三好市空き家バンク　Q＆A

空き家バンクのご利用にあたり、ご質問が多い事項について、回答を掲載しておりますのでご確認ください。この内容をご理解いただいたうえで申請をお願いいたします。

～ 空き家バンク制度 編～

Q１　空き家バンクとはどんな制度ですか。

A 市内に空き家をお持ちの方と、空き家を利用して定住等を希望する方のマッチングをはかり、空き家の有効活用及び本市への定住を促進するための制度です。
マッチング方法は、空き家所有者の申し出により空き家バンクに物件登録し、その空き家を利用したい方の申し出により、所有者や協力事業者（協力している不動産業者）をご紹介します。

Q２　登録に費用はかかりますか。

A 空き家バンクへの物件登録、利用登録など、登録に費用はかかりません。ただし、協力事業者を介して契約に至った場合は、その協力事業者に対し、法律で定められた仲介手数料が必要です。

Q３　空き家の情報はどこで見られますか。

A 三好市ホームページ内で公開しています。
アドレス：http://www.miyoshi.i-tokushima.jp/docs/4873.html
全国版空き家バンクサイトにも転載されていますが、情報が古い場合があります。最新情報は三好市ホームページをご確認ください。

Q４　登録申請において気をつけないといけないことはありますか。

A 「空き家バンク物件登録」については、個人の資産に関する大事な登録となりますので、ご家族等とよくご相談のうえ、ご提出ください。家の登記情報や所有権等も再度ご確認し、どのような状況か把握しておいてください。

Q５　空き家の賃貸・売買条件の交渉や契約の仲介をお願いできますか。

A 市は、空き家情報の提供を行うだけで、空き家所有者と利用希望者との交渉・契約及び契約後のトラブルなどについて一切関与できません。契約の際に協力事業者にお願いすることは可能です。

Ｑ６　空き家バンクに登録するメリットはありますか。

Ａ　移住者が入居する場合、移住奨励金と改修補助金（家財撤去費も含む）を受け取ることができます。なお改修補助金（家財撤去費も含む）については所有者でもご利用いただけます。利用条件がありますので、利用をお考えの方は事前にご相談ください。

空き家は放置していると痛みが進みます。衛生・景観の悪化につながり、解体するしかなくなる前に活用をご検討ください。

～ 空き家を貸したい人、売りたい人 編 ～

Ｑ７　物件登録の申請ができるのはどんな住宅、人ですか

Ａ　下記の用件を全て満たす住宅が、空き家バンクに登録することができます。

１．三好市内にある個人の所有する建物で、現在、居住するものがいない住宅（近く居住しなくなる予定のものを含む。）

２．居住することを目的としたもので、「玄関」「居室」「便所」「台所」「風呂」等を備えた独立性のある建物

３．集合住宅（マンション、アパート等）以外の建物

※物件の登録の前に事前調査で目視を行い、外観の状態を確認します。そのあと協力事業者と所有者立会いのもと、現地調査を行い、登録可能か確認（破損状態等の確認等）させていただきます。その結果により空き家登録ができない場合もあります。

なお空き地のみでの登録は取り扱っていません。

Ｑ８　空き家バンクの登録期間はありますか。登録までの時間はどれくらいかかりますか。

Ａ　登録期間は２年間です。再登録も可能です。登録までにかかる時間は状況にもよりますが、だいたい１ヶ月～３ヶ月程度です。

Ｑ９　古い住宅ですが、物件登録できますか。

Ａ　空き家バンクで登録する空き家は、基本的に修繕等を行わず、そのまま居住できる空き家を前提としています。そのため、「安全に生活できる建物かどうか。」がポイントになります。登録前に現地調査を行い、「安全に生活できる」かどうかを判断します。その結果、登録をお断りさせていただく場合もありますので、ご了承ください。

状態によっては老朽危険空き家に該当する場合があります。その場合は解体する際の補助が受けられます。詳しくは管理課（0883-72-7681）までお問い合わせください。

古民家は人気が高く、多少痛んでいても雰囲気が良ければ、入居を希望する方がいらっしゃいます。一度市役所へご相談ください。

Q10 店舗併用住宅は、物件登録できますか。

A 登録可能です。ただし居住目的のための制度ですので、店舗部分だけを登録することはできません。

Q11 三好市外に住んでいます。物件登録できますか。

A Ｑ７の要件を満たしていれば登録できますが、登録前の現地調査の際は立ち会いをしていただきます。遠方の方などの場合、三好市に来られる日程に合わせる等は可能ですので、詳しいことは地方創生推進課までお問合せください。
なお、ご近所にご親戚や知人がいる場合は代理人として代わりに立ち会っていただくことも可能です。

Q12 空き家の名義人でなくても物件登録できますか。

A 空き家の名義人でなくても、空き家に関係するご家族、ご親族等の方の了解を得たうえで登録申請を行えば登録できます。ただし契約の際には土地および建物の所有権を整理しておく必要があり、登記されていない場合は売買が行えません。

Q13 すでに不動産業者に取引を依頼している物件でも、物件登録できますか。

A 空き家バンクは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、登録可能です。なお、物件の交渉が成立した際には速やかに市役所へ報告してください。（空き家バンクの登録を取り下げます。）

Q14 物件登録の際、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。最初は賃貸でも良く、利用者が気に入ってくれれば売却するといった条件を付したい時など、両方で登録しておくことが考えられます。

