



柏崎市空き家バンクQ & A



・・・空き家バンクとは？

売却・賃貸を希望する空き家所有者より申込みを受けた空き家情報を、専用のホームページに掲載し入居希望者へ紹介する仕組みのことで、空き家の有効活用及び流通・定住促進を図ることを目的に行っています。特定の不動産業者と媒介契約を結ばずに申し込みすることが可能で、登録することにより、市で実施する見回り・草刈り代行サービスや家財道具を処分する費用に対し、補助金制度を利用することができます。

～～～空き家所有者（売りたい人・貸したい人）編～～～

Q1 柏崎市に住民登録がなくても、空き家バンクの登録は可能ですか。

A1 柏崎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の登録が可能です。

Q2 空き家バンクに登録できる物件を教えてください。

A2 空き家バンクへ登録できる物件は、現に居住していない市内に存する住宅及びその敷地で、店舗併用住宅は含みます。建物の構造に制限はありません。ただし、賃貸又は分譲等を目的とする建物（共同住宅）は登録できません。このような物件は、直接不動産業者にご相談ください。

Q3 空き地は空き家バンクに登録できますか。

A3 空き地のみでの登録はできません。

Q4 不動産業者と売買等に関する媒介契約を締結しないと空き家バンクで売却・賃貸借できないのですか。

A4 空き家バンクへ登録できる物件は、物件の所有者等が不動産業者と売買又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）を締結することを条件としておりますので、必ず契約しての取引が必要です（Q5も参照ください）。なお、理由としましては、所有者との直接契約の際のトラブル回避・防止のためです。

Q5 特定の不動産業者を選べないのですが、どうしたらよいですか。選ばなくても登録できますか。

A5 ご指定がない場合、売買を媒介する業者は、市と協定を締結した「公益社団法人新潟県宅地建物取引業協会」の会員である不動産業者から選出いたします。ただし、賃貸については、所有者ご自身で不動産業者を選任していただく必要があります。

Q6 既に不動産業者と媒介契約を締結したが、物件の登録は可能ですか。

A6 媒介契約を締結している不動産業者を指定して申し込みをすれば、登録することができます。

Q7 空き家バンクへの登録には何が必要ですか。

A7 空き家バンクへの物件登録には、次の書類を提出してください。

- (1) 空き家バンク制度登録申込書（様式第1号）
- (2) 空き家バンク制度登録票（様式第2号）
- (3) 物件の間取りがわかるもの（手書きまたは建築時の図面等）
- (4) 登録希望物件に係る課税明細書

又は所有権を証明できるもの（「固定資産課税公課証明書」等）

- (5) その他市長が必要と認める書類（例：委任状等）

また、できましたら以下も提出してください。

空き家の外観、内部等を撮影した写真、敷地の測量図、リフォーム履歴等

Q8 空き家バンクの登録期間は何年ですか。

A8 2年です。なお、期間満了後は再申請により再登録可能です。

Q9 空き家の名義人でなくても登録できますか。

A9 原則、空き家所有者からの申請が必要となります。ただし、空き家所有者の代理人であることが確認できれば、所有者以外でも空き家バンク登録が可能です。

Q10 空き家の共有者が他にいる場合でも、空き家バンクの登録は可能ですか。

A10 空き家の共有者全員の委任状があれば、空き家バンク登録は可能です。

Q11 空き家バンクへの登録に登録料はかかりますか。

A11 空き家バンクへの登録に費用はかかりませんが、原則、不動産業者への媒介手数料が発生します。一般的に諸費用は契約成立を受けて支払うものですが、金額、お支払い時期などの詳細については、担当の不動産業者より説明が行われます。

