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-72
物件所在地	大平町

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	別紙参照
	その他条件	

空き家の状況	構造		居宅：木造その他葺平家建		
	土地の面積		598.19 ㎡	地目	宅地、山林
				境界確定	**済**
	建物の面積		居宅 95.70 ㎡	**建築時期**	昭和 30 年以前
	間取		別添間取図のとおり		
	設備	電気	引き込み		
		水道	市上水道		
		ガス	LP ガス		
		風呂	エコキュート		
		トイレ	水洗		
		TV・ネット	ｹｰﾌﾞﾙ TV ｻｰﾋﾞｽ区域		
		その他			
	家具等残存物		ほぼなし		
	利用状況		放置２年		
	駐車場		１台		
	補修の要否		要	**補修する者**	**入居者**
	付帯物件		納屋		
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）		
	山地災害危険地区		該当なし		
	その他				
特記事項				告知事項	有 ・ 無

主要施設までの距離	市役所：小原支所	6.4 km	小原中学校	7.6 km	道慈小学校	1.9 km
	道慈こども園	3.1 km	診療所	3.5 km	消防署藤岡小原分署	6.9 km
	駐在所	6.6 km	バス停（基幹バス）	4.3 km		

地域	自治区名	大平自治区
	人口・世帯数	自治区　518 人：212 世帯（大平町内会 402 人：164 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

810
3540
3540
3540
6590
1690
910
810
1720
810
810
1720
1335
1290
1685
2630
2630
810
854
1720
965
収納
板の間
6.0帖
板の間
6.0帖
台所
8.0帖
浴室
洗面
収納
6.0帖
収納
6.0帖
収納
和室
8.0帖
和室
8.0帖
廊下
板の間
7.5帖
廊下
玄関
収納
8.0帖
階段
N
8089
1720
1720
3050
3540

別紙

○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）

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。２年前まで前居住者が生活しておりました。

□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

□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）

【愛知県山地災害危険地マップ】

・該当なし

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：別紙参照

4　売買する土地の境界

□購入時に分筆のための測量作業がされており、その際の杭が残っております。

5　建物の登記

□建物について、居宅は登記されています。

□納屋がありますが、登記はされておりません。

6　家財等について

□家財はほぼ片付けました。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。

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　浄化槽の管理

□**買主は**浄化槽法に基づき、定期点検（年数回）、汚泥の抜き取り（年１回）、法定検査（年１回）を実施する必要があります。

□なお、現在設置されている浄化槽は**単独浄化槽（し尿のみ）**です。台所、風呂及びし尿を併せて浄化できる合併浄化槽の設置をお勧めします。合併浄化槽の設置については、再生補助金とは別に補助制度があります。

１０　「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。

１１　進入路

□本物件に至る進入路は私道です。土地所有者から、「利用していただいて結構ですが、必要な修繕は利用者でお願いします。」とのことです。

１２　車庫

□家の手前に車庫があります。進入路と同じ所有者の物件です。前入居者は、車庫周辺の草刈りを賃借人がすることを条件に年間利用料２万円で借りていました。同様の条件でよければ、お貸ししますとのことです。

（ 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	大平町	宅地	宅地（住宅用地）	479.57		
2	大平町	宅地	宅地（住宅用地）	72.62		
3	大平町	山林	宅地（住宅用地）	46.00		
計	３筆			598.19		

【建物】

No	所在	用途	構造	面積（㎡）	評価額（円）	固定資産税額（円）
1	大平町	居宅	S30 以前築　木造その他葺平家建	95.70		
2	大平町	納屋	S30 以前築　木造瓦葺平家建	44,62		
計				140.32		

※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とします。ただし、入居希望者からの申し出があれば、お伝えします。