

大網白里市空き家バンク制度 Q&A

空き家を売りたい人・貸したい人

Q1 大網白里市に住民登録がなくても、空き家バンクの登録は可能ですか。

A1 大網白里市内に空き家を所有している方なら、住民登録に関係なく登録が可能です。

Q2 大網白里市空き家バンクに関して協定を締結している事業者は、事前に確認することができますか。

A2 大網白里市ホームページにて公表しております。

Q3 空き家バンクの登録をするときに必要なものはありますか。

A3 必要な書類は下記のとおりです。

- 大網白里市空き家バンク登録申込書(第1号様式)
- 大網白里市空き家バンク登録カード(第2号様式)(位置図及び間取り図)
- 同意書(第3号様式)

市で内容を審査し、適当と認めた場合、登録となります。

Q4 空き家バンクの登録期間は何年ですか。

A4 2年です。なお、期間満了後は再申請により再登録可能です。

Q5 大網白里市空き家バンクに登録するには、登録料などはかかりませんか。

A5 大網白里市空き家バンクへの登録は無料です。ただし、賃貸・売買契約段階で法律により定められた不動産媒介等手数料が協力事業者に対して必要になります。

Q6 空き家の名義人でなくても登録できますか。

A6 原則、空き家所有者からの申請が必要となります。ただし、空き家所有者からの委任状を提出し、その内容が確認されれば、所有者以外でも空き家バンク登録が可能な場合があります。

Q7 空き家の共有者が他にいる場合でも、空き家バンクの登録は可能ですか。

A7 空き家の共有者全員の同意があれば、空き家バンク登録は可能です。

Q8 空き家を所有していますが、土地は借地（第三者所有）の場合、空き家バンクに登録できますか。

A8 土地所有者の同意を得ることができれば登録可能です。

Q9 古い住宅ですが、空き家バンクに登録することができますか。

A9 古い住宅でも登録は可能です。市及び協力事業者で現状を調査させていただき、調整の上、登録可能かどうかを判断させていただきます。なお、調整の結果、協力事業者が媒介等契約を引き受けることができない場合は、登録をお断りさせていただく場合がありますので、ご了承ください。

Q10 古い住宅なので、修繕しないと登録できませんか。

A10 建物外部の状況、建物に付属する電気設備、給排水設備などの程度によりますので、物件調査時にご相談ください。なお、修繕が必要と判断される場合には、その旨を空き家バンクに登録していただくことになりま

す。また、利用希望者も現地見学の際に、建物の状況や水廻り等の設備の状況を確認します。その上で、契約の際に修繕等必要なものは、どちらが負担するか、所有者と利用希望者との双方で協議してください。

Q11 店舗併用住宅は登録可能でしょうか。

A11 登録可能です。

Q12 空き家バンクへの登録が適当でないと認めるものとはどのような住宅ですか。

A12 都市計画法に規定する市街化調整区域内にある空き家であって、法令に基づく規制により、売買・賃貸により居住できない住宅。また、差押え物件である空き家等が想定されます。

Q13 建物に家財等が残っていますが、そのまま貸し出しすることも可能ですか。

A13 家財などの処分は、原則として所有者がしなくてはなりません。そのため、原則、家財などを建物に残さないようお願いすることになります。ただし、利用希望者の意向によりそのまま使用しても構わないものがあれば、双方で協議の上決めていただくこととなります。

Q14 空き家バンクへ登録した場合、草刈り等の管理はどうなりますか。

A14 空き家の草刈り、清掃等の管理は、利用者が決まるまで所有者の責任で行う必要があります。売買や賃貸が成立後は、利用者が行うこととなります。

Q15 空き家の固定資産税、火災保険は誰が払うのですか。

A15 空き家の所有者が支払うこととなりますが、双方協議の上決めることが可能です。

Q16 空き家が未登記の場合、空き家バンクに登録できますか。

A16 空き家が未登記の場合でも登録できます。ただし、未登記の場合は、所有権を証明できるものを提出していただきます。

Q17 空き家を相続しましたが、まだ所有権の移転登記をしていません。空き家バンクに登録できますか。

A17 空き家バンクに登録はできますが、相続人全員の同意が必要となります。なお、利用者との売買等の契約を行う際には、所有権を確定する必要がありますので、他の相続人と相談し、速やかに移転登記を行ってください。