Q12 店舗併用住宅は登録可能ですか。

A12 登録可能です。ただし、店舗および工場等のみの場合は登録できませんので、不動産業者へご相談下さい。

Q13 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。

A13 土地所有者の承諾書を提出いただければ、建物のみでの登録が可能です。なお、土地所有者の承諾書については、実印押印及び印鑑証明書の提出が必要です。

Q14 古い住宅ですが、空き家バンクに登録できますか。

A14 全ての物件において現地調査を行い、登録可能かどうかを判断させていただきます。なお、調査の結果、小修繕で居住できない場合、または、公益社団法人新潟県宅地建物取引業協会が媒介契約を引き受けることができない場合は、登録をお断りさせていただく可能性がありますので、ご了承ください。

Q15 売主または貸主の責任はありますか。

A15 物件について瑕疵（いわゆる欠陥）がある場合、きちんと買主または借主に伝えないと民法の契約不適合責任を問われる可能性があります。瑕疵がある場合には、担当する不動産業者に確かに説明してください（媒介不動産業者が契約書の重要事項説明書に記載します）。

Q16 建物に家財等が残っていても売却（賃貸）することは可能ですか。

A16 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、家財や家電製品などを建物に残さないよう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、双方で協議の上決めていただくことになります。

Q17 空き家バンクへ登録した場合、草刈り等の管理はどうなりますか。

A17 空き家の草刈り・清掃等の管理は、所有権が移転するまで所有者の責任で行う必要があります。賃貸の場合は、双方で協議の上、管理方法を決定していただきます。（登録された物件は、別途手続の上、草刈り代行サービスを2年間に限り、受けることができます。）

Q18 申請後の空き家の固定資産税は誰が払うのですか。

A18 購入者に所有権が移転するまで、空き家所有者が引き続き支払うことになります。

Q19 空き家が未登記の場合、空き家バンクに登録できますか。

A19 空き家が未登記の場合でも登録できます。ただし、未登記の場合は、所有権を証明できるもの（「固定資産課税台帳登録証明書」等）を提出していただきます。

Q20 空き家バンクへの登録の際には、売買か賃貸借のいずれかしか希望できないのですか。

A20 両方で登録することも可能です。

Q21 抵当権や質権が設定されている物件でも、空き家バンクに登録できますか。

A21 抵当権及び質権などの法的権利の附帯状況により、商取引に適さない物件については登録できないことがあります。

Q22 空き家バンクへの登録の際、いくらで売ったらいいのか、いくらで貸したらいいのかわかりません。

A22 所有者の希望価格で登録することになりますが、登録の際の物件調査時に、担当する不動産業者に相談することができます。

Q23 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。

A23 登録時に希望条件等がありましたら、申請書等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、物件を担当する不動産業者にご相談ください。

Q24 知らない人に売ったり、貸したりすることは、少々不安があります。

A24 利用希望者は、空き家バンクについて、実施要綱の制度の趣旨等を理解し規定を遵守し、定住する意思があることを条件としています。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、所有者が合意しなければ契約に至りません。

Q25 敷地内に家庭菜園、小屋、倉庫、駐車場等がありますが、一括して空き家バンクに登録できますか。

A25 空き家の付属施設として登録紹介します。登録時に申し出ください。物件調査時に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。

Q26 日中仕事のため、物件調査に立ち会うことができません。

A26 物件調査は、所有者に立ち会っていただきます。調査日は、極力、ご都合のよ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。

Q27 空き家バンクに登録した後に、変更や取消しをしたい場合は、どうすればいいですか。

A27 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「空き家バンク制度登録事項変更届出書（様式第5号）」を提出してください。また、登録を取り消す場合は「空き家バンク制度登録抹消通知書（様式第6号）」を提出してください。

Q28 柏崎市に売買（賃貸）の契約の媒介をお願いできないのですか。

A28 物件の契約に関する媒介については、不動産業者と媒介契約を締結することになります。市は、空き家バンク制度において、空き家に関する情報提供と連絡調整のみを行い、契約や管理を代行することはなく、空き家所有者と利用希望者の契約・交渉、および契約後のトラブル等には一切関与いたしません。また、空き家バンク制度は利用者の紹介および売買、賃貸借等の契約を約束するものではありませんのでご了承ください。

