

# 下野市空き家バンク Q&A

Q1：下野市に住民登録がなくても、空き家バンクに登録することは可能ですか？

A：下野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登録が可能です。

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：『下野市空き家バンク登録申込書』（添付資料として、登記事項証明書、公図の写し、免許証等）及び『同意書』が必要です。

Q3：どのような物件が登録できますか？

A：個人が居住を目的として当時建築した下野市の市街化区域内に存在する建物（下野市固定資産税課税台帳に登録されているものに限る。）及びその敷地であって、現に居住していないものが対象となります。ただし、賃貸・分譲等の営利を目的として所有されているものは、登録対象外となります。

Q4：空き家バンク登録申込書の申請は、インターネットでも出来ますか？

A：インターネットでの受け付けは行っておりません。窓口にご持参いただくか郵送での申請となります。

Q5：空き家バンクに登録するとどんなメリットがありますか？

A：1つは、市のHPで登録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。2つ目は、空き家バンクに登録がされると所有者は登録奨励金（最高5万円）の申請ができます。3つ目は、売買契約もしくは賃貸借契約が成立した場合等に、所有者（売主・貸主）、買主もしくは借主が行うリフォーム工事に対する補助金（最高50万円）、及び家財処分に対する補助金（最高10万円）が活用できる点となります。ただし、登録奨励金、リフォーム工事に対する補助金及び家財処分に対する補助金は予算に限りがありますので、対象となる場合は、お早めに申請をお願いします。

Q6：店舗併用住宅は登録可能でしょうか？

A：登録可能です。

Q7：現に不動産業者に取引を依頼している物件でも空き家バンクを利用できますか？

A：専任媒介契約または専属専任媒介契約を結んでいる物件については登録可能です。ただし、その不動産業者が栃木県宅地建物取引業協会の会員で、下野市もしくは、下野市に隣接する市町のいずれかに事業所を要している必要があります。

Q8：空き家バンクに登録するには、登録料などの費用はかかりますか？

A：空き家バンクへの登録費用はかかりません。

なお、契約成立の際は、仲介業者（宅建業者）への仲介手数料が必要となります。

詳しくは、担当宅建業者にご確認ください。

Q9:空き家バンクの物件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。

Q10:両親の所有している建物を空き家バンクに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。

Q11: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可能ですか？

A:空き家の共有者全員の同意があれば登録は可能です。

Q12:空き家の名義が死亡者になっているものは登録できますか？

A:相続人全員の委任状があれば賃貸としての登録は可能です。しかし、売買の場合は不動産取引できませんので、所有権移転登記を速やかに行ってください。

Q13:敷地内にある倉庫だけは使いたい。倉庫以外の貸し出しも可能ですか？

A:事前にその旨を利用希望者に説明し、納得いただいた方にお使いいただくため、倉庫の使用及び倉庫以外の貸し出しは可能です。

Q14:一定期間の貸し出しのために物件の登録をすることができますか？

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。

Q15:古い空き家でも空き家バンクに登録できますか？

A:古くても基本的には空き家バンクへの登録は可能ですが、空き家の現地調査の結果によっては、登録をお断りすることもあります。

Q16:物件の相場は（いくらで貸せばいいのか？売ればいいのか？）ありますか？

A:空き家の状態や生活環境等がそれぞれ異なるので相場はありません。最終的に所有者の方が料金設定してください。なお、仲介業者に相談することも可能です。

Q17:空き家バンクに登録後、契約に市が仲介してもらえますか？

A: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、これらに関与できなく、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、不動産にかかる法制度の解釈及び調査能力を有している専門家である仲介業者（宅建業者）の介在が必要不可欠であるため、本市においては、価格等の交渉を含め、契約は市と協定を結んでいる媒介業者に依頼する方法を取らせていただきます。

Q18: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。

Q19: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、持ち主様で管理していただきますようお願いいたします。

Q20:空き家を無断で改造されたりしませんか？

A:一般的な契約書には、所有者の承諾を得ずに行う増築、改築、改造等の用途変更の禁止を記載しています。また、所有者の意思によって、特約事項を設けることも可能です。

Q21: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:空き家利用の希望があった場合、市担当者から空き家バンク登録者及び媒介業者へ連絡します。その後、売る・売らない、貸す・貸さないということについて、空き家所有者の方の判断により進めていただきます。

Q22: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。

Q23:空き家に家財が残っていますが、そのままの状態での登録は可能ですか？

A:可能です。原則は家財や家電製品などを建物に残さないようにお願いしていますが、空き家の所有者、利用希望者双方の交渉の中で、取り扱いについて決めていただくことも可能です。

Q24:市街化調整区域の空き家も登録は可能ですか？

A:いいえ。市街化調整区域内の物件については、空き家バンクへの登録ができません。

Q25:対象物件である敷地内に農地が含まれています。敷地全体で登録することは可能ですか？

A:原則、農地は登録できません。

また、建物及び農地を除いた宅地部分の現況がどうなっているのか、それを登録するにあたっては、今後どういったことをクリアしていかなければならないのか等、状況を調査させていただいてから登録できるかどうか判断いたします。

また、登録可能な場合は、どのような条件付きとなるのか、併せて個別に調査してからとなりますので、登録までにお時間をいただく場合がございます。