

空家・空地所有者に関するQ&A

所有者 =空家バンク（以下「バンク」）に登録された空家の所有者等で、要綱における「物件登録者」

利用者 =バンクに登録された物件の購入・賃貸を希望する移住・定住希望者

協力業者=バンクに協力する町内に事務所がある宅地建物取引業者

協力団体=本制度の運用にあたって町と協定を結んだ不動産団体
（公益社団法人栃木県宅地建物取引業協会）

制度に関する内容

Q1：バンク登録までの手順は、どうなっていますか？

A：登録までは、次のような流れになります。

- ① 所有者から町へ登録の申請
- ② 町は、協力団体・担当する協力業者へ登録申請があった旨の情報提供
（この段階で、協力団体・担当協力業者には所有者情報を開示します。）
- ③ 所有者、町、担当協力業者、三者立会による空家・空地の現地調査
- ④ 登録の可否について、町と担当協力業者で協議
- ⑤ 町は、登録の可否について所有者へ通知
- ⑥ 所有者と担当協力業者間で、媒介契約締結
- ⑦ バンク登録

Q2：バンク登録後は、どのような手順になるのですか？

A：利用者からの希望があった場合、担当協力業者から所有者へ連絡があります。その後、売る・売らない、貸す・貸さないということについて、担当協力業者への相談は可能ですが、最終的には所有者の判断により進めていただきます。

Q3：協力業者は、どのように決まるのですか？

A：現在、町では協力業者が1件のためその業者になります。

Q4：登録されてから、どのくらいで利用者が見つかり契約できますか？

A：バンクに物件を登録していただくことは、あくまでも情報発信のひとつです。このバンクへの登録が売却や賃貸をお約束するものではありません。物件の状態、利用者の希望条件が合致しなければ、登録期間中に契約に至らないこともあります。

Q5：空家・空地の情報を、どのような方法で公開するのですか？

A : 住所（大字まで）、空家・空地が所在する概要地図（所在場所が特定できるような表示はしない）

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（売却額、賃借料、敷金等）、主要施設までの距離、告知事項の有無等を公開します。

加えて、空地に関しては、地目、都市計画区分、用途地域、建ぺい率、容積率、接道状況等を公開します。

公開の方法は、町ホームページ、町役場、町観光協会等で公開します。

※ 町は、物件の所在地番並びに所有者の氏名、住所及び連絡先は公開しません。
ただし、契約締結までに、担当協力業者から利用者へ提供されます。

Q 6 : 登録された物件について、利用者との直接交渉は可能ですか？

A : 本町のバンク制度は、担当協力業者が所有者と利用者の仲介を行う「媒介形式のみ」としていただきますので、売買契約の直接交渉はできません。

なお、賃貸借契約については、所有者と担当協力業者間で協議をお願いします。

Q 7 : バンク登録後、町が契約を仲介してくれますか？

A : 町は仲介に関わりません。町が仲介に関わることは、宅地建物取引業法に違反することになります。価格等の交渉や契約は、担当協力業者が所有者と利用者を仲介する形で行うこととなります。

Q 8 : 売買等契約が成立したとき、担当協力業者への手数料等はどうなりますか？

A : 媒介契約書内に記載があると思いますが、所有者が法定の手数料（報酬）を担当協力業者へお支払いすることとなります。

Q 9 : バンクに登録する場合、登録料などの費用はかかりますか？

A : バンクへの登録料はかかりません。

Q10 : バンクの物件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。

Q11 : バンクに登録すると、町が空家・空地の管理をしてくれるのでしょうか？

A : いいえ、町は管理しません。空家・空地の借り手・買い手が見つかるまでは、所有者が良好に管理していただきますようお願いします。

Q12 : 賃貸・売買で得た収入は、確定申告が必要ですか？

A : 賃貸・売買で得た収入は、不動産所得又は譲渡所得に該当します。必要経費等を除いた所得が、年間20万円以上になる場合には、確定申告が必要です。また、所得が20万円を超えない場合でも、お住まいの市町村（税務課）への申告は必要です。

