

潟上市空き家バンク Q & A

1. 空き家バンク制度全般に関するQ & A

Q 1－1：潟上市空き家バンクとはどのような制度ですか。

Q 1－2：手続きはどちらでできますか。

Q 1－3：空き家だと空き家バンクに登録しなければなりませんか。

2. 空き家を売りたい人、貸したい人（所有者等）向けQ & A

Q 2－1：どのような空き家が、空き家バンクに登録できますか。

Q 2－2：潟上市に住民登録がなくても、空き家の登録を申請することは可能ですか。

Q 2－3：未登記の空き家でも登録の申請はできますか。

Q 2－4：空き家バンクへの登録に費用はかかりますか。

Q 2－5：店舗併用の住宅でも対象になりますか。

Q 2－6：自宅の倉庫のみの売却、賃貸でも対象になりますか。

Q 2－7：アパートやマンションの空き室を登録申請できますか。

Q 2－8：土地だけの登録の申請はできますか。

Q 2－9：宅地と一緒に畑や山林も登録の申請はできますか。

Q 2－10：老朽化が著しい空き家で改修する費用がないため、そのまま登録を申請できますか。

Q 2－11：市街化調整区域内の空き家も登録の申請はできますか。

Q 2－12：空き家の所有者等でなくても登録の申請はできますか。

Q 2－13：相続した空き家で、登記の移転手続きをしていない場合は登録の申請はできますか。

Q 2－14：空き家の共有者がいる場合でも、登録の申請はできますか。

Q 2－15：抵当権付きの空き家でも登録の申請はできますか。

Q 2－16：筆界未定の土地にある建物でも登録の申請はできますか。

Q 2－17：既に宅地建物取引業者に媒介などを依頼してる空き家でも登録の申請はできますか。

Q 2－18：潟上市外に所有している空き家も登録の申請はできますか。

Q 2－19：家族信託の空き家も登録の申請はできますか。

- Q 2－20：敷地内にある納屋だけは自分が使いたいので、納屋以外を貸し出しという契約も可能ですか。
- Q 2－21：空き家に家財が残っていますが、空き家バンクに登録の申請はできますか。
- Q 2－22：空き家を登録するまでにどれくらい時間がかかりますか。
- Q 2－23：登録事業者の媒介希望通知が届いたけど、この後どうすればいいですか。
- Q 2－24：宅地建物取引業者との媒介契約方式に決まりはありますか。
- Q 2－25：必ず登録事業者と媒介契約を締結しなければなりませんか。
- Q 2－26：空き家バンクへの空き家の登録期間は何年ですか。
- Q 2－27：空き家バンクへの空き家の登録期間を延長することはできませんか。
- Q 2－28：数年後にまた空き家を使いたいので、使用期間を定めることはできますか。
- Q 2－29：平日は仕事のため（又は、遠方に住んでいるため）、空き家における現地立会い等が難しいです。どうすればいいですか。
- Q 2－30：空き家バンクに登録すれば、市が管理してくれるのでしょうか。
- Q 2－31：売却や賃貸の値段はどうやって決めたらいいですか。
- Q 2－32：利用希望者を選ぶ（断る）こともできますか。
- Q 2－33：空き家バンクに空き家を登録すると、利用希望者からいきなり電話がかかってくることはありますか。
- Q 2－34：賃貸の場合、固定資産税や火災保険料は誰が払いますか。
- Q 2－35：登録してからどのくらいで利用希望者が見つかりますか。

3. 空き家を買いたい人、借りたい人（利用希望者）向けQ & A

- Q 3－1：潟上市内に居住していますが、空き家を買ったり、借りたりすることはできませんか。
- Q 3－2：空き家の所有者等と直接交渉したいので、連絡先を教えてください。
- Q 3－3：気に入った物件には、すぐに住めますか。
- Q 3－4：市街化調整区域内でも建替えや再建築は可能ですか。
- Q 3－5：良い物件を見つけたけど、交渉、契約は市が媒介してくれますか。

1. 空き家バンク制度全般に関するQ&A

Q 1－1：潟上市空き家バンクとはどのような制度ですか。

⇒潟上市にある空き家を「売りたい」、「貸したい」ことを希望している所有者等から登録の申込を受けて空き家情報を公開し、利用を希望する者とのマッチングを図る制度です。

Q 1－2：手続きはどちらでできますか。

⇒潟上市役所 2 階にある市民生活部地域づくり課生活環境班（TEL：018-853-5370）でできます。

Q 1－3：空き家だと空き家バンクに登録しなければなりませんか。

⇒空き家バンクは、所有者等と利用希望者のマッチングを図る制度であり、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ので、個別に宅地建物取引業者等にご相談いただくことも可能です。

