

# 牛久市空家・空地バンク制度Q&A

## 《物件登録者(空家・空地を売りたい人・貸したい人)編》

Q1 空家・空地バンクに登録できるのは、どのような物件(空家・空地)ですか。

A1 **空家**

登録できる空家は、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(居住しなくなる予定の建物を含む。)建物及びその敷地です。

なお、以下の(1)～(6)のいずれかに該当する物件は登録することはできません。

- (1)現に賃貸又は分譲を目的としている建物
- (2)現に宅地建物取引業者が宅地建物取引業としての代理又は媒介の対象としている建物
- (3)老朽又は損害等が著しいもの及び大規模な修繕が必要と認められる建物
- (4)市に納めるべき市税等(市民税、固定資産税、都市計画税、軽自動車税、国民健康保険税、介護保険料、後期高齢者医療保険料、学校給食費、保育料、幼稚園入園料、幼稚園授業料、下水道使用料及び市営住宅使用料をいう。)を滞納している者が所有する建物
- (5)未登記の建物
- (6)暴力団若しくは暴力団員その他反社会的勢力又はそれらの者と関係を有する者が所有している建物

**空地**

登録できる空地は、居住を目的として建築物を建築することができる個人所有の土地で、現に使用されておらず(近く使用しなくなる予定のものを含む。)、良好な管理状態にあり、かつ、建築物が存在しない市街化区域内、市街化調整区域の既設団地内又は市街化調整区域内で<sup>※</sup>線引前から建築物が建っていた土地(土地の不動産登記における表題部地目が宅地に限る。)です。

※昭和45年11月25日に都市計画法に基づく市街化区域の用途を定めた日以前から建築物が建っていた土地

なお、以下の(1)～(5)のいずれかに該当する土地は登録することはできません。

- (1)現に賃貸又は分譲を目的としている土地
- (2)現に宅地建物取引業者が宅地建物取引業としての代理又は媒介の対象としている土地
- (3)市に納めるべき市税等(市民税、固定資産税、都市計画税、軽自動車税、国民健康保険税、介護保険料、後期高齢者医療保険料、学校給食費、保育料、幼稚園入園料、幼稚園授業料、下水道使用料及び市営住宅使用料をいう。)を滞納している者が所有する土地
- (4)筆界未定の土地
- (5)暴力団等が所有している土地

**Q2 牛久市に住民登録がなくても、空家・空地バンクに登録することは可能ですか。**

A2 牛久市内に空家または空地进行を所有している方なら、住民登録に関係なくバンク登録が可能です。

**Q3 空家・空地バンクに登録するにはどのような書類が必要ですか。**

A3 以下の(1)～(3)を提出していただきます。また、(4)については、『全国版空家・空地バンク』への登録を希望する場合は『希望します』に○を、希望しない場合は『希望しません』に○を記入のうえご提出ください。また、可能であれば外観等の写真、間取り図等もあわせてご提出ください。

- (1) 空家・空地バンク物件登録申込書(様式第1号)
- (2) 空家・空地バンク物件登録カード(様式第2号)
- (3) 同意書(様式第3号)
- (4) 全国版空家・空地バンク登録意向確認書

**Q4 空家・空地バンクに登録するのに登録料などの費用がかかりますか。**

A4 バンクへの登録には費用がかかりません。ただし、売買または賃貸借契約締結時には法律により定められた不動産仲介手数料等が必要となります。

**Q5 空家・空地バンクの登録申請は、インターネット、eメールまたはFAXでも可能ですか。**

A5 インターネット、eメールまたはFAXでの受付は行っておりませんので、窓口にご持参いただくか郵送での申請となります。

**Q6 店舗併用住宅でも登録は可能ですか。**

A6 登録可能です。

**Q7 空家・空地バンクの登録期間は何年ですか。**

A7 登録期間は2年間です。期間の延長も可能で、登録期間満了後も引き続き登録を希望する場合は、登録期間が満了する日の7日前までに、空家・空地バンク登録期間延長申出書(様式第11号)をご提出ください。延長期間は2年間で再延長も可能です。

