登 録 物 件 概 要

留意事項　(1) 物件の見学、お申込みには利用者登録が必要です。
(2) 物件の見学は、事前に電話等で日程調整をしてください。

物件登録番号	小原-７５
物件所在地	遊屋町

所有者の希望条件	希　望　形　態	売買
	希　望　価　格	100 万円
	契約交渉の形態 媒介に係る費用等	宅建協会員による仲介 **物件所有者　330,000 円　／　入居者　330,000 円**
	そ の 他 条 件	

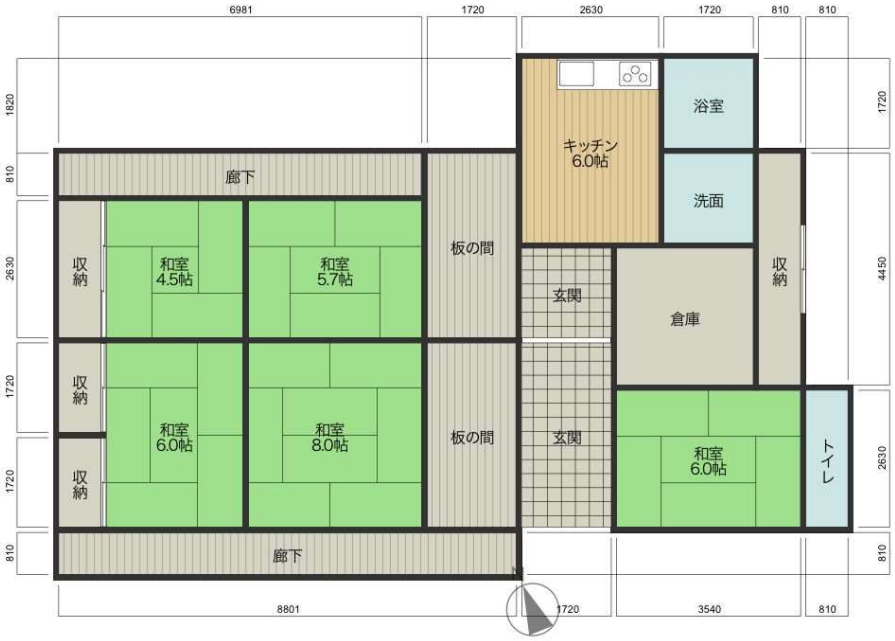
空き家の状況	構　造		木造その他葺平屋		
	土地の面積		452.89 ㎡	地　目	宅地
				境界確定	**未確定**
	建物の面積		112.89 ㎡	**建築時期**	S30 年以前
	間　取		別紙間取り図のとおり		
	設備	電　気	引き込み		
		水　道	上水道		
		ガ　ス	LP ガス		
		風　呂	LP ガス		
		ト イ レ	汲み取り		
		TV・ネット	ケーブル TV サービス区域		
		そ の 他			
	家具等残存物		なし		
	利　用　状　況		年に数回程度利用		
	駐　車　場		２台		
	補修の要否		大幅な補修必要	**補修する者**	**入居者**
	付　帯　物　件		倉庫、農地		
規制区域等	愛知県統合型地理情報システム（マップあいち）		土砂災害警戒区域（急傾斜地の崩壊） 土砂災害特別警戒区域（急傾斜地の崩壊）		
	山地災害危険地区		該当なし		
	そ の 他				
特記事項			別紙	告知事項	有 ・ 無

主要施設までの距離	市役所：支所	2.7 km	中学校	0.7 km	小学校	0.1 km
	こども園	2.4 km	診療所	2.6 km	消防署出張所	7.5 km
	駐在所	4.7 km	バス停（基幹バス）	2.6 km		

地　域	自治区名	栄自治区
	人口・世帯数	自治区 184 人：92 世帯（遊屋自治会 57 人：28 世帯）
	そ の 他	別紙「地域情報」を必ずご確認ください。

写　真

間取図


6981
1720
2630
1720
810
810
1820
810
2630
1720
1720
810
1720
4450
2630
810
廊下
収納
和室
4.5帖
和室
5.7帖
板の間
キッチン
6.0帖
浴室
洗面
玄関
倉庫
収納
収納
和室
6.0帖
和室
8.0帖
板の間
玄関
和室
6.0帖
トイレ
収納
廊下
8801
1720
3540
810