2. 空き家を売りたい人、貸したい人（所有者等）向けQ&A

Q 2－1：どのような空き家が、空き家バンクに登録できますか。

⇒個人又は法人が居住を目的として建築し、現に居住していない、又は近く居住しなくなる予定である市内に存在する建物及びその敷地が登録できます。

ただし、賃貸及び分譲等を目的とする建物及びその敷地は登録できません。

また、接道していない、老朽化が著しいなどの理由で、流通が困難であると判断される場合、申請を受け付けた後でも掲載できない場合があります。

Q 2－2：潟上市に住民登録がなくても、空き家の登録を申請することは可能ですか。

⇒潟上市内に空き家を所有している人であれば、申請は可能です。

Q 2－3：未登記の空き家でも登録の申請はできますか。

⇒未登記の空き家は、原則登録できません。

ただし、売買契約後や引き渡し前に、登記を行うなどを条件にすることで登録できる場合があります。

Q 2－4：空き家バンクへの登録に費用はかかりますか。

⇒登録費用はかかりませんが、登録には登録事業者と媒介契約を締結する必要があり、売買契約等が成立した際には宅地建物取引業法で定める仲介手数料等は発生します。契約額等によって金額が異なりますので、登録事業者と相談してください。

Q 2－5：店舗併用の住宅でも対象になりますか。

⇒住居部分があれば対象になります。店舗のみの場合は対象外です。

Q 2－6：自宅の倉庫のみの売却、賃貸でも対象になりますか。

⇒居住を目的として建築した建物が対象となるので、倉庫のみの場合は対象外です。

Q 2－7：アパートやマンションの空き室を登録申請できますか。

⇒アパートやマンションは、賃貸及び分譲等を目的とする建物と見なされますので、登録できません。

Q 2－8：土地だけの登録の申請はできますか。

⇒土地のみの場合は登録申請できません。

Q 2－9：宅地と一緒に畑や山林も登録の申請はできますか。

⇒宅地のある土地内の場合はできますが、それ以外の場合は土地だけの場合と同様に登録申請できません。

Q 2－10：老朽化が著しい空き家で改修する費用がないため、そのまま登録を申請できますか。

⇒申請することは可能ですが、登録までに登録事業者を選定する必要があるため、掲載できない場合があります。

Q 2－11：市街化調整区域内の空き家も登録の申請はできますか。

⇒登録の申請は可能ですが、都市計画法による規制などがありますので、一度都市建設課都市計画班（TEL：018-853-5337）に規制状況等確認の上、申請時に記載していただく必要があります。

Q 2－12：空き家の所有者等でなくても登録の申請はできますか。

⇒原則として、所有者等本人からの申請が必要になります。

代理人による申請も可能ですが、その場合、所有者等が作成した「委任状（任意様式）」の提出が必要です。

Q 2-13：相続した空き家で、登記の移転手続きをしていない場合は登録の申請はできますか。

⇒申請は可能ですが、不動産取引を行うまでに法務局で移転登記することが必要ですので、早々に手続きをすることをお勧めします。

なお、令和6年4月1日から相続登記が義務化され、相続で取得したことを知った日から3年以内に相続登記しなければならないことにご注意ください。

Q 2-14：空き家の共有者がいる場合でも、登録の申請はできますか。

⇒空き家の共有者全員の同意があり、法務局で移転登記することが可能であれば申請できます。

Q 2-15：抵当権付きの空き家でも登録の申請はできますか。

⇒抵当権の行使により所有権を失うおそれがありますので、売却を希望される場合は抵当権を抹消しないと登録することができません。

賃貸を希望される場合は登録の申請は可能ですが、抵当権等が設定されている物件であるということを明記した上で登録することになります。

Q 2-16：筆界未定の土地にある建物でも登録の申請はできますか。

⇒トラブル防止の観点から、筆界未定を解消してからの申請となります。

Q 2-17：既に宅地建物取引業者に媒介などを依頼してる空き家でも登録の申請はできますか。

⇒依頼している宅地建物取引業者が登録事業者である場合は、申請は可能です。

Q 2-18：潟上市外に所有している空き家も登録の申請はできますか。

⇒登録できるのは、潟上市内にある空き家のみです。

Q 2-19：家族信託の空き家も登録の申請はできますか。

⇒申請は可能です。財産の管理を行う受託者の方が申請手続きをお願いいたします。

なお、申請前に信託目録で権利関係のご確認ください。

Q 2-20：敷地内にある納屋だけは自分が使いたいので、納屋以外を貸し出しという契約も可能ですか。

⇒契約条件として明記し、借主が了承すれば可能です。

なお、売却につきましては、土地及び建物一括での売買契約となりますので、原則、条件を付けての取引することはできません。

Q 2-21：空き家に家財が残っていますが、空き家バンクに登録の申請はできますか。

⇒申請は可能ですが、家財や家電製品などが残っていない方が契約に結び付きやすいため、できる限り所有者等が処分することが望ましいです。

Q 2-22：空き家を登録するまでにどれくらい時間がかかりますか。

⇒申込みを受付してから、登録事業者の媒介希望通知を送るまでに約1か月かかります。その後、登録事業者と媒介契約締結後に登録となります。

Q 2-23：登録事業者の媒介希望通知が届いたけど、この後どうすればいいですか。

⇒通知に記載されている登録事業者と媒介契約を締結していただくことになります。複数の登録事業者がある場合は、各登録事業者と相談して媒介契約を進めてください。なお、登録事業者が記載されていない場合は、登録が却下されることになります。

