

空き家バンク制度について

空き家バンクとは具体的にどのような制度ですか。

所有者が売却や賃貸を希望する空き家や空き地の情報を、不動産事業者団体（公益社団法人福岡県宅地建物取引業協会、公益社団法人全日本不動産協会）が運営する不動産のホームページ上に掲載することで、空き家の購入や賃借を希望する人への情報発信をサポートする制度です。空き家の有効活用を図ることを目的としており、移住者等へ市の住宅を紹介する役割も担っています。直方市では、不動産取引の専門家である宅地建物取引業者で、協力を申し出てくれた市内の登録事業者を紹介しています。

登録の対象、要件について

直方市に住民登録していませんが、空き家バンクに申請することは可能ですか。

市内に空き家や空き地を所有している人であれば、住民登録しているかどうかに関わらず、申請は可能です。

空き家バンクに申請できるのはどのような物件ですか。

市内に存在している空き家もしくは空き地で、誰が所有者であるかなどの権利関係が明確で登記を行っているものであれば対象となります。相続手続きが完了しておらず未登記の物件などは対象外となります。また、登録事業者を紹介する制度であるため、すでに他の不動産事業者と媒介契約を締結している場合や個人で取引を行いたい場合も対象外となります。また、接する道路がない、老朽化が著しいなどの理由で流通が困難であると判断された場合は、申請を受け付けた後でも掲載ができない場合があります。

店舗併用の住宅でも対象になりますか。

店舗併用でも住居部分があれば対象となりますが、店舗のみの場合は対象外です。

老朽化が激しく改修する費用もありません。そのような物件でも申請はできますか。

老朽化が激しい物件についても申請することはできます。ただし、申請後、取扱事業者による調査により流通が困難と判断され、情報の掲載をお断りする可能性は高くなります。市より「特定空き家等」と判断され、法に基づく助言、指導、勧告及び命令を受けている物件については、速やかに何らかの措置を講じていただく必要があるため申請はできません。措置を講じて市からの指導等の原因となった状況が改善した後は申請が可能です。

「流通の見込みがない」と判断されたら情報の掲載はできないのですか。

直方市の空き家バンクにおいては、不動産の専門家である市内の登録事業者の調査により「流通の見込みがある」と判断された物件の情報を掲載する制度であるため、「流通の見込みがない」と判断された場合は情報の掲載はできません。ただし、「改修する」「土地として取引する」などの選択肢もあるかと思いますので、その点については取扱事業者にご相談をお願いいたします。それでも流通の見込みがないと判断された場合は、空き家バンクの制度による情報の掲載はできませんので、取り扱ってくれる不動産事業者を所有者自身で探すなど空き家バンクとは別の手法をご検討いただくこととなります。

抵当権付きの物件は申請可能ですか。

申請は可能です。ただし、どのように整理するかは取扱事業者にご相談ください。

すでに不動産屋を通じて売りに出している物件でも対象になりますか。

すでに不動産屋を通じて売りに出している物件は空き家バンクの対象外です。

空き家を所有していて土地は第三者が所有している場合に、申請することは可能ですか。

申請するためには、空き家バンクへの申請を行うことについて、土地を所有している第三者の同意が必要となります。同意した旨を記載した書面の提出をお願いします。土地が第三者の所有でもその旨を確認するため、土地に関する登記事項証明書も提出をお願いします。

現在はまだ住んでいますが、それでも申請はできますか。

申請は可能ですが、不動産業者と媒介契約後すぐに物件の買取や賃貸契約を希望される方がいらっしゃる場合がございますので、早めに内部の片づけをしていただきますようお願いいたします。

数年後に再び物件を使用したいのですが、申請は可能ですか。

申請は可能です。その旨を利用申請の時と取扱事業者との打合せの時にお伝えください。

敷地内の小屋、倉庫などを住居と一緒に申請することは可能ですか。

申請は可能です。一緒に処分したい旨を利用申請の時と取扱事業者との打合せの時にお伝えください。登記対象の物件の場合は、登記事項証明書の提出もお願いします。

空き家と一緒に田や畑も申請することはできますか

田や畑等の農地については対象外となります。農地を取引されたい場合は、農業振興課（0949-25-2333）に問い合わせをお願いします。

家財などの片付けができていませんが、申請は可能ですか。

申請は可能ですが、流通の妨げになる可能性があるので片付けされていることが望ましいです。もし困難であれば、取扱事業者はその旨を伝えてご相談ください。

申請手続きについて

申請する際に必要な書類は何ですか。

まずは、バンクの対象となるか事前チェックシート等でご確認いただき、対象であれば、「利用申請書兼情報提供同意書」と「物件アンケート」、登記事項証明書（建物・土地）、法務局で入手できる地図、現況がわかる写真を提出してください。

