

白岡市空家バンク制度Q & A

白岡市空家バンク制度のQ & Aです。

空家バンクのご利用にあたり、ご不明な点がございましたらご遠慮なく環境課環境保全担当へご連絡ください。

《目次》

白岡市空家バンク制度全般についてのQ & A

- Q 1 : 白岡市空家バンク制度とはどのような制度ですか？
- Q 2 : 空家バンクへの物件登録及び利用登録等に費用はかかりますか？
- Q 3 : 手続きはどこでできますか？

空家等を売りたい方、貸したい方向けのQ & A (空家等所有者)

- Q 4 : 白岡市に住民登録がなくても空家バンクへの登録は可能ですか？
- Q 5 : 空家バンクに登録できるのはどのような物件ですか？
- Q 6 : 土地だけの登録もできますか？
- Q 7 : 市街化調整区域内の物件も登録できますか？
- Q 8 : 空家バンクに登録するにはどのような書類が必要ですか？
- Q 9 : すでに宅地建物取引業者に媒介等を依頼している物件でも空家バンクへの登録は可能ですか？
- Q 10 : 空家バンクの登録期間は何年ですか？
- Q 11 : 空家等の名義人でなくても物件登録の申請はできますか？
- Q 12 : 空家等の共有者が他にいる場合でも物件登録の申請はできますか？
- Q 13 : 抵当権付の物件は登録できますか？
- Q 14 : 数年後に空家バンクに登録した物件を使用したいため、一定期間の貸出しも可能ですか？
- Q 15 : 土地・建物が借地・借家（第三者所有）の場合、空家バンクに登録できますか？
- Q 16 : 空家等を相続しましたが、まだ所有権の移転登記をしていません。空家バンクに登録できますか？
- Q 17 : 空家等の敷地内に家庭菜園、納屋、駐車場等があります。一括して空家バンクに登録できますか？
- Q 18 : 敷地内にある納屋だけは使いたいので、納屋以外を貸し出しという契約も可能ですか？
- Q 19 : 古い空家等でも空家バンクに登録可能ですか？
- Q 20 : 空家等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？
- Q 21 : 平日は仕事のため（または遠方に住んでいるため）、空家等の現地調査に立ち会うことができません。どうすればいいのでしょうか？
- Q 22 : 「売却」「賃貸」の値段はどうやって決めたらいいのですか？

- Q 2 3 : 空家等の固定資産税、火災保険料は誰が支払うのですか？
- Q 2 4 : 店舗や分譲マンション、アパートは登録可能でしょうか？
- Q 2 5 : 売主や貸主の責任はあるのですか？
- Q 2 6 : 物件が未登記の場合、空家バンクに登録できますか？
- Q 2 7 : 空家バンクへの登録の際には、売却か賃貸のいずれしか希望できないのですか？
- Q 2 8 : 空家バンクに登録した後に変更や取消しをしたい場合は、どうすればいいですか？
- Q 2 9 : 空家バンクに登録すると、市が物件の管理をしてくれるのですか？
- Q 3 0 : 白岡市に交渉や契約の仲介をお願いできないのですか？
- Q 3 1 : 建物を貸した場合、無断で改造されたり、ペットを勝手に飼育されたりしませんか？
- Q 3 2 : 空家等利用者を選ぶこと（断ること）も可能ですか？
- Q 3 3 : ホームページ等で公開される空家等の情報はどの程度ですか？
- Q 3 4 : 空家バンク登録後はどのような手順になりますか？

空家等を買いたい方、借りたい方向けのQ&A（利用希望者）

- Q 3 5 : 空家バンクに利用登録できるのはどのような人ですか？
- Q 3 6 : 利用登録に必要なものは何ですか？
- Q 3 7 : 利用登録をするとどのようなサービスを受けられますか？
- Q 3 8 : 空家バンクのホームページを見て、気になる物件があります。利用登録をする前に下見をしたいのですが、空家等の住所を教えてくださいませんか？
- Q 3 9 : 空家等の所有者と直接交渉したいので、所有者の連絡先を教えてください。
- Q 4 0 : 気に入った物件にはすぐに住めますか？
- Q 4 1 : 家の建替えに伴う代替住居など、一定期間だけ空家等を借りたい場合に利用登録ができますか？
- Q 4 2 : 新しい空家等が登録された場合、個人的に連絡をもらえますか？
- Q 4 3 : 週末だけ農作業をするため等の理由で、月に数日滞在する場合も利用できますか？
- Q 4 4 : 田や畑も空家等と一緒に借りることは可能ですか？
- Q 4 5 : 白岡市に移住し、起業したいと考えています。空家バンクで店舗は紹介してもらえますか？
- Q 4 6 : 地域の集会所やサークル活動等を行う場として、地域にある空家等を賃借できないかと考えています。行政区等でも利用登録できますか？

