

飯能市空き家バンクQ&A

R4.4.1

空き家バンク制度全般について

Q-1	「飯能市空き家バンク」(以下「空き家バンク」という。)とはどんな制度ですか？
A-1	<p>飯能市空き家バンクは、空き家の売却・貸借を希望する所有者の方から申込みを受けた物件をホームページ等で公開し、空き家の利用を希望する方に情報を提供するシステムです。</p> <p>登録物件情報は、市のホームページや市役所2階都市計画課移住支援室窓口でご覧いただけます。</p> <p>お持ちの空き家を空き家バンクに登録したい場合は物件登録、空き家バンクの物件を借りたい、買いたい場合は利用登録が必要となります。</p> <p>空き家バンクの利用を希望される方は、登録の前に、下記担当までご相談ください。制度の内容や登録要件、登録方法等をご説明します。</p> <p>担 当 都市計画課移住支援室 電 話 042-973-2268 E-mail ijyu@city.hanno.lg.jp</p>
Q-2	空き家バンクの目的は何ですか？
A-2	<p>市内にある空き家を地域資源として有効活用するため、活用可能な空き家の情報を公開し、有効活用につなげる仕組みを通して、人口減少問題対策、他都市住民との交流拡大、移住・定住促進による地域活性化を図ることを目的としています。また、活用を図ることで、管理されない空き家による住環境の悪化の防止や予防にもつながります。</p>
Q-3	この制度には、公益社団法人埼玉県宅地建物取引業協会彩西支部(以下、「彩西支部」という。)及び公益社団法人全日本不動産協会埼玉県本部県西支部(以下、「県西支部」という。)も加わっていますが、市との関連はどうなっていますか。市は宅建業者のような役割を負うのですか？
A-3	<p>空き家バンクは、登録された空き家物件の情報を提供し、所有者と利用者をつなぐ役割を果たしますが、市では宅地建物の取引に関する資格がないことから、売買・貸借に関する交渉や契約などは宅建業者の媒介(仲介)により当事者間で行っていただきます。</p> <p>宅建業者については、彩西支部及び県西支部と協定を締結し、飯能市内に住所を有する彩西支部又は県西支部の会員の中から飯能市空き家バンクに協力いただく宅建業者(以下「協力宅建業者」という。)を紹介していただきます。市は、現地案内や登録の手続などの調整役であり、あくまでも所有者と利用希望者の橋渡しを行うものです。</p>
Q-4	空き家バンクの登録に費用はかかりますか？
A-4	<p>空き家バンクへの物件登録、利用登録に費用はかかりません。ただし、売買及び賃貸物件の契約が成立した場合は、物件所有者については契約時に法律に定められた手数料を、媒介(仲介)した協力宅建業者に支払うこととなります。</p>
Q-5	物件登録や利用登録の手続はどこでできますか？
A-5	<p>飯能市建設部まちづくり推進課(市役所2階)が窓口です。</p> <p>空き家バンクに関するご相談は、都市計画課移住支援室までお問い合わせください。</p> <p>住 所 〒357-8501 埼玉県飯能市双柳1-1 担 当 都市計画課移住支援室 電 話 042-973-2268 F A X 042-974-6770 E-mail ijyu@city.hanno.lg.jp</p>
Q-6	空き家バンクへ登録できる物件はどのような住宅ですか？
A-6	<p>空き家バンクに登録できる物件は、次のアからキまでのいずれにも該当する建築物及びその敷地であり、物件の所有者等は、空き家バンク登録後に協力宅建業者と売買又は賃貸借の媒介を依頼する契約(賃貸物件にあつては、管理契約を含む。)を締結することを条件としています。</p> <p>ア 個人が居住を目的として建築し、現に居住していない(近く居住しなくなる予定のものを含む。)市内に存する建築物であること。</p> <p>イ 業として賃貸、分譲等を目的としていないこと。</p> <p>ウ 建築物の安全性に問題がないこと。</p> <p>エ 居住の場として機能しない建築物でないこと。</p> <p>オ 建築基準法、都市計画法、農地法等に違反していない建築物であること。</p> <p>カ 登記済みの建築物であること。</p> <p>キ 宅地建物取引業者に仲介等を依頼していないこと。</p>

空き家の物件登録について(売りたい方・貸したい方)

