

空き家・空き地所有者に関する QA

所有者 = 空き家・空き地バンク（以下「バンク」）に登録された空き家の所有者等で、要綱における「物件登録者」

利用者 = バンクに登録された物件の購入・賃貸を希望する移住・定住希望者

協力業者 = バンクに協力する町内に事務所がある宅地建物取引業者

団体県本部 = 本制度の運用にあたって町と協定を結んだ不動産団体（公益社団法人全日本不動産協会栃木県本部・公益社団法人栃木県宅地建物取引業協会）

制度に関する内容

Q 1：バンクに登録されるまでの手順はどうなっていますか。

A：登録までは次のような流れになります。

- ①所有者から町へ登録の申請
- ②町は、団体県本部・担当協力業者へ登録申請があった旨の情報提供
（この段階で団体県本部・担当協力業者には所有者情報を開示します）
- ③所有者、町、担当協力業者三者立ち合いによる空き家・空き地の現地調査
- ④登録の可否について、町と担当協力業者で協議
- ⑤町は、登録の可否について所有者へ通知
- ⑥所有者と担当協力業者間で、媒介契約締結
- ⑦バンク登録

Q 2：バンク登録後はどのような手順になるのですか？

A：利用者からの希望があった場合、担当協力業者から所有者へ連絡があります。その後、売る・売らない、貸す・貸さないということについて、担当協力業者への相談は可能ですが、最終的には所有者の判断により進めていただきます。

Q 3：協力業者はどのように決まるのですか。

A：協力業者の希望がある場合は、「物件登録申請書」にその協力業者名を記入してください。特に希望がない場合は、協力業者間の輪番制で担当業者を決定します。
なお、協力業者は「空き家・空き地バンク協力業者一覧」でご確認をお願いします。

Q 4：空き家・空き地の情報はどこまでの情報をどのような方法で公開されるのですか？

A：住所（大字まで）、空き家・空き地が所在する概要地図（所在場所が特定できるような表示はしない）、物件の概要（面積、間取り）、写真（外観、家の中）、設備状況、希望価格（売却額、賃借料、敷金等）、主要施設までの距離、告知事項の有無等を公開します。
加えて、空き地に関しては、地目、都市計画区分、用途地域、建ぺい率、容積率、接道状況等を公開します。
公開の方法は、町ホームページ、役場・移住サポートセンター等で公開します。
※町は、物件の所在地番並びに所有者の氏名、住所及び連絡先は公開しません。ただし、契約締結までに担当協力業者から利用者へ提供されます。

Q 5 : 登録され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 : バンクに物件登録していただくことはあくまでも情報発信の一つです。このバンクへの登録が、売却や賃貸を約束するものではありません。物件の状態、利用者の希望条件が合致しなければ、登録期間中に引き合いがないこともあります。

Q 6 : 登録された物件について、利用者と直接交渉したいのですが可能ですか？

A : 本町のバンク制度は、協力業者が所有者と利用者の仲介を行う「媒介形式のみ」としていますので、売買契約では直接交渉はできません。
なお、賃貸借契約については所有者と担当協力業者間で協議をお願いします。

Q 7 : バンクに登録後、町が契約を仲介してくれますか？

A : 町が仲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、町は仲介に係わりません。価格等の交渉や契約は、担当協力業者が所有者と利用者を仲介する形で行うこととなります。

Q 8 : 売買等契約が成立したとき、担当協力業者への手数料などはどうなりますか？

A : 媒介契約書内に記載があると思いますが、所有者が法定の手数料（報酬）を担当協力業者へお支払いすることとなります。

Q 9 : バンクに登録されたら、登録料などの費用は掛かりますか？

A : バンクへの登録費用はかかりません。

Q 10 : バンクの物件登録期間は何年ですか？

A : 登録期間は2年間です。再登録も可能です。

Q 11 : バンクに登録すると、町が空き家・空き地の管理をしてくれるのでしょうか？

A : いいえ。バンクに登録されても町が空き家・空き地の清掃などの維持管理を行うわけではありません。空き家・空き地の借り手・買い手が現れるまでは、所有者において良好に管理していただきますようお願いします。

Q 12 : 賃貸・売買で得た収入は、確定申告が必要ですか？

A : 賃貸・売買で得た収入は、不動産所得又は譲渡所得に該当します。この収入から必要経費等を除いた所得が年間20万円以上になる場合には、確定申告が必要です。また、その所得が20万円を超えない場合でも、お住まいの市町村（税務課）への申告は必要です。

