

吉川市空き家バンクQ&A

※本文中に出てくる「媒介」とは、「仲介」と同義です。

※公益社団法人埼玉県宅地建物取引業協会越谷支部を「宅建協会」、公益社団法人全日本不動産協会埼玉県本部県東支部を「全日不動産協会」と表記します。

空き家バンク制度全般についてのQ&A

Q 1 : 空き家バンクってどんな制度？

Q 2 : 空き家バンク制度には宅建協会と全日不動産協会が関わっていますが、市との関連は？市はどのような役割を担うの？

Q 3 : 空き家バンクの利用にかかる費用は？

Q 4 : 手続きはどこで行える？

空き家等を貸したい人、売りたい人向けのQ&A

【空き家バンクへの登録に関する質問】

Q 5 : 市外に所有している物件も登録できる？

Q 6 : 市外に住んでいるけど登録できる？

Q 7 : 登録するには何の書類が必要？

Q 8 : 登録する時は「売却」か「賃貸」のどちらかを選ばないとダメなの？

Q 9 : 古い物件でも登録できるの？

Q 10 : 中に家財などが残っているけど、そのまま登録できる？

Q 11 : 既に別の不動産会社に媒介の依頼をしている物件も登録できる？

Q 12 : 登記していない物件でも登録できる？

Q 13 : 物件に所有権の共有者がいても登録できる？

Q 14 : 抵当権付きの物件を登録できる？

Q 15 : 空き家(建物)を所有しているけど、土地は借地の場合も登録できる？

Q 16 : 空き家を取り壊し、今は更地だけど登録できる？

Q 17 : 市街化調整区域の物件も登録できる？

Q 18 : 物件に附属する田畑、倉庫、納屋など、敷地の一部だけは使い続け、それ以外を貸し出したいけど大丈夫？

Q 19 : 数年後にまた物件を使いたいんだけど、期間を定めることはできる？

Q 20 : 賃貸を目的に建てた(購入した)物件なのですが、空き家バンクに登録できる？

- Q21：店舗や倉庫は空き家バンクに登録できる？
- Q22：空き家バンクに登録すると市が空き家等の管理をしてくれるの？
- Q23：空き家バンクに登録すると、ホームページでどこまで情報公開されるの？
- Q24：空き家バンクへの登録期間は何年間？
- Q25：仕事が忙しく、現地調査に立ち会うことができないけど大丈夫？
- Q26：相続登記を済ませてないけど登録できる？
- Q27：家族信託の物件も登録できる？
- Q28：登録ができない物件の条件は、具体的にどういう条件？

【お金に関する質問】

- Q29：「売却」「賃貸」の値段はどうやって決めたら良い？
- Q30：賃貸の場合、固定資産税や火災保険料は誰が払うの？

【契約に関する質問】

- Q31：賃貸契約をしている物件を無断で改造等されることはある？
- Q32：賃貸契約をしている物件でペットの飼育を禁止したい。
- Q33：知り合いの不動産業者に媒介を依頼することはできる？
- Q34：借り手を選ぶ(断る)ことはできるの？
- Q35：登録してからどのくらいで利用者が見つかるの？
- Q36：「売主」「貸主」の責任は何があるの？

空き家を利用したい人向けのQ&A

- Q37：利用登録は誰でもできるの？
- Q38：利用登録時にお金は要るの？
- Q39：登録するには何の書類が必要？
- Q40：気になった物件があるけど、利用登録前に外観を見ることはできる？
- Q41：所有者の方と直接契約交渉をしたいのですが。
- Q42：良い物件を見つけたけど、契約交渉は市が媒介(仲介)してくれるの？
- Q43：気に入った空き家物件があったけど、すぐに住めるの？
- Q44：物件の耐震診断を受けたいけど、何か制度はあるの？

空き家バンク制度全般についてのQ&A

- Q1：空き家バンクってどんな制度？

⇒ 空き家バンクとは、空き家等の利活用及び当市への定住促進、地域活性化を目的に、市内に空き家等をお持ちの方と、その空き家等の利用を希望される方のマッチングを図るための制度です。

所有している空き家等の賃貸又は売却を希望されている方から、当該物件を空き家バンクに登録していただき、その情報を市ホームページ等で空き家等の利用を希望している方に提供します。

当該物件の交渉・契約は、市が協定を結んでいる宅建協会もしくは全日不動産協会の会員が媒介を行いますので、ご安心ください。

空き家バンクの利用を希望される方は、まずはお気軽にご相談ください。制度の内容や登録方法などをご説明させていただきます。

【お問い合わせ先】

吉川市 都市計画部 開発建築課 建築指導担当

電話：048-982-9885(直通)

