たんば“移充”テラスについて

誰にどのことを相談したらいいのだろう？

実際に移住の相談をする事になったら様々な事を考えなきゃいけないですよね？

不動産会社で物件を下見して、仕事がないか探して、地域のルールはないか市役所に行って・・

そんな移住の時の相談を、まとめてワンストップでご相談して頂けるのが、たんば“移充”テラス。

田舎に移住を希望しているけど、本当にやっていけるかどうか不安だったり、

相談する相手が見つからなかったり、

そんな方にとって、移住して本当によかったと思えるように、

丹波市での暮らしの準備を一緒に考えます。



- 移住相談窓口の運営
- 丹波市移住定住ポータルサイト「TURN WAVE」の運営
- 丹波市の空き家バンク「住まいるバンク」の運営

丹波市住まいるバンクは

丹波市から委託を受けた



たんば“移充”テラスが運営する

「空き家を所有している人」と「空き家を利用したい人」をつなぐ

空き家のマッチング制度です

丹波市と不動産関係の協会が協定を結んでいて、
協会会員のうち、丹波市住まいるバンクに登録している事業者

すべての取引は、住まいるバンクに登録している **市内の不動産会社** が仲介！



丹波市が関わる
公式の制度で

任せて安心、市内の
不動産会社が仲介

自治会マッチングで
地域に溶け込む仕組みも！

自治会マッチングとは？

契約成立前に利用者と自治会関係者の顔合わせをする場です。自治会関係者は物件のある地域の概要や自治会活動について説明し、利用者は自己紹介や物件の活用予定について話をします。利用者・自治会関係者・たんば “移充” テラス相談員・担当の不動産業者が参加し、所有者の同席は不要です。

（サービス開始）
2015年12月

（利用登録者数）	（仲介実績）
1382組が登録	559組 521件成立

＊すべて、2026 年3 月末現在の数字です

たんば“移充”テラス

住　所　〒669-3309 兵庫県丹波市柏原町柏原 688-3
たんば黎明館 2F

受付時間　9:00 ～ 17:00（水日除く）

メール　iju@be-tamba.com

電話　090-2705-4110

※事前にご連絡頂きますと、水日祝や営業時間外での対応も可能です。
どうぞお気軽にお問い合わせください。



住まいるバンク
https://teiju.info/smilebank

空き家を所有されている方
https://teiju.info/smilebank/owner

空き家に関するご相談は
たんば“移充”テラスまで

090-2705-4110

受付：9:00 ～ 17:00（水日除く）

ご利用の流れ

空き家を所有されている方

STEP 01. 物件の相談

市内に空き家を所有され、空き家にお困りの方は、ぜひお問い合わせください。売却や賃貸に必要な手続き、不動産事業者などをご案内します。

STEP 02. 物件の調査

所有者様が売却や賃貸を決めたら、STEP01で相談された担当の不動産事業者に物件調査を依頼してください。

STEP 03. 物件の登録

調査の結果、市場流通が見込める物件であることが確認できた場合、担当の不動産事業者に物件の取り扱いを依頼してください。

STEP 04. 物件紹介

担当の不動産事業者が売り出しを開始します。住まいるバンクへの登録があった物件は、住まいるバンクのページにも掲載します。

STEP 05. 内覧・交渉 自治会マッチング

内覧者が購入・賃借を希望され、不動産事業者の仲介により交渉がまとまり次第、契約前に「自治会マッチング」を行います。（アパート物件は除く）

STEP 06. 契約

担当の不動産事業者の仲介により、売買・賃貸の契約を締結します。



空き家をお探しの方

STEP 01. 物件情報の閲覧

丹波市移住・定住ポータルサイト「TURN WAVE」から、物件情報が閲覧・検索できます。

STEP 02. 利用登録

登録物件の内覧を希望される方は、利用登録が必要となります（登録日から2年間有効）。

STEP 03. 物件の内覧

ご希望の物件を住まいるバンクにお問い合わせいただくと、担当の不動産事業者をご紹介いたします。

STEP 04. 交渉

内覧などを経て、空き家の購入・賃借を希望される方は、担当の不動産事業者の仲介により交渉を開始します。

STEP 05. 自治会マッチング

交渉がまとまり次第、契約前に「自治会マッチング」を行います。（アパート物件は除く）

STEP 06. 契約

担当の不動産事業者の仲介により、売買・賃貸の契約を締結します。

補助制度

住まいるバンク独自の補助制度をかしこく活用しましょう

NO.1 仲介手数料補助金（売買契約のみ）

独自の制度

売買契約が成立した際に、宅地建物取引業者に支払った仲介手数料の一部を補助。

（要件）

①支払いは市登録事業者へ行うこと（共同仲介等は不可）
②仲介業者への手数料の支払いは必ず口座振込で行うこと

補助金額：経費の 1/2（上限５万円）

対象経費：宅地建物取引業者に支払った仲介手数料

補助対象者：住まいるバンク物件登録者のみ（登録者の親族等は不可）

NO.2 家財道具等撤去費補助金

独自の制度

売買・賃貸借契約が成立した後に実施する家財道具等の撤去に係る費用の一部を補助。

（要件）

①必ず家財道具撤去前に申請が必要となること
②産業廃棄物の処分に係る費用は補助対象外であること

補助金額：経費の 1/2（上限５万円）

対象経費：空き家等に残置された状態の電化製品、家具・調度品、衣類、食器類等の家財道具の撤去にかかる費用（一般廃棄物のみ）

補助対象者：住まいるバンク物件登録者のみ（登録者の親族等は不可）

NO.3 空き家利活用促進事業補助金（賃貸も売買も可）

独自の制度

丹波市住まいるバンクを活用して契約を行った空き家を改修する際に、工事費用の一部を補助。

（要件）

①原則、市内の業者で行う工事であること
②必ず工事着手前に交付申請書を提出すること

補助金額：経費の 1/2（上限 50 万円）

対象経費：空き家を利用する為に行う修繕、模様替え、設備改善等の改修工事に要する経費

補助対象者：空き家所有者（賃貸借契約のみ）、または住まいるバンクで契約を行った空き家の利活用者

その他の補助制度

空き家適正管理促進事業補助金

空き家の管理（点検、清掃等）を市登録事業者依頼した場合、費用の一部を補助。

補助金額：経費の1/2（上限５万円）

【兵庫県】空き家活用支援事業

戸建ての空き家を改修する際に工事費用の一部を補助。（補助金額は種別及び対象工事費によって異なります）

補助金額：経費の1/2（上限 150 万円）