登録物件を募集しています

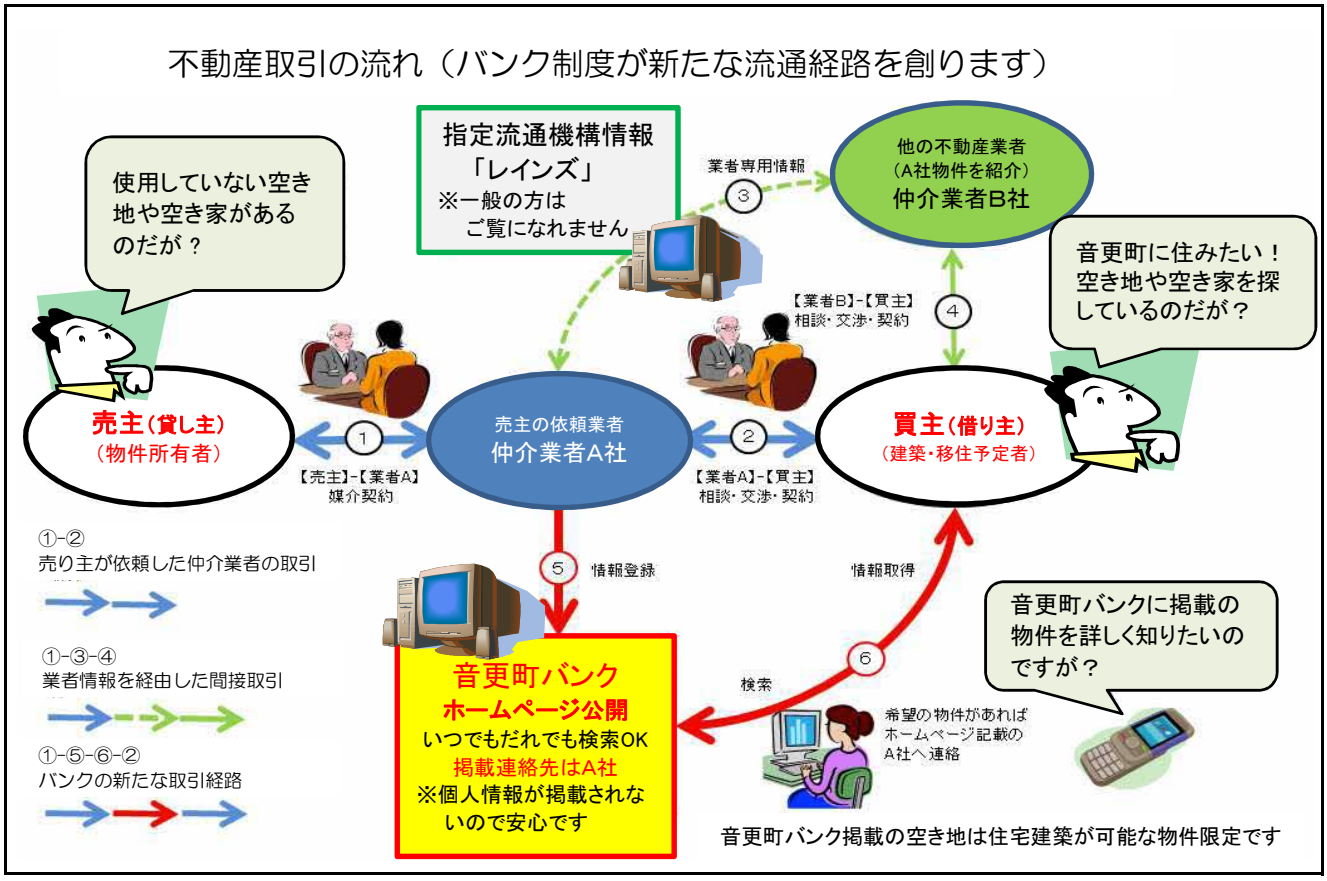
音更町
空き地・空き家バンク

町内の「空き地」や「空き家」についての情報を町のホームページ上に公開し、「空き地」や「空き家」を有効に活用して移住や定住の促進、住環境の向上、地域の活性化を図ります。

音　　更　　町

空き地・空き家バンクとは？

「空き地・空き家バンク」は、住宅建設のための土地や中古住宅、賃貸住宅をお探しの方に町内の「空き地・空き家」に関する情報を提供することにより移住・定住の促進、空地・空き家解消による住環境の向上、地域の活性化を図ることを目的とし、町のホームページ上に「空き家・空き地」に関する情報を公開するものです。
　音更町内に使用していない物件をお持ちで、売買や賃貸をご検討されていらっしゃる方は、この機会にバンクへご登録ください。
　また、**音更町**に移住・定住をご検討の方は、ぜひバンク制度をご活用ください。