～白岡市空家バンク制度全般について～

Q 1 : 白岡市空家バンク制度とはどのような制度ですか？

A 1 : 白岡市空家バンク制度とは、市内における空家及び空き地（以下「空家等」という。）の利活用及び当市への定住促進、地域活性化を目的に、市内に空家等をお持ちの方と、その空家等の利用を希望される方のマッチングを図るための制度です。

所有している空家等の売却又は賃貸を希望されている方から、当該物件を登録していただき、その情報を市ホームページ等で空家等の利用を希望している方に提供します。

空家等をお持ちの方と利用希望者が交渉又は契約を行う場合は、公益社団法人埼玉県宅地建物取引業協会埼玉支部（以下「宅建協会」という。）の会員業者に媒介を依頼して行うことになります。

市は契約交渉の媒介を行いませんが、宅建協会と空家等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 2 : 空家バンクへの物件登録及び利用登録等に費用はかかりますか？

A 2 : 空家バンクへの物件登録及び利用登録等には費用はかかりませんが、契約成立時には、宅地建物取引業法で定める額以内の手数料を媒介業者に支払っていただくこととなります。手数料額やお支払い時期など、詳細については担当の媒介業者から説明があります。

Q 3 : 手続きはどこでできますか？

A 3 : 白岡市生活経済部環境課（市役所2階）が窓口です。空家バンクに関するご相談は環境課までお問い合わせください。

【問合せ先】

白岡市生活経済部環境課環境保全担当

郵便番号 349-0292

住 所 埼玉県白岡市千駄野432番地

電 話 0480-92-1111

(内線284・285・286)

F A X 0480-93-5038

E-mail kankyou@city.shiraoka.lg.jp

～空家等を売りたい方、貸したい方向けのQ&A（空家等所有者）～

Q 4：白岡市に住民登録がなくても空家バンクへの登録は可能ですか？

A 4：白岡市内に空家等を所有している方であれば、住民登録をしていなくてもご利用は可能です。

Q 5：空家バンクに登録できるのはどのような物件ですか？

A 5：空家バンクに登録できる物件は、いずれも市内に存するもので、下記のような物件が対象となります。

- (1)個人の居住を目的として建築した建物で、現に居住していないもの（近く居住しなくなる予定のものも含む。）及びその敷地。
- (2)個人の居住を目的として建物を建築することができる土地で現に使用していないもの（近く使用されなくなる予定があるものを含む。）。ただし、民間事業者による賃貸又は分譲等を目的とした物件は対象外となります。また、店舗（店舗併用住宅は除く。）、事務所及び工場も対象外となります。

Q 6：土地だけの登録もできますか？

A 6：可能です。ただし、個人の居住を目的として建物を建築することができる土地で現に使用されておらず（近く使用されなくなる予定があるものを含む。）、市内に存するものに限りです。

Q 7：市街化調整区域内の物件も登録できますか？

A 7：市街化調整区域内の物件の場合、様々な条件がありますので一概に登録の可否は答えできません。まずはご相談ください。

Q 8：空家バンクに登録するにはどのような書類が必要ですか？

A 8：空家バンクへの物件登録には、次の書類を提出していただきます。

- (1)空家バンク登録（更新）申請書（様式第1号）
- (2)空家バンク登録カード（様式第2号）
- (3)所有者等の身分を証明するものの写し（運転免許証、健康保険証等）
- (4)3か月以内に交付された建物、土地の登記簿謄本の写し
- (5)その他市長が必要と認める書類（委任状等）

Q 9：すでに宅地建物取引業者に媒介等を依頼している物件でも空家バンクへの登録は可能ですか？

A 9：すでに宅地建物取引業者に媒介等を依頼されている空家等については、空家バンクへの登録はできません。空家バンクへの登録を希望される場合は、媒介等の契約を解約してからとなります。

