

## 空き家バンクQ&A

### Q1：空き家バンクってどんな制度？

A：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。

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。

<p>【お問い合わせ先】那須烏山市 都市建設課 住宅グループ電話：0287-88-7118</p>
---

### Q2：空き家バンクの利用にかかる費用は？

A：物件登録、利用登録ともに登録費用はかかりません。

### Q3：手続きはどこで行える？

A：都市建設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。

電話：0287-88-7118

E-mail:toshikensetsu@city.nasukarasuyama.lg.jp

## 【空き家を貸したい人、売りたい人向けのQ&A】

### Q4：市外に所有している物件も登録できる？

A：登録できる物件は、那須烏山市内に存しているものだけです。

### Q5：市外に住んでいるけど登録できる？

A：那須烏山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。

### Q6：登録するには何の書類が必要？

A：以下の書類の提出をお願いしております。

- ・ 物件登録申請書（別記様式第 1 号）
- ・ 物件登録カード（別記様式第 2 号）
- ・ 物件登録同意書（別記様式第 3 号）※所有者が 1 名の場合は不要です。
- ・ 物件の所有状況が分かる書類（課税明細書又は登記事項証明書）

### Q7：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？

A：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。

### Q8：古い物件でも登録できるの？

A：古い物件でも登録申込みは可能です。申込み後、市職員が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。

### Q9：中に家財などが残っているけど、そのまま登録できる？

A：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。

### Q10：既に別の不動産業者に仲介の依頼をしている物件も登録できる？

A：宅地建物取引業者に当該物件の仲介又は代理を依頼している場合は、当該業者との契約に違反するものでなければ登録ができます。

### Q11：登記していない物件（未登記物件）でも登録できる？

A：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】

宇都宮地方法務局

住所：宇都宮市小幡 2-1-1 電  
話：028-623-0916

### Q12：物件に所有権の共有者がいても登録できる？

A：所有権の共有者全員の同意があれば、登録可能です。

**Q13： 抵当権付きの物件を登録できる？**

A： 抵当権等の所有権以外の権利が設定されていないこと、又は設定されている場合はその旨を那須烏山市空き家等情報バンク制度実施規程第5条第1項の物件カード中に明示していれば登録可能です。

**Q14： 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？**

A： 土地所有者の同意があれば登録が可能です。

**Q15： 空き家を取り壊し、今は更地だけど登録できる？**

A： 那須烏山市空き家バンクは、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。

**Q16： 市街化調整区域の物件も登録できる？**

A： 登録は可能です。

**Q17： 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？**

A： 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「那須烏山市空き家バンク物件登録カード（別記様式第2号）」に記載していただき、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。

**Q18： 数年後にまた物件を使いたいのだけど、使用期間を定めることはできる？**

A： 賃貸契約でしたら可能です。ご希望の使用期間を「那須烏山市空き家バンク物件登録カード（別記様式第2号）」の特記事項欄にご記入ください。

**Q19： 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？**

A： 那須烏山市空き家等情報バンク制度実施規程第4条第11号に規定するとおり、賃貸借を目的として建築された物件については、空き家バンクに登録することはできません。

**Q20： 店舗や倉庫は空き家バンクに登録できる？**

A：市内に存する営業を行うための建物であって、現に使用されていないもの及びその敷地は登録することができます。また、倉庫は単体では登録できませんが空き家に付随した形で登録することは可能です。

### **Q21：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？**

A：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。

### **Q22：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？**

A：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）
4. 物件概要
5. その他、市長が必要と認める事項

### **Q23：空き家バンクへの登録期間は何年間？**

A：登録期間はとくに定めておりません。所有者及び利用希望者の取り消しの申し出があった時にのみ登録を取り消します。

なお、登録取り消し後の再登録も可能です。

### **Q24：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？**

A：登録に際して行う空き家等の現地調査（市が実施）には、原則、所有者等又は仲介業者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、立ち合いが難しい場合は、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。

#### **【お金に関する質問】**

### **Q25：「売却」「賃貸」の値段はどうやって決めたら良い？**

A：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。個人での判断が難しい場合は、宅建業者等にご相談ください。

## 【契約に関する質問】

### Q26：知り合いの不動産業者に仲介を依頼することはできる？

A：市が指定する不動産業者等はありませんので、ご自由な不動産業者を選択・依頼していただけます。

### Q27：借り手を選ぶ（断る）ことはできるの？

A：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「空き家バンク物件登録カード（別記様式第2号）」の特記事項欄にその旨をご記入ください。

### Q28：登録してからどのくらいで利用者が見つかるの？

A：本市では、平均100日以内に買い手が見つかっています。

※空き家バンク制度は、あくまで空き家情報の発信情報の一つです。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ございませんのでご了承ください。

## 【空き家を利用したい人向けのQ&A】

### Q29：利用登録は誰でもできるの？

A：次の全てに該当する方でしたら、どなたでも登録可能です。

1. 空き家等情報バンク制度の趣旨を理解するとともに、定住等又は出店等に際し、地域住民と協調して生活又は事業運営できる者
2. 空き家等物件登録者と良好な関係を築ける者
3. 空き家等の転売及び転貸を目的としない者
4. 暴力団員でない者
5. 空き家等を風俗営業等の店舗及び事務所として利用を目的とする者でないこと
6. 空き家等を宗教的又は政治的な活動の利用に供することを目的とする者でないこと
7. その他、市長が適当と認める者

**Q30：利用登録時にお金は要るの？**

A：利用登録は無料です。

**Q31：登録するには何の書類が必要？**

A：「利用希望者登録申請書（別記様式第5号）」及び「利用登録カード（別記様式第6号）」、利用希望登録要件書を提出していただきます。

**Q32：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？**

A：空き家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。

空き家バンク利用希望者登録申請書（別記様式第5号）及び利用登録カード（別記様式第6号）、利用希望登録要件書を提出していただき、登録が完了した方で物件情報提供依頼書（別記様式第8号）を提出いただいた方のみ、提供いたします。

**Q33：所有者の方と直接契約交渉をしたいのですが。**

A：所有者の方が仲介業者に依頼している場合、所有者との直接の交渉はできません。

**Q34：良い物件を見つけたけど、契約交渉は市が仲介してくれるの？**

A：市が仲介することはありません。交渉・契約等は宅建業者等に依頼をしていただく必要があります。

**Q35：気に入った物件があったけど、すぐに住めるの？**

A：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、所有者及び仲介業者とご協議の上、決めていただきます。