍵の開け閉めは、基本的には所有者にお願いしておりますが、遠方等にお住まいなど、ご都合によりお越しいただけない場合、鍵をお預かりし、空き家バンク担当者が代行して内覧の案内をすることも可能です。

1. お預かり方法

空き家バンク登録後、暮らしの相談窓口（町観光協会）がお預かりします。

2. 鍵の返却時期

- ①空き家バンク制度登録物件鍵保管等依頼書に記載の期限（最大2年間）到来時
- ②空き家バンクへの登録を抹消したとき
- ③物件所有者が鍵の返却を希望したとき

3. 鍵の管理

お預かりした鍵の管理および内覧時の施錠は万全を期して行いますが、お預かり中の建物の損傷や備品の紛失等があった際でも町は一切の責任を負えません。

5. その他の説明事項

- 町（暮らしの相談窓口）が行う業務は「登録・紹介・案内」です。
- 金額の交渉や契約については、町に登録された「不動産事業者」に仲介を依頼します。
※成約時に不動産事業者への仲介手数料がかかりますのでご承知おきください。
- 登録後も、物件の維持管理は所有者の責任で行ってください。
夏季の草刈り等、物件はいつでも内見ができる状態にしておくようお願いします。
- 売買（賃貸）価格は、所有者に決めていただきます。また、登録後の金額変更（値下げのみ）も可能です。
登録に係る変更を希望する場合は、登録変更届出書を提出してください。
- 空き家バンク登録物件及び今後登録する条件で、空き家の改修・片づけ支援補助金の対象となります。
詳細については下仁田町企画課までご相談ください。
なお、事業完了後の事後申請は補助金の対象となりませんので、必ず事前に相談をお願いします。

6. 登録物件掲載サイト



しもにた暮らし 【空き家物件・補助金様式など】

*読み込めない場合は、インターネットで「しもにた暮らし」で検索してください



ライフールホームズ 【全国版空き家掲載サイト】

*読み込めない場合は、インターネットで「ホームズ 空き家バンク」で検索してください

空き家バンク登録物件を改修する費用の一部を補助する制度です。定住、二地域居住、起業を目的に、空き家等の改修等に要する経費の2分の1以内、**最大100万円**を補助します。

補助対象者

空き家等所有者、又は所有者から購入（賃貸）する個人等で以下に該当する方

- ・ 空き家バンクに登録された物件を改修する方
- ・ 申請日の住所地で、市区町村民税等の滞納が無い方
- ・ 申請者が、所有者の3親等以内の親族でないこと。
また、3親等以内の親族への売買、譲渡、賃貸を目的としたものでないこと。
- ・ 定住の場合：今後5年以上当町に住居登録し、かつ、生活の本拠となる見込のある方
二地域居住の場合：今後5年以上、当町を拠点として活動する見込のある方
起業の場合：今後5年以上、当町で事業を継続しようとする方

補助率・限度額

補助対象経費2分の1以内・上限100万円

- ・ 補助金は予算の範囲内で交付します。（千円未満切り捨て）
- ・ 制度内容について、変更になる場合があります。

補助対象事業（補助条件）

- ・ 空き家等の改修及び改修工事に付帯する設備、備品等の整備を行う事業
賃貸の場合は、物件所有者の同意を得た場合に限る。
- ・ 施工業者は、町内に事務所・事業所を有する法人又は個人事業者に限る。
- ・ 交付決定を受けた日の属する同一年度内に完了すること。
- ・ 補助金の交付は、同一物件に対して1回限りとする。
- ・ 補助金の交付回数は、同一申請者（同居人を含む）に対して1回限りとする。
- ・ 賃貸業、大家業又は転貸の目的でないこと。
- ・ 暴力団員又は暴力団、暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有していないこと。

補助対象（例）

* 設備品等の単体購入は対象外

○補助対象（例）

- ・ 風呂場の改修 ・ トイレの改修 ・ 台所の改修 ・ 居室の改修
- ・ 個人設置の浄化槽 ・ 水道工事 ・ ガス工事 ・ 排水（雨水）工事 ・ 電気工事

×補助対象外（例）

- ・ 給湯器 ・ 風呂窯 ・ エアコン ・ 便座のみ交換 ・ 流し台 ・ 湯沸し器
- ・ ガス台 ・ 照明 ・ 家電 ・ 家財道具 ・ 町設置型浄化槽

交付申請（申請期限）

* 交付決定前の着工は対象外

- ・ 空き家等利活用支援事業補助金交付申請書一式を役場企画課へ提出してください。
必ず、申請前に企画課までご相談ください。
- ・ 申請期限は、空き家等の購入（賃貸）成約日から**3年以内**です。

返還命令 * 重要

- ・ 交付対象者の要件を欠いた場合（5年以内の物件売却や町外転出等）や虚偽申請等があった場合、補助金の全額若しくは一部返還となりますのでご注意ください。

空き家バンク登録物件の家財道具等の処分運搬及び屋内外の環境整備（片づけ）に要する費用の一部を補助する制度です。
片づけに要する経費の2分の1以内、**最大10万円**を補助します。

補助対象者

空き家等所有者、又は所有者から購入（賃貸）する個人等で以下に該当する方

- ・空き家バンクに登録又は2年以上登録を行おうとする空き家等所有者
- ・申請日の住所地で、市区町村民税等の滞納が無い方
- ・空き家バンク物件の購入又は2年以上の賃貸借契約を締結した方
ただし、3親等以内の親族の購入又は賃借を除く。

