

もとみや空き家バンクQ & A (空き家を売りたい・貸したい方向け)

【空き家バンクへの登録について】

Q1. 空き家バンクとはなんですか。

A. 「空き家バンク」とは、本宮市内にある空き家の売却や賃貸を希望する物件所有者から提供を受けた空き家情報を、空き家の購入や賃借を希望する方へ提供する制度です。市ホームページなどで公表し、発信をしていきます。なお、市は売買等の交渉や契約手続きには関与しません。

Q2. 本宮市に住民登録がない場合でも、空き家バンクに物件を登録することは可能ですか。

A. 市内に空き家を所有している場合は、住民登録に関係なく空き家バンクに登録することができます。

Q3. 空き家バンクに物件を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は無料です。

※「もとみや空き家バンク」への登録や利用申込みに手数料は発生しませんが、宅建業者に仲介を依頼した場合は、契約成立の際に法律により定められた範囲内で仲介手数料が発生します。

Q4. 空き家バンクに空き家を登録するにはどのような書類が必要ですか。

A. 空き家バンク物件登録申込書(様式1)、空き家バンク物件登録カード(様式2)、本人確認書類の写し、登記事項証明書、位置図、代理申請や共有名義の場合は、委任状(別紙1)を提出していただきます。

※様式は市HPからダウンロードしていただくか、市役所までご連絡ください。

Q5. どのような空き家であれば登録できますか。

A. 原則として登記がされている空き家に限ります。また、物件登録申込後、市役所の職員が現地調査を実施するなど物件内容を確認し、売買や賃貸が可能か判定を行います(電気・ガス・水道等が問題なく使用できるか等)。その判定により登録が出来ない場合もございますので、あらかじめご了承ください。

※収益目的で建てられた建築物(アパートなど)は除きます。

※宅地建物取引業者が所有している賃貸・売買を目的とする物件は除きます。

※抵当権や質権に設定されている物件は原則として除きます。

Q 6. 両親等家族が所有している建物を、空き家バンクに登録できますか。

A. 空き家の所有者の方からの申請が原則ですが、所有者の同意があれば、所有者以外でも登録可能です。委任状（別紙1）により同意の状況を確認します。

Q 7. 空き家の共有者が他にいる場合でも、空き家バンクに登録することはできますか。

A. 空き家の共有者全員の同意があれば登録可能です。委任状（別紙1）により同意の状況を確認します。

Q 8. 相続した空き家で、まだ所有権の移転登記をしていませんが登録できますか。

A. 賃貸としての登録は可能です。ただし、相続の権利者全員の同意を確認する必要がありますので、委任状（別紙1）により同意の状況を確認することになります。なお、契約交渉等でのトラブルを回避するため、所有権移転登記を行っていただいたからの登録をお勧めします。

売買をご希望の場合は、不動産取引ができませんので、所有権移転登記を行っていただいたからの登録となります。

Q 9. 抵当権付きの物件を空き家バンクに登録できますか。

A. 抵当権の実行により債権者から競売にかけられた場合、買主が所有権を失うおそれがありますので、売却を希望する場合は抵当権を抹消しないと登録することができません。なお、賃貸を希望する場合には、登録することは可能です。

Q 10. 空き家のほかに倉庫や畑も一緒に貸し出したいのですが、可能ですか。

A. 空き家と同一敷地内にある倉庫や畑であれば可能です。ただし、農地（畑、田）の売買は農地法で規制されていますので、農業委員会の許可が必要になるため、正式な手続きを踏んでいただく必要があります。

Q 11. 店舗併用住宅は登録可能ですか。

A. 登録可能です。

Q 12. 数年後に空き家バンクに登録した建物を使用したいのですが、一定期間の貸し出しも可能ですか。

A. 期間を限定して貸し出すことは可能です。

Q13. 空き家バンクに登録すれば、すぐに利用者がみつかりますか。

A. 空き家バンクへ物件を登録していただくことは、あくまでも情報発信方法の一つです。空き家バンクへの登録が必ずしも賃貸借や売却を約束するものではありません。

Q14. 空き家バンクに登録すれば、市が管理してくれるのでしょうか。

A. 空き家は所有者の財産です。空き家バンクに登録されても、市が維持管理を行うわけではありません。

なお、空き家の維持管理については、市と空き家の維持管理に関する協定を締結している「本宮シルバー人材センター」に有料で依頼することができますのでご相談ください。

Q15. 諸般の理由により、空き家の案内ができそうにありません。

A. 利用希望者が空き家を見たい場合、立ち会っていただくことが原則ですが、親戚の方にカギをお預けいただくことも可能です。また、事前の相談により宅建業者等が代行することも可能です。

【家財・改修について】

Q16. 空き家になってから、時間も経ち見た目も古いのですが、登録できますか。

A. 大規模な改修が必要な場合などで、登録できないことがありますので、ご了承ください。

Q17. 空き家に家財道具などが残っていますが、そのまま貸し出すことは可能ですか。

A. 原則、家財道具や電化製品は建物内に残さないようお願いしておりますが、利用希望者の希望にもよりますので、交渉によりお決めいただけます。

【賃料・条件について】

Q18. 空き家の賃貸や売買を希望する人を断ることは可能ですか。

A. 所有者、利用者希望者双方の合意により賃貸契約を締結するため、お断りすることも可能です。

Q19. 賃借料・売却料は希望価格で設定できますか。

A. もとみや空き家バンクでは、価格の情報は公開しません。建物の使用状況や周辺環境、メンテナンス履歴などにより相場が異なりますので、宅建業者等に相談されることをおすすめします。

Q20. 賃貸する建物は改修せずにそのまま利用してもらいたいのですが。

A. 契約時に貸主の承諾を得ずに行う建物の増築、改築、改造の用途変更禁止を契約書に記載することができます。また、貸主の意思によって、特約事項に加えることも可能です。

Q21. ペットを勝手に飼育されたりしませんか。

A. 貸主の意思によって、ペットの飼育の可否を特約事項に加えることができます。

【契約について】

Q22. 賃貸借契約や物件の売買は市が行ってくれるのですか。

A. 市は売買等の交渉や契約手続きには一切関与しません。なお、契約交渉等でのトラブル等を回避するため、宅建業者の仲介による契約交渉をお勧めします。

Q23. 売主または貸主に責任はありますか。

A. 物件について瑕疵（いわゆる欠陥）がある場合、重要事項説明書に記載するなど、きちんと買主または借主に伝えないと民法の瑕疵担保責任を問われる場合があります。

なお、契約交渉等でのトラブル等を回避するため宅建業者の仲介による契約交渉をお勧めします。

【税金・保険】

Q24. 空き家の固定資産税、火災保険料は利用者が支払ってくれるのですか。

A. 固定資産税は建物の所有者に対して課税されるため、納税義務は所有者にあります。（賃貸の場合は貸主、売却の場合は購入者が購入した年の翌年から納税義務者となります。）火災保険料も同様に建物の所有者の負担となります。