FAX：048-981-5392(代表)

E-mail：kenchiku2@city.yoshikawa.saitama.jp

Q2：空き家バンク制度には宅建協会と全日不動産協会が関わっていますが、市との関係は？また、市はどのような役割を担うの？

⇒ 市は登録された物件の情報などを市ホームページ等に掲載し、空き家等の所有者と利用希望者をマッチングする役割をしますが、市には宅地建物の取引に関する資格がないことから、売買・賃貸借に関する交渉や契約などは、宅建協会もしくは全日不動産協会の会員が行います。

宅建協会及び全日不動産協会と市は協定を締結しており、当協会に所属している会員の中から、契約・交渉をする担当媒介業者を紹介させていただきます。その後、空き家等の所有者と担当媒介業者の間で媒介に関する契約を締結していただきます。

市は、現地調査や登録の手続きなどを行い、あくまで空き家等の所有者と利用希望者とのマッチングを補助する役割を担うものです。

Q3：空き家バンクの利用にかかる費用は？

⇒ 物件登録、利用登録ともに登録費用はかかりません。

ただし、契約に至った場合は、空き家等の所有者は担当媒介業者に対し、宅地建物取引業法で定める額以内の手数料を支払うことになります。手数料やお支払

い時期など、詳細については担当の媒介業者より説明があります。

Q4：手続きはどこで行える？

⇒ 開発建築課が窓口になります。市内にある空き家等の利活用をお考えの方はお気軽にお問い合わせください。お問い合わせ先は Q1 をご参照ください。

空き家を貸したい人、売りたい人向けの Q & A

【空き家バンクへの登録に関する質問】

Q5：市外に所有している物件も登録できる？

⇒ 登録できる物件は、吉川市内に存しているものだけです。

Q6：市外に住んでいるけど登録できる？

⇒ 吉川市内に空き家等を所有している方なら、お住まいの地域に関係なく空き家バンクに登録することができます。遠方にお住まいの方もお気軽にご相談ください。

Q7：登録するには何の書類が必要？

⇒ 以下の書類の提出をお願いしております。

○吉川市空き家バンク物件登録申込書兼変更届(様式第1号)

Q8：登録する時は「売却」か「賃貸」のどちらかを選ばないとダメなの？

⇒ 迷われている時は、「売却」「賃貸」両方で登録することも可能です。当該空き家等の利用を希望する方と交渉の上で決めていただいても大丈夫です。

Q9：古い物件でも登録できるの？

⇒ 古い物件でも登録申込みは可能です。申込み後、市職員と担当媒介業者で空き家等の現地調査を実施し、登録可能かどうかを判断させていただきます。

なお、老朽化などで建物として機能しない物件でも、土地のみでの登録が可能な場合もありますので、まずはご相談ください。

Q10：中に家財などが残っているけど、そのまま登録できる？

⇒ 原則、家財や家電製品などを残さないようお願いしていますが、利用者(買主又は借主)の希望にもよりますので、交渉の上でお決めいただけます。

また、環境課において、一般廃棄物処理業許可業者の一覧を掲載しておりますので、ご参照ください。

Q11：既に別の不動産業者に媒介の依頼をしている物件も登録できる？

⇒ 吉川市空き家バンク実施要綱第5条第1項第1号の規定に基づき、既に宅地建物取引業者に媒介等を依頼している物件は登録できません。

Q12：登記していない物件(未登記物件)でも登録できる？

⇒ 未登記物件の売却はできないので、売却を希望される場合は登録できません。

なお、未登記物件は将来相続する時に支障をきたしたり、また相続人が分からなくなったりする「所有者不明土地問題」に繋がる恐れがありますので、空き家バンクの登録に係わらず、登記をするようお願いいたします。

【お問い合わせ先】

さいたま地方法務局 越谷支局

住所：越谷市東越谷九丁目2番地9

電話：048-966-1321

Q13：物件に所有権の共有者がいても登録できる？

⇒ 所有権の共有者全員の同意があれば、登録可能です。

Q14：抵当権付きの物件を登録できる？

⇒ 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おそれがありますので、売却を希望される方は抵当権を抹消しないと登録することができません。

