

渋川市空き家バンクQ&A 〈空き家を売りたい人・貸したい人編〉

Q 1 渋川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 渋川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の登録が可能です。

Q 2 空き家バンクに登録できる物件は、どのような住宅ですか。

A2 空き家バンクへ登録できる物件は、個人が居住を目的に建築し、現に居住していない（近々、居住しなくなる予定含む）市内に存する住宅及びその敷地です。なお、店舗併用住宅は含みません。
ただし、賃貸又は分譲等を目的とする建物（共同住宅いわゆるアパート、分譲地の家屋等）は除きます。このような物件は、直接不動産業者にご相談ください。

Q 3 宅地建物取引業者と売買等に関する媒介契約を締結しないと空き家バンクに登録できないのですか。

A3 空き家バンクへ登録できる物件は、物件の所有者等が渋川市と協定を締結した協会の協力会員である宅地建物取引業者（以下「宅建業者」という。）と売買又は賃貸借の媒介を依頼する契約（賃貸物件にあっては、管理契約を含む）を締結することを条件としておりますので、必ず契約が必要です。（Q4も参照ください）
なお、理由としましては、所有者との直接契約の際のトラブルの回避・防止のためです。

Q 4 渋川市空き家バンクに協力する宅建業者は、事前に確認することができますか。また、媒介をする業者はどのように決まるのですか。

A4 渋川市空き家バンクホームページで公表しております。また、媒介する業者は、市と協定を締結した「一般社団法人群馬県宅地建物取引業協会渋川支部」及び「公益社団法人全日本不動産協会群馬県本部」（以下「協会」という。）の会員のうち市が実施する空き家バンク制度に賛同した宅地建物取引業者です。
ついては、所有者の方のご希望で指定、もしくは希望がなければ市の方で指定させていただきます。

Q 5 既に宅建業者と媒介契約を締結し、その業者は、市と協定を締結した協会の空き家バンクの賛同会員ですが、物件の登録は可能ですか。

A5 媒介契約を締結している空き家バンクの賛同会員である宅建業者を指定して頂けば、登録することができます。
なお、既に市と協会を締結した協力会員以外の宅建業者と専任媒介契約を締結している場合は、渋川市空き家バンクに登録することはできません。

Q 6 空き家バンクへの登録には何が必要ですか。

A6 空き家バンクへの物件登録には、次の書類をご提出いただきます。
（1）空き家バンク登録（更新）申請書（様式第1号）
（2）空き家バンク登録カード（様式第2号）
（3）空き家の外観、内部等を撮影した写真
（4）物件登録希望者の身分を証するものの写し
（5）登録希望物件に係る登記事項証明書（土地・建物）
又は所有権を証明できるもの（「固定資産課税台帳登録証明書」等）
（6）登録希望物件の図面等（位置図・間取図）
（7）その他市長が必要と認める書類（例：委任状等）

Q 7 空き家バンクの登録期間は何年ですか。

A7 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。

- Q 8** 空き家の名義人でなくても登録できますか。
- A 8 原則、空き家所有者からの申請が必要となります。ただし、空き家所有者の代理人であることが確認されれば、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。
- Q 9** 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。
- A 9 空き家の共有者全員の委任状があれば、空き家バンク登録は可能です。
- Q 10** 空き家バンクへの登録には、登録料がかかりますか。
- A 10 空き家バンクへの登録には費用はかかりません。ただし、宅建業者による現地調査および契約交渉については、調査費用、媒介手数料が必要となります。一般的にこれらの諸費用は契約成立を受けて支払うものですが、金額、お支払い時期などの詳細については、担当の宅建業者より説明が行われます。
- Q 11** 収益目的で建築した住宅ですが、空き家バンクに登録することは可能ですか。
- A 11 個人又は法人が居住を目的として建築し、現に居住していない（近く居住しなくなる予定のものを含む。）市内にある住宅および店舗併用住宅を対象としていますので、収益目的で建築した住宅（分譲、建売）は対象となりません。
- Q 12** 店舗併用住宅は登録可能でしょうか。
- A 12 登録可能です。ただし、店舗および工場等のみの場合は、渋川市空き家バンクへの登録は対象外となります。不動産業者へご相談下さい。
- Q 13** 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。
- A 13 土地所有者の承諾書を提出いただければ、登録可能です。なお、土地所有者の承諾書については、実印押印及び印鑑証明書の提出が必要です。
- Q 14** 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。
- A 14 現状を調査させて頂き、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、担当宅建業者が媒介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きますので、ご了承ください。
- Q 15** 古い住宅なので、修繕しないと貸し出しできませんか。
- A 15 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、その状況についても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。
- Q 16** 数年後に、空き家バンクに登録した建物を使用したいため、一定の期間の貸出しも可能ですか。
- A 16 定期借家契約制度を使えば、ご希望の期間での貸し出しが可能ですので、担当をする宅建業者にご相談ください。
- Q 17** 売主または貸主の責任はあるのですか。
- A 17 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、担当する宅建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。

