

空き家バンク制度 Q&A

1 空き家バンク制度とは

Q1	空き家バンク制度とはどのような制度ですか？
A1	空家等を「売りたい」「貸したい」方と、中古住宅等を「買いたい」「借りたい」方のマッチングを市がお手伝いし、空家等の管理不全防止や、定住・移住を促進する制度です。 市が実際に売買を媒介するのではなく、協定を結ぶ(公社)茨城県宅地建物取引業協会から推薦された不動産業者が媒介に当たります。
Q2	登録(物件登録・利用登録)に費用がかかりますか？
A2	空き家バンクへの物件登録、利用登録共に費用はかかりません。 ただし、現地の立会いに要する交通費等は各自のご負担となります。さらに、媒介業者を介して契約に至った場合は媒介手数料等が発生します。
Q3	手続きはどこでできますか？
A3	龍ヶ崎市総合政策部まちの魅力創造課(市役所3階)に直接お越し頂くか、郵送で手続きができます。 空き家バンクに関するご相談は、まちの魅力創造課空家対策室までお問合せください。

2 空き家バンク制度に物件を登録する方

Q1	龍ヶ崎市に住民登録がなくても空き家バンクへの登録は可能ですか？
A1	龍ヶ崎市内に空家等を所有している方であれば、龍ヶ崎市に住民登録をしていなくてもご利用は可能です。

Q2	空家バンクに登録ができる物件はどのような物件ですか？
A2	居住を目的とする、個人が所有している市内の建物・土地で、現に居住していない又は、近く居住しなくなる予定のものとなります。
Q3	登録するまでにどれくらい時間がかかりますか？
A3	申し込ませてから、媒介業者が決定するまで約1ヶ月かかります。その後、現地での3者(所有者、不動産業者、市職員)立会いを経て、媒介契約を締結後登録となります。
Q4	法人も登録できますか？
A4	申込は個人のみとなっております。
Q5	土地だけの登録もできますか？
A5	可能です。 ただし、個人の居住を目的として建物を建築することができる土地で、現に使用していない又は近く使用しなくなる予定のものとなります。
Q6	市街化調整区域内の物件も登録できますか？
A6	市街化調整区域内の物件の場合、都市計画法による規制など、様々な条件がありますので、一概に登録の可否はお答えできません。 詳しくは、都市計画課(市役所4階)へご相談ください。
Q7	宅地と一緒に畑や山林も登録できますか？
A7	売りたい物件(宅地)に隣接する畑や山林については、登録できる場合がございますので、まちの魅力創造課(市役所3階)へご相談ください。

Q8	すでに宅地建物取引業者に媒介などを依頼している物件でも空家バンクへの登録はできますか？
A8	すでに宅地建物取引業者に媒介などを依頼されている空家等については、空家バンクへの登録はできません。
Q9	空家バンクの登録期間は何年ですか？
A9	空家バンク登録日の翌年度末までとなります。申請により2年間延長が可能です。 延長回数に制限はありません。
Q10	空家等の所有者でなくても空家バンクへの物件登録はできますか？
A10	原則として物件所有者本人からの申請が必要となります。 代理人による申請も可能ですが、その場合、所有者が作成した「委任状」の提出が必要です。(任意様式)
Q11	相続した物件で、登記の移転手続きをしていない物件でも空家バンクに登録はできますか？
A11	可能です。 ただし、実際に不動産取引を行うまでに所有権を整理し、法務局で移転登記することが必要です。媒介業者に司法書士等を紹介していただき、手続き等をお願いすることもできます。(いずれも有料)
Q12	空家等の共有者が他にいる場合でも物件の登録はできますか？
A12	可能です。 ただし、空家等の共有者全員の同意書の提出があり、所有権移転登記が可能な物件となります。
Q13	抵当権付きの物件でも登録はできますか？

