

## 香南市空き家バンク Q&A

～空き家を貸したい・売りたい人編～

空き家所有者



### ■ 登録に関する質問 ■

**Q1：香南市に住民登録がなくても、空き家バンクに登録することが可能ですか？**

A：香南市内に空き家を所有している方で市の空き家バンク制度の目的に賛同いただける方なら、住民登録に関係なく空き家バンクに登録することが可能です。登録の際、現地調査に立会っていただく必要がありますが、遠方の方の場合、希望のお日にちを相談のうえで調整することができます。

**Q2：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：「空き家バンク登録申込書（様式1号）」及び「空き家バンク登録書（様式2号）」（登録したい物件の情報等を記載したもの）を提出していただきます。また、登録希望物件に係る登記簿謄本の写し等の所有権を有することを証明できるものと、登録希望物件の図面（間取り等のわかるもの）、写真（建物の外観・内部）が必要です。

**Q3：空き家を売りたい場合も空き家バンクに登録することが可能ですか？**

A：香南市内に空き家をお持ちの方なら登録可能です。

**Q4：収益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建築（購入）し、現に居住していない建物を対象にしているため、収益目的に建てた建物は対象外となります。

**Q5：. 空き家を壊して更地にしましたが、更地でも登録できますか？**

A：空き家バンクは空き家の登録を目的としていることから、土地だけの登録はできません。

**Q6：空き家バンクの登録期間は何年ですか？**

A：登録期間は、登録した日から3年です。なお、期間満了後は、再登録も可能です。

**Q7：空き家バンク登録するには、登録料、仲介手数料などの費用はかかりますか？**

A：空き家バンクへの登録は無料です。ただし、賃貸・売買契約の段階で法律により定められた不動産仲介手数料が担当不動産業者に対して必要になります。

**Q8：両親の所有している建物を、空き家バンク登録することは可能ですか？**

A：原則、空き家所有者本人からの申請が必要です。ただし、空き家所有者からの委任状により、所有者以外でも登録可能です。（所有者が亡くなっている場合を除きます。）

**Q9：空き家と土地の共有者が他にいる場合でも、空き家バンクに登録することは可能ですか？**

A：空き家、土地（空き家の建っている）の共有者全員の同意があれば、空き家バンクへの登録が可能です。

**Q10：空き家が未登記です。空き家バンクに登録できますか？**

A：空き家が未登記の場合でも登録できます。  
ただし、親族間で相続問題等が未解決の場合は登録できません。未登記の場合は、空き家を管理していることや所有権を証明できるものを提出していただきます。  
また、売買が成立した際には、速やかに登記手続きを行ってください。

**Q11：相続した空き家で、まだ所有権の移転登記をしていませんが登録できますか？**

A：相続人全員の同意があれば登録できます。  
なお、利用者と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。

**Q12：抵当権や質権が設定されている物件でも登録できますか？**

A：抵当権や根抵当権、質権などが設定されている場合は、登録できません。

**Q13：敷地内にある納屋だけは使いたいので、納屋以外の貸し出しも可能ですか？**

A：事前にその旨を借主に説明し、納得いただければ納屋の使用は可能です。納屋以外でも使用したい箇所があれば、その箇所を除いた部分の賃貸も可能です。

**Q14：店舗併用住宅は登録可能でしょうか？**

A：登録可能です。ただし、店舗部分だけを登録することはできません。

**Q15：数年後に、空き家バンク登録をした建物を使用したいため、一定の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は可能です。

**Q16：物件登録し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：空き家バンクに物件登録していただくことはあくまでも情報発信の方法の一つです。この空き家バンクへの登録が、賃貸借や売却を約束するものではありません。

**Q17：空き家バンクに登録すると、市が家の管理をしてくれるのでしょうか？**

A：いいえ。空き家バンクに登録されても市が家の清掃などの維持管理を行うわけではありません。空き家の借り手が現れるまでは、所有者の方が管理していただきますようお願いいたします。

**Q18：日中仕事をしているため、空き家の案内ができなくても大丈夫ですか？**

A：利用希望者が空き家を見たい場合、原則立ち会っていただきます。ただし、親戚等にカギをお預けいただくことも可能です。

**■ 家財・改修についての質問 ■**

**Q19：古い空き家でも空き家バンクに登録できますか？**

A：空き家の現地調査の結果、安全に生活できない場合や大規模な改修等が必要な場合は、登録をお断りすることがあります。基本的に修繕等を行わず、そのまま居住できる空き家を対象としていますが、建物に付属する、電気設備、給排水設備などの程度によりますので、担当不動産業者とご相談ください。

**Q20：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お願いします。荷物整理や処分費に対して、市の補助金が活用

できる場合がありますので、事前にご相談ください。

## ■ 賃料・条件についての質問 ■

**Q21：空き家利用者を選ぶこと（断ること）も可能ですか？**

A：所有者、利用者双方の合意により賃貸契約を締結するため、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がある場合、登録書にその旨を記入してください。

**Q22：どれくらいの賃料で貸せますか？**

A：希望賃料での募集も可能ですが、周辺環境、建物の使用状況、メンテナンス履歴などにより異なりますので、担当不動産業者に相談されることをおすすめします。

**Q23：建物を勝手に改造されたりしませんか？**

A：契約書には、所有者の承諾を得ずに行う建物の増築、改築、改造等の用途変更の禁止を記載することができます。また、所有者の意思によって、特約事項に加えることも可能です。

**Q24：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、ペットの飼育の可否を特約事項に加えることも可能です。

## ■ 契約についての質問 ■

**Q25：どうやって賃貸借契約を結んだり、物件の売買をするのですか？**

A：契約方法には、不動産業者の仲介による契約となります。香南市は、公益社団法人高知県宅地建物取引業協会と公益社団法人全日本不動産協会高知県本部と協定を結んでいるので、不動産業協会の推薦する優良業者が仲介します。香南市は、交渉・契約には、一切関与致しません。

**Q26：売主または貸主（所有者）の責任はあるのですか？**

A：物件について瑕疵（いわゆる欠陥）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。瑕疵がある場合には、担当不動産業者にきちんと説明して、重要事項説明書に記載してもらってください。

**Q27：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：市は利用希望者と登録物件のマッチングを行います。空き家利用の希望があった場合、市担当者から空き家の登録者（所有者）と担当不動産業者へ連絡し、空き家の立ち会い日程等を確認し、現地見学を行います。その後、利用希望者から物件交渉があった場合は、担当不動産業者の仲介により交渉を行っていただきます。

## ■ 税金・保険 ■

**Q28：空き家の固定資産税、火災保険料は利用者が納付してくれるのですか？**

A：固定資産税は、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。火災保険料も同様に空き家所有者の負担となります。