



常陸太田市空き家バンク「じょうづるホーム」 Q & A

～ 空き家バンク制度 編～

Q 空き家バンクとはどんな制度ですか。
A 空き家の売却又は賃貸を希望する所有者から、登録していただいた物件情報（空き家等情報）を市のホームページなどで公開し、定住や住み替えなどで空き家等の利用を希望する方に物件情報を提供します。 空き家等所有者には、契約交渉のすべてを、公益社団法人茨城県宅地建物取引業協会（宅建協会）の会員業者に仲介を依頼していただくことになります。 市では契約交渉の仲介を行っていませんが、宅建協会と空き家の媒介業務について協定を締結していますので、安心して宅建協会へ依頼することができます。
Q 登録に費用はかかりますか。
A 空き家バンクへの物件登録、利用登録などの登録には費用はかかりません。ただし、契約成立時、宅建協会を通しての登録物件の仲介の際には、宅地建物取引業法の規定に基づく仲介手数料が必要になります。
Q 空き家の情報はどこで見られますか。
A 常陸太田市ホームページ内で公開し、物件情報は随時更新しています。 常陸太田市空き家バンク「じょうづるホーム」ホームページ アドレス： http://www.city.hitachiota.ibaraki.jp/page/page002895.html
Q 申込みの期限はありますか。
A 空き家バンクへの物件登録、利用登録については、いずれの申込みにも期限はありません。特に、「空き家バンク物件登録」については、個人の資産に関する大事な登録となりますので、ご家族等ご相談のうえ、ご提出ください。

～ 空き家を貸したい人、売りたい人 編～

Q 物件登録ができるのはどんな方ですか。
A 空き家等の所有者で、空き家の売却又は賃貸を希望する方です。
Q 物件登録ができるのはどんな住宅ですか。
A 常陸太田市空き家バンク制度において、空き家とは、個人が居住を目的として建築し、現に居住していない市内に存在する建物（近く居住しなくなる予定のものを含む。）及び地域活性化に寄与すると市長が認める建物をいいます。（民間事業者による賃貸又は分譲を目的とする建物を除く。） ※ 物件登録にあたっては、不動産の確認（登記された物件であり、現況と一致するものであるかの確認等）のほか、所有者立会いのもと、市の職員が現地調査を行い、登録可能か確認（老朽化や破損状態等の確認）をさせていただきます。その結果により空き家登録ができない場合もありますので、予めご了承願います。
Q 空き家の名義人でなくても物件登録できますか。
A 物件登録の申込みは、原則、所有者本人です。ただし、空き家の所有者からの委任状

	(任意様式で押印のあるもの)が提出され、その内容が確認できれば、所有者以外でも物件の登録ができる場合があります。
Q	空き家の共有者がほかにいる場合でも、物件登録は可能ですか。
A	空き家の共有者全員の同意書(任意様式で押印のあるもの)が提出され、その内容が確認できれば、物件の登録が可能です。
Q	物件登録はどのような手順で行うのですか。
A	別紙「空き家等を提供していただける方(売り手・貸し手)の利用手順」をご参照願います。
Q	登録期間は何年ですか。
A	2年です。延長することも可能です。
Q	古い住宅ですが、物件登録できますか。
A	空き家バンクで登録する空き家は、基本的にそのまま居住できる空き家を前提としています。そのため、「安全に生活できる建物かどうか。」がポイントになります。登録前の現地調査で、古い物件でも「安全に生活できる」と判断されれば登録できます。また、多少の修繕が必要な程度であれば、リフォームを条件として登録することも可能です。 ※リフォーム助成制度 ○常陸太田市空き家リフォーム工事助成金(定住を目的とする場合) ・助成対象経費の1/2の額(上限50万円) 詳しくは少子化・人口減少対策課までお問合せください。
Q	常陸太田市外に住んでいます。物件登録できますか。
A	要件を満たしていれば登録できますが、登録前の現地調査の際は立ち会いをしていただきます。遠方の方などの場合、常陸太田市に来られる日程の調整など、ご相談ください。
Q	すでに不動産業者に取引を依頼している物件でも、物件登録できますか。
A	空き家バンクは空き家バンク以外による取引を妨げるものではありませんので、物件登録は可能です。
Q	物件登録の際、賃貸借か売買のいずれかしか希望できないのですか。
A	両方で登録されても大丈夫です。最初は賃貸でも良く、利用者が気に入ってくれば売却するといった条件を付したい時など、両方で登録しておくことが考えられます。
Q	物件登録の際、いくらで貸せばいいのか、売ればいいのか見当がつかないのですが。
A	物件登録後、改めて市と仲介業者が、物件登録情報の確認と契約条件等の確認のため現地調査に伺いますので、その際に仲介業者に対し相談していただくことは可能です。ただし、空き家は個人の資産ですので、ご家族等にご相談のうえ、最終的には物件登録者の方が価格設定をしてください。
Q	敷地内の菜園場、倉庫などもあわせて登録できますか。
A	空き家とあわせて菜園場、倉庫、蔵などを利用したい方もいますので、「菜園場付き一軒家」など、付属設備として紹介できます。
Q	建物に家財が残っていますが、そのまま物件を登録することは可能ですか。
A	空き家に残っている家財の処分は一般的には所有者が行いますが、物件によっては、

