

三島町空き家・空き地バンク Q&A

【空き家・空き地バンクへの登録について】

Q. 空き家・空き地バンクとはなんですか。

三島町の空き家・空き地（以下「空き家等」という。）物件のうち所有者等に利活用の意向がある物件の情報を集約し、町内の空き家等利用希望者や移住希望者に対して情報提供を行い、マッチングを行う制度です。

Q. 三島町に住民登録がなくても、登録できますか。

町内の物件を所有している場合は、住民登録に関係なく登録が可能です。

Q. 空き家・空き地バンクに物件を登録するのに料金はかかりますか。

登録は無料です。

- * 賃貸や売買契約締結時に不動産業者へ仲介を依頼する場合は、一定の仲介手数料が発生します。

Q. 一般に公開される情報はどこまでですか？

個人情報に関する事項を除いた、写真（外観・内部）、間取り、賃貸又は売却の別、希望価格、物件の概要、設備状況、住所（地番を除く）等を掲載します。

Q. 空き家・空き地バンクに空き家等を登録するにはどのような書類が必要ですか。

1. **本人確認書類**（運転免許証の写し又は健康保険証の写しなど）
2. **土地・建物に関する登記簿謄本の写し又は登記全部事項証明書**（コピー可）
お近くの法務局（全国どこでも可）で取得することができますが、現在はオンラインや郵送などでも取得可能です。
 - ・ 全国の登記所（法務局・支局・出張所）の窓口：600円／1通
 - ・ オンライン 窓口取得の場合：480円／郵送の場合：500円
 - ・ 郵送：600円＋送料
 - * 建物に関する登記簿謄本の写し又は登記全部事項証明書を添付することができないときは、**家屋所有証明書**（三島町役場窓口にて取得可能：通常200円）
3. **所有者等の市区町村民税の納税証明書**（直近1年分）（町外に住所を有する場合に限る。）
4. **暴力団等排除に関する誓約書**（様式第2号）
 - * 様式は町HPからダウンロードしていただくか、地域政策課地方創生推進係までご連絡ください。

Q. 両親等家族が所有している建物を、空き家バンクに登録できますか。

空き家の所有者（登記名義人）の方からの申請が原則ですが、所有者の同意があれば、所有者以外でも登録可能です。その場合は、委任状及び所有者との関係を表す戸籍謄本又は除籍謄本をご提出ください。

Q. 未登記の物件でも登録できますか。

登録は可能ですが、トラブル防止のために、契約締結まで所有権保存登記することをお勧めしています。

Q. 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。

相続人全員の同意があれば登録は可能ですが、その場合は、確約書をご提出ください。売買をご希望の場合は、不動産取引ができませんので、契約締結までに確実に土地・建物の所有権移転登記をしてください。また、賃貸をご希望の場合でも、トラブル防止のために所有権移転登記することをお勧めしています。

Q. 抵当権等がかかっている場合でも登録できますか。

原則、抵当権等がかかっていない物件のみ取り扱いますが、ご相談ください。

Q. 空き家の所有のみで、土地は借地の場合でも登録できますか。

原則、土地・建物の所有者が同一でないと登録できませんが、ご相談ください。

Q. 空き家のほかに倉庫や畑も一緒に貸し出したいのですが、可能ですか。

空き家と同一敷地内にある倉庫や畑であれば可能です。ただし、畑や田などの農地に関しては農業委員会の許可等が必要となりますのでご注意ください。倉庫や畑をご自身で利用したい場合は、空き家のみを貸し出すことも可能です。

Q. 店舗併用住宅は登録可能ですか。

登録可能です。

Q. 空き家・空き地バンクに登録すれば、町が物件を管理してくれるのでしょうか。

空き家等は所有者の財産のため、空き家・空き地バンクに登録されても、町が家の清掃や除草などの維持管理を行うわけではありません。利用者が現れるまでは、所有者の方に管理責任があります。また、契約内容にもよりますが、賃貸を希望される場合、賃貸期間中でも借主の責任以外の破損等に関しても貸主が管理する場合があります。