物件登録に関する内容

Q 13 : 益子町に住民登録がなくても、バンクに登録申請することは可能ですか？

A : 町内の空き家・空き地所有者なら、住民登録に関係なく可能です。

Q 14 : バンクに物件を登録申請するにはどのような書類が必要ですか？

A : 「空き家・空き地バンク物件登録申請書」（バンク制度への参加申込書）、及び「物件登録カード」（登録したい物件の情報等を記載したもの）を提出していただきます。

Q15：空き家は、どのような物件が登録申請できますか？

A：町固定資産税課税台帳に登録されている建物及びその敷地であって、現に居住・使用していないもの又は今後居住・使用しない予定のものが対象になります。ただし、不動産業を営んでいる方のものは対象外となります。
その他登録の要件がありますので、個別にお問い合わせをお願いします。

Q15-2：空き地は、どのような物件が登録申請できますか？

A：住宅、店舗等の建築に適当な面積を有する物件であって、現に使用していない又は今後使用しない予定の宅地又は雑種地となります。

Q16：不動産業者に取引を依頼している物件でもバンクに登録申請ができますか？

A：依頼している不動産業者が協力業者であれば、媒介契約の種類を問わず登録可能です。協力業者以外に依頼している物件は、一般媒介契約のみ登録が可能です。

Q17：店舗又は店舗併用住宅は登録申請が可能でしょうか？

A：可能です。

Q18：アパート、戸建ての貸家については登録申請が可能でしょうか？

A：可能です。

Q19：空き家・空き地を売りたい場合もバンクに登録申請することは可能ですか？

A：可能です。

Q20：両親が所有している建物・土地を、バンクに登録申請することは可能ですか？

A：原則、所有者本人からの申請が必要です。ただし、所有者が「物件登録同意書」により同意した場合は、所有者以外の方からの申請も可能です。

Q21：共有者が他にいる場合でも、バンクに登録申請することは可能ですか？

A：共有者全員が「物件登録同意書」による同意があれば、可能です。

Q22：名義人が死亡している空き家・空き地については、登録申請が可能ですか？

A：建物・土地ともに相続登記が終了していれば、可能です。

Q23：敷地内にある納屋だけは使いたいのので、納屋以外の貸し出しも可能ですか？

A：所有者、利用者双方の合意により賃貸借契約を締結するため、特約条項で双方が合意すれば納屋の使用は可能です。事前に「物件登録カード」にその旨を記入してください。

Q24：一定期間の貸し出しという条件を付けることはできますか？

A：ご希望の期間での貸し出しが出来るよう条件を付けることは、可能です。事前に「物件登録カード」にその旨を記入してください。

Q25：古い空き家でも登録申請は可能ですか？

A：古くても基本的にはバンクへの登録申請は可能ですが、老朽化が著しい場合は、空き家としての登録をお断りすることがあります。

なお、売却希望である場合は、空き地として取り扱える可能性があります。詳しくは、Q31をご覧ください。

Q26：物件の相場（いくらで貸せばいいのか、売ればいいのか）はありますか？

A：空き家の状態や生活環境、土地の現状や所在地域がそれぞれ異なるので相場はありません。担当協力業者にご相談することも可能ですが、最終的に所有者が料金設定をしてください。

Q27：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：所有者、利用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。

Q28：ペットを勝手に飼育されたりしませんか？

A：所有者の意思によりペット飼育の可否を特約事項に加えることも可能です。利用者に対する希望条件がある場合は、「物件登録申請書」（特記事項欄等）にその旨を記入してください。

Q29：賃貸中に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。

Q30：賃貸時、利用者を選ぶこと（断ること）可能ですか？

A：所有者、利用者双方の合意により賃貸借契約を締結するため、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、「物件登録申請書」（特記事項欄等）にその旨を記入してください。

Q31：売却を希望する土地に老朽化が著しい建物がありますが、バンクに登録できますか？

A：その土地の現状や所在地域によりますが、担当協力業者の意見を参考に町が判断することとなります。

なお、登録となる際は、その建物を取り壊す時期・費用等について、担当協力業者と十分に相談をお願いします。

Q32：山林や農地を登録したいのですが、登録できますか？

A：登録できる地目は「宅地又は雑種地のみ」としていますので、原則登録できません。ただし、現況が宅地や雑種地と認められる土地、また、非農地として証明ができる農地は登録できる場合があります。詳しくは個別にお問い合わせをお願いします。

Q33：空き家が未登記ですが、バンクに登録できますか？

A：賃貸希望の場合は空き家として登録できます。売却希望の場合、空き家として登録はできませんが、空き地として取り扱える可能性があります。詳しくは個別にお問い合わせをお願いします。