**Q8 両親等家族が所有している空家または空地进行を、空家・空地バンクに登録することは可能ですか。**

A8 原則、空家または空地所有者本人からの申請が必要です。ただし、所有者からの委任状等により所有者の同意が確認できれば所有者以外でも登録は可能です。

**Q9 共有者が他にいる場合でも、空家・空地バンクに登録することは可能ですか。**

A9 共有者全員の同意があれば、空家・空地バンクへの登録は可能です。

**Q10 市街化調整区域の空家でも、空家・空地バンクに登録することは可能ですか。**

A10 登録可能です。しかし、都市計画法等の定めにより、市街化調整区域は、居住・建替え・賃貸等が制限されている区域であるため、売買に条件等が付く場合があります。

**Q11 古い空家でも、空家・空地バンクに登録することは可能ですか。**

A11 古くても適正な管理を行っている空家は登録可能です。しかし、市の現地確認等により、老朽又は損害等が著しいもの及び大規模な修繕が必要と認められる場合は、登録できない場合があります。

**Q12 相続した空家または空地で、まだ所有権の移転登記を行っていませんが、空家・空地バンクに登録することは可能ですか。**

A12 相続人全員の同意があれば、賃貸としての登録は可能です。売買の場合は不動産取引ができませんので、原則、所有権の移転登記を行っていただいたからの登録となります。

※条件等により売買の登録ができる場合もありますので、空家対策課にご相談ください。

**Q13 抵当権や質権が設定されている物件でも、空家・空地バンクに登録することは可能ですか。**

A13 抵当権及び質権などの法的権利の附帯状況により、商取引に適さない物件については登録できない場合があります。

**Q14 将来使用する予定があるため、一定期間の貸し出しでも登録することは可能ですか。**

A14 期間を限定して貸し出すことは可能です。

**Q15 空家・空地バンクへの登録は、売買または賃貸借のいずれかでしか希望できないのですか。**

A15 両方で登録することも可能です。

**Q16 仲介業者はどのように決まるのですか。**

A16 市と協定を締結している公益社団法人茨城県宅地建物取引業協会(以下「宅建協会」という。)から推薦される方法と、あらかじめ業者を指定する方法の2通りがあります。あらかじめ業者を指定する方法の場合は、宅建協会の牛久・竜ヶ崎支部の会員のみになります。なお、指定された業者の都合により希望に添えない場合がありますのでご注意ください。  
また、仲介を希望する会員がいない場合は宅建協会より推薦を受けられず、空家・空地バンクへの登録ができない場合もあります。

**Q17 知り合いの不動産業者に媒介を依頼することは可能ですか。**

A17 牛久市と協定を締結している宅建協会の牛久・竜ヶ崎支部の会員であれば可能です。空家・空地バンク物件登録申込書(様式第1号)の2.仲介業者の選択に会社名を記入のうえ申請ください。なお、指定された業者の都合により希望に添えない場合がありますので、申請前に業者と調整していただくことをお勧めします。

**Q18 他の業者に仲介を依頼している場合、空家・空地バンクに登録することは可能ですか。**

A18 空家・空地バンクに登録するためには、宅建協会から推薦された仲介業者と媒介契約を締結する必要があり、他の業者と契約したまま登録することはできません。  
しかし、仲介を依頼している業者が牛久市と協定を締結している宅建協会の牛久・竜ヶ崎支部の会員であり、且つバンクへの登録について業者の同意が得られた場合は、登録することができます。

**Q19 登録後の流れは。**

A19 仲介業者が決定するとその業者より直接連絡がありますので、価格や売り方等についてご相談ください。価格等が決定次第、市ホームページ等で物件情報を公開します。  
また、利用登録者より物件交渉の申し込みがあった場合、市から対象の物件登録者と宅建協会を通じて担当の仲介業者に通知し、契約交渉を行います。