小原-７５

特　記　事　項

物件の購入申込みにあたり、下記事項を必ずご確認ください。

1　売買物件

□本物件は売買物件です。現状のまま引き渡します。定期的に換気はされておりました。

□必ず現物を確認してください。予め工務店に修繕費の見積を依頼する等、改修費用を想定のうえお申し込みください。

□売却する土地、建物は別紙１のとおりです。

2　規制区域等

□本物件は以下の規制区域にあります。

【愛知県土砂災害マップ】

・土砂災害警戒区域（急傾斜地の崩壊）

・土砂災害特別警戒区域（急傾斜地の崩壊）

【愛知県山地災害危険地マップ】

・該当なし

□森林の伐採

・遊屋町シモ 290 の山林について、平成 30 年度に間伐が行われており、20 年間皆伐はできません。なお、間伐は可能です。その際には伐採届の提出が必要です。

3　宅建協会による仲介

□本物件の契約は宅建協会会員による仲介で売買契約を締結します。

手数料：別紙 2 参照

4　売買する土地の境界

□境界杭は入っておりません。

5　建物の登記

□居宅は登記されていません。利用者決定後に登記し、所有権移転ができるようにします。

6　家財等について

□家財は、所有者が片付けます。農具等の使用が見込まれる物は残しましたが、不要な場合は入居者で処分をお願いします。

□**トラクター（クボタ 25PS）**があります。後述する 10(4)の農地を耕作していただける方には譲渡します。

7　空き家再生補助金

□今回が初回の登録であり再生補助金を申請できます。

□なお、契約後１年以内に申請する必要がありますのでご注意ください。

8　譲渡人の免責

□本物件の売買にあたり、耐震診断、建物状況調査、石綿（アスベスト）使用調査、土壌汚染等の調査は行っておりません。

□本物件は民家を現状のまま売買するものであり、構造耐力及び雨水の浸入防止を始めとする安全性、居住性を保証するものではありません。

9「事故物件」（宅地建物取引業者による人の死の告知に関するガイドライン）に該当する事項の有無について

□本件については、所有者から「該当する事項はない」との確認を得ています。

１０農地の取得

(1)通常、農家でない方は農地を取得できませんが、空き家に付随する農地を取得する場合、特例により 1,000 ㎡未満であれば取得が可能です。

(2)農地を農地（田、畑）として使う場合は、農地法第3条の許可を得る必要があります。また、耕作できる状態にして農業委員会の現地確認を得る必要があります。

(3)農地を農地以外で使う場合は、農地法5条の許可が必要です。

(4)なお、物件所有者は、別紙 1 の土地一覧に記載されている農地以外の農地（水田1，114㎡）があります。物件契約時に他に譲渡されていなければ耕作が可能です。

(5)前述する農地については、特例で規定する 1，000 ㎡を超えてしまうため、**空き家に付随する農地**としては購入できませんが、所有者と利用権設定手続きを結び5年間、適切に耕作し、農地法3条の申請が認められれば、新規就農者として農地の取得が可能になります。

（ 公 開 用 ）

別紙１

物件一覧

【土地】

No	所在	台帳 地目	現況	面積 (㎡)	評価額 （円）	固定資産税額 （円）
1	遊屋町	原野	原野	36.00		
2	遊屋町	田	田	571.00		
3	遊屋町	田	田	238.00		
4	遊屋町	田	田	46.00		
5	遊屋町	山林	山林	221.00		
6	遊屋町	宅地	宅地	452.89		
7	遊屋町	山林	山林	155.00		
8	遊屋町	山林	山林	175.00		
9	遊屋町	山林	山林	1,289.00		
計				3,183.89		

【建物】

No	所在	用途	構造	面積 (㎡)	評価額 （円）	固定資産税額 （円）
1	遊屋町	居宅	木造その他葺平家建	112.89		
計				112.89		

※ホームページ等の公開情報では評価額、固定資産税額は空欄なっています。ただし、利用希望者からの問合せがあれば、お伝えします。

別紙 2

特 記 事 項

○仲介手数料上限額（宅地建物取引業法第４６条に基づく国土交通大臣告示）

仲介手数料は成功報酬であるため、契約が成立した場合のみ発生することになる。

①売買の場合

下表の左欄に掲げる金額に区分して、それぞれの金額に同表の右欄に掲げる割合を乗じて得た金額の合計以内とする。売主・買主のそれぞれから受け取ることができる。

売買金額	割合（税込）
０～２００万円	１００分の５．５
２００～４００万円	１００分の４．４
４００万円以上	１００分の３．３

例）５００万円で売却する場合

２００万円×５．５%+２００万円×４．４%+１００万円×３．３%＝２３１，０００円

②賃貸の場合

家賃の１か月分以内＋消費税

仲介手数料については、空き家所有者（貸主）、借主のどちらからももらうことが可能であるが、一般的には借主が全額負担する場合が多い。双方で負担する場合であっても合わせて「家賃の１か月分以内＋消費税」を超えることはできない。

【重要】空き家等の手数料の特例について

空き家等の流通促進が喫緊の課題となっている一方、宅建業者が空き家等を取り扱うにはビジネス上の課題があることから、報酬告示が改正され※、空き家等の報酬の額について、以下のとおり特例が設けられている。

③低廉な空き家等の売買における媒介報酬額の特例

対象	８００万円以下の金額の宅地又は建物
報酬額の上限	３０万円＋消費税額（売主・買主） ※売主・買主のそれぞれに特例が適用

④長期な空き家等の賃借における媒介報酬額の特例

対象 （いずれか）	・長期間（少なくとも１年間）にわたって居住・事業等の用途に供されていない宅地又は建物 ・相続等により利用されなくなった直後等の理由で、将来にわたり居住・事業等の用途に供される見込みがない宅地又は建物
報酬額の上限	空き家所有者（貸主）・借主あわせて、家賃の２か月分以内＋消費税 ※貸主の上限…家賃の２か月分以内＋消費税 ※借主の上限…家賃の１か月分以内＋消費税

※宅地建物取引業者が宅地又は建物の売買等に関して受けることができる報酬の額
（最終改正　令和６年６月２１日国土交通省告示第９４９号）