

真岡市空き家バンク事業Q&A

《空き家を貸したい・売りたい人編》

Q1:真岡市に住民登録がなくても、空き家バンクに登録することは可能ですか？

A:真岡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空き家バンク登録が可能です。

Q2: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:「空き家バンク登録申込書」（空き家バンク制度への参加申込書）、及び「空き家バンク登録カード」（登録したい物件の情報等を記載したもの）等を提出していただきます。

Q3:どのような物件が登録できますか？

A:個人が居住を目的として当時建築した真岡市内に存在する建物（真岡市固定資産税課税台帳に登録されているものに限る。）及びその敷地であって、現に居住していないもの又は今後居住しない予定のものが対象となります。ただし、賃貸・分譲等の営利を目的として所有されているものは、登録対象外となります。

Q4:空き家バンク登録申込書の申請は、インターネットでも出来ますか？

A:インターネットでの受け付けは行なっておりませんので、市窓口にご持参いただくか郵送での申請となります。

Q5:空き家バンクに登録するとどんなメリット(メリット)がありますか？

A:登録した場合の最大のメリットは、買主・借主、売主・貸主が行なうリフォーム工事に対して補助金（最高50万円）が活用できる点となります。

Q6:建物は貸家目的で建築したものではないが、現在、その一部分を賃貸している場合、貸していない部分を空き家バンクに登録して賃貸が可能か？

A:空き家バンク登録の対象となるのは建物単位（棟）であるため、その一部のみ賃貸する場合や現在、居住人がいる場合は、空き家バンクにおける“空き家”とはみなされませんので、登録対象外となります。

Q7:店舗併用住宅は登録可能でしょうか？

A:登録可能です。ただし、店舗に係る部分が全体の床面積の2分の1以下の場合に限ります。

Q8:空き家を売りたい場合も空き家バンクに登録することは可能ですか？

A:真岡市内に空き家をお持ちの方なら登録可能です。

Q9:不動産業者に取引を依頼している物件でも空き家バンクを利用できますか？

A：空き家バンク協力業者であれば、媒介契約の種類を問わず登録可能です。
依頼されている業者が、空き家バンク業者に登録しているかどうかはお問い合わせ下さい。

Q10:空き家バンクに登録するには、登録料などの費用は掛かりますか？

A：空き家バンクへの登録費用はかかりません。
なお、宅建業者による仲介のため、契約成立の際は、所定の仲介手数料が必要になります。

Q11:空き家バンクの物件の登録期間は何年ですか？

A：登録期間は2年間です。再登録も可能です。

Q12:両親の所有している建物を、空き家バンクに登録することは可能ですか？

A：原則、空き家所有者本人からの申請が必要です。ただし、空き家所有者からの委任状により、所有者以外でも登録可能です。

Q13: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可能ですか？

A：空き家の共有者全員の同意があれば、空き家バンクへの登録が可能です。

Q14:空き家の名義が死亡者になっているものは登録できますか？

A：相続人全員の委任状があれば賃貸としての登録は可能です。しかし、売買の場合は不動産取引できませんので、所有権移転登記を速やかに行ってください。

Q15: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OKですか？

A：事前にその旨を借主（利用希望者）に説明し、納得いただいた方にお使いいただくため、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、その部分を除いた部分の賃貸も可能です。

Q16:一定期間の貸し出しの為に物件の登録をすることができますか？

A：ご希望の期間での貸し出しが出来るよう条件を付けることが可能です。

Q17:古い空き家でも空き家バンクに登録できますか？

A：古くても基本的には空き家バンクへの登録は可能ですが、空き家の現地調査の結果によっては、登録をお断りすることもあります。

Q18:物件の相場は(いくらで貸せばいいのか？、売ればいいのか？)ありますか？

A：空き家の状態や生活環境等がそれぞれ異なるので相場はありません。最終的に所有者の方が料金設定してください。なお、仲介業者に相談することも可能です。

Q19: 空き家バンクに登録後、契約に市が仲介してもらえますか？

A：物件や契約内容等の説明である“重要事項説明”等は、宅地建物取引士”の資格を有さない者は、これらに参与できなく、また、円滑な不動産取引を進めるためには、知識・経験が豊富であり、調査能力を有している専門家である仲介業者（一宅地建物取引業者）の介在が必要であるため、本市においては、価格等の交渉を含め、契約は市と協定を結んでいる媒介業者に依頼する方法をとらせていただいております。

Q20: 空き家の情報はどこまで公開されますか？

A：住所（字まで）、物件の概要（面積、間取り）写真（外観、家の中）、設備状況、希望価格（売却、家賃）主要施設までの距離等を公開します。

※空き家の住所や所有者の情報は、空き家バンクに利用登録された方のみにお伝えすることとしています。

Q21: 空き家利用者を選ぶことも(断ることも)可能ですか？

A：所有者、利用者双方の合意により賃貸契約を締結するため、利用者を選択することは可能です。利用者に対する希望条件がある場合、登録申込書（特記事項欄等）にその旨を記入してください。

Q22: 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？

A：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が、賃貸借や売却を約束するものではありません。

Q23: 空き家バンクに登録すると、市が家の管理をしてくれるのでしょうか？

A：いいえ。空き家バンクに登録されても市が家の清掃などの維持管理を行うわけではありません。空き家の借り手が現れるまでは、持ち主様で管理していただきますようお願いいたします。

Q24: ペットを勝手に飼育されたいしませんか？

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も可能です。

Q25: 空き家を無断で改造されたいしませんか？

A：一般的な契約書には、所有者の承諾を得ずに行う増築、改築、改造等の用途変更の禁止を記載しています。また、所有者の意思によって、特約事項を設けることも可能です。

Q26: 空き家バンク登録後はどのような手順になるのですか？

A：空き家利用の希望があった場合、市担当者から空き家バンク登録者及び媒介業者へ連絡します。その後、売る・売らない、貸す・貸さないということについて、空き家所有者の方の判断により進めていただきます。

Q27: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？

A：固定資産税は、空き家所有者に対して課税されるため、納税義務者は空き家所有者となります。火災保険料も同様に空き家所有者の負担となります。

Q28:空き家に家財が残っていますが、そのまま貸し出すことも可能ですか？

A：空き家の所有者、利用希望者双方の意向によって異なりますが、原則、家財や家電製品などを建物に残さないようにお願いします。

Q29:市街化調整区域の空き家も登録は可能ですか？

A：市街化調整区域内の物件については、条件付で登録可能な物件もあります。しかし、都市計画法等の定めにより、市街化調整区域は、居住・建替・賃貸等が制限されている区域であるため、登録が可能か、また、登録可能な場合は、どのような条件付きとなるのかは、**個別に調査してからの判断**となります。

そのため、市街化調整区域内の物件については、都市計画法等の調査が必要となりますので、登録申請時等に、調査することについての同意を書面でいただくこととなります。

Q30:売買と賃貸のどちらでも可能として登録できますか？

A：どちらでも可能として登録可能です。

この「**真岡市空き家バンク事業Q&A**」は、想定問答ですが、実際に寄せられた質疑等を加えるなど、適宜更新してまいりますので、ホームページ等で最新版をご覧くださいませようお願いします。



お問合せ

真岡市役所 建設部 建設課 建築係 ☎ 0285-83-8150

FAX: 0285-83-6240

E-MAIL: kensetsu@city.moka.lg.jp