



諏訪市空き家バンク制度 Q&A



平成 29 年 4 月 1 日 第 2 版

諏訪市空き家バンクは、諏訪市と一般社団法人長野県宅地建物取引業協会諏訪支部（以下「宅建協会諏訪支部」）が協定を締結して、空き家の有効活用と移住・定住の促進を図るため実施しています。

以下に、よくあるご質問をまとめましたので、空き家バンクの利用を検討されている方ぜひご覧ください。

【空き家を売りたい、貸したい場合】

Q：空き家バンクへの登録方法は？

A：「諏訪市空き家バンク登録申請書」及び「諏訪市空き家バンク登録カード」を提出していただきます。

Q：家族が所有している建物を空き家バンクに登録することは可能ですか？

A：空き家の所有者ご本人からの申請が必要です。

Q：諏訪市に住民登録がなくても、空き家バンクに登録することは可能ですか？

A：諏訪市内に建物を所有している場合は、住民登録に関係なく空き家バンクへと登録が可能です。

Q：共同住宅や長屋（アパートやマンション）も空き家バンクに登録できますか？

A：空き家バンクへの登録はできません。一戸建てが登録対象となります。

Q：すでに不動産会社と媒介契約を結んでいる物件について、空き家バンクに登録できますか？

A：不動産業者と媒介契約を結んでいる物件は、他の不動産業者に重ねて媒介を依頼することができないことから、空き家バンクに登録することができません。

ただし、不動産業者が宅建協会諏訪支部の会員であれば、空き家バンクに登録できる場合があります。不動産業者にご相談ください。

Q：空き家の所有のみで、土地は第三者が所有している場合、空き家バンクに登録することは可能ですか？

A：空き家の敷地の権利者が別にいる場合は、登録申請にあたり敷地権利者の承諾書を添

付してください。

Q：空き家の共有者がいる場合でも、空き家バンクに登録することは可能ですか？

A：空き家の**共有者全員の同意**があれば、空き家バンクへの登録は可能です。

Q：古い空き家でも空き家バンクに登録することはできますか？

A：空き家バンクへの登録にあたり、利用希望者が安心して購入、賃借できるようにするため、**住宅診断（ホームインスペクション）の実施をお願いしています（費用は自己負担となります）。**

なお、市と宅建協会諏訪支部の会員が現地調査をした結果、老朽化が著しい場合や居住に適さないと判断した場合は、**登録をお断りすることがあります。**基本的には修繕等をしなくても、そのまま居住できる空き家が対象となります。

Q：空き家に家財が残っていますが、そのまま売買、賃借することは可能ですか？

A：空き家の所有者、利用希望者双方の意向により異なりますが、原則として家財等は建物に残さないようにお願いします。

Q：どのくらいの価格で売買、賃料で貸すことができるのですか？

A：周辺環境や建物の使用状況などにより異なりますので、宅建協会諏訪支部の会員が現地調査をした上で、相談により価格を決めますが、希望の価格、賃料での募集も可能です。

Q：空き家バンクへの登録にあたり、登録料や手数料などの費用はかかりますか？

A：空き家バンクへの登録は無料です。しかし、売買契約等が成立した場合、**媒介業者に対して宅地建物取引業法に定められた報酬の額を媒介業者に支払う必要があります。**

また、媒介契約等にあたり、公図や登記簿謄本など書類準備に必要な費用について、自己負担となります。

Q：空き家の情報はどこまで公開されますか？

A：住所、物件概要、設備状況、希望価格、位置図、間取り、写真などを公開します。公開したくない情報がある場合は、ご相談ください。

Q：空き家バンクの登録期間は何年間ですか？

A：**登録期間は2年間**となります。継続する場合は更新申請が必要です。

Q：空き家バンクに登録後に必要となる手続きはありますか？

A：諏訪市より「諏訪市空き家バンク登録完了通知書」を送付するとともに、宅建協会諏訪支部に情報提供を行います。空き家の所有者においては、**円滑に安心して取引ができ**