Q18 空き家バンクへの登録の際には、賃貸借か売買のいずれかしか希望できないのですか。

A18 どちらでも登録することは可能です。

Q19 抵当権や質権が設定されている物件でも、空き家バンクに登録できますか。

A19 抵当権及び質権などの状況により、商取引に適さない物件については登録できないことがあります。

Q20 空き家バンクへの登録の際、いくらで売ったらいいのか、いくらで貸したらいいのかわかりません。

A20 登録の際の物件調査時に、協力事業者に相談することができます。また、所有者の希望価格でも登録できます。いずれの場合でも、最終的には、所有者の判断で価格を決めていただきます。

Q21 建物を貸した場合、無断で改築されたり、動物を飼育されたりしませんか。

A21 登録時に希望条件等がありましたら、申請書等にその旨をご記入いただき、その内容を登録いたします。なお、契約時に特約条項を加えることも可能ですので、物件を担当している協力事業者にご相談ください。

Q22 知らない人に貸したり、売ったりすることに不安があります。

A22 利用希望者からは、大網白里市空き家バンクの利用には、要綱を遵守し、大網白里市の自然環境、生活文化などに対する理解を深め、居住者としての自覚を持ち、よりよき地域住民として行動することについての誓約書を提出していただきます。また、売主(貸主)、買主(借主)双方の合意により、売買契約・賃貸借契約を締結するため、所有者が合意しなければ契約に至りません。

Q23 敷地内に家庭菜園、倉庫等がありますが、一括して空き家バンクに登録することができますか。

A23 空き家の附帯施設として登録紹介します。登録時に申し出ください。また、物件調査時についても空き家物件と同様に附帯施設の調査をさせていただきます。

Q24 日中は仕事のため、物件調査に立ち会うことができません。

A24 物件調査は原則、所有者に立ち会っていただきます。調査日は、ご都合のよい日時に調整させていただきますので、ご協力をお願いします。なお、どうしても立ち会えない場合は、所有者と調整の上、市および協力事業者で対応させていただきますので、ご相談ください。

Q25 大網白里市空き家バンクに登録した後に、変更や取消しをしたい場合は、どうすればいいですか。

A25 空き家バンクに登録している物件の内容に変更がある場合は、「大網白里市空き家バンク登録変更届出書(第6号様式)」に、変更箇所を記入した「大網白里市空き家バンク登録カード(第2号様式)」を添えて提出してください。また、登録を取り消す場合は、「大網白里市空き家バ

ンク登録取消依頼書(第8号様式)」を提出してください。なお、以下の場合も登録の取消しがされます。

- (1) 当該空き家に係る所有権その他の権利に異動があったとき。
- (2) 物件登録から2年を経過したとき。
- (3) 市長が契約締結の報告を受けたとき。
- (4) その他、市長が適当でないとしたとき。

Q26 大網白里市に売買等の契約の仲介をお願いできないのですか。

A26 市は、空き家所有者と利用希望者との間における契約の交渉および契約後のトラブル等には、直接関与いたしません。物件の契約に関する媒介等については、登録時点で物件の媒介契約を締結している場合は協力事業者をお願いすることになります。

Q27 大網白里市空き家バンク登録後の手順はどうなるのですか。

A27 市は、利用希望者と登録物件とのマッチングを行います。また、空き家の利用希望があった場合には、空き家登録者(所有者等)と物件の媒介等を依頼した協力事業者に連絡の上、利用希望者に対する現地見学を行います。その後、利用希望者から物件の交渉申込みがあった場合には、協力事業者の媒介等による交渉を行っていただきます。

