

山口市空き家バンク制度 Q&A

目次

【制度編】

- Q1 空き家バンクとはどのような制度ですか？ 4
- Q2 空き家バンクの登録には費用がかかりますか？ 4
- Q3 空き家の情報はどこで見られますか？ 4
- Q4 空き家バンクは山口市全域で行なっていますか？ 4
- Q5 空き家バンクの対象地域は増えますか？ 4
- Q6 市は不動産会社の様な役割をされるのですか？ 5
- Q7 なぜ商工会が関わっているのですか？ 5

【空き家バンク登録（空き家を貸したい、売りたい人）編】

- Q1 どのような物件が登録できますか？ 5
- Q2 空き家バンクの物件の登録期間は何年ですか？ 5
- Q3 山口市に住民登録が無くても物件の登録はできますか？ 5
- Q4 物件登録にはどのような書類が必要ですか？ 5
- Q5 登録申込書などの様式はどこで手に入りますか？ 6
- Q6 登録書類を提出した後の調査とはどのようなものですか？ 6
- Q7 空き家の名義人でなくても物件の登録はできますか？ 6
- Q8 空き家の共有者がいる場合でも、物件の登録はできますか？ 6
- Q9 父が死亡し相続登記がまだ終わっていません。
物件の登録はできますか？ 6
- Q10 空き家の所有のみで土地は借地（第三者所有）の場合、
物件の登録はできますか？ 7
- Q11 不動産業者に取引を依頼している空き家でも物件の登録が
できますか？ 7
- Q12 空き家に付随する田畑、小屋、倉庫、駐車場等をあわせて
登録できますか？ 7
- Q13 田畑を一緒に売却することを条件に物件の登録ができますか？ 7
- Q14 農地の売買、貸借にはどのような手続きが必要ですか？ 7
- Q15 自宅の敷地内に農地（登記地目）が含まれていることが
わかりましたが、このまま売買をすることは可能ですか？ 8

- Q16 森林の土地を売買するには何か手続きが必要になりますか？
 売買後に伐採や林地開発などを行う場合にはどうしたら
 よいでしょうか？ 9
- Q17 空き家に家財が残っていますが、そのまま物件の登録を
 することができますか？ 9
- Q18 家財の処分は一般的には誰が行うべきですか？ 9
- Q19 一定期間の貸し出しのために物件の登録をすることは
 できますか？ 9
- Q20 空き家バンクに登録したら市や商工会、自治会は空き家、
 鍵の管理をしてくれますか？ 9
- Q21 物件の相場は（いくらで貸せばいいのか、売ればいいのか）
 ありますか？ 10
- Q22 価格が決められないから応相談とすることは可能ですか？ . . 10
- Q23 空き家バンクへ登録したらすぐに成約しますか？ 10
- Q24 登録後の空き家の管理で注意すべき点はありますか？ 10
- Q25 賃貸や売買契約の仲介は市、商工会、自治会が
 行ってくれますか？ 10
- Q26 物件の見学には立ち会わないといけないのですか？ 11
- Q27 空き家になってからかなり経っていますが、登録できますか？ 11
- Q28 契約が完了したらどうすればいいですか？ 11
- Q29 空き家バンクへの登録内容は変更できますか？ 12

【空き家バンク利用登録（空き家を借りたい、買いたい人）編】

- Q1 利用登録はどのような人が申し込めますか？ 12
- Q2 空き家バンクへ利用登録するにはどのような書類が
 必要ですか？ 12
- Q3 空き家バンクの利用登録期間は何年ですか？ 12
- Q4 利用登録する前に空き家の住所や所有者の連絡先を教えて
 ほしいのですが？ 12
- Q5 付帯設備にある田畑を空き家と一緒に借りる、買うことは
 できますか？金額はいくらになりますか？ 12
- Q6 付帯設備に田畑がありますが一緒に購入しなければ
 なりませんか？ 13
- Q7 自治会への加入は必要ですか？加入するにはどうすれば
 いいですか？ 13

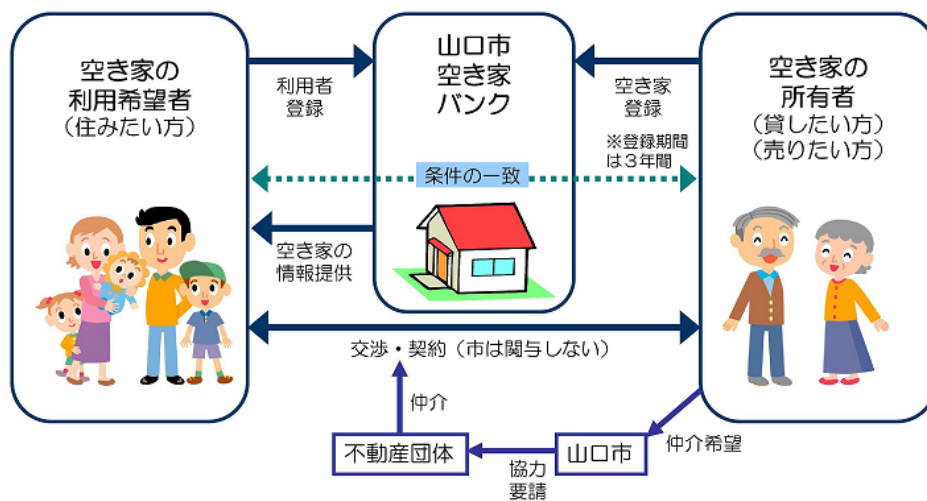
- Q8 空き家バンクの物件を見学したいのですが、どうすれば
いいですか? 13
- Q9 土日祝日の見学も可能ですか? 13
- Q10 定住サポーターはどんな方ですか? 13
- Q11 見学した物件が気に入ったのですが、どうすればいいですか? . . 13
- Q12 空き家の賃貸に敷金はかかりますか? 14
- Q13 敷金とはどんなお金ですか? 14
- Q14 物件を購入する際、分割払いは可能ですか? 14
- Q15 社宅や店舗として空き家バンクの物件を利用できますか? . . 14