**Q20 空家・空地バンクに登録後、市が契約の仲介をしてもらえますか。**

A20 物件や契約内容等の説明である『重要事項説明』等は、宅地建物取引士の資格を有さない者は、これらに関与できず、また、円滑な不動産取引を進めるためには、知識・経験が豊富であり、調査能力を有している専門家である仲介業者の介在が必要であるため、担当する仲介業者が行います。本市は、価格等の交渉を含め、契約及び契約後のトラブル等には一切関与いたしません。

**Q21 空家・空地バンクに登録した後、登録情報の変更または登録の取消(抹消)をしたい場合は、どのような手続きを行えばいいのですか。**

A21 登録情報に変更があった場合は、空家・空地バンク登録情報変更届出書(様式第7号)に登録情報の変更内容を記載した空家・空地バンク物件登録カード(様式第2号)を添えて、ご提出ください。登録を取消(抹消)したい場合は、空家・空地バンク登録抹消申出書(様式第9号)をご提出ください。

**Q22 登録してからどのくらいで売れ(貸せ)ますか。**

A22 空家・空地バンクへ物件を登録していただくことは、あくまでも情報発信方法の一つです。登録することが必ずしも売買または賃貸借を約束するものではありません。

**Q23 空家・空地バンクに登録すると、その後の管理は市で行ってくれますか。**

A23 行いません。空家・空地は所有者の私有財産であるため、所有者自身の責任により適切な状態に管理してください。管理不全な状態が改善されない場合には、登録を抹消する場合もありますので適切な管理をお願いいたします。

**Q24 空家に家財が残っているが、そのまま貸し出すことは可能ですか。**

A24 原則、家財道具や電化製品などは建物内に残さないようお願いしておりますが、買主または借主の希望にもよりますので、仲介業者と相談のうえ決定してください。

**Q25 利用登録者(買主または借主)を選ぶこと(断ること)は可能ですか。**

A25 物件登録者(所有者)、利用登録者(買主または借主)双方の合意により売買または賃貸借契約を締結するため、お断りすることも可能です。

**Q26 賃貸の場合、ペットを勝手に飼育されたりしませんか。**

A26 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は可能です。

**Q27 賃貸の場合、空家を無断で改造されたりしませんか。**

A27 契約書には、貸主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。その他希望条件等がありましたら、空家・空地バンク物件登録カード(様式第2号)の特記事項にその旨をご記入ください。市ホームページ等への掲載時にその内容を記載します。

**Q28 賃貸の場合、固定資産税は利用者が納付してくれるのですか。**

A28 固定資産税は、空家所有者に対して課税されるため、納税義務者は空家所有者となります。

**Q29 登録を検討していますが、相場金額がわからないため希望価格を設定できません。**

A29 ご自身で決めかねる場合は、担当する仲介業者に相談することができます。また、所有者の希望価格でも登録できます。いずれの場合でも、最終的には、所有者の判断で価格を決めていただきます。

**Q30 空家・空地バンクに登録するとどんなメリットがありますか。**

A30 個人で仲介業者、買主、借主を探す必要がなく、また市ホームページ等で物件を紹介させていただきますので、新たな買主・借主が見つかる可能性が高まります。

**Q31 ホームページ等で一般にどこまでの情報が公開されますか。**

A31 基本的には次の情報等です。

- (1) 物件番号
- (2) 売却又は賃貸の別
- (3) 希望価格
- (4) 所在地(町名又は丁目まで)
- (5) 概要(建築年、面積、補修の要不要等)
- (6) 設備状況
- (7) 主要施設等への距離
- (8) 間取り図
- (9) 写真

**Q32 物件登録した場合、改修費用等に対して市の補助金制度はありますか。**

A32 ありません。