空き家を買いたい人・借りたい人

Q1 利用登録の申込みができるのは、どのような人ですか。

A1 空き家バンク制度にご賛同いただける方で、大網白里市に移住・定住等を希望する方ならどなたでも登録できます。また、大網白里市に在住の方も登録できます。なお、登録申請時に、空き家を利用することになった場合は、大網白里市の自然環境、生活文化などに対する理解を深め、地域住民と協調して生活できることについての誓約書を提出していただきます。

Q2 利用登録の申込みに必要なものは、何ですか。

A2 次の書類を市へご提出ください。

- ・ 大網白里市空き家バンク利用登録申込書(第9号様式)
- ・ (2)誓約書(第10号様式)

市で内容を審査し、適当と認めた場合に利用登録となります。

Q3 利用登録をするとどのような情報提供が受けられますか。

A3 市で空き家バンク登録物件と利用登録者に対して、ご希望に合う物件の情報提供を行います。また、気になる登録物件の現地見学、賃貸・売買の契約交渉を申し込むことができます。

なお、空き家バンク制度において、市は空き家に関する情報提供と連絡調整のみを行うもので、物件の登録者と利用登録者との間における契約の交渉および契約後のトラブル等には、直接関与いたしません。そのため、物件の交渉および契約については、直接または協力事業者が行いますので、あらかじめご了承ください。また、契約の段階で法律で定められた媒介等手数料を、媒介等を行った協力事業者に支払う必要があります。

Q4 空き家バンクのホームページを見て気になる物件があります。利用登録をする前に外観だけでも見たいのですが、空き家の住所を教えてくださいませんか。

A4 空き家の住所は所有者の個人情報となりますので、ホームページに記載されていない情報については、お教えすることができません。

Q5 物件所有者と直接の交渉をしたいので、所有者の連絡先を教えてください。

A5 契約交渉は、所有者が直接交渉を希望する場合のみ紹介します。協力事業者に依頼している場合は、個人を直接紹介することはできません。

Q6 空き家に定住するのではなく、月に数日滞在する場合でも利用できますか。

A6 空き家を利用することとなった場合、建物や敷地をきちんと管理し、地域住民と協調して生活できたり、地域の活性化に寄与できると認められる場合には定期的に滞在する方も利用できます。ただし、自治会等のコミュニティの了承が必要な場合があります。

Q7 利用登録をして、気になる物件があったので、現地見学を申し込みたいのですが、都合の良い日に合わせてもらえますか。

A7 利用登録者の都合の良い日に現地見学を行えるように、物件の所有者や物件を担当する協力事業者と調整いたしますので、ご相談ください。

Q8 大網白里市で農業を始めたいと考えています。農地も空き家と一緒に借りることはできますか。

A8 空き家バンクに登録されている空き家の敷地内にある家庭菜園（農地と認められるものを除く）については、一緒に借りることはできますが、田や畑などの賃貸は農地法で制限される場合がありますので、一緒に借りることはできません。詳しくは農業委員会を紹介させていただきます。（大網白里市空き家バンクでは田や畑の農地は登録されていません。）

Q9 自治会等のコミュニティに必ず加入しなければいけないのですか。

A9 原則加入いただきます。

Q10 気に入った物件があったので、交渉を申し込みたいのですが、どうすればいいですか。

A10 次の書類を市へご提出ください。

(1)大網白里市空き家バンク物件交渉申込書(第15号様式)

市で申し込みがあった旨を、希望物件の所有者および物件を担当する協力事業者へ連絡いたします。その後、物件を担当する協力事業者による媒介等により、所有者との交渉を行っていただきます。

Q11 利用登録の内容に変更がある場合や利用登録を取消したい場合の手続きについて。

A11 利用登録の内容に変更がある場合や利用登録を取り消す場合は、「大網白里市空き家バンク利用登録変更届出書(第13号様式)」を市へ提出してください。なお、以下の場合も登録の取消しがされます。

- (1)要綱に規定している利用希望者の資格を欠くものと認められるとき。
- (2)利用登録から2年を経過したとき(改めて利用登録できます)
- (3)市長が契約締結の報告を受けたとき。
- (3)申込み内容に虚偽があったとき
- (4)その他市長が適当でないと認めたとき