　通常の不動産取引において、土地や建物を購入するときには、不動産会社等から情報を入手して物件の比較をしながら希望に合ったものを決定することになります。

　端末機器によりホームページから情報を得ようとすると、業者によっては希望地の物件が掲載されていないこともあり、多くの情報を得るには意外に手間がかかります。また、近年では不動産業者専用の情報網が発達し、最寄りの不動産事務所を訪れるだけで他社の様々な物件情報も取得することができるようになっています。しかし、事務所等で物件紹介を受けると「断りにくい」というイメージも強いようです。

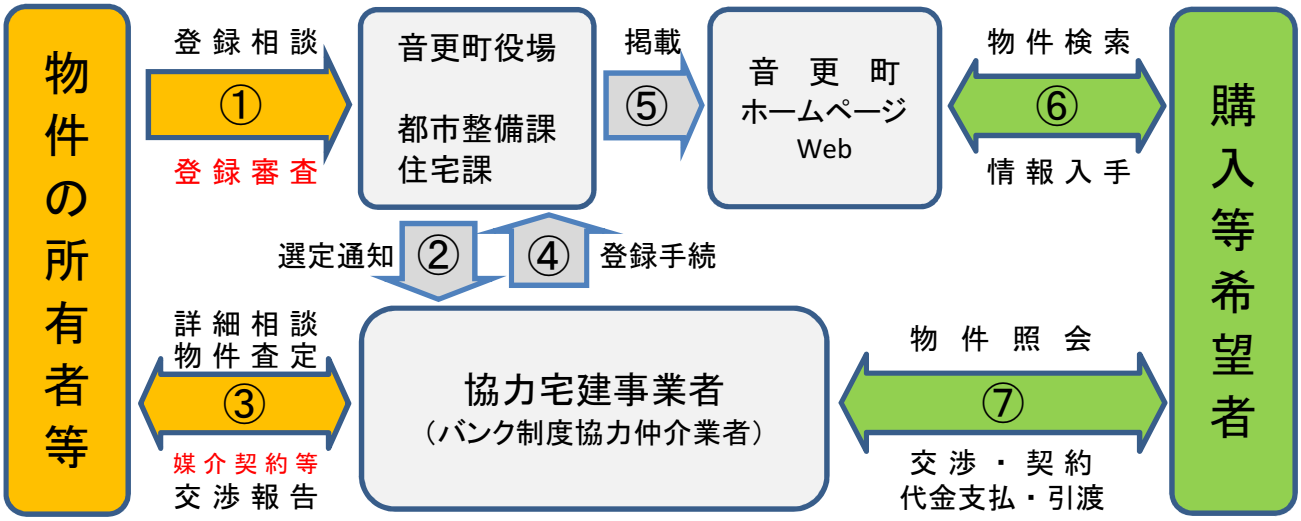
　このような問題を解決するために、音更町では町内の空き地・空き家について所有者から登録募集を行い、その物件を町のホームページで情報公開します。
　この情報をいつでも誰でも自由に検索することができ、希望の物件が見つかれば町を経由せずに記載の宅建業者に詳細を問い合わせることができます。

　なお、個人間での不動産物件の売買交渉・契約等においては思わぬトラブルが発生することがあります。このため音更町バンクにおいては不動産取引の免許を持ち、町と協力協定を締結した宅建業者が必ず仲介を行うこととしており、適切なアドバイスを受けながら安心して取引ができる制度となっています。（成約時には、売り主は約定報酬、買い主は仲介手数料が別途必要です）

音更町空き地・空き家バンク制度のしくみ

音更町内の空き地や空き家　「売りたい人」と「買いたい人」を町がつなぎます

※　空き家は賃貸借も対象となります



「売りたい人」・「貸したい人」のバンク登録について

① 制度については役場担当係へお気軽にお問い合わせください。
登録が可能であるか事前に簡単な審査を行いますので所定の申込書を提出してください。
〈空き地：市街化区域内または条例指定区域内にあることを確認します〉
〈空き家：諸法令に適合して建築されていること・貸借が禁止されていないか確認します〉
※このときに、物件仲介を依頼する協力宅建事業者を選定してください。