Q15 物件登録の際、いくらで貸せばいいのか、売ればいいのか見当がつかないのですが。

A 現地調査の際に立ち会う協力事業者に相談できます。ただし、空き家は個人の資産ですので、ご家族等にご相談のうえ、最終的には物件登録者の方が料金設定をしてください。

Q16 敷地内の菜園場、倉庫などもあわせて登録できますか。

A 空き家とあわせて菜園場を利用したい方もいますので、「菜園場付き一軒家」として情報発信しますので、登録できます。また、倉庫なども付属施設として情報発信します。

Q17 付随する農地も一緒に売買したい。

A いままでは農地法により売買が難しかったのですが、令和５年４月１日より農地の権利取得時の下限面積が撤廃されました。なお農地の売買又は賃借するためには農業委員会の許可が必要になりますので、詳しくは三好市農業委員会（0883-72-7621）までお問合せください。

Q18 空き家に家財が残っている場合はどうなりますか。

A 所有者と利用登録者との合意があればそのまま貸し出したり、売却することは可能です。ただしホームページで部屋の写真が公開されますので、気になる方は片付けを済ませておいてください。片付けられている家の方が比較的早く入居者が決まる場合が多いです。

Q19 登記の手続きをしていない空き家を登録できますか。

A 空き家で登録はできますが、利用者との売買契約を行う際には、所有権を整理して契約までに登記を行う必要があります。（※登記については、市は事務手続きを行いません。）

Q20 借りた土地の上に建っている家についてはどうなりますか。

A 借地の持ち主の許可を得ている場合は登録を行えます。了解が得られない場合は契約書を確認し、宅建業者や司法書士、弁護士等にご相談ください。

Q21 物件登録後はどのような手順になるのですか。

A 見学の希望があった場合は市役所から連絡し、見学の日程調整を行い、利用登録者の情報を提供します。両者立ち合いのもと見学を行い、連絡先を交換します。そのあと物件利用の希望があった場合は利用登録者から直接連絡があります。どのように物件交渉を進めるかはその時々によります。契約の際には協力事業者にお願いすることも可能です。協力事業者を介して契約が成立した際は仲介手数料が必要です。（※市は物件交渉や仲介の手続きは行いません。）

Q22 空き家バンクに登録すると、市が家の管理をしてくれるのですか。

A 空き家バンクに登録しても市は管理を行いません。空き家の利用者が現れるまでは、所有者の方が管理してください。

Q23 物件登録してから、どのくらいで利用者が見つかり、契約できますか。

A 空き家バンクに物件登録していただくことは、あくまで情報発信の方法のひとつです。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。

Q24 市役所以外に空き家の相談ができるところはありますか。

A 「とくしま回帰」住宅対策総合支援センター（088-666-3124）で空き家に関する総合的なご相談を受け付けています。

アドレス：https://www.tokushima-akiya.jp/

～ 空き家を借りたい、買いたい人 編 ～

Q25 利用登録の申請ができるのはどんな人ですか

A 空き家バンク制度にご賛同いただける市外に居住する方で、三好市で定住等を希望し、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。

Q26 三好市ホームページを見て気になる物件があり、利用登録する前に外観だけでも見たいのですが、空き家の住所は教えてくれますか。

A 空き家住所は所有者の方の個人情報となりますので、市公式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。空き家バンク物件利用登録申請をして頂き、登録後にお教えすることができます。

Q27 三好市ホームページを見て気になる物件があるのですが、値段を教えてくれますか。

A 値段について市はお答えできません。物件見学時や見学後に直接所有者にお聞きください。値段交渉についても双方でご相談ください。

Q28 物件の見学をしたい時はどうすればいいですか。

A 三好市役所へご連絡ください。利用登録がお済みの方は利用申込書と承諾書の提出後に見学日の日程調整をさせていただきます。まだの方は先に利用登録申請をお願いします。

Q29 今日見学をしたいのですが。

A 申し訳ありませんが、見学を希望された当日に見学を行うことはできません。見学を希望される方は事前に利用申込書と承諾書を提出してください。

Q30 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。

A 地域住民と協調して生活できたり、地域の活性化に寄与できると認められる場合、定期的に滞在する方も利用できます。ただし住民票が三好市になく、居住の実態がない場合は移住奨励金・改修補助金は申請できません。

Q31 空き家バンクの物件で飲食店やゲストハウスをしたい。

A 空き家バンクは移住・定住を希望される方に対して、空き家を住まいとしてご紹介している制度です。ご紹介は可能ですが、店舗部分に移住奨励金・改修補助金はご利用できません。店舗として使用したい場合は空き店舗等再生支援事業に該当する場合がありますので、商工政策課（0883-72-7645）までお問い合わせください。

Q32 見学したのですが、なかなか決められません。

A 基本的になるべく早めの決断をお願いしています。一ヶ月以内にお返事がない場合はキャンセルと見なし、他の方との交渉を進めさせていただきます。

Q33 掲載されている空き家はすぐ入居可能ですか。

A 空き家の状況により、家財撤去や修繕が必要な物件もあり、すぐ入居できない場合が多いです。それぞれの物件で状況が違いますので、見学した際にチェックし、気になることは事前に所有者に確認するのをお勧めします。

Q34 手続は、どこでできますか。

A 三好市役所本庁２階の地方創生推進課が担当窓口です。
詳しくは地方創生推進課までお問合せください。
三好市役所 企画財政部 地方創生推進課
(電話) 0883-72-7607
(メール) chihousouseisuisin@city.tokushima-miyoshi.lg.jp