Q. 空き家・空き地バンクに登録すれば、すぐに利用者が見つかりますか。

空き家・空き地バンクへ物件を登録していただくことは、あくまでも情報発信方法の一つです。登録が必ずしも賃貸借や売却を約束するものではありません。

Q. 数年後に登録した物件を使用したいのですが、一定期間の貸し出しも可能ですか。

期間を限定して貸し出すことは可能です。

Q. 諸般の理由により、空き家見学の立ち会いができそうにありませんが…。

利用希望者が空き家を見学する際は、立ち会っていただくことが原則ですが、近隣の方やご親戚の方に立ち会いをお願いすることも可能です。事前にご相談ください。

【家財・改修について】

Q14. 長期間空き家だったため、経年劣化による傷みや損傷がありますが、登録できますか。

空き家・空き地バンクでは、空き家等をそのまま活用、あるいは小規模の修繕のみで居住できることを想定しており、現地調査の結果によっては、登録できない場合がありますので、ご了承ください。契約の際には、所有者と利用希望者との双方で、修繕をどちらが負担するかを協議していただくことになります。

また、老朽化の著しい物件または大規模な修繕が必要な物件に関しては、補助金を利用した解体をお勧めしています。

Q. 空き家に家財などが残ったままでも貸し出すことは可能ですか。

トラブル防止のため、また速やかに利用者を見つけるために、家財等は残さないようお願いしておりますが、利用者の意向によりそのまま使用しても構わないものがあれば、双方の合意で決めていただくことになります。なお、仏壇・神棚等は所有者の方で整理してください。

【条件・契約について】

Q. 賃貸借契約や物件の売買は町が行ってくれるのですか。

町は、所有者等と利用者間での物件に関する交渉、売買等の契約については関与しません。二者間で直接行う、もしくは所有者等と利用者双方で仲介を依頼する不動産業者を選定し、契約交渉を行ってください。仲介手数料はかかりますが、円滑な取引を行うために不動産業者の仲介のもと、契約手続きを行うことをお勧めします。

また、町ではボランティアで空き家の利活用に取り組んでいるNPO法人（宅地建物に関する知識・経験のある方が在籍）をご紹介しますことができます。

Q. 空き家の利用希望者を断ることは可能ですか。

所有者、利用希望者双方の合意により賃貸契約を締結するため、お断りすることも可能です。

Q. 賃借料・売却料は希望価格で設定できますか。

建物の使用状況や周辺環境、メンテナンス履歴などにより相場が異なりますが、希望価格での募集も可能です。最終的には利用希望者との双方の合意で決めていただきます。

Q. 空き家の利用者には、ぜひ近所づきあいをして欲しいのですが・・・。

賃貸契約時に地区の風習や決まり事、ご近所の方との関わり方について説明することをお勧めします。ただし利用希望者への強制はできませんので、あらかじめご了承ください。

Q. 賃貸する建物を無断で改修されたり、ペットを勝手に飼育されたりしませんか。

希望条件等ありましたら、登録時にその旨をお伝えください。また、契約時に特約事項に加えることも可能です。

Q. 売主または貸主に責任はありますか。

物件について瑕疵（いわゆる欠陥）がある場合は、買主または借主に伝える必要があります。伝えない場合、瑕疵担保責任を問われる可能性がありますので、仲介業者に必ず説明し、重要事項証明書に記載するよう手続きしてください。

【税金・保険について】

Q. 空き家の固定資産税、火災保険料は利用者が支払ってくれるのですか。

固定資産税は物件の所有者に対して課税されるため、納税義務は所有者にあります。賃貸の場合は貸主、売却の場合は購入者が購入した年の翌年から納税義務者となります。火災保険料も同様に物件の所有者の負担となりますが、賃料等に含めることも可能です。