② 登録手続が可能であれば、仲介者として選定されたことを協力宅建事業者へ通知します。
（登録できない物件であったときには申請者へ通知します）

③ 販売価格や条件等について、選定した協力宅建事業者から照会がありますので相談してください。その業者に仲介を正式に依頼することが決まれば媒介契約※と委任契約を結び、以後の手続きや買い手との交渉等は協力宅建事業者が行います。
※空き家の賃貸借は代理契約も可

④ 委任を受けた協力宅建事業者が登録申請書を作成し町に提出します。

⑤ 物件の内容詳細が確認されましたらバンクへの登録をするとともに、音更町ホームページに掲載します。なお、その後の購入希望者等との交渉状況は媒介契約等の内容に沿って協力宅建事業者から登録者へ報告されます。
売買等が成約した際には、契約による約定報酬を協力宅建事業者へ支払います。

「買いたい人」・「借りたい人」の利用について

⑥ 利用者（物件購入及び賃借希望者）は、町に対しての申請や登録等は必要なく、音更町のホームページからいつでも自由に物件を検索できます。
インターネットの環境がない場合には、役場担当窓口で台帳の閲覧ができます。
（役場での閲覧は開庁日の業務時間内となります　平日8：45～17：30）

⑦ 物件の詳しい説明を受けたいときには、記載の協力宅建事業者に直接連絡します。
協力宅建業者は物件の詳細内容等について説明を行い、交渉により双方の条件が合えば売買が成立し、売買（賃貸借）契約を交わします。
契約による代金（物件代金のほか所定の仲介手数料）の決済を行い、物件の引き渡しが行われれば取引は終了です。

ホームページでの紹介イメージ （空き家の例）

個別の物件情報をクリックすると・・・

物 件 説 明 書

登録番号	家－ 1	登録年月日	平成25年4月1日	分 類	売家	取引態様	媒介(仲介)

売却価格	23,800,000 円(税込)	仲介手数料	714,000 円(税込)

敷 金	円	共益費	円	保険料	円

物件の概要	所在	地番	地目	地勢	建物構造	建物階数
	音更町〇〇〇〇町〇丁目	1 番 1	宅地	平坦地	木造軸組構法	2階
	敷地面積	延床面積		建築年	利用状況	
	230.93 ㎡ (69.85 坪)	88.29 ㎡ (27.25 坪)		平成 2 年	空き家にしてから 2 年	
	間取り 1階	居間〇〇帖、台所〇〇帖、洋室〇帖、和室〇帖			補	
	2階	洋室〇〇帖、和室〇〇帖			補	

法令等の制限			
都市計画法 建築基準法	区域区分	市街化区域	
	用途地域	第一種低層住居専用地域	地区計画
	建ぺい率	40 %	容積率
	接面道路	北側 公道 20 m	東側 公道 12.53

設備							
	給水	上水道	ガス	プロパンガス	給湯器	有	駐車場
	排水	下水道	トイレ	水洗	暖房器	有	物置
	その他	バス・トイレ別、ウッドデッキ、TVドアホン、温水洗浄便座、浴室暖房付、セントラルヒーティング					

校区			交通	
	小学校	木野東小学校 徒歩 5 分		十勝バス 停留所 (青葉町)
	中学校	下音更中学校 徒歩 10 分		徒歩 3 分

間取り図	外観写真・地積図

※パンフレット用イメージです

備考	スーパー・公園近し、家庭菜園スペース有り

※掲載している情報は、登録日時点での情報になります。
※表示価格以外の諸費用等が必要な場合があります。詳し

この物件に関するお問い合わせ先(音更町空き地・空き家バンク制度協力宅建事業者)	
免許等	北海道知事免許 十勝(〇)第〇〇〇〇号
会社名	〇〇〇〇不動産 株式会社
電話番号	〇〇〇〇-〇〇-〇〇〇〇
メールアドレス	〇〇〇〇@town.otofuke.
ホームページ	http://〇〇〇〇〇〇〇〇

