

室戸市空き家バンクQ&A

〔空き家を貸したい・売りたい人〕



★登録に関する質問

Q1: 室戸市に住民登録がなくても、空き家バンクに登録できますか？

A: 室戸市内に空き家を所有していて室戸市の空き家バンク制度の目的に賛同していただける方でしたら、住民登録をしていなくても空き家バンクに登録することが可能です。

Q2: 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？

A: 空き家バンクに登録できる物件は、個人または法人が住居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。)市内に存する住宅、併用住宅及びその敷地です。ただし、賃貸又は分譲等を目的とする建物は除きます。

Q3: 空き家又は宅地を売りたい場合も空き家バンクに登録できますか？

A: 空き家でも宅地でも登録可能です。

Q4: 空き家バンク登録の際、賃貸か売買のいずれかしか登録できないのですか？

A: 両方で登録することは可能です。

Q5: 両親の所有している空き家を登録できますか？

A: 原則、所有者本人からの申し込みが必要です。ただし、空き家所有者からの委任状を提出し、その内容が確認されれば、所有者以外でも空き家バンク登録が可能です。契約時には所有者の実印や印鑑証明が必要な場合があります。売買の場合は一度、不動産業者への相談をお願いします。

Q6: 相続した空き家で、まだ所有権の移転登記していませんが空き家バンクに登録できますか？

A: 空き家バンクに登録できますが、相続人全員の同意が必要になります。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ので、他の相続人と相談し、速やかに移転登記を行ってください。

Q7: 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できますか？

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。売買の場合は他の共有者との協議が必要になることから、一度、不動産業者への相談をお願いします。

Q8: 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: 個人また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は対象となりません。

Q9: 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: 土地所有者の同意を得て、借地契約等の書類を提出すれば登録可能です。売買の場合は一度、不動産業者への相談をお願いします。

Q10: 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: 抵当権および質権などの法的権利の付帯状況により、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。

Q11: 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: 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、仲介する不動産業者にご相談ください。 ※ただし、室戸市空き家改修費等補助金を利用される場合はこの限りではありません。

Q12: 空き家バンクに登録するにはどのような書類が必要ですか？

A: 「室戸市空き家バンク登録申込書」「室戸市空き家バンク登録書(家屋用)」「室戸市空き家バンク登録書(土地用)」「空き家情報 間取り図」が必要です。
(窓口又は室戸市移住HPよりダウンロードできます。)

Q13: 空き家バンク登録費用や仲介手数料などはかかりますか？

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は必要です。

Q14: 店舗併用住宅は登録が可能でしょうか？

A: 登録可能です。ただし、店舗および工場等のみの場合は、室戸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ください。

Q15: 敷地内にある納屋だけは使用したいのですが、納屋以外の貸し出しでも可能ですか？

A: 登録時の要望事項にその旨を記入して頂ければ可能です。納屋以外でも使用したい箇所があれば、その箇所以外の賃貸も可能です。

Q16: 物件を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ので、この空き家バンクの登録が、賃貸借や売却を約束するものではありません。

Q17: 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: 利用希望者からは、空き家バンクの利用には、制度要綱の規定を遵守し、空き家を利用することとなった場合は、室戸市の在住者等としての自覚持ち、地域との協調連帯に努めることの誓約書を提出していただきます。

Q18: 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管理を行うわけではありません。空き家の利用者が決まるまでは、持ち主の方で管理していただきますようお願いいたします。

Q19: 日中は仕事のため空き家を案内できないのですが？

A: 利用者が空き家を見たいと希望した場合、原則は立ち会っていただきますが、代理人(親戚等)でもかまいません。

★家財・改修についての質問

Q20: 古い空き家でも、空き家バンクに登録できますか？

A: 古い住宅でも登録は可能です。市および仲介する不動産業者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させていただきます。なお、調整の結果、仲介する不動産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く場合がありますので、ご了承ください。
※小規模改修は補助金があります。

Q21: 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: 所有者、利用者双方の意向によって異なりますが、原則、家財や家電などを建物内に残さないようお願いいたします。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、双方の協議の上決めていただくこととなります。※家財処分費用の補助金があります。

★賃料・条件についての質問

Q22: 空き家利用者を選ぶこと(断ること)はできますか？

A: 所有者、利用者双方の合意によって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。利用者に対して希望条件がある場合は、「室戸市空き家バンク登録申込書」にその旨記入してください。

