

西条市空き家バンク制度Q & A

《空き家を貸したい・売りたい人編》

Q1： 物件登録の申請ができるのはどんな住宅ですか？

A： 下記の要件を全て満たす住宅が、空き家バンクに登録することができます。

1. 西条市内にある個人の所有する建物で、現在、居住するものがない住宅（近く居住しなくなる予定のものを含む。）
2. 居住することを目的としたもので、「玄関」「居室」「便所」「台所」「風呂」を備えた独立性のある建物
3. 集合住宅（マンション、アパート等）以外の建物

Q2： 西条市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： 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。

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： 西条市内に空き家をお持ちの方なら登録可能です。

Q4： 空き家バンクへ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。

Q5： 収益目的に建物を建てたのですが、空き家バンク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。

Q6： 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： 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が、不動産業者との契約内容によっては登録できない可能性もあります。

Q7： 空き家バンクに登録するには、登録料などの費用は掛かりますか？

A： 空き家バンクへの登録費用などは不要です。ただし、売買・賃貸借契約成立時には、宅建協会への媒介手数料が発生します。

Q8： 空き家の所有のみで土地は借地（第三者所有）の場合、空き家バンク登録することは可能ですか？

A： 土地が借地（第三者所有）の場合、空き家バンクに登録することはできません。

Q9： 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できませんので移転手続きを行ってください。

Q10：空き家の共有者が外にいる場合でも、空き家バンクに登録できますか？

A：空き家の共有者全員の同意があれば、空き家バンクに登録できます。

Q11：空き家に付随する田畑、小屋、倉庫、駐車場等が存在するが、一括して登録することは可能ですか？

A：付属施設として紹介します。物件登録時に申し出てください。

Q12：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。

Q13：敷地内にある納屋だけは使いたい。納屋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、納屋の使用は可能です。

Q14：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。

Q15：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、利用希望者双方の意向によって異なりますが、原則、家財や家電製品などを建物に残さないようにお願いします。

Q16：不動産業者に仲介を依頼しないといけないのですか？

A：空き家バンクの制度上、円滑な取引を行うためにも、空き家の売買、賃貸借等については、市と協定を結んでいる西条・周桑宅建協会に媒介等の依頼をします。
※契約成立時には、媒介手数料が発生します。

Q17：どのくらいの賃料で貸せるのですか？

A：現地調査の際に立ち会う登録業者に相談できます。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料金設定をしてください。

Q18：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。

Q19：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：「空き家バンク登録申込書（様式第1号）」及び「空き家バンク登録カード（様式第2号）」等を提出していただきます。

Q20：両親が所有している空き家を空き家バンクに登録できますか？

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。

Q21：空き家の情報はどこまで公開されますか？

A：写真、住所（字まで）、物件の概要、設備状況、希望価格、主要施設までの距離、間取り図等を公開します。

Q22：数年後に、空き家バンク登録した空き家を使用したいため、一定期間の貸し出しも可能ですか？

A：ご希望の期間での貸し出しができるよう条件を付けることが可能です。

Q23：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。

Q24：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、特約事項に加えることも可能です。

Q25：空き家利用者を選ぶこと（断ること）も可能ですか？

A：所有者、利用者双方の合意により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、登録申込書にその旨を記入してください。

Q26：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、市担当者から宅建協会等へ連絡し、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る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。

Q27：物件登録してから、どのくらいで利用者が見つかри、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。

Q28：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：空き家バンクに登録されても市が家の清掃などの管理を行うわけではありません。空き家の借り手が決まるまでは、持ち主の方で管理していただきますようお願いします。

《空き家を借りたい・買いたい人編》

Q29：空き家バンク利用者の対象はどのような人ですか？

A：空き家バンク制度にご賛同いただける方で、西条市で定住等を希望し、空き家の賃借や購入を希望する方ならどなたでも申請できます。※西条市在住の方の利用も可能です。

Q30：空き家バンクを利用するにはどんな提出物が必要ですか？

A：「空き家バンク物件交渉申込書（様式第8号）」の提出が必要です。様式は市役所又は支所で受け取るか、西条市のホームページからダウンロードすることができます。

Q31：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：空き家の所有権情報は、空き家バンクに利用申込した人以外にはお教えできません。

Q32：田や畑も空き家と一緒に借りることが可能ですか？

A：空き家の敷地内にある家庭菜園については、そのままお使いいただけますが、それ以外の田や畑の賃借等は農地法で制限される場合があります。