



■ 登録に関する質問 ■

**Q1:香南市に住民登録がなくても、香南市空き家バンクに物件を登録することは可能
ですか？**

A:香南市内に空き家を所有している方で市の香南市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香南市空き家バンクに登録することが可能
です。登録の際、物件の聞き取り調査、現地調査への立ち合いをしていただく必要
がありますが、遠方の方の場合は、希望のお日にちを相談のうえ調整することも可
能です。

Q2:香南市空き家バンクに物件登録する場合はどのような流れで行いますか？

A:登録を希望する空き家の現状や所有者情報を聞き取り、物件の登記情報等を確認
させていただいた後、市職員と担当不動産業者が現地調査を行います。

現地調査の結果、香南市空き家バンクへ物件登録が可能な場合、登録申込書の記
入や申請必要書類の提出を行い、登録をします。また、登録完了後は、香南市HPに
て物件の紹介をさせていただき、入居者を募り、交渉の後契約となります。まずは
香南市役所住宅政策課 住宅政策係までお問い合わせください。

Q3:香南市空き家バンクに物件登録するにはどのような書類が必要ですか？

A:「香南市空き家バンク登録申込書(様式1号)」及び「香南市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、市税等滞納のない証明書、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。

Q4:香南市空き家バンクに物件登録が可能なのは、売買のみですか？

A:売買・賃貸ともに香南市空き家バンクへ物件登録する事が可能です。

Q5:収益目的に建物を建てたのですが、香南市空き家バンクに物件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するため、収益目的に建てた建物は対象外となります。

Q6:空き家を壊して更地にしましたが、更地でも香南市空き家バンクに登録可能ですか？

A:香南市空き家バンクは、香南市内の空き家の有効活用を目的としている為、土地だけの登録はできません。

Q7:香南市空き家バンクへの物件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。ただし、登録期間の満了時までには物件登録者から更新しない旨の意志表示がない限り 3 年ごとに登録を延長します。

Q8:香南市空き家バンクへ物件登録をするには、登録料・仲介手数料などの費用はかかりますか？

A:香南市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業者仲介手数料が担当不動産業者に対して必要になります。

Q9:両親の所有している建物を、香南市空き家バンクに物件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、相続権を有している方であれば空き家所有者からの委任状により、物件登録が可能です。(所有者が亡くなっている場合を除きます。)

Q10:空き家と土地の共有者が他にいる場合でも、香南市空き家バンクに物件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、香南市空き家バンクへの登録が可能です。

Q11:空き家が未登記です。香南市空き家バンクに物件を登録する事はできますか？

A:空き家が未登記の場合には、賃貸・売買に限らず香南市空き家バンクに物件登録をする事はできません。

Q12:家族の死後、空き家の固定資産税の支払いについては手続きを行ったが、所有権の相続登記はしていません。香南市空き家バンクへ物件登録は可能ですか？

A:賃貸物件の場合は、相続登記をしていなくても相続人全員分の同意があれば登録可能です。

しかし売買物件での登録の場合は、利用者と売買等の契約の際に所有権を整理する必要がありますので、物件登録を希望される際には他の相続人と相談し相続登記が完了した後、物件登録をさせていただきます。

Q13:抵当権や質権が設定されている空き家でも香南市空き家バンクへ物件登録する事は可能ですか？

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。

Q14:香南市空き家バンクへ賃貸物件として物件登録をしたいが、敷地内の一部分(納屋等)を貸し出し不可とする事は可能ですか？

A:事前にその旨を市・担当不動産業者に伝え、条件付き物件として物件登録する事は可能です。また、内見時等には借主に使用不可部分の説明を行い納得していただく必要があります。

Q15:数年後に使用する予定の空き家を一定期間香南市空き家バンクに賃貸物件として登録する事は可能ですか？

A:ご希望の期間のみ貸し出す条件のもと賃貸物件として物件登録する事は可能です。しかし、香南市空き家改修事業費等補助金を利用した場合には、10年間は空き家バンク物件として登録していただく必要があります。詳しくは香南市役所住宅政策課住宅政策係までお問い合わせください。

Q16:香南市空き家バンクに物件登録すると、市が空き家の管理をしてくれるのでしょうか？

A:香南市空き家バンクに登録されても市が空き家の維持管理を行うわけではありません。契約完了までの期間に関しては、所有者の方で空き家の管理をしてください。

Q17:日中仕事をしているため、内見に立ち会えませんが大丈夫ですか？

A:内見時には、原則立ち会いをしていただく事をお願いしています。ただし、県外在住など困難な場合には、親族もしくは担当不動産業者のどちらかに必ず立ち会いをしていただく事をお願いしています。

■ 家財・改修についての質問 ■

Q18:老朽化が進んだ空き家でも香南市空き家バンクに物件登録はできますか？

A:香南市空き家バンクに登録する空き家は、そのまま居住できる空き家、または解体せず改修等を行うことで住める空き家を対象としていますので、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が必要な場合には、登録をお断りすることがあります。

Q19:空き家に家財が残っていますが、そのまま賃貸物件として香南市空き家バンクへ物件登録する事は可能ですか？

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。賃貸物件として登録する場合には、荷物整理や処分費に対して市の補助金が活用できますので、事前にご相談ください。

■ 賃料・条件についての質問 ■

Q20:空き家所有者側が入居者を選ぶこと(断ること)は可能ですか？

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。

Q21:香南市空き家バンクへ賃貸物件として物件登録をした場合、賃料はどのように決定されますか？

A:賃料に関しては、所有者及び担当不動産業者にて決定していただいております。周辺環境や固定費等により異なりますので担当不動産業者にご相談ください。

Q22:香南市空き家バンクへ賃貸物件として物件登録をした場合、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。

Q23:香南市空き家バンクへ賃貸物件として物件登録をした場合、ペットを勝手に飼育されたりしませんか？

A:所有者の意思によって、ペットの飼育の可否を特約事項に加えることが可能です。

■ 契約についての質問 ■

Q24:賃貸借契約や物件の売買契約はどのような流れで行いますか？

A:香南市空き家バンクへ物件登録が完了した後は、市の HP・SNS にて物件情報の掲載を行い、内見希望者を募ります。内見希望の方がいましたら、所有者及び担当不動産業者と日程調整の後、内見を実施します。内見後、移住希望者から契約希望の申し出があった場合には、市を除く3者にて交渉を行っていただいた後、契約を

行います。

賃貸・売買ともに、担当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業者協会高知県本部と協定を結んでいるので、不動産業者協会の推薦する優良業者が仲介します。

ただし、香南市は、交渉・契約には、一切関与致しません。

Q25:香南市空き家バンクへ物件登録をしてからどのくらいで入居者が見つかり、契約に至りますか？

A:香南市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。この香南市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ので契約に至るまでの期間は物件により異なります。

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。