

## 野洲市空き家バンク Q&A

### 空き家を売りたい人・貸したい人

Q1 野洲市に住民票がなくても、空き家バンクの登録は可能ですか。

A 野洲市内に空き家を所有している方なら、住民登録に関係なく空き家バンクの登録が可能です。

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 空き家バンクへ登録できる物件は、個人が居住を目的として所有し、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。）市内に存在する建物およびそれに付属する物件で、共同住宅または長屋を除きます。

Q3 既に市空き家バンクの委託業者外の宅建業者と媒介契約を締結し、仲介を依頼している物件の場合も空き家バンクに登録することが可能ですか。

A 登録事業者を紹介する制度であるため、既に他の不動産事業者と媒介契約を締結している場合や個人で取引を行いたい場合は原則登録をお断りしています。

また、申請を受け付けた後、接する道路がない、老朽化が激しいなどの理由で流通が困難であると判断された場合も、登録をお断りすることがあります。

Q4 宅建業者と売買・賃貸に関する媒介契約を締結しないと空き家バンクに登録できないのですか。

A 空き家バンクへ登録する物件は、野洲市と協定を締結する不動産団体（公益社団法人 滋賀県宅地建物取引業協会）に、空き家利用希望者からの問合せや内覧対応、売買・賃貸などの契約を行ってもらうため、売買（専任又は専属専任）・賃貸に関する媒介契約を締結していただくことが望ましいですが、媒介契約を締結することを空き家バンク登録の必須条件とはしていません。

Q5 紹介される宅建業者は、県内の業者ですか市内の業者ですか。

A 協定を締結している不動産団体には、市内に事務所を置く協会の会員の指定を基本としていただくようお願いしています。

登録申請者で協会の会員を指名される場合も、市内業者の指名を基本としていただきますようご理解をお願いします。

Q6 空き家バンクに空き家を登録するにはどのような書類が必要ですか。

A 「野洲市空き家バンク登録申込書（様式第1号）」および「野洲市空き家バンク登録カード（様式第2号）」等を提出していただきます。

Q7 空き家バンクへの登録期間は何年ですか。

A 登録期間は2年です。再登録も可能です。

Q8 空き家に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、登録可能です。

Q9 空き家バンクへの登録には、登録料がかかりますか。

A 空き家バンクへの登録費用は不要です。ただし、売買・賃貸借契約成立時には、宅建業者への媒介手数料が必要となります。一般的にこれらの諸費用は契約成立を受けて支払うものですが、金額、お支払い時期などの詳細については、担当の宅建業者より説明が行われます。

Q10 収益を目的に建物を建てたのですが、空き家バンク登録することは可能ですか。

A 個人が居住を目的として所有し、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。）市内に存在する建物およびそれに付属する物件を対象にしているため、収益を目的に建てた建物は対象外となります。

Q11 古い住宅ですが、空き家バンクに登録することができますか。

A 古い住宅でも登録は可能ですが、市および担当の宅建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。基本的に大規模な修繕等を行わず、そのまま居住できる空き家を対象としています。

Q12 数年後に、空き家バンクへ登録した空き家を使用したいため、一定期間の貸し出しも可能ですか。

A ご希望の期間での貸し出しができるよう条件を付けることが可能です。

Q13 売主または貸主の責任はあるのですか。

A 物件について契約の内容に適合しないものがある場合、きちんと買主または借主に伝えないと民法の契約不適合責任を問われる可能性があります。この契約不適合責任への対応については、担当する宅建業者に事前に相談

をして、重要事項説明書に記載してもらってください。  
建築基準法等で重大な違反が認められた場合は登録をお断りする場合があります。

- Q14 空き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 空き家の所有者、利用希望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。
- Q15 空き家バンクに登録すると市が空き家の管理をしてくれるのでしょうか。  
A 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。空き家の購入者（利用者）が決まるまでは、所有者等の方で管理していただく必要があります。
- Q16 空き家の固定資産税（都市計画税）、火災保険料等は誰が払うのですか。  
A 固定資産税（都市計画税）は、空き家所有者に対して課税されるため、納税義務者は空き家所有者となります。火災保険料等も同様に空き家所有者の負担が基本となります。
- Q17 空き家を相続しましたが、まだ所有権の移転登記をしていません。空き家バンクに登録できますか。  
A 空き家バンクに登録はできますが、相続人全員の同意が必要となります。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。また、空き家バンクに登録するには原則、誰が所有者であるかなどの権利関係が明確で登記を行っている必要があります、相続手続きが完了しておらず登記上の所有者が不存在の物件や未登記の物件などは登録できません。
- Q18 空き家バンクへの登録の際には、売買か賃貸借のいずれかしか希望できないのですか。  
A 両方で登録することも可能です。
- Q19 空き家バンクへの登録の際、いくらで売ったらいいのか、いくらで貸したらいいのかわかりません。  
A 登録申込の際の物件調査時に査定をするため、担当する宅建業者に相談することができます。また、所有者等の希望価格でも登録できます。査定上の価格と希望価格とに開きがある場合もありますが、最終的には、所有

者等の判断で価格を決めていただきます。

Q20 ペットを勝手に飼育されたりしませんか。

A 貸主の意思によって、特約事項に加えることも可能です。

Q21 敷地内に家庭菜園、小屋、倉庫、駐車場等がありますが、一括して空き家バンクに登録することができますか。

A 空き家の付属施設として登録紹介します。登録時に申し出ください。また、物件調査時についても空き家物件と同様に付属施設の調査をさせていただきます。

Q22 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 空き家の利用希望があった場合、空き家登録者（所有者等）と物件を担当する宅建業者に連絡の上、利用希望者に対する現地見学を行います。その後、利用希望者から物件の交渉申込みがあった場合には、担当する宅建業者の仲介による交渉を行っていただきます。

Q23 空き家の情報はどこまで公開されますか。

A 写真、住所（町名字名まで）、物件の概要、設備状況、希望価格、主要施設までの距離、間取り図等を公開します。

Q24 空き家の登録等の手続きはどこでできますか。

A 野洲市役所（別館1階）都市建設部建築住宅課が窓口です。

### 空き家を買いたい人・借りたい人

Q25 利用登録の申請ができるのは、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、野洲市で空き家の購入や賃借を希望する方ならどなたでも申請できます。もちろん、野洲市在住の方の利用登録も可能です。

Q26 利用登録の申請をするにはどのような書類が必要ですか。

A 「野洲市空き家バンク利用登録申込書（様式第13号）」および「誓約書（様式第14号）」を提出していただきます。

Q27 空き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となりますので、ホームページに掲載している以外の情報については、お教えすることができません。

Q28 物件所有者と直接の交渉をしたいので、所有者の連絡先を教えてください。

A 所有者の連絡先は、所有者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以外の情報については、お教えすることができません。

Q29 田や畑も空き家と一緒に借りることが可能ですか。

A 空き家の敷地内にある家庭菜園については、そのままお使いいただけますが、それ以外の田や畑の賃借等は農地法で制限される場合があります。

Q30 自治会等への加入は必要ですか。

A 地域の方との関わりが大切ですので加入をお願いします。

Q31 空き家の利用登録等の手続はどこでできますか。

A 野洲市役所（別館 1 階）都市建設部建築住宅課が窓口です。