

古河市空き家バンク制度

ご利用ガイドブック

物件を登録される方

第4版

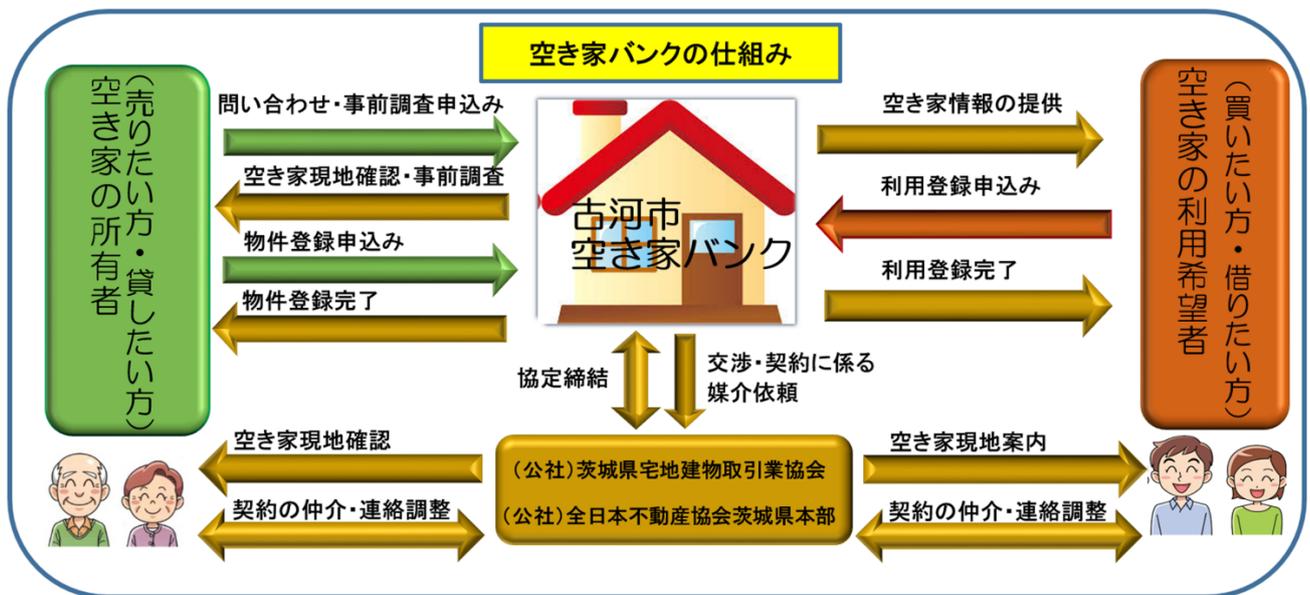
古河市交通防犯課



古河市空き家バンク制度 ご利用の流れ（物件を登録される方）

■空き家バンク制度とは

「空き家バンク」は、空き家の賃貸・売却を希望する人からの情報を、空き家の利用を希望する人に紹介する制度です。空き家の有効活用を通して、空き家の売却や賃貸などに係る取引の活性化を図り、もって良好な住環境の確保と定住を促進し、地域の活性化を図ることを目的としています。



■空き家バンク利用の流れ（物件を登録される方）

<p>①</p>		<p>事前調査</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・物件登録を希望される方は、まずは交通防犯課までお問い合わせください。 ・所有者立会いのもと、市の担当者が現地の事前調査（外観、屋内）や写真撮影を行います。また、都市計画法等の調査もあわせて行います。 ・事前調査の際には、都市計画法等の調査に関する同意書、土地及び建物の登記の全部事項証明書、間取り図、写真（電子データ可）の提出をお願いします。
<p>②</p>		<p>物件登録申込</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・事前調査の結果、登録可能と見込まれる物件の場合、以下の申込書類を交通防犯課に提出してください。 【申込書類】登録申込書（様式第1号）、登録カード（様式第2号）、誓約書兼同意書（様式第3号）、土地及び建物の登記の全部事項証明書（事前調査の際に提出）、身分を証するものの写し
<p>③</p>		<p>物件登録及び 空き家情報の 提供</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・審査の上、登録が完了したら「物件登録決定通知書」が届きます。 ・登録カードに記載された情報をホームページ等に掲載します。 ・物件所在地については、字までの公開を基本としますが、地番まで公開するかは事前に確認させていただきます。 ※物件の登録が完了した後、所有者立会いのもと、媒介業者が現地調査を行います。
<p>④</p>		<p>物件交渉</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・利用希望者と交渉を行っていただきます。 ・トラブルを防ぐため、協力不動産業者が仲介します。
<p>⑤</p>		<p>契約成立</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・契約が成立した場合は、交通防犯課までご連絡ください。 ・仲介業者への法律に基づいた手数料が発生します。

■利用上の注意

- ①市は「空き家の情報」は提供しますが、物件の売買や賃貸借契約の交渉、契約並びにこれらにより生ずる利益又は損害については関与しません。
- ②物件の売買や賃貸借契約に伴うトラブルなどは、空き家の利用希望者と所有者及び仲介業者との間において円満に解決をお願いします。

問い合わせ窓口

茨城県古河市下大野 2248 番地（古河市役所総和庁舎 2 階）

担当：古河市生活安全部交通防犯課 空家対策係

電話：0280 - 92 - 3111（代表）

ファクス：0280 - 92 - 9596

E メール：koutsuu@city.ibaraki-koga.lg.jp

茨城県宅地建物取引業協会（宅建協会）又は
全日本不動産協会茨城県本部（不動産協会）が仲介します

■空き家バンク媒介に関する協定を締結しました

古河市と（公社）茨城県宅地建物取引業協会及び、（公社）全日本不動産協会茨城県本部は「古河市空き家等バンク媒介に関する協定」を締結しています。

・協定の内容について

この協定は、空き家バンクを利用する「空き家を売りたい、貸したい人」と「空き家を買いたい、借りたい人」が安心して空き家の売買、賃貸の交渉が出来るよう、宅建協会又は不動産協会が選定した不動産業者に仲介をお願いするものです。市内に空き家を所有している人で、今後の活用方法を検討したいなど、専門的な知見からのアドバイスを必要とする人は、家屋の老朽化が進む前にご相談ください。

