

<もくじ>

～ 空き家・空き地バンク制度 概要編 ～

Q1 空き家・空き地バンクとはどのような制度ですか。

Q2 登録に費用はかかりますか。

Q3 物件の情報はどこで見られますか。

～ 空き家等を貸したい人、売りたい人（所有者） 編 ～

Q4 物件登録ができるのはどのような方ですか。

Q5 どのような空き家を物件登録できますか。

Q6 どのような空き地を物件登録できますか。

Q7 空き家・空き地の所有者でなくても申込みはできますか。

Q8 空き家・空き地の共有者がほかにいる場合でも、物件登録は可能ですか。

Q9 物件登録はどのような手順で行うのですか。

Q10 登録期間は何年ですか。

Q11 古い空き家ですが、物件登録できますか。

Q12 所有者は常陸太田市外に住んでいます。物件登録できますか。

Q13 すでに不動産業者に仲介を依頼している物件でも、物件登録できますか。

Q14 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。

Q15 物件登録の際、希望価格はいくらにすればいいの見当がつかないのですが。

Q16 敷地内の倉庫、蔵や隣接農地などもあわせて登録できますか。

Q17 空き家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。

Q18 空き家・空き地で、相続登記の手続きをしていない場合でも登録できますか。

Q19 空き家のみを所有しており、空き家が建築されている土地は借地（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。

Q20 売買・賃貸契約にあたり売主、貸主の責任を問われることはあるのですか。

Q21 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。

- Q22 敷地内にある納屋だけは使いたいのので、納屋以外を賃貸することは可能ですか。
- Q23 賃貸にあたり、空き家を無断で改造されたりしませんか。
- Q24 賃貸にあたり、ペットを勝手に飼育されたりしませんか。
- Q25 賃貸にあたり、借主を選ぶこと（断ること）も可能ですか。
- Q26 空き家・空き地の物件情報はどこまで公開されますか。
- Q27 物件登録してから、どのくらいで買い手が見つかり、契約できますか。
- Q28 物件登録してから成約となるまでの維持管理はどうしたらいいですか。

～ 空き家等を借りたい、買いたい人（利用者） 編 ～

- Q29 利用登録ができるのはどのような方ですか。
- Q30 利用登録はどのような手順で行うのですか。
- Q31 登録期間は何年ですか。
- Q32 空き家・空き地バンクの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、物件の所在等は教えてくださいませんか。
- Q33 農地を空き家と一緒に借りる、買うことはできますか。
- Q34 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。
- Q35 定住ではなく、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。
- Q36 物件の購入費用または改修費用に対して市の助成制度はありますか。