Q-7	飯能市に住民登録がなくても空き家バンクに物件登録することは可能ですか？
A-7	飯能市内に空き家を所有している方で本市の空き家バンクの目的にご賛同いただける方であれば、住民登録に関係なく空き家バンクに物件登録することが可能です。物件登録の際、現地調査に立会っていただく必要がありますが、希望日を相談の上で日程を調整させていただきます。
Q-8	空き家を壊して更地にしましたが、更地でも登録できますか。
A-8	空き家バンクは空き家の有効活用を目的としていることから、土地のみの登録はできません。
Q-9	既に宅地建物取引業者に仲介等を依頼している空き家でも空き家バンクへの登録は可能ですか？
A-9	宅地建物取引業者に仲介等を依頼されている空き家については空き家バンクへの登録はできません。空き家バンクへの登録の申込みをされる場合は、仲介等の契約を解約してからとなります。
Q-10	空き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-10	空き家バンクへの物件登録には、次の書類のご提出が必要です。 (1)飯能市空き家バンク物件登録申込書(様式第1号) (2)飯能市空き家バンク物件登録カード(様式第2号) (3)物件登録希望者の身分を証するものの写し(※運転免許証、健康保険被保険者証等) (4)土地、建物の登記事項証明書 1年以内に交付されたもの(写し可) (5)登録希望物件の間取り等の分かる図面 (6)その他市長が必要と認める書類(例:委任状等)
Q-11	空き家バンクの登録期間は何年ですか？
A-11	登録期間は、登録した日の属する年度の翌年度から2年です。 例えば、令和2年6月1日に登録された場合、登録期間は令和5年3月31日までとなります。 なお、期間満了後は、再申請により再登録も可能です。
Q-12	空き家バンクに登録し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-12	空き家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方法の一つです。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。
Q-13	協力宅建業者に仲介等を依頼しないといけないのですか？
A-13	円滑で安心な取引を行うために、専門家である宅建業者が仲介等を行います。飯能市空き家バンクへの登録を希望する空き家所有者は、協力宅建業者名簿の中から、所有する空き家の現地確認を行う協力宅建業者を選んでいただくこととなります。 また、空き家バンクに登録した時点で空き家所有者と現地確認を行った協力宅建業者で宅地建物取引業法に規定する媒介契約を締結していただきます。
Q-14	宅建業者へは仲介手数料はかかりますか？
A-14	売買(又は賃貸)契約が成立したときは、宅地建物取引業法で規定されている媒介に係る手数料が発生いたします。金額については、賃貸料や売買金額等によって異なりますので、詳しくは担当する協力宅建業者までご確認くださいませようお願いいたします。
Q-15	空き家の名義人でなくても物件の登録ができますか？
A-15	原則、空き家の所有者本人からの申請が必要です。ただし、事情により所有者が現地立会い等の登録手続きを行うことが難しい場合には、委任状及び代理人の身分証明書の写しをご提出いただき、代理人を立てることができます。
Q-16	空き家の共有者が他にいる場合でも、空き家バンクに登録できますか？
A-16	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。
Q-17	空き家バンクに登録した空き家を数年後に使用したいので、一定期間の貸し出しのために登録をすることはできますか？
A-17	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は可能です。
Q-18	収益目的に建物を建てたのですが、空き家バンクに登録することは可能ですか？
A-18	個人が居住を目的として建築し、現に居住していない(近く居住しなくなる予定のものを含みます。)市内にある住宅を対象としています。収益目的で建築した住宅(共同住宅含む。)は対象となりません。
Q-19	土地は借地(第三者所有)の場合、空き家バンクに登録することは可能ですか？
A-19	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。
Q-20	空き家を相続しました。まだ所有権の移転登記をしていませんが、空き家バンクに登録できますか？
A-20	空き家バンクに登録するためには、相続人全員の同意が必要となります。 なお、利用者との売買等の契約を行う際には、所有権を整理する必要がありますので、他の相続人と相談し、速やかに移転登記を行ってください。
Q-21	空き家の敷地内に家庭菜園、小屋、倉庫、駐車場等がありますが、一括して空き家バンクに登録することはできますか？
A-21	空き家の付属施設として登録し紹介します。登録時にお申出ください。 また、現地調査についても空き家物件と同様に付属施設の調査をさせていただきます。