・市の役割

空き家などの活用に向けた情報発信や情報の収集を行い、相談を受けたときは、宅建協会又は不動産協会と相談者の相談が円滑に進むように情報提供と取り次ぎを行います。

・茨城県宅地建物取引業協会及び、全日本不動産協会茨城県本部の役割

市が行なう空き家などに関する情報の収集が円滑に行われるよう、必要な支援を行うとともに、空き家バンクに登録された空き家などの所有者と利用希望者との間の適正な売買契約などの締結などの仲介を行います。

空き家を売りたい、貸したい方向けの Q&A (空家所有者)

Q：古河市に住民登録がなくても、空き家バンクに登録は可能ですか。

A：古河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に登録が可能です。

Q：空き家バンクへ登録するには登録料が必要となりますか？

A：空き家バンクへの登録費用は不要です。なお、宅建業者による仲介のため、契約成立の際は、所定の仲介手数料が必要になります。

Q：空き家バンク物件登録の申請は、インターネットでも出来ますか？

A：インターネットでの受け付けは行っておりません。事前調査の結果、登録可能と見込まれる物件の場合、申込書類を交通防犯課窓口へ直接お持ちいただくか、郵送での申請となります。

Q：空き家バンクの登録期間は何年ですか。

A：登録期間は2年です。なお、登録期間の満了日の前日までに「物件登録期間延長届出書」を提出することにより、登録期間の延長が可能です。

Q：空き家バンクの登録には何を提出するのですか。

A：登録申込書(様式第1号)、登録カード(様式第2号)、誓約書兼同意書(様式第3号)に必要事項をご記入の上、土地及び建物の登記の全部事項証明書、身分を証するものの写し提出ください。また、登録する場合、登録申込書類以外に、物件の間取り図、写真(電子データ可)が必要となります。

Q：空き家の共有者がいる場合でも、空き家バンク登録は可能ですか。

A：空き家の共有者全員の同意があれば、空き家バンク登録可能です。

Q：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。

A：個人が居住を目的として建築し、現に居住していない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。

Q：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。

A：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、市で現状を確認させていただき、登録可能かどうかを判断させていただきます。

Q：古い住宅なので、修繕しないと貸し出しできませんか。

A：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、現地調査時に物件の担当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。

Q：店舗併用住宅は登録可能でしょうか。

A：登録可能です。ただし、店舗および工場などのみの場合は、対象外です。

Q：売主又は貸主の責任はあるのですか。

A：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。瑕疵がある場合には、担当する協力宅建業者にきちんと説明して、重要事項説明書に記載してもらってください。

Q：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。

A：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、原則として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る場合は、双方で協議して決めていただくことになります。

Q：空き家バンクへ登録した場合、草刈りなどの管理はどうなりますか。

A：空き家の清掃、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、利用者が行うこととなります。

Q：空き家の固定資産税、火災保険は誰が払うのですか。

A：空き家の所有者が支払うことになります。

Q：空き家バンクへの登録の際には、賃貸借か売買のいずれかしか希望できないのですか。

A：両方で登録されても大丈夫です。

Q：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：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、物件を担当している協力宅建業者にご相談ください。

Q：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。

A：空き家の付属施設として登録し紹介します。登録時に申出ください。

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：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：空き家の現地調査は原則として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。

Q：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。

A：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、「物件登録変更届出書」の提出をお願いします。また、登録を取り消す場合は、「物件登録抹消届出書」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。

- ・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。
- ・登録期間が満了したとき。
- ・登録内容に虚偽があると認められるとき。
- ・その他物件登録することが適当でないと認められるとき。

Q：古河市は空き家バンクに登録すると何をしてくれるのですか。

A：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います。また、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。

Q：古河市に売買などの契約の仲介をお願いできないのですか。

A：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、直接関与いたしません。物件の契約に関する仲介については、物件の媒介契約を締結している宅建業者にお願いすることとなります。

Q：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

A：基本的には次の情報などです。

登録番号

賃貸又は売却の別

住所地（字まで）

希望価格

概要（構造、建築年、面積、補修の要否など）

設備状況、付属施設状況

主要施設等までの距離

間取り図

写真 など

Q：空き家の登録などの手続きはどこでできますか。

A：古河市生活安全部交通防犯課（古河市役所総和庁舎2階）が窓口です。空き家バンクに関するご相談は、交通防犯課までお問い合わせください。

住所：〒306-0291

茨城県古河市下大野 2248 番地（古河市役所総和庁舎2階）

担当：古河市生活安全部交通防犯課 空家対策係

電話：0280 - 92 - 3111（代表）

ファクス：0280 - 92 - 9596

Eメール：koutsuu@city.ibaraki-koga.lg.jp

※ホームページは関連情報からご覧いただけます。

第1版 令和元年5月 初版

第2版 令和元年7月 空き家バンク利用の流れ、Q&A

登録申込に物件間取り図、写真の提出を追加

第3版 令和2年2月 空き家バンク制度、媒介に関する協定

（公社）全日本不動産協会茨城県本部を追加

第4版 令和2年3月 空き家バンク利用の流れ、Q&A

事前調査の項目を追加