Q 2-24：宅地建物取引業者との媒介契約方式に決まりはありますか。

⇒明確な決まりはありませんが、空き家の流通促進の観点から、1つの宅地建物取引業者に媒介を依頼する専属専任媒介契約又は専任媒介契約をお勧めします。
なお、複数の登録事業者と契約できる一般媒介契約であっても、空き家バンクで問い合わせ先として公表される登録事業者は一つとなりますので、御了承ください。

Q 2-25：必ず登録事業者と媒介契約を締結しなければなりませんか。

⇒個人間による契約交渉などのトラブルを防ぐため、また、専門的な分野の手続きを円滑に行うために登録事業者との媒介契約の締結を登録の要件にしています。

Q 2-26：空き家バンクへの空き家の登録期間は何年ですか。

⇒登録日の属する年度から翌年度の3月31日までとなります。
(例) 令和7年8月1日に登録した場合、登録期間は令和9年3月31日まで

Q 2-27：空き家バンクへの空き家の登録期間を延長することはできませんか。

⇒登録期間中に売買等が成立しなかった点や空き家の現状等を踏まえて登録状況を見直ししてもらう観点から、再度登録申請をしてもらうこととしています。

Q 2-28：数年後にまた空き家を使いたいので、使用期間を定めることはできますか。

⇒賃貸を希望される場合は可能ですので、ご希望の使用期間を「潟上市空き家バンク空き家登録カード（様式第2号）」の特記事項欄にご記入ください。

Q 2-29：平日は仕事のため（又は、遠方に住んでいるため）、空き家における現地立会い等が難しいです。どうすればいいですか。

⇒物件調査は、原則として平日の日中に行いますので、ご協力をお願いします。
利用希望者の内見等は媒介業者に申込みとはなりますが、場合によっては立ち会っていただくことがありますので、事前に媒介業者と相談してみてください。

Q 2-30：空き家バンクに登録すれば、市が管理してくれるのでしょうか。

⇒空き家は所有者の財産であることから、市で管理を行うことはありません。利用者が現れるまでは、所有者等で管理していただくようお願いいたします。

Q 2-31：売却や賃貸の値段はどうやって決めたらいいですか。

⇒個人資産になりますので、まずは所有者等の希望される値段を、近隣の宅地建物取引業者が取り扱っている物件の価格を参考にするなどにより設定してください。
なお、登録後に媒介業者と相談して、再設定することも可能です。

Q 2-32：利用希望者を選ぶ（断る）こともできますか。

⇒通常の不動産取引と同様に、両者の合意により契約を締結するため、契約の相手を選ぶことはできます。

Q 2-33：空き家バンクに空き家を登録すると、利用希望者からいきなり電話がかかってくることはありますか。

⇒利用希望者は、市に空き家バンクの利用登録をし、交渉したい物件が決まったら、媒介業者に交渉の申込みすることになりますので、所有者等にいきなり電話がかかってくることはありません。

Q 2-34：賃貸の場合、固定資産税や火災保険料は誰が払いますか。

⇒固定資産税は土地及び建物の所有者等に対し課税されるため、空き家の所有者に賦課されます。火災保険料におきましても、火災保険契約者が建物所有者等の場合は、空き家の所有者等になります。

※売却の場合、固定資産税の納税義務者は所有者等になりますが、利用希望者と協議（固定資産税の月割り計算など）する場合は、担当する媒介業者にご相談ください。

Q 2－35：登録してからどのくらいで利用希望者が見つかりますか。

⇒建物の状態、需要の有無、タイミングなどにより異なるため、登録をしても利用者がすぐに見つかるとは限りません。

また、空き家バンクへの登録は、賃貸や売却をお約束するものではありませんので、御了承ください。

3. 空き家を買いたい人、借りたい人（利用希望者）向けQ&A

Q 3－1：潟上市内に居住していますが、空き家を買ったり、借りたりすることはできますか。

⇒可能です。市内外は問いません。

Q 3－2：空き家の所有者等と直接交渉したいので、連絡先を教えてください。

⇒円滑で、安心な取引を行うために、基本的に個人間での交渉、取引はできません。専門家である宅地建物取引業者が媒介しますので、担当する媒介業者へ問い合わせてください。

Q 3－3：気に入った物件には、すぐに住めますか。

⇒家財の処分や修繕などが必要な物件もあります。それぞれの物件で条件が異なりますので、担当する媒介業者にご確認ください。

Q 3－4：市街化調整区域内でも建替えや再建築は可能ですか。

⇒基本的に市街化調整区域内では、建替えや再建築はできません。

しかし、一定の条件を満たし、市の許可基準をクリアすれば、建替や再建築が認められる場合がありますので、都市建設課都市計画班（TEL：018-853-5337）に御確認ください。

Q 3－5：良い物件を見つけたけど、交渉、契約は市が媒介してくれますか。

⇒市が媒介することはありません。交渉、契約等は、担当する媒介業者が行います。