なお、賃貸を希望する場合は登録することができます。

Q15：空き家(建物)を所有しているけど、土地は借地の場合も登録できる？

⇒ 土地所有者の同意があれば登録が可能です。

Q16：空き家を取り壊し、今は更地だけど登録できる？

⇒ 吉川市空き家バンクは、空き家等を利活用し、地域の活性化を目的として行っていますので、空き地だけの登録はできません。

なお、現在は工作物が在るが、引渡し時には更地で売却するなどには可能です。

Q17：市街化調整区域の物件も登録できる？

⇒ 売却の場合は、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。まずはご相談ください。

なお、賃貸の場合は登録できます。

Q18：物件に附属する田畑、倉庫、納屋など、敷地の一部だけは使い続け、それ以外を貸し出したいけど大丈夫？

⇒ 賃貸に関しましては一括での登録又は条件付きの登録、どちらも可能です。登録の際にその条件をご相談していただき、当該条件で利用希望者(借主)が納得していただければ、使い続けることが可能となります。

なお、売却につきましては、土地及び建物一括での売買契約となりますので、原則、条件を付けての取引はできません。

Q19：数年後にまた物件を使いたいんだけど、使用期間を定めることはできる？

⇒ 賃貸契約でしたら可能です。物件登録の際にご相談ください。

Q20：賃貸を目的に建てた(購入した)物件なのですが、空き家バンクに登録することはできる？

⇒ 吉川市空き家バンク実施要綱第2条第1号のただし書きに規定するとおり、民間事業による賃貸、分譲等を目的とする建物及び敷地に該当することになるので、空き家バンクに登録することはできません。

Q21：店舗や倉庫は空き家バンクに登録できる？

⇒ 市内に存し、現に使用していない(近く使用しなくなる予定のものを含む)住宅、店舗、事務所、倉庫及び作業所並びにその敷地でしたら空き家バンクに登録することができます。

Q22：空き家バンクに登録すると市が空き家等の管理をしてくれるの？

⇒ 空き家バンクに登録されても、市が空き家等の見回り、清掃などの管理を行うわけではありません。空き家等の利用者が決まるまでは、所有者の方に適正に管理していただく必要があります。

なお、吉川市では公益社団法人吉川市シルバー人材センターと「空き家等の適

正な管理の推進に関する協定」を締結しております。空き家の目視による状態確認チェックや、オプションにより除草作業などを有料により実施しています。詳細はお問い合わせください。

【お問い合わせ先】

公益社団法人吉川市シルバー人材センター

住所：吉川市きよみ野二丁目 22 番地 2

電話：048-982-7720

Q23：空き家バンクに登録すると、ホームページでどこまで情報公開されるの？

⇒ 空き家バンクに登録されると、以下の情報が公開されます。所有者の氏名、住所などの個人情報公開されることはありません。

1. 登録番号
2. 契約種別(賃貸又は売却の別)及び希望価格
3. 物件所在地(地番を除く)及び主要施設等までの距離
4. 物件概要
5. その他、市長が必要と認める事項

Q24：空き家バンクへの登録期間は何年間？

⇒ 登録期間は、空き家バンクへの登録が決定した日から起算して2年を経過する日が属する年度の末日までになります。

なお、登録期間が経過した後の再登録も可能です。

Q25：仕事が忙しく、現地調査に立ち会うことができないけど大丈夫？

⇒ 登録に際して行う空き家等の現地調査(市及び媒介業者が実施)には、原則、所有者等に立ち会っていただきます。

なお、遠方にお住まいなどの事情で、立ち会いが難しい場合は、委任状及び代理人の身分証の写しを提出していただければ、代理人を立てることができます。

※現地調査は、所有者様のご都合のよろしい日程で調整させていただきますので、ご協力をお願いいたします。

Q26：相続登記を済ませてないけど登録できる？

⇒ 手続きを進めることは可能ですが、契約を結ぶ際に手続きがより複雑になる可能性があります。相続登記を済ませてからの申込みをおすすめします。

【お問い合わせ先】

さいたま地方法務局

電話：048-851-1000(代表)

※自動音声でのご案内。ガイダンスに従い番号を選択。

「2番」不動産登記、法定相続情報証明制度に関するお問合せ

Q27：家族信託の物件も登録できる？

⇒ 登録可能です。財産の管理を行う受託者の方に申込等の手続きをお願いいたします。申込前に信託目録で権利関係のご確認をお願いいたします。

Q28：登録ができない物件の条件は、具体的にどのような条件？

⇒ 「例えば、建ぺい率や容積率の違反、完了検査を受けていないなどが挙げられます。建築確認概要書等を確認して判断します。

⇒ 市街化調整区域の物件において、第三者が増築や建替え等ができない物件のことが挙げられます。この詳細については、申込後に、開発指導担当に相談票を提出して確認します。相談票の結果については、3週間ほどお時間いただく場合がございますので、予めご了承ください。

