

■空き家所有者（売りたい、貸したい方）向けの Q & A

質問 1 由利本荘市に住民登録がなくても、空き家バンクに登録することが可能ですか？

回答 1 由利本荘市内に空き家を所有している方なら、住民登録に関係なく空き家バンクへの登録が可能です。

※空き家とは、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。）市内に存在する「建物＋その敷地」のこと。

質問 2 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？

回答 2 空き家バンクへ登録できる物件は、次の 1 から 3 までのいずれにも該当する建物およびその敷地（以下「建物等」という。）であり、物件の所有者などが「市空き家バンク登録物件取扱事業者（以下「取扱事業者」という。）」に売買または賃貸借の媒介を依頼する契約（賃貸物件にあっては、管理契約を含む。）を締結していることを条件としています。

1. 個人が居住を目的として建築または取得し、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。）市内に存する建物及びその敷地であること。
2. 賃貸、分譲などの営業を目的とした建物等でないこと。
3. 建物等の安全性、居住の場としての機能が確保されていること。

※登録できない物件

店舗、工場、住宅として使用できない建物、分譲マンション等の空き部屋など

質問 3 事前に対処事業者と売買などに関する媒介契約を締結しないと空き家バンクに登録できないのでしょうか？

回答 3 空き家バンクへの登録には、必ず媒介契約が必要です。これは、登録に必要な物件の調査や契約交渉などの専門的な分野の手続きが必要となるうえ、個人間による契約交渉などで起こるトラブルを防ぐためです。

質問 4 市空き家バンク登録物件取扱事業者は、事前に確認することができますか？

回答 4 「由利本荘市移住・定住応援サイト」内の空き家バンクで公表しておりますので、ご確認ください。また、移住まるごとサポート課の窓口でも確認が可能です。

質問 5 取扱事業者を市で選んでいただけないのでしょうか？

回答 5 取扱事業者名簿をご覧いただき、物件の所有者ご自身で選定していただきます。このため、市で事業者を選定することはいたしません。参考として物件の所在の近くに事務所がある事業者や空き家バンク物件取扱実績、各事業者のホームページなどを見な

から事業者を選定してください。なお、物件の状況によっては、選定事業者から引受けを断られる場合もありますので、ご了承ください。この場合、他の事業者を選定するか、全取扱事業者へ情報提供して引受け希望事業者を募集する方法もありますのでご相談ください。

質問 6 全事業者へ情報提供し、引受希望事業者の募集をお願いしましたが、どこからも申込みがありませんでした。どうしたらよいでしょうか？

回答 6 どこからも申込みがない場合、所有者が希望すれば、取扱事業者の直接引受として、物件の情報を再度、全取扱事業者へ情報提供することができます。取扱事業者の直接引受とは、業者の買取など仲介以外のその他の方法で事業者が取り扱うことです。直接引受を希望する事業者があった場合は、事業者から買収の査定書などを提出していただきますので、複数あった場合は、どの事業者と取引をするのか、所有者に判断していただきます。

質問 7 直接引受の募集もお願いしましたが、どこからも申込みがありませんでした。どうしたらよいでしょうか？

回答 7 仲介の引受け、買取などの直接引受の希望事業者がない場合は、売却や賃貸などの取扱いが困難な物件であると想定されます。このような物件の場合、空き家バンク登録もできない物件と判断されます。市で問題点をまとめてご報告いたしますので、その後の対応は、所有者で判断していただくことになります。ご了承ください。

質問 8 市の空き家バンク登録物件取扱事業者以外の宅建業者と媒介契約を締結し、仲介を依頼している物件ですが、空き家バンクへの登録は可能ですか？

回答 8 登録できません。登録には、市空き家バンク登録物件取扱事業者と媒介契約を締結していただく必要があります。

質問 9 空き家バンクへの物件登録には何が必要ですか？

回答 9 空き家バンクへの物件登録には、次の書類をご提出いただきます。なお、提出書類の作成にあたっては、現地調査結果を踏まえ、市および取扱事業者がお手伝いをさせていただきますことも可能です。

- ① 空き家バンク登録申込書（様式第 1 号）
- ② 身分を証するもの（運転免許証の写しなど）
- ③ 取扱事業者との登録希望物件に係る媒介契約書の写し（賃貸物件にあっては、登録希望物件に係る管理契約書の写しを含む）
- ④ 登録希望物件に係る登記簿謄本の写し
- ⑤ 登録希望物件の図面、間取り図など
- ⑥ その他市長が必要と認める書類（例：委任状など）