Q 1 0 : 空家バンクの登録期間は何年ですか？

A 1 0 : 登録期間は、空家バンクへ登録した日から起算して2年です。
なお、登録期間が経過した後の再登録も可能です。

Q 1 1 : 空家等の名義人でなくても物件登録の申請はできますか？

A 1 1 : 空家等の物件登録の申込みは、原則として所有者本人からとなりますが、空家等の所有者からの委任状及び委任者本人と代理人の身分証の写しが提出され、その内容が確認できれば、所有者以外でも物件の登録申請ができる場合があります。まずはご相談ください。

なお、市ホームページに委任状のひな形を掲載してありますが、任意様式でも可能です。ただし、押印のあるもののみを有効とします。

Q 1 2 : 空家等の共有者が他にいる場合でも物件登録の申請はできますか？

A 1 2 : 空家等の共有者全員の同意書及び共有者全員の身分証の写しが提出され、その内容が確認できれば物件の登録申請ができる場合があります。まずはご相談ください。

なお、市ホームページに同意書のひな形を掲載してありますが、任意様式でも可能です。ただし、押印のあるもののみを有効とします。

Q 1 3 : 抵当権付の物件は登録できますか？

A 1 3 : 抵当権及び質権などの法的権利の附帯状況により、商取引に適さない物件については登録できないことがあります。まずはご相談ください。

Q 1 4 : 数年後に空家バンクに登録した物件を使用したいため、一定期間の貸出しも可能ですか？

A 1 4 : 一定期間の貸出しといった条件をつける場合は登録できません。

Q 1 5 : 土地・建物が借地・借家（第三者所有）の場合、空家バンクに登録できますか？

A 1 5 : 土地・建物が借地・借家（第三者所有）の場合は登録できません。

Q 1 6 : 空家等を相続しましたが、まだ所有権の移転登記をしていません。空家バンクに登録できますか？

A 1 6 : 登録できません。移転登記完了後の申請をお願いします。

Q 1 7 : 空家等の敷地内に家庭菜園、納屋、駐車場等があります。一括して空家バンクに登録できますか？

A 1 7 : 空家等の附属施設として登録できます。また、物件調査時に空家等物件と同様に、附属施設の調査をさせていただきます。

Q 1 8 : 敷地内にある納屋だけは使いたいのので、納屋以外を貸し出しという契約も可能ですか？

A 1 8 : 契約条件として明記し、借主が納得すれば納屋の使用は可能です。

Q 1 9 : 古い空家等でも空家バンクに登録可能ですか？

A 1 9 : 古い空家等でも登録申込みは可能ですが、市と担当媒介業者で空家等の現地調査を行い、登録可能かどうかを判断させていただきます。

なお、媒介業者が媒介契約を引き受けることができないと判断した場合は、登録をお断りさせていただく場合がありますので、ご了承ください。

Q 2 0 : 空家等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 2 0 : 所有者、利用希望者双方の意向によって異なりますが、原則として家財や家電は建物内に残さないようお願いします。ただし、利用希望者の意向によりそのまま使用しても構わないのであれば、双方で協議のうえ、決めていただくことになります。

Q 2 1 : 平日は仕事のため（または遠方に住んでいるため）、空家等の現地調査に立ち会うことができません。どうすればいいのでしょうか？

A 2 1 : 現地調査は平日の日中に原則として所有者立会いのもと、媒介業者、市役所職員の三者で行います。ご都合のよろしい日程で調整させていただきますので、ご協力をお願いいたします。

どうしても平日の日中に立ち会えない場合や、遠方にお住まいなどの事情で立ち合いが難しい場合は、委任状及び委任者本人と代理人の身分証の写しを提出していただければ代理人を立てることができます。

なお、市ホームページに委任状のひな形を掲載してありますが、任意様式でも可能です。ただし、押印のあるもののみを有効とします。

Q 2 2 : 「売却」「賃貸」の値段はどうやって決めたらいいのですか？

A 2 2 : 空家等は個人資産になりますので、所有者の方が希望する値段を設定することができます。なお、相場につきましては、周辺環境、建物の使用状況、メンテナンス履歴等により異なってまいりますので、担当する媒介業者にご相談ください。

Q 2 3 : 空家等の固定資産税、火災保険料は誰が支払うのですか？

A 2 3 : 固定資産税は、空家等の所有者に対して課税されるため、納税義務者は空家等の所有者になります。火災保険料につきましても、同様に空家等の所有者負担となります。