Q-22	敷地内にある納屋だけは使いたいで、納屋以外の貸し出しも可能ですか？
A-22	使用したい箇所がある場合には、その箇所を除いた部分のみで賃貸としての登録をすることも可能です。登録時にその旨を市の担当者及び協力宅建業者にお申出ください。
Q-23	古い住宅でも空き家バンクに登録できますか？
A-23	古い住宅でも登録は可能ですが、「安全に生活できる建物」であるかどうか、登録の前提条件となります。そのため、市及び協力宅建業者で現地を調査させていただき、登録可能かどうかを判断させていただきます。また、各種法令等との適合なども調査させていただきます。なお、現地調査等の結果、登録可能な条件に満たないと判断された場合は、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-24	古い住宅なので、修繕しないと貸し出しできませんか？
A-24	建物外部の状況、建物に附属する電気設備、給排水設備などの程度によりますので、現地調査時に物件を担当する協力宅建業者にご相談ください。なお、修繕が必要と判断される場合には、その状況についても、空き家バンクに登録していただくこととなります。また、利用希望者も現地見学の際に、建物の状況や水廻り等の状況を確認します。その上で、契約の際に修繕等必要なものはどちらが負担するか、所有者と利用希望者との双方で協議することも可能です。
Q-25	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-25	家財や家電製品などの処分は、原則として所有者がしなくてはなりません。そのため、原則、家財や家電製品などを建物に残さないようお願いすることとなります。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ものであれば、双方で協議して決めていただくことも可能です。
Q-26	日中仕事のため、空き家の現地調査に立ち会うことができません。
A-26	空き家の現地調査は原則、所有者ご本人の立会いをお願いしております。現地調査日は、ご都合のよろしい日時に調整させていただきますので、ご協力をお願いします。なお、遠方にお住まいなどの事情で、現地立会いが難しい場合は、委任状及び代理人の身分証明書の写しをご提出いただき、代理人を立てることができます。
Q-27	空き家バンクへの登録の際、いくらで売ったらいいのかわ、いくらで貸したらいいのかわ検討が付きません。
A-27	周辺環境、建物の使用状況、メンテナンス履歴などにより異なりますので、基準価格というものはありません。登録の際の現地調査時に物件を担当する協力宅建業者に相談することもできます。また、所有者の希望金額でも登録できます。いずれの場合でも、最終的には、所有者の判断で金額を決めていただきます。
Q-28	空き家の固定資産税、火災保険は誰が支払うのですか？
A-28	固定資産税は、空き家の所有者に対して課税されるため、納税義務者は空き家の所有者となります。火災保険料も同様に空き家の所有者の負担となります。
Q-29	店舗併用住宅は登録可能でしょうか？
A-29	登録可能です。ただし、店舗部分だけを登録することはできません。
Q-30	分譲マンションは登録の対象となりますか？
A-30	個人が居住を目的として建築した住宅(一戸建て)を対象としているため、分譲マンションの空き部屋については対象となりません。
Q-31	長屋建物件は登録の対象となりますか？
A-31	収益目的で建築した長屋建物件は対象となりません。ただし、長屋建1棟のうち1戸のみ登記簿上の所有者となっていて、かつ、個人もしくは世帯が居住を目的として建築し、現に居住していない(近く居住しなくなる予定のものを含みます。)市内にある住宅は対象となります。
Q-32	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-32	原則、所有者ご本人からの申請が必要です。ただし、委任状及び代理人の身分証明書の写しをご提出いただき、その内容について確認ができれば、親族の方が代理人として登録手続きを行うことも可能です。その際は、事前にご相談ください。
Q-33	売主又は貸主の責任はあるのですか？
A-33	物件の契約にあたり、契約の内容に適合しない不具合等が生じた場合、所有者は民法の契約不適合責任を問われる可能性があります。物件に関する情報については、担当する協力宅建業者に事前にご説明いただき、重要事項説明書にご記載いただきますようお願いいたします。
Q-34	空き家が未登記の場合、空き家バンクに登録できますか？
A-34	空き家が未登記の場合は、登録不可となります。
Q-35	空き家バンクへの登録の際には、賃貸か売買のいずれかしか希望できないのですか？
A-35	両方での登録も可能です。最初は賃貸で、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ときなど、両方で登録しておくことが考えられます。

