

○空き家の所有者の方

・問 制度事業者との媒介契約について教えてください。

→答 要綱3条(3)のとおり専任媒介契約又は専属専任媒介契約の締結が必要になります。

不動産の取引に関して、不動産業者が仲介する場合、事前に所有者や利用者との媒介契約が行われます。(宅建業法34条2項)

・専任媒介契約は、契約した業者の仲介による取引と所有者本人による自己発見取引が出来る媒介契約です。

・専属専任媒介契約は、契約した業者の仲介による取引のみが出来る媒介契約です。

制度事業者でも責任をもってご対応いたしますので、制度事業者へ足をお運び頂き、ご相談の上、専任媒介契約等を締結してください。

なお、空き家所有者が制度事業者と専任媒介契約等を締結することで、本制度だけでなく、レインズ(不動産流通標準情報システム)という不動産業者のみが閲覧可能な情報サイトへも登録されることから、より成約の可能性が高まると思われま。

参考：第3条 甲府市空き家バンク制度の登録の対象となる空き家(以下「対象空き家」)は、甲府市内に所在している次のいずれにも該当するものとする。

(2) 制度事業者が空き家の所有者等と**専任媒介契約又は専属専任媒介契約**(宅建業法第34条の2第3項又は宅建業法施行規則第15条の9第1項第2号に定める契約。以下同じ。)を**書面で締結している空き家**。

・問 今、人が住んでいるが近いうちに空き家になる。登録は可能か。

→答 要綱第2条(1)のとおり可能です。

なお、利用希望者は早期購入等を希望されることもある点、ご注意ください。

参考：要綱第2条(1) 空き家 個人が所有する甲府市内に存する建物で、空家等対策の推進に関する特別措置法第2条第1項に定める空家等、又は**近く空家等となる予定のもの**

で建物及びその敷地又は建物の跡地等をいう。

・問 法人所有物件の登録は可能か。

→答 要綱2条(1)のとおり、不可。

参考：要綱第2条(1) 空き家 **個人が所有する**甲府市内に存する建物で、(以下略)

・問 共有名義物件の登録は可能か。

→答 要綱5条(1)のとおり、共有者全員の同意が必要。

売買時までには必ず整理が必要です。一部共有者と連絡不能であったり争いが起こったりするなど問題があると判断される案件は取り扱いできません。

後のトラブルを避けるため必ず共有者の同意を得てから、制度事業者と媒介契約を締結し、登録してください。

参考：第5条 甲府市空き家バンク制度に登録をしようとする制度事業者は、甲府市空き家バンク登録申込書(第1号様式)、甲府市空き家バンク登録カード(第2号様式)のほか、次に掲げる書類を添付して、市長に提出しなければならない。

(1) 対象空き家の所有者等が分かる資料(家屋登記簿等)及び、**所有者等が本登録に同意したことがわかる書類(同意書(参考様式)等)**。

・問 相続登記が終わっていない物件は可能か。

→答 要綱5条(1)のとおり、同意が必要です。

原則、相続登記後の登録をお願いしますが、相続について整理がついており、成約後直ぐに相続登記の対応ができる場合などは、制度事業者ともご相談ください。

なお、要綱4条(3)にもあるとおり一部相続人と連絡不能であったり争いが起こったりするなど、権利について整理の見込みがつかない案件は取り扱いできません。

参考：第5条 甲府市空き家バンク制度に登録をしようとする制度事業者は、(略)次に掲げる書類を添付して、市長に提出しなければならない。

(1) 対象空き家の所有者等が分かる資料(家屋登記簿等)及び、**所有者等が本登録に同意したことがわかる書類(同意書(参考様式)等)**。

参考：第4条 次の各号のいずれかに該当する場合は、登録の対象の空き家としない。

(3) 当該空き家に関する**権利について、整理の見込みがつかないとき**。

・問 マンションの一室は可能か。

→答 要綱第2条(1)、要綱第4条第2項のとおり、不可。

空家法上、建物の全てが利用されていないことが空き家の要件であり、本制度も空家法に倣います。マンションの一室のみの登録は出来ません。ただし、マンション全体が利用されていない場合は空き家として扱いますので、他の要件を満たす場合は、マンション全体を1つの物件として登録することは可能です。

参考：第2条(1) 空き家 個人が所有する甲府市内に存する建物で、**空家等対策の推進に関する特別措置法第2条第1項に定める空家等**、(以下略)

参考：第4条 次の各号のいずれかに該当する場合は、登録の対象の空き家としない。

2 空き家については、その一部のみを甲府市空き家バンク制度に登録することはできないものとする。

・問 土地家屋両方を所有しているが、家屋のみの登録は可能か。(借地での家屋販売や賃貸)

→答 権利等について整理がつかっていれば可能です。

借地借家法等の法律も関係することから、制度事業者ともしっかりとご相談の上、ご判断ください。

・問 借地上にある空き家を登録する等、土地と家屋の所有者が異なる場合、空き家を登録することは可能か。

→答 権利等について整理がついていれば可能です。

事前に土地所有者とも相談をお願いします。借地借家法等の整理も必要です。

・問 空き家バンク制度を用いて個人間での売買は可能か。

→答 要綱第3条(2)のとおり、専属専任媒介契約の場合は不可。

専属専任媒介契約では必ず媒介契約を締結した事業者を仲介しての取引となります。(専任媒介契約の場合は個人間での売買は可能です。)本制度は取引の安心安全の確保のため、本制度の趣旨を理解している事業者には制度事業者として各手続きをお願いしています。