Q 2 4 : 店舗や分譲マンション、アパート等は登録可能でしょうか？

A 2 4 : 個人の居住を目的として建築した建物（一戸建て）を対象としているため、店舗（店舗併用住宅は除く。）や分譲マンション、アパート等は登録できません。

Q 2 5 : 売主や貸主の責任はあるのですか？

A 2 5 : 物件について瑕疵（いわゆる欠陥）がある場合、きちんと買主又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。
瑕疵がある場合は、担当する媒介業者にきちんと説明をしてください。

Q 2 6 : 物件が未登記の場合、空家バンクに登録できますか？

A 2 6 : 未登記の物件については登録できません。

Q 2 7 : 空家バンクへの登録の際には、売却か賃貸のいずれかしか希望できないのですか？

A 2 7 : 両方で登録することも可能です。迷われている場合は、当該物件の利用希望者との交渉のうえで決めていただいても構いません。

Q 2 8 : 空家バンクに登録した後に変更や取消しをしたい場合は、どうすればいいですか？

A 2 8 : 空家バンクに登録している物件の内容に変更がある場合は、「空家バンク登録事項変更届出書（様式第5号）」に、変更箇所を明記した「空家バンク登録カード（様式第2号）」を添えて提出してください。

また、登録を取り消す場合は、「空家バンク登録取消届出書（様式第6号）」を提出してください。なお、以下の場合も登録の取消しがされます。

- (1)協会から当該空家等に係る売買等の契約締結の報告を受けたとき
- (2)当該空家等に係る所有権その他の権利に異動があったとき
- (3)当該空家等が管理不全な状態になったと認められるとき
- (4)登録者が偽りその他不正な手段により空家バンクへの登録を受けていることが判明したとき。
- (5)その他市長が不相当と認めたとき

Q 2 9 : 空家バンクに登録すると、市が物件の管理をしてくれるのですか？

A 2 9 : 空家バンクに登録されても、市が空家等の清掃や敷地の草刈りなどの維持管理を行うわけではありません。空家等の売買や賃貸契約が成立するまでは、空家バンクに登録した空家等の所有者で管理していただきます。

また、管理不全な状態となった空家等は登録が取消しとなりますのでご注意ください。

なお、白岡市では公益社団法人白岡市シルバー人材センターと「空き家等の適切な管理に関する協定」を締結しています。空家等の見回りや除草作業などを有料で実施しています。詳細はお問い合わせください。

【問合せ先】

公益社団法人白岡市シルバー人材センター
郵便番号 349-0217
住 所 埼玉県白岡市小久喜1229-6
電 話 0480-92-3221

また、埼玉県では空き家管理代行「空き家の持ち主応援隊（埼玉県空き家管理サービス事業者登録制度）」を実施しています。当制度は、埼玉県と埼玉県空き家対策連絡会議の構成員である不動産団体の連携事業です。

各団体のサイトから業者ごとの空き家管理サービスの業務エリアや内容、料金が分かります。

なお、空家等の管理についてだけでなく、売却、賃貸、解体などの相談もできます。

【問合せ先】

埼玉県ホームページ
空き家の持ち主応援隊（埼玉県空き家管理サービス事業者登録制度）
<https://www.pref.saitama.lg.jp/a1106/akiyakanrisyatouroku.html>

Q30：白岡市に交渉や契約の仲介をお願いできないのですか？

A30：市が媒介に関わることは宅地建物取引業法に違反することから、市では対応できません。また、後々のトラブル等の回避や、取引における適切なアドバイス等をいただくためにも、媒介業者が担当することとなります。

Q31：建物を貸した場合、無断で改造されたり、ペットを勝手に飼育されたりしませんか？

A31：空家バンク登録時に希望条件等がありましたら、「空家バンク登録カード（様式第2号）」の特記事項にその旨をご記入いただき、その内容を登録します。

なお、契約時に特約条項を加えることも可能ですので、物件を担当している媒介業者にご相談ください。

Q 3 2 : 利用希望者を選ぶこと（断ること）も可能ですか？

A 3 2 : 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、利用希望者を選択することは可能です。利用希望者に対する条件等がある場合、担当する媒介業者にご相談ください。