バンクへの申請は無料ですか。

申請自体は無料です。ただし、申請に必要な添付書類を揃える際に法務局等で手数料は発生します。また、取扱事業者に対して仲介手数料の支払いが発生するので、その内容については、媒介契約時に取扱事業者にご確認ください。

遠方に住んでおり申請に行くことができませんが、郵送や代理人の申請も可能ですか。

郵送による申請も可能です。親族などの代理人による提出も可能ですが、その際は書類の提出を委任する旨を記載した委任状の提出をお願いします。申請者はあくまでも所有者本人の名義をお願いします。

家族が所有している物件でも申請することは可能ですか。

ご家族が所有している場合も上記と同様です。所有者であるご家族の同意を得た上で、所有者本人名義の申請書をご提出ください。委任状の提出もお願いします。

共有者がいる場合でも申請はできますか。

共有者全員の同意があれば申請は可能です。その旨を記載した同意書の提出をお願いします。全員の同意を得ることが困難な場合は申請はできません。

印鑑は必要ですか。

押印は必要ありませんが、書類は申請者本人の自署をお願いします。また、共有者の同意書や委任状については押印をお願いします。

取引について

不動産屋の仲介を希望せずに、個人で取引することも可能でしょうか。

空き家バンクの制度は、市と登録事業者が連携して情報発信等の支援を行う制度であり、事業者の紹介を前提としています。個人での取引を希望する場合は、制度の対象外となります。

知り合いの不動産屋に仲介を頼むことは可能ですか。

空き家バンクの制度は、市内の登録事業者に情報提供して、取扱いを希望する事業者を募集することを前提としています。特定の事業者に依頼したい場合は、その事業者にまずはご相談ください。その事業者と媒介契約を締結した場合は、空き家バンクの対象外となります。

心当たりの不動産屋がないので紹介してもらえないでしょうか。

空き家バンクの要件を満たしていれば、申請いただいて市内の登録事業者が取扱いの募集を行いますので、応募のあった事業者を紹介できます。ただし、事業者と媒介契約を締結できることを保証しているものではないことにはご注意ください。

紹介してもらおう不動産事業者はどのような事業者でしょうか。

公益社団法人福岡県宅地建物取引業協会及び公益社団法人全日本不動産協会の会員のうち、空き家バンクの趣旨について事前に説明を受けた上で、協力を申し出てくれた市内の不動産事業者であり、「暴力団でない」「税の滞納がない」などの要件を満たしている事業者です。

空き家バンクは物件の売買が対象ですか。

売買でも賃貸でもどちらでも結構です。売買と賃貸の両方を希望しても差し支えありません。

価格はどのように設定したらいいでしょうか。

価格設定などは取扱事業者にご相談をお願いします。

申請後について

空き家バンクに申請したのに情報掲載できないことはありますか。

取扱事業者が流通の見込みがないと判断した場合は情報の掲載はできません。

申請後は何をしたらいいですか。

取扱いを希望する登録事業者を市が募集して応募結果を連絡しますので、事業者に連絡して打合せをお願いします。1つの事業者に物件をお任せする専属専任媒介契約又は専任媒介契約をお薦めしています。

情報掲載の期限はありますか。

空き家バンクの制度として期限は設定していませんが、所有者本人が情報の掲載終了を希望することは差し支えありません。掲載期間など詳細については取扱事業者と調整をお願いします。

空き家バンクに申請したら、物件の管理を市に依頼することはできますか。

空き家バンクに申請されても市が管理を行うわけではありません。これまで同様、所有者等の責任において管理を行ってください。空き家の管理を行う民間の有料のサービスもあるので必要に応じて検討ください。

空き家バンクにはどのような情報が公開されるのですか。

築年数や間取りなどの物件に関する一般的な情報が公開されます。掲載されるイメージは「福岡県空き家バンク」を参考にしてください。どの情報を公開するかなど詳細は取扱事業者と調整をお願いします。

空き家バンク情報の利用について

空き家等の情報を見たい場合は、市に申請は必要ですか。

物件情報を見たい場合の申請は不要です。詳細を知りたい場合は問い合わせ先に連絡をお願いします。

ホームページを見ることができない場合はどうしたらいいでしょうか。

インターネットの物件情報を印刷したものを市の窓口にありますので、それを閲覧してください。

その他

空き家のリフォームに関する補助制度はありますか。

空き家や住宅のリフォームに関する補助制度はありますが、要件がありますので必ず工事前に都市計画課（０９４９－２５－２０５０）へお問い合わせください。

バンクの物件に入居する場合、自治会への加入が必要になりますか。

空き家バンクの制度で自治会への加入の要件はありません。