

大玉村空き家バンクQ & A
(空き家を売りたい・貸したい方向け)

【空き家バンクへの登録について】

Q1．空き家バンクとはなんですか。

空き家をお持ちの方で賃貸や売却等を希望する方と大玉村に移住を希望する方や村内で住宅を探している方のマッチングを行う制度です。事前に空き家の所有者の方から登録申込をいただき、物件情報をホームページ等で公開、閲覧できるようにし、双方の仲介を村と協定を締結した不動産業者が行います。

Q2．大玉村に住民登録がない場合、空き家バンクに物件を登録することは可能ですか。

村内に空き家を所有している場合は、住民登録に関係なく空き家バンクに登録することができます。

Q3．空き家バンクに物件を登録するのに料金はかかりますか。

空き家バンクへの登録は無料です。

賃貸や売買契約締結時には不動産業者に対して法律により定められた仲介手数料が発生します。

Q4．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。

空き家バンク登録申込書と誓約書、公的身分証明書(免許証など)の写しを提出していただきます。

様式は村HPからダウンロードしていただくか、役場までご連絡ください。

Q5．どのような空き家であれば登録できますか。

原則として登記がされている空き家に限ります。また、事前に協力事業者が登録に必要な調査を行い、売買や賃貸が可能か判定を行います(電気・ガス・水道等が問題なく使用できるか等)。その判定により登録が出来ない場合もございますので、あらかじめご了承ください。

収益目的で建てられた建築物(アパートなど)は除きます。

宅地建物取引業者が所有している賃貸・売買を目的とする物件は除きます。

抵当権や質権に設定されている物件は原則として除きます。

Q6 . 両親等家族が所有している建物を、空き家バンクに登録できますか。

空き家の所有者の方からの申請が原則ですが、所有者の同意があれば、所有者以外でも登録可能です。

Q7 . 空き家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できますか。

空き家の共有者全員の同意があれば登録可能です。

Q8 . 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。

賃貸としての登録は可能です。売買をご希望の場合は、不動産取引ができませんので、所有権移転登記を行っていただいたからの登録となります。

Q9 . 抵当権付きの物件を空き家バンクに登録することは登録できますか。

抵当権の実行により債権者から競売にかけられた場合、買主が所有権を失うおそれがありますので、売却を希望する場合は抵当権を抹消しないと登録することができません。なお、賃貸を希望する場合には、登録することは可能です。

Q10 . 空き家のほかに倉庫や畑も一緒に貸し出したいのですが、可能ですか。

空き家と同一敷地内にある倉庫や畑であれば可能です。ただし、畑に関しては農業委員会を通しての取引になる場合もありますのでご注意ください。倉庫や畑をご自身で利用したい場合は、空き家のみを貸し出せます。

Q11 . 店舗併用住宅は登録可能ですか。

登録可能です。

Q12 . 土地（空き地）だけでも登録可能ですか。

空き地についても建物を建築することができる土地で、現に使用されておらず（近く使用されなくなる予定があるものを含む）村内にあるものであれば登録可能です。なお、農地や面積が 3,000 m²以上の大規模な土地については登録できません。

Q13 . 数年後に空き家バンクに登録した建物を使用したいのですが、一定期間の貸し出しも可能ですか。

期間を限定して貸し出すことは可能です。

Q14 . 空き家バンクに登録すれば、すぐに利用者がみつかりますか。

空き家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。空き家バンクへの登録が必ずしも賃貸借や売却を約束するものではありません。

Q15 . 空き家バンクに登録すれば、村が管理してくれるのでしょうか。

建物や土地は所有者様の財産です。空き家バンクに登録されても、村が家の清掃など維持管理を行うわけではありません。利用者が現れるまでは、所有者様で管理していただくようお願いいたします。また、賃貸を希望される場合、賃貸期間中でも借主の責任以外の破損等に関しても貸主が管理することになります。

管理方法は仲介する協力事業者とご相談ください。

Q16 . 諸般の理由により、空き家の案内ができそうにありません。

利用希望者が空き家を見たい場合、立ち会っていただくことが原則ですが、親戚の方にかぎをお預けいただくことも可能です。また、事前の相談により業者の方が代行することも可能です。

【家財・改修について】

Q17 . 空き家になってから、時間も経ち見た目も古いのですが、登録できますか。

大規模な改修が必要な場合は、登録できないことがあります。改修の範囲や具合にもよりますので、仲介する協力事業者とご相談ください。

Q18 . 空き家に家財道具などが残っていますが、そのまま貸し出すことは可能ですか。

原則、家財道具や電化製品は建物内に残さないようお願いしておりますが、利用者(買主又は借主)の希望にもよりますので、仲介する協力事業者ともご相談して、交渉の上でお決めいただけます。

【賃料・条件について】

Q19 . 空き家の賃貸や売買を希望する人を断ることは可能ですか。

所有者、利用者希望者双方の合意により賃貸契約を締結するため、お断りすることも可能です。

Q20 . 賃借料・売却料は希望価格で設定できますか。

可能ですが、建物の使用状況や周辺環境、メンテナンス履歴などにより相場が異なりますので、仲介する協力事業者に相談されることをおすすめします。

Q21 . 賃貸する建物は改修せずにそのまま利用してもらいたいのですが・・・。

契約時に貸主の承諾を得ずに行う建物の増築、改築、改造の用途変更禁止を契約書に記載することができます。また、貸主の意思によって、特約事項に加えることも可能です。

Q22 . ペットを勝手に飼育されたりしませんか。

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ができます。

【契約について】

Q23 . 賃貸借契約や物件の売買は村が行ってくれるのですか。

契約等仲介業務は、村と協定を結んでいる不動産業者が行います。契約手続きに、村は一切関与いたしません。

Q24 . 売主または貸主に責任はありますか。

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場合があります。瑕疵がある場合には、仲介する協力事業者にきちんと説明し、重要事項説明書に記載してもらってください。

【税金・保険】

Q25 . 空き家の固定資産税、火災保険料は利用者が支払ってくれるのですか。

固定資産税は建物の所有者に対して課税されるため、納税義務は所有者にあります。(賃貸の場合は貸主、売却の場合は購入者が購入した年の翌年から納税義務者となります。)火災保険料も同様に建物の所有者の負担となります。