Q 1 8 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。

A 1 8 家財や家電製品などの処分は、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、家財や家電製品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になります。

Q 1 9 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。

A 1 9 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。

Q 2 0 空き家の固定資産税、火災保険は誰が払うのですか。

A 2 0 空き家の所有者が支払うこととなりますが、双方協議の上決めていただくことができます。

Q 2 1 空き家が未登記の場合、空き家バンクに登録できますか。

A 2 1 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（「固定資産課税台帳登録証明書」等）を提出していただきます。

Q 2 2 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。

A 2 2 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、所有権を整理する必要があります。原則は、他の相続人と相談し、速やかに移転登記を行っていただくのですが、ご相談いただきたいと思います。

Q 2 3 空き家バンクへの登録の際には、賃貸借か売上のいずれかしか希望できないのですか。

A 2 3 両方で登録することも可能です。

Q 2 4 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。

A 2 4 抵当権及び質権などの法的権利の附帯状況により、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。

Q 2 5 空き家バンクへの登録の際、いくらで売ったらいいのかわかりませんか。

A 2 5 登録の際の物件調査時に、担当する宅建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。

Q 2 6 建物を貸した場合、無断で改造されたりペットを勝手に飼育されたりしませんか。

A 2 6 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宅建業者にご相談ください。

Q 2 7 知らない人に売ったり、貸したりすることは、少々不安があります。

A 2 7 利用希望者は、空き家バンクの利用について、実施要綱の制度の趣旨等を理解し規定を遵守し、空き家を利用することとなった場合は、定住し、又は定期的に滞在する意思があることを条件としています。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。

Q 2 8 敷地内に家庭菜園、小屋、倉庫、駐車場等がありますが、一括して空き家バンクに登録することができますか。

A 2 8 空き家の付属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付属施設の調査をさせていただきます。

Q 2 9 日中仕事のため、物件調査に立ち会うことができません。

A 2 9 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、市および協力宅建業者で対応させていただきますので、ご相談ください。

Q 3 0 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。

A 3 0 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、「空き家バンク登録事項変更届出書（様式第5号）」に、変更箇所を明記した「空き家バンク登録カード（様式第2号）」を添えて提出してください。また、登録を取り消す場合は、「空き家バンク登録取消届出書（様式第6号）」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) 登録している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) 登録から2年を経過したとき
- (3) その他、市長が不相当と認めたとき

Q 3 1 渋川市の空き家バンクに登録するメリットがあるのですか。

A 3 1 ホームページ上で公開することで、空き家の物件情報を多くの方に知ってもらい、利用希望者が希望する空き家を探す場となります。空き家物件と利用希望者がマッチングできれば空き家の利活用を達成することができます。ただし、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す。また、空き家バンクは、空き家の管理、利用者の紹介および売買、賃貸借等の契約をお約束するものではありません。

Q 3 2 渋川市に売買等の契約の媒介をお願いできないのですか。

A 3 2 物件の契約に関する媒介については、登録時点で指定された宅建業者と媒介契約を締結することになります。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関与いたしません。

Q 3 3 空き家バンク登録後の手順はどうなるのですか。

A 3 3 ホームページ等を閲覧した利用希望者が、物件について直接担当の媒介業者に問合せをします。その後、利用希望者から物件の利用申込みがあった場合には、担当の宅建業者の媒介による交渉を行っていただきます。

Q 3 4 ホームページ等で一般に公開される情報はどこまでですか。

A 3 4 基本的には次の情報等です。

- (1) 登録番号
- (2) 賃貸又は売却の別
- (3) 住所地（字まで）
- (4) 希望価格
- (5) 概要（構造、建築年、面積、補修の要不要等）
- (6) 設備状況、付属施設状況
- (7) 主要施設等までの距離
- (8) 間取り図
- (9) 写真

Q 3 5 空き家の登録等の手続きはどこでできますか。

A 3 5 渋川市市民部市民協働推進課が窓口です。ご相談は、下記までお問い合わせください。

担当窓口 渋川市役所 市民部 市民協働推進課 安全安心係
住所 群馬県渋川市石原80 電話 0279-22-2130
FAX 0279-24-6541(「市民協働推進課宛」と明記してください)
メール shiminkyodo@city.shibukawa.gunma.jp