～ 空き家・空き地バンク制度 概要編～

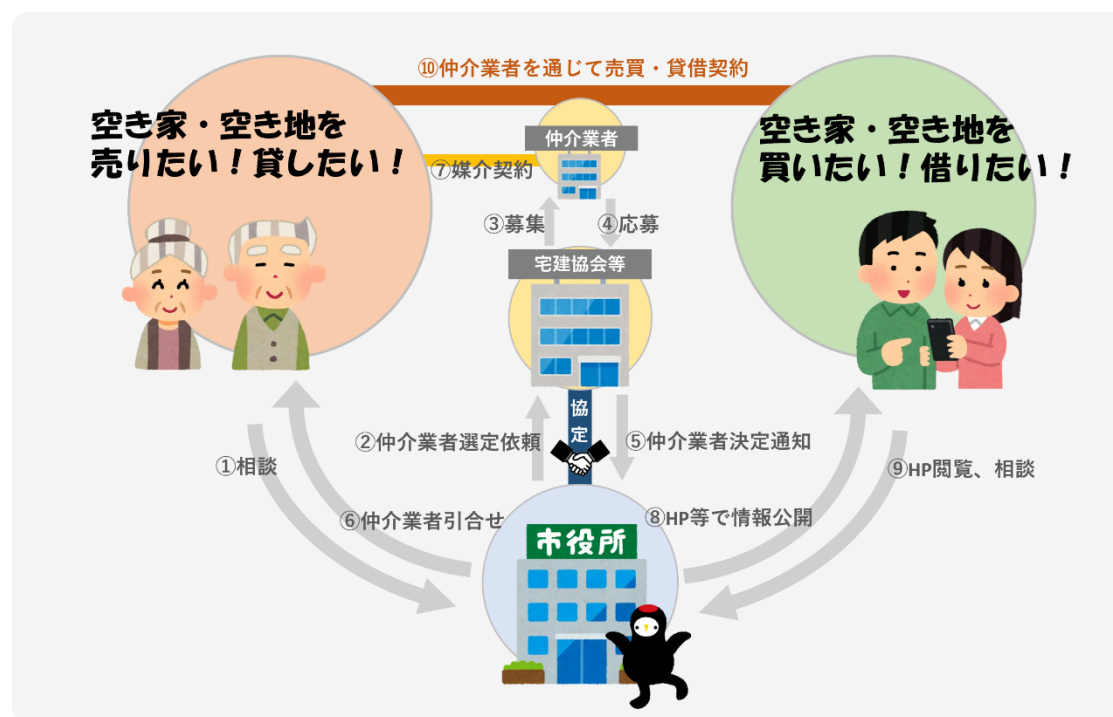
**Q1 空き家・空き地バンクとはどのような制度ですか。**

A 空き家・空き地（以下、空き家等）の売却または賃貸を希望する所有者から、登録していただいた物件の情報を、市のホームページなどで公開し、転入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ています。

空き家・空き地バンク（以下、本制度）に登録する物件に関しては、公益社団法人茨城県宅地建物取引業協会または公益社団法人全日本不動産協会茨城県本部（以下、宅建協会等）に加入している会員業者に、契約交渉の仲介しています。

市は契約交渉には関与いたしません。宅建協会等との間において本制度に関わる協定を締結していますので、売主・買主ともに安心して本制度を利用いただけます。

<常陸太田市空き家・空き地バンクの概要>



**Q2 登録に費用はかかりますか。**

A 本制度への物件登録・利用登録には費用はかかりません。

ただし、売買・賃貸契約成立時に仲介業者への仲介手数料が発生します。また、土地の境界確認のための測量など、不動産売買・賃貸に関して別途必要となる手続きが伴う場合、費用が発生する場合があります。

**Q3 物件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等で情報を公開しています（物件情報は随時更新）。

○常陸太田市空き家・空き地バンク「じょうづるホーム」紹介ページ

<http://www.city.hitachiota.ibaraki.jp/page/page002895.html>

○空き家紹介ページ

<https://www.city.hitachiota.ibaraki.jp/page/page002897.html>

○空き地紹介ページ

<https://www.city.hitachiota.ibaraki.jp/page/page007096.html>

## ～ 空き家等を貸したい人、売りたい人（所有者） 編 ～

**Q4 物件登録ができるのはどのような方ですか。**

A 空き家等の所有者で、空き家等の売却または賃貸を希望する方です。

**Q5 どのような空き家を物件登録できますか。**

A 本制度に登録できる空き家は、市内において個人または法人が、居住または事業を目的として建築・所有し、現在居住していない、もしくは近いうちに居住しなくなる予定の住宅及び、利活用することで地域活性化に寄与すると認められる建物が対象となります。ただし、民間事業者による賃貸または分譲を目的とする建物は除きます。

なお、申請書類が提出されると、申請書類の審査や現地調査を行い、現状（老朽化や破損状態・適法状況等）を確認します。その結果が良好であれば、宅建協会等に対し仲介業者の選定依頼を行いますが、仲介業者の選定及び本制度への登録を約束するものではありませんので予めご了承ください。

