

## 大淀町空き家バンク制度 Q&A

### ○空き家を売りたい方・貸したい方

#### Q1 大淀町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 大淀町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。登録にあたっては、現地調査に立会っていただく必要がありますが、遠方の方の場合、希望日を相談のうえで調整することができます。

#### Q2 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

A2 必要な書類は下記のとおりです。

- ・大淀町空き家バンク登録申込書（第1号様式）
- ・大淀町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）

※町で内容を審査し、適当と認めた場合、登録となります。なお、登録費用は必要ありません。

#### Q3 空き家バンクの登録期間は何年ですか。

A3 2年です。なお、期間満了後は再申請により再登録が可能です。

#### Q4 空き家を売りたい場合も空き家バンクに登録することが可能ですか。

A4 個人が居住を目的として建築（購入）し、現に居住していない建物であれば登録は可能ですが、不動産事業者等による賃貸や売買などといった収益目的に建てた建物は対象外となります。

#### Q5 物件登録してからどのくらいで利用者が見つかり、契約できますか

A5 空き家バンクに物件登録していただくことはあくまでも情報発信の方法の一つです。この空き家バンクへの登録や掲載が、賃貸や売却を約束するものではありません。

#### Q6 空き家バンクに登録すると、町が家の管理をしてくれるのでしょうか。

A6 空き家バンクに登録されても町が家の清掃などの維持管理を行うわけではありません。

空き家の買い手や借り手が現れるまでは、空き家所有者で管理していただくようお願いいたします。

#### Q7 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。

A7 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。

#### Q8 日中仕事をしているため、空き家の案内が出来ないのですが。

A8 利用希望者が空き家を見たい場合、原則は所有者にも立ち会っていただきます。ただし、親

戚などにカギを預けていただくことも可能です。

**Q9 空き家利用者を選ぶこと（断ること）も可能ですか。**

A9 所有者、利用者双方の合意により売買契約や賃貸借契約を締結するため、利用者を選択することは可能です。

**Q10 どのくらいの賃料で貸せるのですか。**

A10 所有者が希望する賃料での募集も可能ですが、周辺環境、建物の使用状況、メンテナンス履歴などにより異なりますので、不動産仲介事業者等に相談されることをおすすめします。

**Q11 大淀町空き家バンクに登録するには、登録料などはかかりますか。**

A11 大淀町空き家バンクへの登録は無料です。ただし、賃貸・売買交渉が成立し契約する段階で契約仲介を依頼する場合は法律により定められた媒介等手数料が不動産仲介事業者に対して必要となります。

**Q12 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。**

A12 古い住宅でも登録は可能です。町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します。なお、調整の結果、老朽が著しく危険であるなど、その利用が困難な場合には、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。

**Q13 古い住宅なので、修繕しないと登録できませんか。**

A13 老朽化の著しいもの又は、大規模な修繕が必要なものは登録できません。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となります。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、交渉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。

**Q14 空き家が未登記の場合、空き家バンクに登録できますか。**

A14 空き家が未登記の場合でも登録できます。ただし、売買の場合は、所有権移転やその登記が必要となる場合がありますので、不動産仲介事業者へお問い合わせください。

**Q15 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一方しか希望できないのですか。**

A15 どちらにも登録することが可能です。又、その他希望する取引形態がある場合はご相談下さい。

**Q16 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。**

A16 登録時に希望条件等がありましたら、申込書等にその旨をご記入いただき、その内容を登録

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、不動産仲介事業者等にご相談ください。

**Q17 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。**

A17 利用希望者からは、大淀町空き家バンクの利用にあたり、要綱を遵守し、大淀町の地域住民と協調して生活するとともに賃借にあたってはその賃借人としての義務を果たす旨の誓約を頂きます。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、所有者が納得し合意しなければ契約には至りません。

**Q18 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。**

A18 空き家の付帯施設として登録掲載しますので、登録時に申し出ください。また、物件調査時には空き家物件と同様に付帯施設についても調査をさせていただきます。

**Q19 大淀町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。**

A19 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、「大淀町空き家バンク登録変更届出書（第4号様式）」に変更箇所を記入した「大淀町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、「大淀町空き家バンク登録取消届出書（第6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。

- ・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。
- ・物件登録から2年を経過したとき。（改めて物件登録できます）
- ・契約締結の報告を受けたとき。
- ・その他、登録が適当でないと認められるとき。

**Q20 大淀町に交渉や売買等の契約の仲介をお願いできないのですか。**

A20 町は、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不動産仲介事業者をお願いしていただくことになります。