るように、宅建協会諏訪支部の会員と媒介等の契約を結んでいただきます。

【空き家を買いたい、借りたい場合】

Q：なぜ市のホームページに不動産業者が物件の情報を掲載しているのですか？

A：諏訪市の空き家バンクサイトは、長野県と長野県宅建協会が運営する「楽園信州空き家バンク」のオプションサイトとして構築しています。楽園信州空き家バンクより諏訪市の物件を抽出して掲載しています。楽園信州空き家バンクは行政だけでなく宅建業者からの物件登録が可能であり、官民協働により多くの空き家情報を提供することで、利用希望者とのマッチングの可能性を高めます。

Q：「諏訪市空き家バンクサイト」に登録された物件の問合せ先はどこですか？

A：諏訪市への移住希望者の方に数多くの空き家情報を提供するため、「楽園信州空き家バンク」から諏訪市内の物件を抽出して掲載しているため、諏訪市空き家バンク制度を介さずに不動産業者が直接登録した物件も掲載されています。これらの物件については、不動産業者に直接お問合せください。

Q：田や畑も空き家と一緒に購入又は借りることは可能ですか？

A：空き家の敷地内にある家庭菜園をお使いいただくことはできますが、空き家バンクでは農地については取り扱っていません。農地の売買や賃借は農地法で制限されています。

【空き家の売買等の交渉、契約】

Q：空き家の売買等の交渉、契約はどのように行うのですか？

A：空き家の利用希望があった場合、直接媒介業者へ連絡をして売買又は賃貸の交渉、契約の媒介を依頼してください。なお、諏訪市から宅建協会諏訪支部へ連絡し、空き家の所有者との売買又は賃貸の交渉、契約の媒介を依頼することもできます。

Q：空き家の所有者と利用希望者との個人間での取引はできませんか？

A：不動産取引には専門知識が必要であり、個人間では思わぬトラブルが発生する可能性があります。そのため、諏訪市では宅建協会諏訪支部と協定を締結し、交渉や契約等の媒介の実施を依頼しています。宅地建物取引業の免許を持つ宅建協会諏訪支部の会員が空き家の媒介を行います。個人間での取引はお断わりしています。

Q：空き家の媒介等を行う業者はどのように決まるのですか？

A：宅建協会諏訪支部において、会員の中から媒介を行う業者を決定します。

Q：空き家に欠陥があった場合、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（欠陥）がある場合は、買主又は借主に伝えなければ民法における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、媒介業者に必ず説明を行い、重要事項説明書に記載をしてください。**

なお、現地調査の結果によっては、空き家の所有者には住宅瑕疵担保責任保険に加入していただく場合もあります。

Q：空き家に瑕疵（欠陥）があるかどうかを確認したい場合、どうすればよいですか？

A：**空き家の所有者については、利用希望者が安心して購入、賃借ができるように、「住宅診断（ホームインスペクション）」が必要となります。**詳しくは宅建協会諏訪支部にお問合せください。

空き家の利用希望者については、空き家バンクサイトに「住宅診断」欄がありますので、住宅診断の結果をご確認いただけます。

Q：諏訪市として、空き家の売買等の交渉、契約の媒介は行わないのですか？

A：**諏訪市は、空き家情報の提供は行いますが、物件の売買、賃貸借に関する交渉、契約等に関する媒介は行いません。**不動産取引には専門知識が必要であることから、安心して取引ができるよう、**宅建協会諏訪支部の会員が空き家の媒介を行います。**

Q：空き家を賃借したとき、無断で改造されたりしませんか？

A：一般的な契約書には、所有者の承諾を得ずに行う増築、改築、改造等の用途変更の禁止が項目として記載されます。所有者の意向により、特約事項を設けることも可能です。

Q：空き家を賃借したとき、ペットを無断で飼育されたりしませんか？

A：一般的な契約書には、ペットの飼育禁止が記載されます。所有者の意向により、特約事項を設けることも可能です。

Q：空き家の買主、借主を選ぶことも可能ですか？

A：双方の合意により契約を締結するため、買主・借主を選ぶことは可能です。