A13	<p>可能です。</p> <p>ただし、抵当権などの法的権利の附帯状況により、抹消ができないなど不動産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。</p>
Q14	敷地内にある納屋だけは使いたいのので、納屋以外を貸し出しという契約も可能ですか？
A14	契約条件として明記し、借主が了承すれば納屋の使用は可能です。
Q15	古い空家等でも空家バンクに登録はできますか？
A15	<p>築年数等による登録物件の制限はなく、申請は可能です。</p> <p>ただし、大規模な改修が必要となる場合など、現地調査等の結果、登録をお断りすることがあります。</p>
Q16	空家等に家財が残っていますが、空家バンクに登録はできますか？
A16	<p>可能です。</p> <p>ただし、購入等を検討している方や媒介業者が内部見学などを行いますので、できるだけ片付けておくことをお勧めします。</p>
Q17	空家に残っている家財をどうすればいいのかわかりません。
A17	<p>家財の処分については、ご自身で整理・不用品回収業者に依頼するなどの方法があります。</p> <p>また、売買(賃貸)契約締結後に、物件所有者が家財を処分するのであれば「空家バンク活用促進事業補助金制度」の「家財処分費補助金」が対象となる場合があります。詳細については「空家バンク活用促進事業補助金の手引き」をご覧ください。</p>
Q18	平日は仕事のため(又は、遠方に住んでいるため)、空家等の現地立会いができません。どうすればいいですか？

A18	<p>現地立会いは、原則として平日の日中に、所有者、不動産業者、市職員の3者で行いますので、ご協力をお願いします。</p> <p>やむを得ない事情がある場合は、事前にご相談ください。</p>
Q19	「売却」「賃貸」の値段はどうやって決めたらいいのですか？
A19	<p>所有者の方が希望する値段を設定することができます。相場などを媒介業者と相談した上で、最終的な値段を設定してください。</p>
Q20	物件が未登記の場合、空家バンクに登録できますか？
A20	未登記の物件については登録できません。
Q21	空家バンクに登録すると、市が物件の管理をしてくれるのですか？
A21	<p>空家バンクに登録されても、市や媒介業者が空家等の維持管理を行うわけではありません。空家等の売買等が成立するまでは所有者で管理していただきます。</p> <p>また、管理不全な状態となった空家等については登録が取消しとなる場合がありますのでご注意ください。</p>
Q22	買主(借主)を選ぶこと(断ること)は可能ですか？
A22	<p>可能です。</p> <p>双方の合意により、売買(賃貸)契約は締結となります。</p> <p>買主(借主)に対する条件等がある場合は、担当する媒介業者に事前にご相談ください。</p>
Q23	空家等を売却すると、どんな税金が発生しますか？
A23	<p>登録免許税・所得税・住民税等が発生します。</p> <p>空家バンク制度では売却後のサポートがありません。譲渡益(売却益)が出たときは、確定申告等お忘れのないようご注意ください。詳しくは、税務署等にご相談ください。</p>

3 空家バンク制度に利用登録をする方

Q1	空家バンクに利用登録できるのはどのような人ですか？
A1	空家等に居住し、又は定期的に滞在して、地域住民と協調して生活しようとする人です。
Q2	市内に居住していますが、空家等を買ったり、借りたりすることはできますか？
A2	可能です。市内外は問いません。
Q3	空家バンクのホームページを見て、気になる物件があります。利用登録をする前に下見をしたいのですが、空家等の住所を教えてくださいませんか？
A3	空家等の住所は所有者の方の個人情報となりますので、ホームページに掲載している情報以外については、利用登録していただく前にお伝えすることはできません。
Q4	空家等の所有者と直接、交渉したいので、所有者の連絡先を教えてください。
A4	円滑で、安心な取引を行うために、専門家である不動産業者が媒介します。 登録物件の個人間での取引はできません。
Q5	気に入った物件には、すぐに住めますか？
A5	家財の処分や修繕などが必要な物件もあります。 それぞれの物件で条件が異なりますので、担当する媒介業者にご確認ください。
Q6	市街化調整区域内でも建替や再建築は可能ですか？

Q6	<p>基本的に市街化調整区域内では、建替や再建築はできません。 しかし、一定の条件を満たし、市の許可基準をクリアすれば、建替や再建築が認められる場合があります。 詳しくは、都市計画課(市役所 4 階)へご相談ください。</p>
Q7	<p>空家バンクへの利用登録期間は何年ですか？</p>
A7	<p>空家バンク登録日の翌年度末までとなります。申請により2年間延長が可能です。 延長回数に制限はありません。</p>
Q8	<p>空家バンク登録物件を購入・賃借するにあたって、市の支援制度はありますか？</p>
A8	<p>「空家改修工事費補助金」を活用できる場合があります。詳細については、「<u>空家バンク活用促進事業補助金の手引き</u>」をご覧ください。 そのほか、賃貸物件については、「龍ヶ崎市 U34 賃貸住宅更新料等補助」、物件の購入については、「龍ヶ崎市若者・子育て世代住宅取得補助」が空家バンク登録物件でも活用できる場合があります。</p>