質問 10 空き家バンクの登録期間は何年ですか？

回答 10 登録期間は2年です。なお、期間満了後は、再申請により再登録可能（再登録も登録期間は2年）です。

質問 11 空き家の名義人でなくても登録できますか？

回答 11 原則、空き家所有者からの申請となります。ただし、空き家所有者からの委任状を提出し、その内容が確認されれば、所有者以外でも空き家バンク登録が可能な場合があります。

質問 12 空き家の共有者が他にいる場合でも、空き家バンク登録は可能ですか？

回答 12 空き家の共有者全員の同意があれば、空き家バンク登録は可能です。

質問 13 空き家バンクへの登録には、登録料がかかりますか？

回答 13 空き家バンクへの登録には費用はかかりません。ただし、契約の段階で、法律で定められた仲介手数料を、仲介を行った取扱事業者に支払う必要があります。

質問 14 収益目的で建築した住宅ですが、空き家バンクに登録することは可能ですか？

回答 14 個人が居住を目的として建築または取得し、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ので、収益目的で建築した住宅は対象となりません。

質問 15 空き家を所有していますが、土地は借地（第三者所有）の場合、空き家バンクに登録できますか？

回答 15 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。

質問 16 古い住宅ですが、空き家バンクに登録することができますか？

回答 16 古い住宅でも登録は可能ですが、「建物等の安全性、居住の場としての機能が確保されていること」が登録の前提条件となります。そのため、上記を満たさず取扱事業者が媒介契約を引受けることができない場合は登録できませんので、ご了承ください。

質問 17 古い住宅なので、修繕しないと貸し出しできませんか？

回答 17 建物外部の状況、建物に付属する電気設備、給排水設備などの程度によりますので、現地調査時に取扱事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になります。また、利用希望者も現地見学の際に、建物の状況や水廻りなどの設備の状況を確認します。その上で、契約の際に修繕など必要なものは、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してください。

質問 18 店舗併用住宅は登録可能でしょうか？

回答 18 登録可能です。ただし、店舗および工場の場合は、対象外です。

質問 19 売主または貸主の責任はあるのですか？

回答 19 引き渡した物件（設備も含む）について、その品質にかかわらず「契約内容に適合していない」と判断された場合、相手方（買主または借主）に対して責任を負います。そのため、取扱い事業者に協力を依頼し、物件の現状を細かく把握し、その内容を詳細に契約書等に記載する必要があります。

質問 20 数年後に、空き家バンク登録をした建物を使用したいため、一定の期間の貸し出しも可能ですか？

回答 20 定期借家契約制度を使えば、ご希望の期間での貸し出しが可能ですので、取扱事業者にご相談ください。

質問 21 建物に家財などが残っていますが、そのまま貸し出しすることも可能ですか？

回答 21 原則として、家財や家電製品などの処分は所有者がしなくてはなりません。そのため、家財や家電製品などを建物に残さないようにお願いすることになります。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があれば、双方で協議して決めていただくことになります。

質問 22 空き家バンクへ登録した場合、雪降ろしなどの管理はどうなりますか？

回答 22 空き家の雪降ろし、清掃、草刈りなどの管理は、利用者が決まるまで所有者の責任で行う必要があります。売買や賃貸が成立した後は、利用者が行うことになります。

質問 23 空き家の固定資産税、火災保険は誰が払うのですか？

回答 23 空き家の所有者が支払うことになります。

質問 24 空き家が未登記の場合、空き家バンクに登録できますか？

回答 24 空き家が未登記の場合は、原則、登録できません。ただし、売買契約後、引き渡し前に登記を行うことなどを条件に登録できる場合があります。

質問 25 空き家を相続しましたが、まだ所有権の移転登記をしていませんが、空き家バンクに登録できますか？

回答 25 空き家バンクに登録できません。移転登記後ご登録ください。

質問 26 抵当権や根抵当権、質権などが設定されている物件でも登録できますか？

回答 26 抵当権や根抵当権、質権（以下、「抵当権等」とする。）が設定されている場合、売買物件については、原則、登録できません。ただし、売買契約後、引き渡し前に抵当権

等の抹消登記を行うことなどを条件に登録できる場合があります。賃貸物件については、登録可能ですが、借主に対し、抵当権等が設定されている物件であるということを説明し、納得した上で契約する必要があります。

質問 27 空き家バンクへの登録は、賃貸借か売買のいずれかしか希望できないのですか？

回答 27 両方で登録されても大丈夫です。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。

質問 28 空き家バンクへ登録の際、いくらで売ったらいいのか、いくらで貸したらいいのか見当がつきません。

回答 28 取扱事業者に相談してください。最終的には、所有者の判断で金額を決めていただきます。なお、引受事業者を募集する場合は、必ず希望金額を決めていただき、全取扱事業者へ情報提供します。

