

# 一宮町空き家バンク Q & A

## 1. 売りたい人・貸したい人

### 〔申請について〕

Q 1：申請書は、どこで配布していますか？

A 1：町ホームページ又は役場2階都市環境課窓口で配布しています。

※町ホームページ内で「空き家バンク」とサイト内検索してください。

Q 2：事前相談や物件登録申請は、どこで行えばいいのですか？

A 2：都市環境課で事前相談や申請を受け付けています。

TEL:0475-42-1430

Q 3：申請はいつでもできますか？

A 3：平日8時30分～17時15分の間で受け付けております。

Q 4：費用はかかりますか？

A 4：登録費用は無料です。ただし、売買・賃貸段階で協力事業者へ法律により定められた仲介手数料の支払いが必要になります。

①契約が成立した場合は、宅地建物取引業法第46条第1項の規定に基づく額の範囲。

②契約に至らなかった場合は、協力事業者に対し物件調査費用として1万円を限度とした費用。

詳しくは協力事業者へお問合せください。

## 《登録条件について》

Q 1：代理人（協力事業者など）による申請も可能ですか？

A 1：可能です。ただし、代理人（協力事業者など）が申請を行う際には、委任状が必要となります。※委任状は任意様式で可。

Q 2：空き家バンクへの登録期間は何年ですか？

A 2：3年です。ただし、再度申請することにより再登録が可能です。

Q 3：町外在住ですが、登録できますか？

A 3：町内に空き家を所有している方であれば、町外在住でも登録可能です。

Q 4：古い空き家ですが、登録できますか？

A 4：申請を行うことは可能です。申請後、町協力事業者による調査を行い、その結果協力事業者が媒介契約を引き受けられない場合は登録を行えませんのでご了承ください。

Q 5：空き家を共有名義で所有している場合でも、登録できますか？

A 5：関係する権利者全員の同意があれば、登録可能です。

Q 6：空き家を所有していますが、土地は借地です。登録できますか？

A 6：土地所有者の同意があれば、登録可能です。

Q 7：空き家を相続しましたが、登記が済んでいません。登録できますか？

A 7：売買希望の場合登録できません。法務局にて登記の手続きが完了後、登録可能です。ただし、賃貸を希望する場合は登録可能です。

Q 8：抵当権が設定されていますが、登録できますか？

A 8：抵当権の行使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可能性があるため、売買希望の場合登録はできません。ただし、賃貸を希望する場合は登録可能です。

