

奈半利町空き家バンクQ&A

～貸したい人・売りたい人編～



■登録に関する質問

Q. 奈半利町に住民登録がなくても、空き家バンクに登録することが可能ですか？

A 奈半利町内に空き家を所有している方で町の空き家バンク制度の目的に賛同いただける方なら、住民登録に関係なく空き家バンクに登録することが可能です。登録の際、現地調査に立ち会っていただく必要がありますが、遠方の方の場合、希望のお日にちを相談のうえで調整することができます。

Q. 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「空き家バンク登録書」（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。

Q. 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？

A 奈半利町内に空き家をお持ちの方なら登録可能です。

Q. 収益目的に建物を建てたのですが、空き家バンクに登録することは可能ですか？

A 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を対象にしているため、収益目的に建てた建物は対象外となります。

Q. 空き家を壊して更地にしましたが、更地でも登録できますか？

A 空き家バンクは空き家の登録を目的としていることから、土地だけの登録はできません。

Q. 空き家バンクに登録するには、登録料、仲介手数料などの費用はかかりますか？

A 空き家バンクへの登録は無料です。賃貸・売買契約の段階で法律により定められた不動産仲介手数料が必要になります。

Q. 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。

Q. 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。

Q. 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？

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。

Q.店舗併用住宅は登録可能ですか？

A 登録可能です。

Q.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？

A いいえ。空き家バンクに登録したからといって、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。空き家の利用者が現れるまでは、所有者の方が管理していただきますようお願いします。

Q.日中仕事をしているため、空き家の案内ができなくても大丈夫ですか？

A 利用希望者が空き家を見たい場合、原則は立ち会っていただきます。ただし、親戚等に力ギをお預けいただくことも可能です。

■家財・改修に関する質問

Q.古い空き家でも空き家バンクに登録できますか？

A 空き家の現地調査の結果、安全に生活できない場合や大規模な改修等が必要な場合は、登録をお断りすることがあります。基本的に修繕等を行わず、そのまま居住できる空き家を対象としていますが、建物に付随する、電気設備、給排水設備などの程度によりますので、担当不動産業者とご相談ください。

Q.空き家に家財が残っていますが、そのまま貸し出すことは可能ですか？

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。

■賃料・条件についての質問

Q.賃貸価格や売買価格はどのように設定すればいいですか？

A 周辺の環境や、建物の使用状況などにより異なりますので、担当不動産業者に相談して決めることをおすすめします。

Q.貸した空き家を勝手に改造されたりしませんか？

A 契約書には、貸主の承諾を得ずに行う建物の増築、改築、改造等の用途変更の禁止を記載することができます。また、貸主の意思によって、特約事項に加えることも可能です。

Q.貸した空き家でペットを飼育されたくないのですが、禁止することはできますか？

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。

Q.敷地内にある倉庫だけは使いたいのですが、倉庫以外の貸し出しも可能ですか？

A 事前にその旨を借主に説明し、納得いただければ倉庫の使用は可能です。倉庫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。

■契約についての質問

Q.空き家利用者を選ぶこと（断ること）は可能ですか？

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、登録申込書にその旨を記入してください。

Q.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？

A 空き家バンクは、あくまで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、賃貸借や売買を約束するものではありません。

Q.物件の賃貸借や売買の契約は、どのように手続きすればよいのですか？

A 登録物件を見学して交渉を進めたいという利用者が現れたら、所有者に意向を確認後、面談の機会を設けます。交渉・契約は、必ず担当不動産業者の仲介のもと、所有者、利用者双方の合意により締結されます。奈半利町は、交渉・契約には一切関与せず、万が一契約トラブルになった場合も、一切の責任を負いません。

Q.数年後に空き家バンク登録をした建物を使用したいのですが、一定期間のみの貸し出しは可能ですか？

A ご希望の期間での貸し出しができるよう条件を付けることは可能です。

Q.売主または貸主（所有者）の責任はあるのですか？

A 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、担当不動産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。

■税金・保険についての質問

Q.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。

奈半利町空き家バンクQ&A

～借りたい人・買いたい人編～



Q.空き家バンク制度とはどのようなサービスですか？

A 空き家バンク登録物件と利用者とのマッチングを行い、利用者の希望に合う物件を紹介する制度です。気になる空き家があれば、現地へ見学の案内をします。

Q.空き家バンク利用者の対象はどのような人ですか？

A 奈半利町に移住定住を希望し、地域住民と協調して生活を行い、地域活性化に努めていただける方が対象となります。必要書類を提出後、審査を経て利用登録を決定します。

Q.空き家バンクに登録するには、登録料、仲介手数料などの費用はかかりますか？

A 空き家バンクへの登録は無料です。ただし、賃貸・売買契約の段階で法律により定められた不動産仲介手数料が担当不動産業者に対して必要になります。

Q.空き家バンク利用登録するにはどんな提出物が必要ですか？

A 「空き家バンク利用登録申込書（様式第7号）」を提出していただきます。

Q.直接交渉したいのですが、空き家の所有者を教えてくださいませんか？

A 空き家の所有者情報は、空き家バンクに利用登録した人以外にはお教えできません。

Q.田や畑も空き家と一緒に借りることが可能ですか？

A 貸主が利用可能な付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。

Q.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？

A ご利用いただけません。奈半利町空き家バンク制度は、奈半利町への定住促進を目的としています。空き家に入居し、その地域にすんでいただくことが前提となります。

Q.気に入った空き家物件にはすぐ住めますか？

A 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、空き家の所有者または担当不動産業者にご確認ください。

Q.物件の詳細確認・交渉をする手続きは？

A ホームページ等で閲覧した物件の中で、具体的に確認・交渉をしたい物件があった場合、「空き家バンク物件交渉申込書（様式第12号）」と「誓約書（様式第13号）」を町に提出していただきます。この申請に基づき、町が空き家バンクの登録者（所有者）と空き家利用希望者（移住希望者）の日程調整を行い、物件見学を行います。以後の交渉については、担当不動産業者の仲介により行う流れとなります。交渉や契約に関しては、町は介入いたしません。