Q29 空き家バンク登録後の手順はどうなるのですか。

A29 ホームページ等を閲覧した利用希望者が、物件について柏崎市の担当部署に問合せをします。その後、利用希望者から物件への申込みがあった場合は、担当の不動産業者の媒介により交渉を行っていただきます。

Q30 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。

A30 基本的には次の情報です（登録者の個人情報とは公開されません）。

- (1) 登録番号
- (2) 賃貸又は売却の別
- (3) 住所地（字まで）
- (4) 希望価格
- (5) 概要（構造、建築年、面積、補修の要不要等）
- (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) 写真
- (10) その他希望条件

Q31 空き家の登録等の手続きはどこでできますか。

A31 柏崎市都市整備部建築住宅課（市役所4階）が窓口です。ご相談は担当窓口へお問い合わせください。（TEL：0257-21-2291）

Q32 空き家バンク利用者の対象はどのような人ですか。

A32 柏崎市に定住を希望し、地域住民と協調して生活を行う方が対象となります。

Q33 宅地のほかに田や畑は登録できますか。

A33 原則、農地は登録できません。登記上の地目を田・畑から宅地に変更していただく必要があります。地目を変更するには、農地法による許可が必要となりますので、登録前に柏崎市農業委員会事務局（TEL：0257-21-2276）にお問い合わせください。農地を宅地に転用する許可申請に要する費用は所有者の負担となります。

～～～空き家利用希望者（買いたい人・貸りたい人）編～～～

Q1 空き家バンクの利用登録（買う・借りる）には何が必要ですか。

A1 利用には「空き家バンク制度利用登録・交渉申込書」（様式第2号）の提出が必要です。

Q2 田や畑も空き家と一緒に買う（借りる）ことが可能ですか。

A2 売主（貸主）が利用可能な付随施設として登録している田畑や、空き家の敷地内にある家庭菜園等は使用可能です。それ以外の田や畑の賃借等は農地法で制限される場合があります。農地を購入（所有権を変更）するには、農地法に基づく許可が必要となります。

Q3 居住要件とは。

A3 空き家バンク制度を利用するには、柏崎市に住民登録を行い、住んでいただくことが条件です。転売や賃貸目的での購入はできません。

Q4 週末だけ生活をするために空き家を買いたいのですが、空き家バンク制度を利用できますか。

A4 ご利用いただけません。空き家バンク制度は、柏崎市への移住・定住促進を目的としています。空き家に入居し、地域に住んでいただくことが前提となります。

Q5 内覧をしないで買う（借りる）ことはできますか。

A5 トラブル防止のため、必ず現地にて内覧を行っていただきます。

Q6 気に入った空き家物件にすぐ住めますか。

A6 家財の撤去や補修などが必要な建物もあります。それぞれの物件で条件が異なりますので、お問い合わせください。

Q7 直接交渉したいので、空き家の所有者を教えてください。

A7 空き家の所有者情報は、教えることはできません。

Q8 値引き交渉はできますか。

A8 値引き交渉はできません。

Q9 物件の内覧・交渉をする手続きはどのようにしたらよいですか。

A9 ホームページ等で閲覧した物件の中で、内覧をしたい物件があれば、物件ホームページから市に問い合わせをしてください。内覧後に購入を前提とした利用申込を行うには、「空き家バンク制度利用登録・交渉申込書」（様式第2号）を市に提出していただきます。申込書の提出以後の交渉については、不動産業者の媒介により両者間で行うこととなります（交渉に関しては、市は介入いたしません）。

担当窓口：柏崎市 都市整備部 建築住宅課 指導係
住所：新潟県柏崎市日石町2番1号 電話：0257-21-2291（直通）
FAX：0257-23-5116（「建築住宅課宛」と明記してください）
メール kenchiku@city.kashiwazaki.lg.jp



作成：令和5年(2023年)2月（初版）