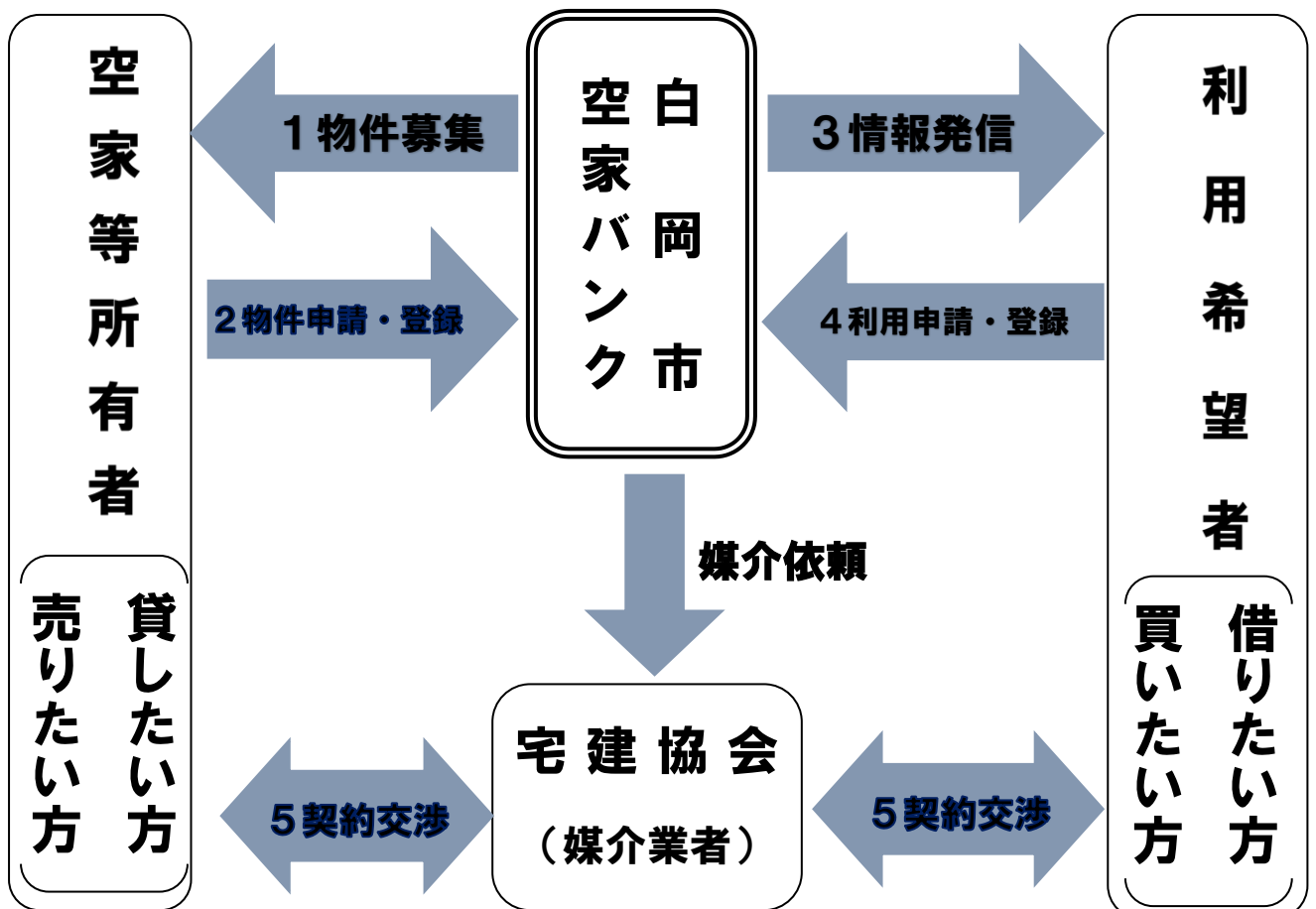
Q 3 3 : ホームページ等で公開される空家等の情報はどの程度ですか？

A 3 3 : 基本的には次の情報です。

- (1)登録番号、(2)物件の所在地（地番を除く）、(3)売却又は賃貸の別、
- (4)売却又は賃貸の希望価格、(5)物件の概要（構造、建築年、面積、補修の要否等）、(6)設備の状況、(7)主要施設までの距離、(8)間取図、
- (9)写真、(10)特記事項

Q 3 4 : 空家バンク登録後はどのような手順になりますか？

A 3 4 : 空家等の利用希望があった場合、空家等の登録者と物件の媒介を担当する媒介業者に連絡します。その後、媒介業者が利用希望者に対する現地見学を行い、利用希望者から登録物件の交渉申込みがあった場合には、担当する媒介業者により交渉を行っていただきます。