参考：第3条 甲府市空き家バンク制度の登録の対象となる空き家(以下「対象空き家」)は、甲府市内に所在している次のいずれにも該当するものとする。

(2) 制度事業者が空き家の所有者等と**専任媒介契約又は専属専任媒介契約**(宅建業法第34条の2第3項又は宅建業法施行規則第15条の9第1項第2号に定める契約。以下同じ。)を**書面で締結している空き家**。

・問 農地(田畑)の登録は可能か。

→答 要綱第3条(1)のとおり、不可。

相談することは差し支えないので、お困りでしたら制度事業者等不動産業者へ相談してみてください。農地については、農業委員会の許可等が必要となる場合がありますので、市

農業委員会にもご相談ください。また、農地銀行制度を運営しておりますので関連リンクをご確認ください。

参考：第3条 甲府市空き家バンク制度の登録の対象となる空き家（以下「対象空き家」）は、甲府市内に所在している次のいずれにも該当するものとする。

（1）以前に利用していたことが確認できる**空き家**。

・問：甲府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。

→答：甲府市内に空き家を所有している方なら空き家バンク登録が可能です。

要綱には空き家所有者の居住地等の制限の記載はなく、甲府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登録が可能です。

・問：物件登録は、売買か賃貸のどちらか一方を選択しなければなりませんか。

→答：売買と賃貸の両方でも登録できます。

「売買」又は「賃貸」のどちらか一方を希望する場合はどちらかを選択できます。また、「売買」、「賃貸」のどちらでも構わないという方は「売買」、「賃貸」の両方を選択できます。

○利用希望者の方

・問 利用希望にあたり、登録等は必要ですか。

→答 登録は不要です。

直接、各物件担当の制度事業者へお問い合わせください。なお、空き家バンク登録物件以外についても相談可能です。

参考：第8条 制度事業者は、利用希望者の問い合わせや交渉にあたっては信義則に則り誠実に対応し、又利用希望者からの問い合わせ件数及び内容を管理しておくものとする。

2 市長は、制度事業者と利用希望者が行う空き家の売買、賃貸借に関する交渉並びに契約については、直接これに関与しないものとする。

・問 法人が利用（購入や賃借）することも可能か。

→答 可能です。

利用者に関する要件は要綱にございません。

・問 転売転貸目的でも可能ですか。

→答 要綱上問題ありませんが、一般の利用者（移住定住目的者）の利益のためにもお控えください。

また昨今、サブリースに関する規制が強化されていますので、ご確認ください。（賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律）

なお、要綱第8条第3項のとおり、転売転貸でトラブルが発生しても市は関与いたしません。

参考：第8条 制度事業者は、利用希望者の問い合わせや交渉にあたっては信義則に則り誠実に対応し、又利用希望者からの問い合わせ件数及び内容を管理しておくものとする。

3 契約等に関する一切のトラブル等については、当事者間で解決するものとする。

・問 成約前や成約後に更地にして売買又は賃貸することは可能か。

→答 要綱第1条のとおり可能です。

本制度では管理不全となる前に空き家を市場流通させ、空き家及びその跡地の有効活用を通して不動産流通の活性化を図ることを目的としているため、空き家を解体し更地として使う場合も問題ありません。

参考：第1条 この要綱は、甲府市における空き家及びその跡地の有効活用を通して、定住の促進及び地域の活性化を図り、活力あるまちとして不動産流通の活性を促すために実施する甲府市空き家バンク制度について必要な事項を定めるものとする。

○その他

・問 空き家バンク制度の利用に手数料はかかりますか。

→答 空き家バンク制度への登録、空き家バンク制度の閲覧について、甲府市へ支払う費用はありません。

しかし、実際の不動産の取引においては、制度事業者等が仲介をするため、仲介手数料が発生します。なお仲介手数料については宅建業法を厳守するようお願いしておりますので安心してください。

・問 制度事業者になりたいがどうすれば良いか。

→答 ありがとうございます。本制度では低廉な不動産等についてもご対応頂くなかで、市域全体の不動産流通の活性化については活力ある市への展開を目指しております。

制度事業者への登録については、要綱等ご確認いただき、ご理解いただけるようでしたら、各所属団体へご相談ください。

なお令和5年度については、現在宅建協会と協定を締結しており、他の不動産団体所属事業者については、登録が出来ませんことをご理解ください。

・問 空き家バンク以外で物件を調べる方法がありますか。

→答 各不動産団体 HP でご確認ください。また、中心街の店舗については甲府まちなか不動産バンクサポートサイトをご確認ください。

その他、各事業者でお持ちの情報等もありますので、大まかに住みたい地区が決まっている場合などは、その地区の事業者にお問合せしてみることもお勧めです。

・問 空き家所有者や利用希望者に補助はありますか。

→答 現在、空き家バンク制度に関する補助制度はありません。

なお、居住誘導区域内の空き家を居住目的で購入した方については、空き家の改修費用に対する補助制度があります。居住誘導区域の確認や補助要件など、詳しくは関連リンクをご確認ください。

・問：空き家バンクの登録期間は、何年間ですか。

→答：登録期間は2年間です。再登録も可能です。

参考：第7条 市長は、次のいずれかに該当するときは当該空き家情報登録を抹消できるものとする。

(3) 当該空き家情報が登録された日から2年を経過した時。

3 抹消したものについて、その登録内容を検討し抹消事由を改善した場合には、改めて登録申込みを行うことを妨げない。