**Q6 どのような空き地を物件登録できますか。**

A 本制度に登録できる空き地は、市内において個人が所有し、居住を目的として建物を建築することができ、現在使用していない、もしくは近いうちに使用しなくなる予定の土地であり、不動産登記地目が宅地（都市計画法第7条第1項の市街化区域にある場合は、田、畑及び雑種地を含む）である空き地が対象となります。

なお、申請書類が提出されると、申請書類の審査や現地調査を行い、現状（土地の状態・適法状況等）を確認します。その結果が良好であれば、宅建協会等に対し仲介業者の選定依頼を行いますが、仲介業者の選定及び本制度への登録を約束するものではありませんので予めご了承ください。

**Q7 空き家・空き地の所有者でなくても申込みはできますか。**

A 物件登録の申込みは、原則、所有者本人です。ただし、特段の事情があり、かつ空き家等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、その内容が確認されれば、所有者以外でも物件の申込みができる場合があります。

**Q8 空き家・空き地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 空き家等の共有者全員（※）の同意書または委任状等（任意様式で押印のあるもの）が提出され、その内容が確認されれば、物件の登録が可能です。

※ 私道など、事情により親族ではない複数世帯で共有している土地の場合は、当該住宅が存する土地に係る持分（親族等）の共有者全員分の同意書。

**Q9 物件登録はどのような手順で行うのですか。**

A はじめに、窓口へ直接または郵送で申請書一式（物件登録申込書、物件登録概要書、同意書、全部事項証明書の写真、課税明細書の写真）を提出していただくことで登録申請をお受けしています。

詳細は常陸太田市空き家・空き地バンク「じょうづるホーム」のHPより、「利用手順」をご参照ください。

**Q10 登録期間は何年ですか。**

A 原則2年間となります。延長することも可能ですが、登録期間が終了する前に延長届出申請書の提出が必要です。

**Q11 古い空き家ですが、物件登録できますか。**

A 本制度で登録可能な空き家は、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。

なお、売買・賃貸契約が成立してから利用可能な市独自の助成制度もあります。

※ 物件改修に関する助成制度：

「常陸太田市空き家リフォーム工事助成金」（居住を目的とする改修工事に限る）

<https://www.city.hitachiota.ibaraki.jp/page/page003097.html>

・助成対象経費の 1/2 の額（上限 100 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。

**Q12 所有者は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、物件登録の審査において、現地調査など、立ち会いが数回必要となります。遠方などの場合、常陸太田市に来ていただく日程の調整などに応じますのでご相談ください。

**Q13 すでに不動産業者に仲介を依頼している物件でも、物件登録できますか。**

A 本制度は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（すでに依頼している不動産業者が宅建協会等の会員である場合に限る）。ただし、買い手・借り手が確定しているもの等は登録できません。

**Q14 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 両方で登録することも可能です。最初は賃貸で、利用者が気に入ってくれば売却も検討するといった条件を付したい時などは、両方で登録しておくことも考えられます。

**Q15 物件登録の際、希望価格はいくらにすればいいのか見当がつかないのですが。**

A 物件登録の審査の中で、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を行いますので、その際に仲介業者に対し金額などを相談していただくことが可能です。ただし、地域によっては不動産市場における相場が設定されていないことも考えられますので、ご自身においても情報収集されることを推奨しております。

**Q16 敷地内の倉庫、蔵や隣接農地などもあわせて登録できますか。**

A 登録の主となる物件の付属物件として、倉庫や蔵、隣接する農地などを売買条件に組み入れることは可能です。ただし、あくまでも付属物件となるため、主となる住宅以外の家屋のみ、農地や山林のみなど、本制度における「空き家」「空き地」に該当しない物件のみの場合は登録できません。

また、仲介業者において取り扱えないと判断される場合もございますので、ご留意ください。なお、不動産登記がされていない、もしくは現況と合致していないなどの場合、登記や転用、是正等の必要がある場合があります。