Q-36	空き家バンクに登録した後、変更や取り消したい場合は、どうすればいいですか？
A-36	<p>空き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、「飯能市空き家バンク物件登録変更届出書(様式第4号)」に変更箇所を明記した「空き家バンク物件登録カード(様式第2号)」を添えてご提出ください。</p> <p>また、登録を取り消す場合は、「飯能市空き家バンク物件登録取消届出書(様式第5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。</p> <p>(1)登録している空き家に係る所有権その他の権利に異動があったとき。 (2)登録している空き家について協力宅建業者以外に媒介等を依頼したとき。 (3)申込み内容に虚偽があったとき。 (4)登録の属する年度の翌年度から2年を経過したとき。 (5)その他、市長が不適当と認めたとき。</p>
Q-37	空き家バンクに登録すると、市が空き家の管理をしてくれるのでしょうか？
A-37	空き家バンクの登録後も所有者の管理責任は変わりませんので、継続した維持管理をお願いいたします。
Q-38	飯能市に売買等の契約の仲介をお願いできないのですか？
A-38	市では宅地建物の取引に関する資格がないことから、売買等の契約については媒介契約を締結した協力宅建事業者が担当することとなります。
Q-39	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？
A-39	空き家を貸すにあたり希望条件等がございましたら、登録申込時にその旨をお伝えください。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協力宅建業者にご相談ください。
Q-40	知らない人に売ったり、貸したりすることは、少々不安があります。
A-40	<p>利用希望者からは、空き家バンクの利用には、制度要綱の規定を遵守し、空き家を利用することとなった場合は、本市の生活文化、自然環境などへの理解を深め、居住者としての自覚を持ち、よりよき地域住民となることについての誓約書を提出していただきます。</p> <p>また、売主(貸主)、買主(借主)双方の合意により、売買契約、賃貸借契約を締結するため、所有者が買主(借主)を選択することができます。</p>
Q-41	空き家利用者を選ぶこと(断ること)も可能ですか？
A-41	所有者、利用者双方の合意により賃貸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、登録申込時にその旨をお伝えください。
Q-42	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-42	<p>市は利用希望者と登録物件とのマッチングを行います。</p> <p>空き家の利用希望があった場合、空き家登録者と物件の媒介(仲介)を担当する協力宅建業者に連絡の上、空き家の立会い調査の日程等を確認し、利用希望者に対する現地見学を行います。</p> <p>その後、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、担当する協力宅建業者の媒介(仲介)により交渉を行っていただきます。</p>
Q-43	ホームページ等で一般に公開される空き家の情報はどの程度(どこまで)ですか？
A-43	<p>基本的には次の情報等です。</p> <p>(1)登録番号 (2)賃貸又は売却の別 (3)住所地(字まで) (4)希望価格 (5)概要(構造、建築年、面積、補修の要否等) (6)設備状況、付属施設状況 (7)主要施設等までの距離 (8)間取り図 (9)写真 (10)取扱い(担当)宅建業者等</p>

空き家バンクの利用について(買いたい方・借りたい方)