**Q21 大淀町空き家バンク登録後の手順はどうなるのですか。**

A21 町は、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）に連絡の上、立ち会いのもと利用希望者に対する現地見学を行います。その後、利用希望者からの物件の交渉申込みがあった場合には、交渉を行っていただきます。

**Q22 空き家の固定資産税、火災保険料は利用者が納付してくれるのですか。**

A22 固定資産税は、名義人である物件の所有者に請求されます。また同様に火災保険料も物件の所有者の負担となります。

**Q23 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。**

A23 賃貸としての登録は可能です。売買の場合は不動産取引できませんので相続を行った上で所有権移転登記を行ってください。

**Q24 敷地内にある納屋だけは使いたいの、納屋以外の貸し出しも可能ですか。**

A24 事前にその旨を空き家利用者に説明し、納得いただければ納屋の使用は可能です。納屋以外でも使用したい箇所があれば、その箇所を除いた部分の賃貸も可能です。

**Q25 売主または貸主の責任はあるのですか。**

A25 物件について瑕疵（いわゆる欠陥）がある場合、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可能性があります。瑕疵がある場合には、不動産仲介事業者にきちんと説明して、重要事項説明書に記載してもらってください。

## ○空き家を買いたい人・借りたい人

**Q26 利用登録の申込みができるのは、どのような人ですか。**

A26 空き家バンク制度に賛同いただける方で、大淀町に移住・定住等を希望する方ならどなたでも登録できます。また、大淀町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、大淀町の地域住民と協調して生活するとともに、賃借の場合は賃借人としての義務を果たすことなどを誓約いただき守っていただきます。

**Q27 利用登録の申込みに必要なものは、何ですか。**

A27 次の書類を町へご提出ください。

・大淀町空き家バンク利用登録申込書（様式第7号）

※町で内容を審査し、適当と認めた場合に利用登録となります。

**Q28 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。**

A28 町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、町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、直接または不動産仲介事業者が行いますので、あらかじめご了承ください。また、媒介を依頼する場合には契約の段階で法律で定められた媒介等手数料を、媒介等を行った不動産仲介事業者に支払う必要

があります。

**Q29** 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。

A29 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、利用登録を頂かなければ、お教えすることができません。

**Q30** 気に入った物件があったので、物件の詳細確認・交渉を申し込みたいのですが、どうすればいいですか。

A30 ホームページ等で閲覧した物件の中で、具体的な確認・交渉したい物件があった場合、「空き家バンク利用申込書（様式第7号）」を町に提出していただきます。その後、町から申し込みがあった旨を、希望物件の所有者へ連絡し、物件の見学並びに所有者との交渉を行っていただきます。

**Q31** 利用登録の内容に変更がある場合や利用登録を取り消したい場合の手続きについて。

A31 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、「大淀町空き家バンク利用登録変更届出書（第10号様式）」を町へ提出してください。なお、以下の場合も登録の取り消しがされます。

- ・要綱を規定している利用希望者の資格を欠くと認められるとき。
- ・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）
- ・契約締結の報告を受けたとき。
- ・申込み内容に虚偽があったとき。
- ・その他、適当でないと認められるとき。

**Q32** 気に入った空き家物件にはすぐ住めますか。

A32 家財の撤去や補修などが必要な建物もあります。それぞれの物件で条件が異なりますので、物権の所有者と相談交渉して確認してください。

**Q33** 田や畑も空き家と一緒に借りることが可能ですか。

A33 貸主が利用可能な附随施設として登録している田畑や、空き家の敷地内にある家庭菜園等は使用可能です。それ以外の田や畑の賃借等は農地法で制限される場合があります。一体的に利用することは可能です。（所有者の意向が確認され次第、決定するものです。）

**Q34** 週末だけ農作業をするために空き家を借りたいのですが、空き家バンク制度を利用できますか。

A34 ご利用していただくことは可能です。しかし、週末以外の不在の間も建物の維持管理や周囲

への影響を及ぼさない範囲で適正に管理して下さい。

**Q35 空き家バンク登録後はどのような手順になるのですか。**

A35 空き家利用の希望があった場合、町担当者から空き家の所有者へ連絡し、空き家の現地確認の日程等を確認します。その後、どのように交渉を進めるかは空き家所有者または不動産仲介事業者によります。

上記以外のことで疑義等ございましたら、大淀町役場まちづくり推進課までお問い合わせください。