補助率・限度額

補助対象経費2分の1以内・上限10万円

- ・補助金は予算の範囲内で交付します。（千円未満切り捨て）
- ・制度内容について、変更になる場合があります。

補助対象事業（補助条件）

- ・実施業者は、町内に事務所・事業所を有する法人又は個人事業者に限る。
- ・交付決定を受けた日の属する同一年度内に完了すること。
- ・補助金の交付は、同一物件に対して1回限りとする。
- ・補助金の交付回数は、同一申請者（同居人を含む）に対して1回限りとする。
- ・賃貸の場合は、物件所有者の同意を得た場合に限る。
- ・賃貸業、大家業又は転貸の目的でないこと。
- ・暴力団員又は暴力団、暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有していないこと。

補助対象経費

空き家の片づけに要する以下の経費

- ・ごみ処理手数料 ・収集・運搬料
- ・特定家庭用機器リサイクル料
- ・廃棄物処分業者等に委託して家財を処分する場合における委託費等
- ・敷地内の樹木伐採
- ・草刈り等の環境整備にかかる費用

交付申請（申請期限）

* 交付決定前の着工は対象外

- ・空き家等利活用片づけ事業補助金交付申請書一式を役場企画課へ提出してください。
必ず、申請前に企画課までご相談ください。
- ・申請期限は、空き家等の購入（賃貸）成約日から**3年以内**です。

返還命令 * 重要

- ・この要綱に反したときや虚偽申請等があった場合、補助金の全額若しくは一部返還となりますのでご注意ください。

よくあるご質問と回答 【物件登録希望者向け】

2025.6ver

- Q 空き家になって10年以上達ち、風呂や台所も使えない、トイレも汲み取りですが登録できますか？
- A 老朽化により、居住のための基本的な機能（修理しても住めないような住宅等）が不足していると判断された場合や土砂災害特別警戒区域内の建物など登録できない場合もあります。
空き家バンクに登録できるかどうかは、企画課担当職員が実際に建物を調査し、登録の可否を判断させていただきますので、ご自身で判断せず一度企画課までご相談ください。
- Q 空き家バンクに登録するのに、料金はかかりますか？
- A 空き家バンクへの登録に費用はかかりません。ただし、契約の際、町に登録している宅建業者に仲介を依頼するため、その際の仲介手数料を支払う必要があります。
- Q 空き家を相続しましたが、まだ所有権の移転登記（相続登記）をしていません。空き家バンクに登録できますか？
- A 売買を希望する場合は、空き家バンクには登録できません。まずは、他の相続人と相談し移転登記を行ってください。なお、賃貸の場合は、空き家バンクに登録できます。
- Q 空き家の家財等の片づけが終わっていませんが、どうしたら登録できますか？
- A 原則、空き家所有者が家財等処分する必要があります。
登録の際、家財が残っていても、売買までに片づける条件で登録できる場合もあります。
また、空き家バンクに登録する条件で、町の片づけ支援補助金（費用の半分・上限10万円・1物件1回限り）を使うことができますので、事前に企画課担当までご相談ください。
- Q 空き家を改修して賃貸したいのですが、補助金がありますか？
- A 空き家バンク登録をすると、空き家利活用（改修）支援補助金（費用の半分・上限100万円・1物件1回）の使用ができます。改修終了後の申請は対象外となりますので、必ず改修する前に担当までご相談ください。また、賃貸業や大家業又は転貸等を目的とする場合は補助対象外となります。
- Q いくらで売ったらいいのかわからないです。無料でも登録できますか？
- A 町の登録宅建業者に相談することもできますが、最終的には所有者の判断で金額を決めていただきます。登録後に、金額を変更することも可能です。（値下げのみ可）
無料での登録はご遠慮いただいています。（仲介手数料等の負担も考慮して決めていただいています）
- Q 山や畑を付帯して登録できますか？
- A 山は、空き家バンクに付帯して登録はできませんが、家に隣接する畑は一部付帯できる場合もあります。
- Q 空き家バンクの登録期間はどのくらいですか？
- A 登録期間は2年間です。その後の延長も可能です。
- Q 空き家バンクに登録すれば、町が管理してくれるのでしょうか？
- A 建物は所有者の財産です。空き家バンクに登録しても町が維持管理するわけではありません。
利用者が見つかるまでは、所有者で管理（庭の草刈り等）をお願いします。
- Q 遠方にいるため、その都度、空き家の立会に来れませんが大丈夫でしょうか？
- A 希望者が、空き家を見たい（内見）したい場合、所有者に立ち会っていただくことが原則ですが、遠方にお住まいなど難しい場合は、暮らしの相談窓口（観光協会）に鍵をお預けすることもできます。
- Q 古くて買い手がみつかる自信がないが登録してもいいのか？
- A 多くの方がそのような心配をされていますが、金額設定にもよりますが、買いたい方は多くいます。
特に、都市部在住の方で、最初は二地域居住で使用し、将来的に静かな地方に移住したい方に下仁田町は人気です。（首都圏から近い、自然豊か、積雪が少ない、災害に強いなど）
ちなみに、R6年度の下仁田町空き家バンクの実績ですが、登録件数13件、成約件数11件で、共に前年度比180%と増加しています。