所在地は別ページに地図情報が掲載されていますので、簡単に場所が確認できます。

備考欄には所在地や基本情報以外のPR情報が記載されます。

問合せ先には協力宅建事業者が掲載され、購入希望者からの問い合わせ等に関する対応を全て行います。登録者の氏名や連絡先等の情報は掲載されませんので安心です。

不動産用語の豆知識（一般的な解釈を示しており、個別の事例を特定したものではありません）

なぜ距離を時間で表すのですか？

不動産の広告では「〇〇まで５分」などの表現がよく見られます。
距離をメートルやキロメートルで示していないため、あいまいな表現に感じますが、不動産用語においては「１分間で移動できる距離は80メートル」とするルールがあります。（成人女性がハイヒールで歩くことが可能な距離であるといわれています）
このため「バス停10分」という表示であれば約800メートルの距離です。
ただし、信号待ちや混雑の度合いなどは含みません。また、皆さんが歩くスピードは様々ですから、その時間内で到達できるとは限りません。
小学校までの距離が〇〇分などと記載されているときは、実際にお子様と一緒に歩いてみると良いかもしれません。

１坪の面積とは？

日本では昔から尺貫法（しゃっかんほう）が使われてきたので、現在でも土地や家の面積は平方メートルより**坪**（つぼ）のほうが分かりやすいかもしれません。
１坪は畳２枚分を示す面積であり、約３．３平方メートルですが、
不動産情報では３．３０５７８平方メートルで換算されます。
なお、畳によってはサイズが異なっている場合もありますので、
畳２枚分の面積が正確にこの面積であるとは限りません。

媒介契約とは？

不動産の仲介を依頼するときに仲介者の業務内容と責務を定め、その成功時には報酬の支払いを約束する契約です。

不動産の売買は高額な取り引きとなることが多く、媒介契約の報酬額も決して安いものではありませんが、安心して物件を取り引きするために専門業者に依頼することが一般的となっているようです。

媒介契約には【一般】、【専任】、【専属専任】の３種類があります。
責務内容はそれぞれ異なっており、物件によって適した手法がありますので、依頼時には不動産業者へ確認するのがよいでしょう。
なお、売買価格が同じであれば、規則で定められている成功報酬（媒介手数料）の上限はどの契約も同額です。

仲介を依頼しないときには個人で直接取引を行う必要がありますが、取引に関する専門知識が必要であり、同時にリスクも伴います。
物件の内容や引渡しの条件などを詳細に定めていなかったために、思わぬトラブルが起きることがあり、場合によっては高額な損害や訴訟が発生することもあるようです。

このため音更町の空き地・空き家バンクでは、不動産取引業免許を持った協力事業者の仲介を義務付け、取引責任の所在を明確にしており、安心して土地や住宅の売買を行うことができるようにしています。
なお、仲介では違約となる事項がありますので、契約書をよく理解され、不明な点はしっかりと確認したうえで契約しましょう。

Q & A

詳しくは下記担当係までお気軽にお問い合わせください。

Q. 音更町内全域が対象ですか？

A. 「空き家」は農家住宅や特別な許可を得て建てられた住宅等の一部例外を除いて全域登録できます。
「空き地」は住宅の建築に適した市街化区域内、北海道条例により市街化区域と一体であるとして指定された区域内又は公共下水道処理区域内に限られています。

Q. 音更町に居住していないのですが音更町バンクに登録できますか？

A. 所有する空き地や空き家が音更町内の対象区域内にあれば、だれでも登録できます。

Q. 物件登録に必要な費用は？

A. バンクへの登録費用は無料です。ただし、物件の取引が成立した際には仲介者へ事前に取り決めた報酬をお支払いいただきます。なお、報酬額の上限は法律により定められています。（物件の価格から算定されます）

Q. 個人情報を公開せずに登録できますか？

A. 音更町バンクでは、公開する情報内容に所有者や連絡先等の個人情報は表示されません。物件の写真や所在地から所有者が特定されることがありますが仲介者が窓口となっておりますので個人が対応する必要はありません。

Q. 仲介料節約のため個人間で取引を行いたいのですが？

A. 音更町では不動産取引に係るトラブルを回避し、積極的に取引を推進するために、町と協力関係にある宅建業者が必ず仲介を行います。当制度において個人間の直接交渉や取引は行うことができませんのでご理解願います。

Q. 購入(賃借)希望者もバンク登録が必要ですか？

A. 音更町バンクは利用者の登録が必要ありません。町のホームページで物件情報を検索し、ご希望の物件があれば表示されている仲介業者に直接お問い合わせください。

お問合わせ先

音更町（おとふけちょう）

TEL 0155-42-2111
FAX 0155-42-2142

【空き地】 建設部 都市整備課 開発指導係 （内線 313）

【空き家】 建設部 住宅課 住宅対策係 （内線 325）

ウェブサイト http://www.town.otofuke.hokkaido.jp/kurashi/jukyo/akiya/akichi_akiya/bank.html