物件登録に関する内容

Q13：市貝町に住民登録がなくても、バンクに登録申請することは可能ですか？

A：町内の空家・空地の所有者なら、住民登録に関係なく可能です。

Q14：バンクに物件を登録申請するには、どのような書類が必要ですか？

A：物件登録申込書（別記様式第1号）、物件登録同意書（別記様式第1号の2）を提出していただきます。

Q15：どのような空家が登録申請できますか？

A：次に掲げる要件を満たすものが登録できます。ただし、不動産業を営んでいる方のものは対象外となります。

- ①本町固定資産課税台帳に記載されている住宅等であること。
- ②登録済みの住宅及び土地であり、所有者と登記名義人が同一であること。
- ③所有者等の全員が賛同し、並びに空家情報の登録を承諾していること。
- ④抵当権等の所有権以外の権利設定がされていないこと。
- ⑤建物の区分所有及び土地の境界が明確であり、所有権の帰属について争いがないこと。
- ⑥空家等の売買又は賃借権の設定をするにあたり、妨げとなる事情がないこと。
- ⑦空家等の老朽化又は破損が著しくないこと。
- ⑧その他、町長が物件登録が不相当と認めるものでないこと。

Q16：どのような空地が登録申請できますか？

A：住宅、店舗等の建築に適当な面積を有する物件であって、現に使用していない又は今後使用しない予定の宅地又は雑種地となります。

Q17：不動産業者に取引を依頼している物件でもバンクに登録申請ができますか？

A：依頼している不動産業者が協力業者であれば、媒介契約の種類を問わず登録可能です。協力業者以外に依頼している物件は、一般媒介契約のみ登録が可能です。
一般媒介契約・・・依頼者が複数の不動産業者に重複して依頼できる媒介契約をいう。
専任媒介契約や専属専任媒介契約は重複して依頼できません。

Q18：店舗又は店舗併用住宅は登録申請が可能でしょうか？

A：可能です。

Q19：空家・空地を売りたい場合、バンクに登録申請することは可能ですか？

A：可能です。

Q20：両親が所有している建物・土地をバンクに登録申請することは可能ですか？

A：原則、所有者本人からの申請が必要です。ただし、所有者が「物件登録同意書」により同意した場合は、所有者以外の方からの申請も可能です。

Q21：共有者が他にいる場合でも、バンクに登録申請することは可能ですか？

A：共有者全員が「物件登録同意書」による同意があれば可能です。

Q22：名義人が死亡している空家・空地については登録申請が可能ですか？

A：建物・土地ともに相続登記が終了していれば可能です。

Q23：敷地内にある納屋だけは使いたいのので、納屋以外の貸し出しは可能ですか？

A：所有者、利用者双方の合意により賃貸借契約を締結するため、特約条項で双方が合意すれば納屋の使用は可能です。事前にその旨を記入してください。

Q24：一定期間の貸し出しという条件を付けることはできますか？

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は可能です。事前にその旨をご記入ください。(定期借家契約)

Q25：古い空家でも登録申請は可能ですか？

A：古くてもバンクへの登録申請は可能ですが、老朽化が著しい場合は、登録をお断りすることがあります。

Q26：物件の相場（いくらで貸せばいいのか、売ればいいのか。）はありますか？

A：空家の状態や生活環境、土地の現状や所在地域が異なるので相場はありません。担当協力業者にご相談することも可能ですが、最終的には所有者が料金設定をしてください。

Q27：空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：所有者、利用者双方の意向によって異なりますが、原則、家財や家電製品などを建物に残さないようにお願いします。

Q28：ペットの飼育はどうですか？

A：所有者の意向により、ペット飼育の可否を特約事項に加えることも可能です。利用者に対する希望条件がある場合は、(特記事項)にその旨を記入してください。

Q29：賃貸中に無断で増築、改築されたりしませんか？

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。

Q30：賃貸時、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借契約を締結するため、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、「物件登録申請書」（特記事項欄等）にその旨を記入してください。

Q31：売却を希望する土地に老朽化が著しい建物がありますが、バンクに登録申請は可能でしょうか？

A：その土地の現状や所在地域にもよりますが、担当協力業者の意見を参考に町が判断することになります。

なお、登録申請する際は、その建物を取り壊す時期や費用等についても、担当協力業者と十分に相談をお願いします。

Q32：山林や農地を登録するのは可能ですか？

A：現に居住していない又は今後使用見込みのない（予定のものを含む。）物件及びその敷地となります。