Q-44	空き家バンクの利用登録期間は何年ですか？
A-44	登録期間は登録した日の属する年度の翌年度から2年間です。 例えば、令和2年6月1日に登録された場合、登録期間は令和5年3月31日までとなります。 期間満了後は、再登録も可能です。
Q-45	空き家バンクを利用できる対象者はどのような人ですか？
A-45	空き家バンク制度にご賛同いただける方で、飯能市に移住・定住又は定期滞在を希望し、空き家の賃借や購入を希望する方ならどなたでも登録できます。 なお、空き家を利用することとなった場合は、本市の生活文化、自然環境などへの理解を深め、居住者としての自覚を持ち、よりよき地域住民となることについての誓約書を提出していただきます。
Q-46	利用登録の申請に必要なものは、何ですか。様式は市役所で配布していますか？
A-46	次の書類を市へご提出ください。 (1)飯能市空き家バンク利用登録申込書(様式第7号) (2)飯能市空き家バンク利用者登録カード(様式第8号) (3)利用希望者の身分を証するものの写し(※運転免許証、健康保険被保険者証等) 内容を確認し、適当と認めた場合に利用登録となります。 また、様式は、都市計画課移住支援窓口での配布のほか、飯能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。
Q-47	空き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外観だけでも見たいのですが、空き家の住所を教えてくださいませんか？
A-47	空き家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ができません。 空き家の所在地を確認されたい場合は、空き家バンクの利用登録のうえ、お問い合わせください。
Q-48	空き家所有者と直接交渉したいので、空き家の所有者の連絡先を教えてください。
A-48	契約についての個人間の直接交渉はご遠慮いただいております。契約交渉は各物件を担当している協力宅建業者が行いますので、交渉の際は担当業者にご相談ください。
Q-49	気に入った空き家物件にはすぐ住めますか？
A-49	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、物件を担当する協力宅建業者にご確認ください。
Q-50	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-50	市では、空き家バンク登録物件と利用登録者とのマッチングを行い、利用登録者のご希望に合う物件をご紹介します。 また、気になる登録物件の現地見学を申し込むことができます。 なお、空き家バンク制度において、市は、空き家に関する現地案内・情報提供と連絡調整のみを行うもので、登録物件の所有者と利用登録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協力宅建業者が行いますので、あらかじめご了承ください。
Q-51	家の建て替えに伴う代替住居など、仮の住居として一定期間だけ空き家を借りたい場合に利用登録ができますか？
A-51	利用登録できません。 飯能市空き家バンク制度は、移住・定住促進や地域活性化、空き家の有効活用を目的としていることから、その地域に移住・定住又は定期滞在し、空き家を継続的に利用していただく意思がある方のみ利用登録ができます。
Q-52	新しい空き家が登録された場合、個人的に連絡をもらえますか？
A-52	利用登録時にメールアドレスをご登録いただいた方には、新規物件のホームページ掲載の際にメールでのご案内をしております。 なお、ホームページをご覧いただけない方については、お電話等でお問い合わせいただければ、その時点での空き家物件情報の一覧を、ご提供させていただきますので、よろしくご理解をお願いいたします。
Q-53	週末だけ農作業をするため等、月に数日滞在する場合でも利用できますか？
A-53	空き家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、地域住民と協調しての生活や地域の活性化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-54	田や畑も空き家と一緒に買う・借りることは可能ですか？
A-54	田や畑の取得については、農地法で制限される場合がございます。取得が可能であるかについては農業委員会の判断となりますので、詳しくは農業委員会へご相談ください。
Q-55	自治会への加入は必要ですか。加入するにはどうすればいいですか？
A-55	自治会への加入は任意ですが、地域の方との関わりが大切ですので、加入へのご理解をお願いします。

Q-56	飯能市に移住し、起業したいと考えています。空き家バンクで空き店舗を紹介してもらえますか？
A-56	空き家バンクの登録物件に店舗兼住宅がある場合にはご紹介が可能です。 なお、空き店舗の情報は産業振興課において紹介しています。
Q-57	地域の集会所やサークル活動を行う場として、地域にある空き家を賃貸できないかと考えます。自治会等でも利用登録できますか？
A-57	空き家バンク制度は、移住・定住促進を目的としているため、居住及び定期滞在以外を目的とした利用については対象外となります。
Q-58	気に入った物件があったので、交渉を申し込みたいのですが、どうすればいいですか？
A-58	飯能市空き家バンク登録物件交渉申込書(様式第13号)を市へ提出してください。 利用申込書の提出後、速やかに市から申込みがあった旨を希望物件の所有者及び物件を担当する協力宅建業者へ連絡します。 その後、物件を担当する協力宅建業者の仲介(媒介)により、所有者との交渉を行っていただきます。
Q-59	利用登録の内容に変更がある場合や利用登録を取り消したい場合は、どうすればいいですか？
A-59	利用登録の内容に変更がある場合は、「飯能市空き家バンク利用登録変更届出書(様式第10号)」を市へ提出してください。 また、利用登録を取り消す場合は、「飯能市空き家バンク利用登録取消届出書(様式第11号)」を提出してください。 なお、以下の場合も登録の取消しとなります。 (1)要綱に規定している利用希望者の資格を欠くものと認められたとき。 (2)空き家を利用することにより公の秩序を乱し、又は善良な風俗を害するおそれがあると認められたとき。 (3)申込み内容に虚偽があったとき。 (4)登録した日の属する年度の翌年度から2年を経過したとき(ただし、再申請により再登録できます)。 (5)その他、市長が不適当と認められたとき。