Q 9：所有者が認知症ですが、子が代理で登録できますか？

A 9：登録できません。所有者が認知症で判断能力が不十分な場合、成年後見人制度の利用をご検討ください。

Q10：現在居住していますが、今後空き家になる見込みです。登録できますか？

A10：登録可能です。

Q11：既に不動産会社と媒介契約を結んでいます。登録できますか？

A11：媒介契約を結んでいない空き家が対象となるため、登録できません。

Q12：収益目的で建築した物件が空き家になりました。登録できますか？

A12：個人の居住を目的として建築された空き家が対象となるため、登録できません。

Q13：店舗併用住宅ですが、登録できますか？

A13：登録可能です。

## 《登録後、利用希望者が見つかるまで》

Q 1 登録後、どのような流れで進むか教えてください。

A 1 : 空き家の利用希望があった場合、町の協力事業者から連絡が入ります。その後、協力事業者仲介のもと、利用希望者と所有者で交渉・契約を行います。

Q 2 : 空き家バンクに登録すると、町が管理を行ってくれるのでしょうか？

A 2 : 売買・賃貸契約が決まるまでは所有者が行うこととなります。

Q 3 : 日中は仕事をしているため、立会いが難しいのですが問題ないでしょうか？

A 3 : 町の協力事業者へその旨ご相談ください。

Q 4 : 固定資産税や火災保険料は、誰が負担するのか？

A 4 : 固定資産税は当該年の1月1日時点の所有者に対して課税されます。どちらの負担とするか、日割り計算を行うか等は当事者同士で話し合ってください。

火災保険料は、契約者が負担することとなります。

Q 5 : 家財が残ったままですが、問題ないでしょうか？

A 5 : 原則所有者が処分する必要があります。利用希望者が使用を希望する場合、双方の交渉の上決めることとなります。

Q 6 : 登録をしましたが、すぐに利用者は見つかりますか？

A 6 : 空き家バンクは情報発信方法の一つであり、必ずしも売買や賃貸契約をお約束できるものではありません。

Q 7 : 登録後、内容の変更や取消をしたい場合、どうすればいいですか？

A 7 : 登録内容に変更があったときは、「物件登録変更届出書」、登録を取消したいときは「物件登録取消依頼書」を提出してください。また、下記の場合も登録が取消されます。

- ①当該空き家に係る所有権その他権利に移動があったとき。
- ②登録から3年経過したとき。
- ③その他町長が適当でないとしたとき。

## 《交渉・契約について》

Q 1：売買価格や賃貸料を決めることはできますか？

A 1：可能ですが、周辺環境や空き家の状態等により相場が異なります。詳しくは協力事業者へご確認ください。

Q 2：条件が折り合わない場合、お断りすることはできますか？

A 2：所有者、利用希望者双方の合意により契約を締結するため、お断りすることも可能です。

Q 3：町は、交渉・契約に関与してもらえますか？

A 3：交渉・契約については町の協力事業者が仲介することになりますので、町は一切関与いたしません。

また、この間に生じたトラブルについても町は一切関与いたしませんので、当事者間での話し合いで解決してください。

Q 4：賃貸契約に当たり、特約を付けることはできますか？

A 4：賃貸契約で「ペットの飼育禁止」「無断での改修禁止」等の特約を加えることができますので、詳しくは町協力事業者へご確認ください。

Q 5：売主・貸主の責任はありますか？

A 5：空き家に瑕疵（欠陥）がある場合、きちんと買主・借主に説明する必要があり、これを怠ると民法の瑕疵担保責任を問われる可能性があります。予め協力事業者へ説明し、重要事項説明書への記載を依頼してください。

Q 6：知り合いの不動産業者へ仲介を依頼したいのですが？

A 6：町と協定を締結している協力事業者であれば可能となります。

## 2. 買いたい人・借りたい人

Q 1：利用登録は必要ですか？

A 1：利用登録は不要です。登録情報は町ホームページ及び全国版空き家バンクに掲載していますので、どなたでも自由に閲覧することができます。

Q 2：気になった空き家を見つけたのですが？

A 2：協力事業者へ直接お問合せください。

Q 3：町は、交渉・契約に関与してもらえますか？

A 3：交渉・契約については町の協力事業者が仲介することになりますので、町は一切関与いたしません。

また、この間に生じたトラブルについても町は一切関与いたしませんので、当事者間での話し合いで解決してください。

Q 4：空き家所有者と直接交渉することはできますか？

A 4：交渉・契約は協力事業者が仲介して行いますので、個人間での直接交渉はできません。

Q 5：契約締結後、いつから住むことができますか？

A 5：家財の処分や修繕が必要な場合等、空き家の状態により異なりますので、所有者及び協力事業者と協議の上決めることとなります。

Q 6：空き家バンクを通じて物件を購入しました。何か助成制度はありますか？

A 6：下記の補助金が利用できる場合がありますので、詳しくは都市環境課（TEL：0475-42-1430）へお問合せください。

①空き家リフォーム補助金

⇒新たに空き家を取得した移住者の方へ改修に要する費用の一部を補助。

（上限30万円）

②住宅用設備等脱炭素化推進事業補助金

⇒エネファーム・蓄電池の設置に要する費用の一部を補助。

（エネファーム：上限10万円。蓄電池：上限7万円）

③小型合併浄化槽等設置事業補助金

⇒単独処理浄化槽または汲み取りから合併処理浄化槽への転換に要する費用の一部を補助。

(単独処理浄化槽から合併処理浄化槽へ転換：上限57万円)

(汲み取りから合併処理浄化槽へ転換：上限44万円)