**Q17 空き家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、入居者に処分を任せることを条件とする場合もあります。仲介業者を通じて意向を伝え、契約時に条件を明記しておくことを推奨しております。

なお、売買・賃貸契約が締結後に利用可能な市独自の助成制度もあります。



## ○家財道具等処分費用助成制度

「常陸太田市空き家家財道具等処分費用助成金」

<https://www.city.hitachiota.ibaraki.jp/page/page003669.html>

- ・助成対象経費の 10/10（上限 20 万円）

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。

**Q18 空き家・空き地で、相続登記の手続きをしていない場合でも登録できますか。**

A 原則、相続登記がなされてからの登録申請を受付しております。令和6年4月1日から、法律改正により相続登記の申請が義務化されたため、相続（遺産分割、遺言を含む）によって不動産を取得した相続人は、その所有権の取得を知った日（または遺産分割が成立した日）から3年以内に相続登記の申請をしなければなりません。

ただし、上記の猶予期間であり、相続登記の手続きが済んでいない場合は、法定相続人全員がわかる戸籍謄本の写し及び、法定相続人全員からの同意書または委任状（任意様式で押印のあるもの）が提出され、該当物件の所有権が申請者にあることを確認できれば物件登録ができます。この場合においても、売買契約等の締結までには、相続登記を完了する必要があります。

**Q19 空き家のみを所有しており、空き家が建築されている土地は借地（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。**

A 土地を第三者が所有している場合、当該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、その内容が確認されれば、物件の登録ができます。なお、売買・賃貸契約の際に、当該土地所有者にも当該契約に関し、別途契約行為が必要となる場合もあります。

**Q20 売買・賃貸契約にあたり売主、貸主の責任を問われることはあるのですか。**

A 物件登録の審査時や媒介契約書の締結等の際に、市及び仲介業者（物件調査時）に対して、物件に関する告知事項等（売主または貸主にとって有利に働かない情報、心理的にネガティブな情報など）を把握していても開示しないなど、確認事項に対して情報を開示していただかない場合などの際、売主または貸主の責任を問われることがあります。

**Q21 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。**

A ご希望の期間での貸し出しができるよう契約の際に条件を付けることは可能です。申込時の登録物件概要書に明記いただくとともに、仲介業者にその旨をご相談ください。

**Q22 敷地内にある納屋だけは使いたいため、納屋以外を賃貸することは可能ですか。**

A 契約条件として指定することは可能です。申込時の登録物件概要書に明記いただくとともに、仲介業者にその旨をご相談ください。

**Q23 賃貸にあたり、空き家を無断で改造されたりしませんか。**

A 一般的に賃貸借契約書には、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ので、仲介業者にご相談ください。

**Q24 賃貸にあたり、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、ペット飼育などについて特約事項に加えることも可能です。

で、仲介業者にご相談ください。
<b>Q25 賃貸にあたり、借主を選ぶこと（断ること）も可能ですか。</b>
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。登録後は、仲介業者にご相談ください。
<b>Q26 空き家・空き地の物件情報はどこまで公開されますか。</b>
A 常陸太田市空き家・空き地バンク「じょうづるホーム」ホームページ等で、所在（町名まで）、物件の概要（面積、構造、間取り、建築時期、設備状況など）、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。また、仲介業者において、公益財団法人東日本不動産流通機構等への登録及び情報公開等を行うことがあります。
<b>Q27 物件登録してから、どのくらいで買い手が見つかり、契約できますか。</b>
A 本制度はこれまでに多くの成約実績がありますが、成約に至る経過は様々です。最終的な賃貸借や売買が約束されているものではありませんので、予めご了承ください。
<b>Q28 物件登録してから成約となるまでの維持管理はどうしたらいいですか。</b>
A 物件登録後～売買・賃貸契約が締結されるまでの間の維持管理は、所有者の方の責任で対応していただくことになっています。そうした負担を軽減するために、市では当該物件の見守りや除草等を行う際に助成を行っています。 「常陸太田市空き家・空き地見守り等助成金」 <a href="https://www.city.hitachiota.ibaraki.jp/page/page005374.html">https://www.city.hitachiota.ibaraki.jp/page/page005374.html</a> ・見守り（点検）：1回あたり上限2千円（年度内2回申請できます） ・維持管理（除草・剪定・伐採）：年度あたり上限5万円（対象経費の1/2 年度内2回申請できます） 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。

