

Q & A

空き家を 貸したい・売りたい

西会津町では、現在居住していない・使用していない住宅を、移住・定住・二地域居住者等への住まいとして提供し、活用される空き家を探しています。



共通事項

Q. 借主・買主はすぐ見つかるのですか？

A. 建物の状態、需要の有無、タイミングによって異なるため、募集を開始しても借主・買主がすぐに見つかるとは限りません。

Q. 両親の所有している建物を、空き家バンク登録できますか？

A. 原則、空き家所有者本人からの申請が必要です。ただし、空き家所有者からの委任状等により、所有者以外でも空き家バンク登録が可能な場合があります。

Q. 空き家の共有者が他にいる場合でも、空き家バンク登録できますか？

A. 空き家の共有者全員の同意があれば、空き家バンク登録できます。

Q. 抵当権や質権が設定されている物件でも、空き家バンク登録できますか？

A. 登録できません。

Q. 西会津町に住民登録が無くても、空き家バンク登録できますか？

A. 町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登録できます。

Q. 貸したい・売りたい金額はどのように決めたら良いのですか？

A. 物件調査をした不動産業者と相談の上、決定することができます。また、事前に希望の金額を伝えることもできます。

Q. 空き家バンクに登録するには、登録料、仲介手数料などの費用はかかりますか？

A. 空き家バンク登録時の費用は不要ですが、入居にあたっては、町と協定を結んでいる「福島県宅地建物取引業協会喜多方支部」が受付窓口となり、支部会員の不動産業者の仲介のもと契約していただくため、仲介手数料は必要となります。

仲介手数料は、賃貸物件の場合、賃料 0.5 か月分+消費税で、売却物件の場合、売主の手数は不要です。

また、契約成立時の契約書に貼付する印紙代、公的書類取得時の手数料等は、自己負担となります。諸費用は、物件調査時に不動産業者にお問い合わせください。

なお、上記仲介手数料は、契約が成立した場合、不動産業者にお支払いいただきます。

Q. 空き家バンク登録をするには、何が必要ですか？

A.

- ① 空き家バンク物件登録申込書（様式第1号）
 - ② 空き家バンク物件登録カード（様式第2号）
 - ③ 同意書（様式第3号）
 - ④ 物件登録者の運転免許証・パスポート・健康保険被保険者証・住民基本台帳カードなどの公的機関が発行する身分証明書の写し。
 - ⑤ その他不動産業者が指定する公的書類
- 物件登録申込書等の様式は、西会津町空き家バンクホームページからダウンロードするか、役場担当窓口にて受取りください。

Q. 収益目的に建物を建てたのですが、空き家バンク登録することは可能ですか？

A. 個人が居住を目的として建築（購入）し、現に居住していない建物を対象にしているため、収益目的に建てた建物は対象外となります。

Q. 不動産業者に仲介を依頼しないといけないのですか？

A. 円滑な取引を行うためにも、専門家である不動産業者の仲介をお願いしています。町と協定を締結している不動産業者の仲介となります。

Q. 日中仕事をしているため、借りたい・買いたい方への建物の案内ができないのですが、どうすれば良いのですか？

A. 事前にご連絡をいただければ、所有者不在でも不動産業者が案内します。



空き家を貸したい

Q. 建物に家財が残っていますが、そのまま貸し出しすることも可能ですか？

A. 貸主、借主、双方の意向によって異なりますが、無用なトラブルを避けるため、家財や家電製品などを建物に残さないようにお願いしています。

Q. 古い建物だから、修繕しないと貸し出せませんか？

A. 建物に付属する、電気設備、給排水設備などの建物の構造にかかる箇所は、原則空き家所有者の負担で、修繕等をお願いしています。

Q. 固定資産税も借主が納付してくれるのですか？

A. 固定資産税は、毎年1月1日現在の土地、家屋所有者に対して課税されるため、納税義務者は所有者である貸主となります。

Q. 数年後に、空き家バンク登録をした建物を使用したいため、一定の期間の貸し出しも可能ですか？

A. 定期借家契約制度を使えば、ご希望の期間での貸し出しが可能です。ただし、貸し出し期間の上限は、2年間をお願いしております。

Q. 建物を改造されたりしませんか？

A. 賃貸物件の場合、借主が物件の改築・改造等をする行為を禁止しております。

Q. ペットを勝手に飼育されたりしませんか？

A. 賃貸物件の場合、貸主の許可無くペットを飼育する行為を禁止しております。また、飼育を許可した場合、貸主への飼育内容の説明もお願いしています。

Q. 賃貸物件の場合、敷地内にある小屋だけは使いたい。小屋を除いた貸し出しも可能ですか？

A. 事前にその旨を借主に説明し、納得いただいた方にお使いいただくため、小屋の使用は可能です。ただし、賃貸物件内の一つの部屋以外を貸し出す等、部屋単位での貸し出しは、ご遠慮いただいております。

Q. 賃貸物件の場合、借主を選ぶこと（断ること）も可能ですか？

A. 双方の合意により賃貸借契約を締結するため、借主を選択することは可能です。借主に対する希望条件がある場合は、空き家バンク登録申込時にお知らせください。



注意事項

- 「空き家」とは、個人が町内に所有し、かつ、現に居住していない又は近く居住しなくなる建物およびその敷地のことをいいます。
- アパートなど賃貸・売却を目的とした建物は、対象外です。
- 町では、空き家所有者と空き家利用者とのマッチングまで行いますが、空き家に関する交渉・契約については、不動産業者が行います。
- 空き家利用者との賃貸借契約・売買契約は、町と協定を結んでいる「公益社団法人 福島県宅地建物取引業協会喜多方支部」会員の不動産業者の仲介において契約していただきます。
- 現在、喜多方支部会員以外の不動産業者が、管理・代理販売等をしている物件については、登録できません。
- 登録申し込みされた物件全てが、空き家バンクに登録されるとは限りません。不動産業者の物件調査において、危険と判断された建物や、居住には適さないと判断された場合、登録できません。
- 物件登録されても、すぐに賃貸・購入希望者が見つかるわけではありません。