<p>入居者に処分を任せることを条件にされる場合もあります。契約時に双方の意向を確認され、契約書に明記されることをお勧めします。物件の登録前に家財や家電製品などは残さない方が利用されやすい傾向があります。</p> <p>※家財道具等処分費用助成制度</p> <p>○常陸太田市空き家家財道具等処分費用助成金</p> <p>・助成対象経費の 10/10（上限 20 万円）</p> <p>詳しくは少子化・人口減少対策課までお問い合わせください。</p>
<p>Q 相続した空き家で、登記の手続きをしていない空き家を登録できますか。</p>
<p>A 法定相続人全員からの委任状（任意様式で押印のあるもの）が提出され、その内容が確認できれば物件の登録ができます。ただし、利用者との売却などの契約を行う際には、所有権を整理しておく必要があります。</p>
<p>Q 空き家の所有のみで土地は借地（第三者所有）の場合、空き家バンクに登録することは可能ですか。</p>
<p>A 土地が第三者所有の場合、土地所有者の同意書（任意様式で押印のあるもの）が提出され、その内容が確認できれば、物件の登録ができます。</p>
<p>Q 売主又は貸主の責任はあるのですか。</p>
<p>A 物件登録や現地調査時に、市及び仲介業者（物件調査時）に対して、物件に関するネガティブな情報（売主又は貸主にとって有利に働かない情報）であっても、情報を開示していただかない場合には、売主又は貸主の責任を問われることがあります。</p>
<p>Q 数年後に、物件登録した建物を使用したいため、一定の期間の貸出も可能ですか。</p>
<p>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（定期借家契約）。市へ予めご相談ください。</p>
<p>Q 敷地内にある納屋だけは使いたいため、納屋以外の貸出とすることは可能ですか。</p>
<p>A 契約条件として明記し、借主が納得すれば納屋の使用も可能です。</p>
<p>Q 空き家を無断で改造されたりしませんか。</p>
<p>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。</p>
<p>Q ペットを勝手に飼育されたりしませんか。</p>
<p>A 貸主の意思によって、特約事項に加えることも可能です。</p>
<p>Q 借主を選ぶこと（断ること）も可能ですか。</p>
<p>A 貸主、借主双方の合意により賃貸借契約を締結するため、借主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、登録時にご相談ください。</p>
<p>Q 空き家の情報はどこまで公開されますか。</p>
<p>A 常陸太田市空き家バンク「じょうづるホーム」ホームページで、住所（字まで）、物件の概要（面積、構造、間取り、建築時期、設備状況、生活条件など）、写真（外観、家の中など）、売却価格、家賃、家屋の状況、平面図等を公開します。</p> <p>※ 空き家の住所や所有者の情報は、空き家バンクに利用登録された方のみにお伝えすることとしています。</p>

Q 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 空き家バンクに物件登録していただくことは、あくまで情報発信の方法のひとつです。 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。

～ 空き家を借りたい、買いたい人 編 ～

Q 利用登録ができるのはどんな方ですか。
A 空き家等を利用し、地域住民と協調して生活しようとする方です。
Q 利用登録はどのような手順で行うのですか。
A 別紙「空き家等の利用を希望する方（買い手・借り手）の利用手順」をご参照願います。
Q 登録期間は何年ですか。
A 2年です。延長することも可能です。
Q 空き家バンクホームページを見て気になる物件があり、利用登録する前に外観だけでも見たいのですが、空き家の住所は教えてください。
A 空き家住所は所有者の方の個人情報となりますので、ホームページに掲載している以外の情報については、利用登録していただく前にはお教えすることができません。空き家バンク物件利用登録申込みを行っていただき、登録されればお教えします。
Q 田畑を空き家と一緒に借りる、買うことはできますか。
A 田畑の状況、所有者の意向などによりますので、ご相談ください。田畑の賃借や売買は農地法で制限される場合があります。
Q 自治会への加入は必要ですか。加入するにはどうすればいいですか。
A 自治会への加入は任意ではありますが、地域住民と協調して生活するうえでは、地域との関わりが大切ですので、基本的に自治会へ加入される方が優先されます。自治会の紹介やおつなぎは、市でもサポートいたします。
Q 空き家に定住するのではなく、月に数日滞在する場合（二地域居住など）でも利用できますか。
A 地域住民と協調して生活できたり、地域の活性化に寄与できると認められる場合、定期的に滞在する方も利用できます。
Q 物件の購入費用または改修費用に対して市の補助金制度はありますか。
A 購入又は改修について、要件を満たしていれば以下の助成金の対象となる場合があります。 ○物件購入：常陸太田市住宅取得促進助成金（子育て世帯等の方） ・築後1年以上10年未満の住宅 15万円 ・築後10年以上の住宅 10万円 ○物件改修：常陸太田市空き家リフォーム工事助成金（定住を目的とする方） ・助成対象経費の1/2の額（上限50万円） 詳しくは少子化・人口減少対策課までお問合せください。

～問い合わせ、申し込み先～

常陸太田市政策企画部少子化・人口減少対策課
住所 茨城県常陸太田市金井町 3690 番地
常陸太田市役所本庁 3 階
電話 0294-72-3111 内 314、346
メール kikaku3@city.hitachiota.lg.jp