～空家等を買いたい方、借りたい方向けのQ&A（利用希望者）～

Q 3 5 : 空家バンクに利用登録できるのはどのような人ですか？

A 3 5 : 空家バンク制度にご賛同いただける方で、市内への定住を希望し、空家等の購入、貸借を希望する方なら市内在住者も含め、どなたでも利用登録できます。

Q 3 6 : 利用登録に必要なものは何ですか？

A 3 6 : 「空家バンク利用申込書（様式第8号）」を市へご提出ください。

利用申込書の提出後、速やかに市から申込みのあった旨を希望物件の所有者及び物件を担当する媒介業者へ連絡します。その後、物件を担当する媒介業者の媒介により、所有者との交渉を行っていただきます。

Q 3 7 : 利用登録をするとどのようなサービスを受けられますか？

A 3 7 : 市では、空家等の所有者と利用希望者の橋渡しを行います。

なお、空家バンク制度において、市は、空家等に関する情報提供と連絡調整を行いますが、登録物件の所有者と利用希望者との間における契約の交渉及び契約後のトラブル等には直接関与いたしません。

物件の交渉及び契約については、登録物件を担当する媒介業者が行いますので、あらかじめご了承ください。

Q 3 8 : 空家バンクのホームページを見て、気になる物件があります。利用登録をする前に下見をしたいのですが、空家等の住所を教えてくださいか？

A 3 8 : 空家等の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情報以外の情報については、利用登録していただく前にお教えすることはできません。

Q 3 9 : 空家等の所有者と直接交渉したいので、所有者の連絡先を教えてください。

A 3 9 : 不要なトラブルを回避するため、契約交渉は物件を担当する媒介業者が行います。個人間の直接交渉は認めておりません。

Q 4 0 : 気に入った物件にはすぐに住めますか？

A 4 0 : 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、その物件を担当する媒介業者にご確認ください。

Q 4 1 : 家の建替えに伴う代替住居など、一定期間だけ空家等を借りたい場合に利用登録ができますか？

A 4 1 : 貸主の方の同意が得られれば、一定期間だけ借りることも可能です。

Q 4 2 : 新しい空家等が登録された場合、個人的に連絡をもらえますか？

A 4 2 : 情報提供に不公平が生じないように、市のホームページに最新の情報を掲載するという方法で運用させていただきます。なお、ホームページをご覧いただけない方については、お電話等でお問合せいただければ、その時点での物件情報（ホームページに掲載されているものと同じもの。）をご提供させていただきます。

Q 4 3 : 週末だけ農作業をするため等の理由で、月に数日滞在する場合も利用できますか？

A 4 3 : 空家等を利用することとなった場合、建物や敷地をきちんと管理して、地域住民と協調して地域の活性化を図り、良好な生活環境の保全及び安全で安心な街づくりの推進に寄与していただける意向が認められる場合には利用することも可能です。

Q 4 4 : 田や畑も空家等と一緒に借りることは可能ですか？

A 4 4 : 空家バンクに登録されている空家の敷地内にある家庭菜園（農地と認められるものを除く。）については、一緒に借りることはできますが、田や畑などの賃借は農地法で制限される場合がありますので、一緒に借りることはできません。（空家バンクに田や畑の農地は登録されていません。）

Q 4 5 : 白岡市に移住し、起業したいと考えています。空家バンクで店舗は紹介してもらえますか？

A 4 5 : 店舗（店舗併用住宅は除く。）、事務所、工場など個人の居住を目的として建築されたものではない建物については、空家バンクの登録対象外のため、ご紹介できません。

Q 4 6 : 地域の集会所やサークル活動等を行う場として、地域にある空家等を賃借できないかと考えています。行政区等でも利用登録できますか。

A 4 6 : 地域の活性化を目的とした利用であれば行政区等でも利用は可能ですが、ご紹介できる空家等は登録されている物件のみとなりますので、必ずしも行政区等の区域内にある空家等をご紹介できるとは限りません。

また、契約をする際には、維持管理等に関する責任者の所在を明確にさせていただく必要がございます。

なお、登録物件を賃借したい場合、登録物件の担当媒介業者による仲介

により、空家等所有者との交渉を行っていただきます。(市は、空家等の紹介と連絡調整のみを行いますので、契約などの仲介には一切関与しません。)

交渉の結果、空家等所有者の意向により、行政区等の意向に沿えない場合もありますので、あらかじめご了承ください。