

## 北川村空き家バンク Q&A



《空き家を貸し（売り）たい人編》



### ☆ 登録に関する質問

**Q1：北川村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：北川村内に空き家を所有している方で村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、現地調査に立ち会っていただく必要がありますが、遠方の方の場合、ご希望の日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きますか？**

A：「空き家バンク登録申込書」（空き家バンク制度への参加申込書）、及び「空き家バンク登録カード」（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。

**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：北川村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、空き家バンクに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。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必要になります。

**Q6：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。

**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可能ですか？**

A：空き家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。

**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？**

A：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所有権移転登記を行ってください。

**Q9：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。

**Q10：店舗併用住宅は登録可能でしょうか？**

A：登録可能です。

**Q11：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：ご希望の期間のみ貸し出しができるよう条件を付けることが可能です。

**Q12：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：空き家バンクに登録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。

**Q13：空き家バンクに登録すると、村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村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、持ち主の方が管理していただきますようお願いいたします。

**Q14：日中仕事をしているため、空き家の案内が出来ないのですが？**

A：利用希望者が空き家を見たい場合、原則は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。

**Q15：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、大規模な改修が必要な場合は、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、仲介する協力事業者とのご相談ください。

#### ☆ 家財・改修についての質問

**Q16：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：空き家の所有者の荷物を部屋の一室や納屋に置けるように契約で決めることができます。なお、家財道具を処分する場合には北川村空き家改修費等補助金を利用することができます。

#### ☆ 賃料・条件について質問

**Q17：空き家利用者を選ぶことも（断ることも）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は、あらかじめ登録申込書にその旨を記入していただくことをおすすめします。

**Q18：どのくらいの賃料で貸せるのですか？**

A：希望賃料を設定することも可能ですが、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、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。

**Q19：建物を勝手に改造されたりしませんか？**

A：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。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。

**Q20：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契約書の特約事項に加えることも可能です。

## ☆ 契約についての質問

**Q21：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貸主・借主間での直接契約とありますが、契約方法は空き家の持ち主が決めます。仲介による契約の場合、北川村は不動産協会と協定を結んでいますので、不動産協会の推薦する優良業者が仲介します。直接契約の場合、空き家の持ち主と入居者が当事者同士で契約を結びます。

**Q22：売主または貸主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、仲介する協力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。

**Q23：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、村担当者から空き家所有者へ連絡し、空き家の立ち会い調査の日程等を確認します。その後、どのように交渉を進めていくかは空き家所有者または仲介する不動産業者によります。

## ☆ 税金・保険

**Q24：空き家バンク登録中の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。



## 北川村空き家バンク Q&A

### 《空き家を借り（買い）たい人編》



#### Q1：空き家バンク利用者の対象はどのような人ですか？

A：北川村に移住定住を希望し、地域住民と協調して生活を行い、地域の活性化に努めていただける方が対象となります。必要書類を提出後、審査を経て利用登録を決定します。

#### Q2：空き家バンクに登録するには、登録料、仲介手数料などの費用がかかりますか？

A：空き家バンクへの登録は無料です。空き家の貸し（売り）主が不動産業者の仲介を希望すれば、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必要になります。

#### Q3：空き家バンク利用登録するにはどんな提出物が必要ですか？

A：「空き家バンク利用申込書（様式第7号）」を提出していただきます。

#### Q4：直接交渉したいので、空き家の所有者を教えてくださいのですが？

A：空き家所有者情報は、空き家バンクに利用登録した人以外にはお教えできません。

#### Q5：田や畑も空き家と一緒に借りることが可能ですか？

A：貸主が利用可能な付随施設として登録している田畑や空き家の敷地内にある家庭菜園等は使用可能です。ただし、田畑の賃貸等については農地法で制限される場合があります。

#### Q6：週末だけ農作業をするために空き家を借りたいのですが、空き家バンク制度を利用できますか？

A：ご利用いただけません。北川村空き家バンク制度は、北川村への定住促進を目的としています。空き家に入居し、その地域に住んでいただくことが前提となります。

#### Q7：気に入った空き家物件にはすぐ住めますか？

A：家財の撤去や補修などが必要な建物もあります。それぞれの物件で条件が異なりますので、物件の所有者または仲介業者にご確認ください。

#### Q8：物件の詳細確認・交渉をする手続きは？

A：ホームページ等で閲覧した物件の中で、具体的に確認・交渉をしたい物件があった場合、「空き家バンク利用申込書（第7号様式）」を村に提出していただきます。この申請に基づき、村が空き家バンクの登録者（所有者）と空き家バンク利用希望者の日程調整を行い、物件見学を行います。以後の交渉については、両者間または業者仲介により行う流れとなります。