## ～ 空き家等を借りたい、買いたい人（利用者） 編 ～

<b>Q29 利用登録ができるのはどのような方ですか。</b>
A 空き家等を活用し、地域住民と協調して生活や事業をしようとする方です。法人の方もご登録いただくことができますが、原則、代表者名での登録となります。
<b>Q30 利用登録はどのような手順で行うのですか。</b>
A 窓口へ直接、または郵送で申請書一式（利用登録申込書、誓約書）を提出していただくことで登録申請をお受けしています。登録処理後、利用登録通知書をお送りします。 詳細は、常陸太田市空き家・空き地バンク「じょうづるホーム」のHPより、「利用手順」をご参照ください。
<b>Q31 登録期間は何年ですか。</b>
A 原則2年間となります。延長することも可能ですが、登録期間が終了する前に延長届出申出書を提出していただく必要があります。
<b>Q32 空き家・空き地バンクの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、物件の所在等は教えてください。</b>
A ホームページに掲載している以外の情報については、利用登録された方にのみ提供

しておりますので、利用登録のお申込みをお願いいたします。

### Q33 農地を空き家と一緒に借りる、買うことはできますか。

A 農地のみの取り扱いは行っておりませんが、農地が付属している空き家物件もあります。なお、当該空き家に付属する農地のみを借りたい・買いたいという場合は、所有者の意向などによりますので、仲介業者を通じてご相談ください。

また、農地の賃借や売買については農地法が関連し、農業委員会の許可等が必要となります。

その他、農地の賃借に関しては「農地中間管理事業（農政課）」もございまして、下記 URL を参照してください。

「農地中間管理事業」

<https://www.city.hitachiota.ibaraki.jp/page/page002863.html>

### Q34 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すが、地域住民と協調して生活や事業をするうえでは、地域との関わりが大切ですので、自治会へ加入されることを推奨しております。自治会の紹介は、市でもサポートいたします。

### Q35 定住ではなく、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・事業をされ、地域の活性化に寄与できると認められる場合であれば、利用できます。

### Q36 物件の購入費用または改修費用に対して市の助成制度はありますか。

A 購入または改修について、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。

○住宅購入に関する助成制度

「常陸太田市住宅取得促進助成金」（子育て世帯等の方対象）

<https://www.city.hitachiota.ibaraki.jp/page/page001804.html>

- ・ 築後 1 年以上 10 年未満の住宅 25 万円
- ・ 築後 10 年以上の住宅 20 万円

○物件改修に関する助成制度：

「常陸太田市空き家リフォーム工事助成金」（居住を目的とする改修工事に限る）

<https://www.city.hitachiota.ibaraki.jp/page/page003097.html>

- ・ 助成対象経費の 1/2 の額（上限 100 万円）

○家財道具等処分費用助成制度

「常陸太田市空き家家財道具等処分費用助成金」

<https://www.city.hitachiota.ibaraki.jp/page/page003669.html>

- ・ 助成対象経費の 10/10（上限 20 万円）

#### 【問合せ・申込先】

〒313 - 8611

茨城県常陸太田市金井町 3690 番地

■常陸太田市移住・定住相談室（本庁1階）

Tel 0294 - 72 - 3110（さあ、移住！）

■常陸太田市少子化・人口減少対策課（本庁3階）

Tel 0294 - 72 - 3111（内線346）