質問 29 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？

回答 29 登録時に希望条件などがありましたら、申請書などにその旨をご記入いただきその内容を登録いたします。なお、契約時に特約条項を加えることも可能ですので、取扱事業者にご相談ください。

質問 30 知らない人に売ったり、貸したりすることは不安があります。

回答 30 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、由利本荘市の生活文化、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、よりよい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。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。

質問 31 空き家の敷地内に家庭菜園、小屋、倉庫、駐車場などがありますが、一括して空き家バンクに登録することができますか？

回答 31 空き家の付属施設として登録し紹介が可能です。登録時に申し出てください。その際、現地調査において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。

質問 32 田んぼや畑、空き地も登録できますか？

回答 32 空き家バンクは、「建物と敷地」を対象としており、空き地は登録できません。田んぼや畑の売買や賃貸については農地法で制限されますので原則空き家バンクへの登録はできません。ただし、空き家に付随した1アール以上の農地については、登録が可能です。

質問 33 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。

回答 33 空き家の現地調査は原則、所有者に立ち会っていただきます。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、どうしても立ち会えない場合は、所有者と調整のうえ、市および取扱事業者で対応させていただきますのでご相談ください。

質問 34 空き家バンクに登録した後に変更や取消したい場合は、どうすればいいですか？

回答 34 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、「空き家バンク登録変更届出書（様式第 3 号）」を提出してください。また、登録を取り消す場合は、「空き家バンク登録抹消届出書（様式第 4 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 登録している空き家に係る所有権、その他の権利に移動があったとき。
- ② 登録から 2 年を経過したとき。
- ③ その他、市長が不適当と認めたとき。

質問 35 空き家バンクに登録すると市が管理や保証してくれるのですか？

回答 35 空き家バンク制度において、市は、空き家に関する情報提供と連絡調整のみを行うものです。空き家バンクは、空き家の管理、利用者の紹介および賃貸借や契約をお約束するものではありません。

質問 36 市に売買などの契約の仲介をお願いできないでしょうか？

回答 36 市は、空き家の所有者と利用希望者との間における契約の交渉および契約後のトラブルなどには、一切関与しません。物件の契約に関する仲介については、登録時点で物件の媒介契約を締結している取扱事業者をお願いすることになります。なお、市で空き家バンク取扱事業者をご紹介しますので、登録を希望される際にご相談ください。

質問 37 空き家バンク登録後の手順はどうなりますか？

回答 37 市は、登録物件と利用登録者とのマッチングを行います。また、取扱事業者も利用希望者の発見に努めます。空き家の利用希望があった場合には、物件登録者と取扱事業者とに連絡の上、利用登録者に対する現地見学を行います。その後、利用登録者から物件の交渉申込みがあった場合には、取扱事業者による仲介により交渉を行っていただきます。

質問 38 ホームページ等で一般に公開される情報はどこまでですか？

回答 38 基本的には次の情報です。

- ① 登録番号

-
- ② 賃貸または売却の別
 - ③ 住所地（字まで）
 - ④ 希望価格
 - ⑤ 概要（構造、建築年、面積、補修の要否など）
 - 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 物件写真
 - ⑩ 取扱事業者 など

質問 39 空き家バンク登録などの手続きはどこでできますか？

回答 39 由利本荘市まると営業部移住まるとサポート課（由利本荘市市役所 3 階）が窓口です。空き家バンクに関する相談は、当課までお問い合わせください。

住所：〒015-8501 由利本荘市尾崎 1 7 番地（由利本荘市役所 3 階）

電話：0184-24-6247 ファクス：0184-24-6268

E メール：iju@city.yurihonjo.lg.jp

空き家バンク：<https://yurihonjo-teiju.jp/akiyabank/>



■空き家利用希望者（買いたい、借りたい方）向けの Q&A

質問 1 利用登録の申請ができるのはどのような人ですか？

回答 1 空き家バンク制度にご賛同いただける方で、由利本荘市に移住・定住、二拠点暮らしなどを希望し、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。また、由利本荘市に在住の方も登録することができます。なお、登録申請時に、空き家を利用することとなった場合は、由利本荘市の生活文化、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、よりよい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。

質問 2 利用登録の申請に必要なものは何ですか？

回答 2 次の書類を市へご提出してください。市で内容を審査し、適当と認めた場合に利用登録となります。

- ① 空き家バンク利用登録申込書（様式第 6 号）
- ② 空き家バンク利用誓約書（様式第 7 号）

質問 3 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？

回答 3 市で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、売買などの契約交渉を申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、空き家に関する情報提供と連絡調整のみを行うもので、物件の登録者と利用登録者との間における契約の交渉および契約後のトラブルなどには、関与いたしません。そのため、物件の交渉および契約については、物件を担当する取扱事業者が行いますのであらかじめご了承ください。