Q23: どのくらいの賃料で貸せますか？

A: 基本的には所有者の希望賃料で募集しますが、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判断できない場合は仲介の不動産業者に相談して賃料を決めてもらってもかまいません。

Q24: 建物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。

Q25: ペットを勝手に飼育されませんか？

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。

★契約についての質問

Q26: どうやって賃貸契約を結んだり、物件の売買をするんですか？

A: 契約方法は室戸市では、不動産協会と協定を結んでいるので、不動産協会が推薦する優良業者が仲介します。個人と個人による契約はできません。※室戸市は契約には、一切関与しません

Q27: 売主または貸主の責任はありますか？

A: 物件に瑕疵(いわゆる欠陥)があった場合、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。瑕疵がある場合は仲介の不動産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。

Q28: 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、市担当者から不動産業者へ不動産業者から空き家の貸主へ連絡し、空き家の立会い調査の日程等を確認します。その後、どのような交渉を進めるのかは仲介する不動産業者によります。

★税金・保険についての質問

Q29: 空き家の固定資産税、火災保険は利用者が納付してくれるのですか？

A: 固定資産税は所有者に対し課税されるため、納税義務者は所有者となります。火災保険料は双方協議の上、決めていただくこととなります。

〔空き家借りたい・買いたい人〕

Q1: 空き家バンク利用者の対象はどのような人ですか？

A: 空き家バンク制度にご賛同いただける方で、室戸市に移住・定住を希望する方ならどなたでも登録できます。また、移住後1年以内の在住の方も登録できます。(移住前に5年以上県外に住所を有していた方)
なお、登録申請時に空き家を利用することとなった場合、制度要綱の規定を遵守し、室戸市の在住者等としての自覚持ち、地域との協調連帯に努めることの誓約書を提出していただきます。

Q2: 利用登録の申請に必要なものは、何ですか？

A: 次の書類を市へご提出ください。

- (1) 空き家バンク利用申込書(様式7号) <身分証の確認をさせていただきます>
- (2) 誓約書(様式13号)

Q3: 空き家バンクに登録するには、登録料、仲介手数料がかかりますか？

A: 空き家バンク利用登録は無料です。物件を契約する際は不動産業者に仲介してもらいますので法律で定められた不動産仲介手数料が必要です。

Q4: 空き家バンクを見て気になる物件があり、利用登録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ませんか？

A: 空き家の住所は所有者の個人情報ですので空き家バンクに掲載以外の情報については、利用登録していただく前にお教えすることはできません。「空き家バンク利用申込書」を提出いただき登録後、所有者の承諾が得られればお教えできます。

Q5: 直接交渉したいので、空き家の持ち主を教えてくださいませんか？

A: 直接交渉はできず不動産業者に仲介してもらいますので空き家の所有者情報を教えることはできません。

Q6: 空き家に定住するのではなく、月に数日滞在する場合でも利用できますか？

A: 空き家を利用することになった場合、建物や敷地をきちんと管理し、地域住民と協調して生活できたり、地域の活性化に寄与できると認められる場合には定期的に滞在する方も利用できます。ただし、常会等(地域の自治会)への入会が必要な場合があります。

Q7: 利用登録をして気になる物件があったので、現地見学を申し込みたいのですが、都合の良い日に合わせてもらえますか？

A: 利用登録者の都合の良い日に現地見学を行えるように、物件の所有者や物件を担当する宅建業者と調整いたしますので、ご相談ください。

Q8: 室戸市に移住し、起業をしたいと考えています。空き家バンクでは、空き店舗を紹介してもらえませんか？

A: 空き家バンクに登録されている物件に限りますが、店舗併用住宅の物件であればご紹介できます。なお、店舗、事務所、工場などの住居部分が含まれない建物については、空き家バンクの登録対象外となっていますので、ご紹介できません。

Q9: 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の使用は

可能です。それ以外の田畑の賃貸等は農地法で制限される場合があります。

Q10:気に入った物件にすぐ住めますか？

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、仲介の不動産業者にご確認下さい。

※尚、小規模な改修や家財の処分については補助金がありますのでご活用下さい。

Q11:物件の交渉をする手続きは？

A:「室戸市空き家バンク利用申込書」と「誓約書」を市に提出していただき、ホームページ等で閲覧した物件の中で、具体的に確認・交渉したい物件があった場合、「室戸市空き家バンク物件交渉申込書」を市に提出していただき、不動産業者の仲介により交渉となります。