【お問い合わせ先】

吉川市 都市計画部 開発建築課 開発指導担当

電話：048-982-9885(直通)

【お金に関する質問】

Q29：「売却」「賃貸」の値段はどうやって決めたら良い？

⇒ 空き家等は個人資産になりますので、所有者の方が希望する値段を設定することができます。なお、相場につきましては、周辺環境、建物の使用状況、メンテナンス履歴等により異なってまいりますので、担当する媒介業者にご相談ください。

Q30：賃貸の場合、固定資産税や火災保険料は誰が払うの？

⇒ 固定資産税は土地及び建物の所有者に対し課税されるため、空き家等の所有者

に賦課されます。火災保険料におきましても、火災保険契約者が建物所有者の場合は、空き家等の所有者になります。

※売却の場合、固定資産税の納税義務者は所有者になりますが、買主と協議(固定資産税の月割り計算など)する必要があると思いますので、担当する媒介業者にご相談ください。

【契約に関する質問】

Q31：賃貸契約をしている物件を無断で改造等されることはある？

⇒ 貸主の承諾を得ずに、物件の改造・改築・増築等を行うことは禁止されています。なお、貸主の意思によって、賃貸契約書に条件を加える又は承諾書を得た場合は可能になります。

Q32：賃貸契約をしている物件でペットの飼育を禁止したい。

⇒ 貸主の意思により、賃貸契約書の特約事項に加えることができます。

Q33：知り合いの不動産業者に媒介を依頼することはできる？

⇒ 吉川市と協定を締結している宅建協会もしくは全日不動産協会の会員であれば可能です。「吉川市空き家バンク物件登録申込書兼変更届(様式第1号)」に希望する宅建業者名をご記入ください。

Q34：借り手を選ぶ(断る)ことはできるの？

⇒ 賃貸借契約は、所有者・利用者双方の合意により締結するため、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などがある場合は登録の際にご相談ください。

Q35：登録してからどのくらいで利用者が見つかるの？

⇒ 空き家バンク制度は、あくまで空き家情報の発信方法の一つです。建物の状態、需要の有無、タイミングなどにより異なるため、登録をしても利用者がすぐに見つかるとは限りません。

また、空き家バンクへの登録は、賃貸や売却をお約束するものではありませんのでご了承ください。

Q36：「売主」「貸主」の責任は何があるの？

⇒ 物件に瑕疵(欠陥)がある場合、それをきちんと買主又は借主に伝えていないと、売主又は貸主は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、担当媒介業者に説明し、重要事項説明書に記載する必要があります。

【空き家を利用したい人向けのQ&A】

Q37：利用登録は誰でもできるの？

⇒ 次のいずれかに該当する方でしたら、どなたでも登録可能です。

1. 住宅の場合は、定住又は定期的に滞在しようとする者
2. 空き店舗、事務所、倉庫及び作業所の場合は、有効に利用する者
3. その他、市長が適当と認める者

Q38：利用登録時にお金は要るの？

⇒ 利用登録は無料です。

Q39：登録するには何の書類が必要？

⇒ 「吉川市空き家バンク利用申込書兼変更届(様式第6号)」を提出していただきます。

Q40：気になった物件があるけど、利用登録前に外観を見ることはできる？

⇒ 空き家等の所在地は個人情報に当たりますので、空き家バンクに掲載している事項以外の情報につきましては、利用登録前に提供することはできません。

「空き家バンク利用申込書兼変更届(様式第6号)」を提出していただき、登録が完了した方のみ、提供いたします。

Q41：所有者の方と直接契約交渉をしたいのですが。

⇒ 空き家等を所有されている方との直接の交渉はできません。市が協定を結んでいる宅建業者を介していただきます。

Q42：良い物件を見つけたけど、契約交渉は市が媒介(仲介)してくれるの？

⇒ 市が媒介することはありません。交渉・契約等は、市と協定を締結している宅建業者が行います。

Q43：気に入った物件があったけど、すぐに住めるの？

⇒ 家財の撤去や補修などが必要な場合など、それぞれの物件により条件が異なります。いつから住めるかは、所有者及び担当媒介業者と協議の上、決めていただきます。

Q44：物件の耐震診断を受けたいけど、何か制度はあるの？

⇒ 現在、吉川市では無料簡易耐震診断を行っています。また、民間による耐震診断・耐震改修につきましては補助金制度がございますので、ご利用ください(限度額：最大6万5千円(耐震診断)・30万円(耐震改修)※耐震改修につきましては、高齢者(65歳以上)が居住する住宅の場合、最大40万円の補助金となります。詳細につきましては、お問い合わせください。