質問 4 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？

回答 4 空き家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はお教えすることができません。空き家バンク利用登録申請をしていただき、登録されればお教えできます。

質問 5 物件所有者と直接交渉をしたいので、所有者の住所を教えてくださいませんか？

回答 5 空き家所有者の住所については、空き家バンクに利用登録した方以外にはお教えできません。また、契約交渉は物件を担当する取扱事業者が行いますので、個人間の直接交渉は認めていません。

質問 6 空き家に定住するのではなく、月に数日滞在する場合でも利用できますか？

回答 6 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生活でき、地域の活性化に寄与できると認められる場合には、定期的に滞在する方も利用できます。

質問 7 気になる物件の現地見学を申込みたいのです。日程調整していただけますか？

回答 7 利用登録者の都合のよい日に現地見学を行えるよう、物件を担当する取扱事業者と調整いたしますので、ご相談ください。

質問 8 町内会の集会所やサークル活動を行う場として、町内にある空き家を賃貸借できないかと考えています。町内会でも利用登録できますか？

回答 8 町内会でも利用登録できます。ただし、ご紹介できる空き家は、登録されている物件のみであり、必ずしも町内会の区域にある空き家をご紹介できる保証はありません。なお、登録物件を賃借したい場合、登録物件の取扱事業者による仲介により、空き家所有者との交渉を行っていただきます（※市は、空き家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、空き家所有者の意向により、町内会の意向に添えない場合もありますので、あらかじめご了承ください。

質問 9 起業したいと考えています。空き家バンクで空き店舗は紹介してもらえますか？

回答 9 空き家バンクに登録されている物件に限りませんが、店舗兼住宅の物件であればご紹介できます。なお、店舗、事務所、工場などの住居部分が含まれない建物については、空き家バンクの登録対象外となっていますので、ご紹介できません。

質問 10 農業を始めたいと考えています。田や畑も空き家と一緒に借りることはできますか？

回答 10 空き家バンクに登録されている空き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、田や畑などの賃貸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（空き家バンクに田や畑の農地は登録されていません。）

質問 11 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？

回答 11 市へ交渉したい旨を電話、メールなどでご連絡ください（交渉の申込みは直接取扱事業者へ連絡しても構いません）。市から担当する取扱業者へ連絡し、その後、物件を担当する取扱業者による仲介により、所有者との交渉を行っていただきます。

質問 12 利用登録内容の変更や利用登録の取消したい場合は、どうすればいいですか？

回答 12 利用登録の内容に変更のある場合は、「空き家バンク利用者登録変更届出書（様式第 9 号）」を市へ提出ください。また、利用登録を取り消す場合は、「空き家バンク利用者

登録抹消届出書（様式第 10 号）」を提出してください。なお、以下の場合も登録が取り消されます。

- 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るとき
- ② 利用者登録申込書の内容に虚偽があったとき
- ③ 登録から 2 年を経過したとき（再申込により再登録できます）
- ④ その他、市長が不適当と認めたとき。

質問 13 空き家を購入した場合に何か補助金はありませんか？

回答 13 由利本荘市に住所を有している方が、自ら居住し所有している住宅を市内業者が施工する 50 万円以上のリフォーム工事に対し工事費の一部を助成する補助金があります。詳細については、建築住宅課へご相談ください。（☎0184-24-6334）

【市ホームページ「由利本荘市住宅リフォーム資金助成事業のご案内」】

<https://www.city.yurihonjo.lg.jp/kurashi/life-event/c1084/9545>

質問 14 由利本荘市へ移住した場合の市からの補助金やサポートがありませんか？

回答 14 市への移住・定住を考えている方向けに、市ホームページに移住・定住情報を公開しています。この中で由利本荘市への移住・定住者向けのサポートメニューを掲載していますので、ご確認の上、各担当課所室へお問い合わせください。

【市ホームページ（移住まるごとサポート課）】

由利本荘市移住・定住サイトは関連情報からご覧いただけます。

質問 15 利用登録などの手続きはどこでできますか。

回答 15 由利本荘市まるごと営業部移住まるごとサポート課（由利本荘市市役所 3 階）が窓口です。空き家バンクに関する相談は、当課までお問い合わせください。

住所：〒015-8501 由利本荘市尾崎 1 7 番地（由利本荘市役所 3 階）

電話：0184-24-6247 ファクス：0184-24-6268

E メール：iju@city.yurihonjo.lg.jp

空き家バンク：<https://yurihonjo-teiju.jp/akiyabank/>