【制度編】

Q1 空き家バンクとはどのような制度ですか？

→少子高齢化・人口減少の進展が著しく、不動産事業者の手が及びにくい阿東・徳地などの中山間地域をはじめとした人口減少地域を対象に、移住・定住を希望される方に対し、空き家の情報を提供して定住促進と地域の活性化を図る制度です。

空き家の利用希望者（住みたい方）と空き家の所有者（貸したい、売りたい方）双方から登録をいただき、情報提供を行う制度になります。



Q2 空き家バンクの登録には費用がかかりますか？

→空き家バンクへの物件登録、利用登録に関して費用はかかりません。

Q3 空き家の情報はどこで見られますか？

→山口市移住ホームページ「すむ住む山口」で公開しています。

URL <http://www.sumusumuyamaguchi.jp/>

Q4 空き家バンクは山口市全域で行なっていますか？

→人口が減少している中山間地域や南部地域を中心に事業を展開しています。

現在は、徳地、阿東、仁保、名田島、秋穂二島地域で行なっています。

(H30. 4. 1現在)

Q5 空き家バンクの対象地域は増えますか？

→今後、人口減少地域であり、不動産会社があまり取り扱っていない地域を中心に展開する予定です。

Q6 市は不動産会社の様な役割をされるのですか？

→空き家バンク制度は、登録された空き家物件の情報提供をし、所有者と利用者をお繋ぎしますが、売買、賃借に関する交渉や契約などは当事者同士で行っていただきます。市は、現地案内や登録の手続きなどの調整役であり、あくまでも所有者と利用希望者の橋渡しを行うものです。

Q7 なぜ商工会が関わっているのですか？

→移住・定住で人口減少を少しでも食い止め、地域の商工業を守るためです。

【空き家バンク登録（空き家を貸したい、売りたい人）編】

Q1 どのような物件が登録できますか？

→下記の要件をすべて満たす住宅が、空き家バンクに登録することができます。

- ① 対象地域（徳地・阿東・仁保・名田島・秋穂二島地域）内にある個人が所有する空き家（空き家になる予定のものを含む）
- ② 集合住宅（アパート等）以外の建物
※個人が居住を目的として建築（購入）し、現在空き家（空き家になる予定のものを含む）を対象としているため、収益目的に建てた建物は対象外となります。
- ③ 居住可能な状態、もしくは改修すれば居住可能な空き家
※空き家バンク登録申込後、現地調査を行います。著しい損耗など家の状態によっては空き家バンクに登録できない場合もあります。

Q2 空き家バンクの物件の登録期間は何年ですか？

→登録期間は3年間です。再登録も可能です。

Q3 山口市に住民登録が無くても物件の登録はできますか？

→対象地域に空き家を所有している方なら、住民登録に関係なく物件の登録ができます。

Q4 物件登録にはどのような書類が必要ですか？

→以下のものが必要となります。

- ・山口市空き家バンク登録申込書
-

-
- ・ 山口市空き家バンク登録事項確認書
 - ・ 平面図等間取りが確認できるもの
 - ・ 委任状（申請者と所有者が異なる場合のみ）

「山口市空き家バンク登録申込書」、「山口市空き家バンク登録事項確認書」及び「固定資産課税明細書の写し」等を提出していただきます。関係書類は山口市のウェブサイトからダウンロードできます。郵送でお送りすることもできます。「固定資産税の課税明細書」を紛失された方は、固定資産税課税台帳（名寄帳）を窓口で交付を受けて添付してください。

Q5 登録申込書などの様式はどこで手に入りますか？

→以下の方法があります。

- ・ 定住促進課から郵送
- ・ 山口市ホームページにてデータをダウンロード
組織で探す>定住促進課>山口市空き家バンク制度（UJ1ターン支援制度）
or 定住促進課の要綱等

Q6 登録書類を提出した後の調査とはどのようなものですか？

→「すむ住む山口」ホームページに掲載するため、市や商工会の職員や、地域で空き家バンクのボランティアをしてくださっている定住サポーターなどが調査いたします。家の間取りや、ライフラインの有無、庭やシャワートイレなどの設備の有無などを調査し、家屋内外の写真を撮らせていただきます。調査には物件の所有者様に立会いをお願いしています。

Q7 空き家の名義人でなくても物件の登録はできますか？

→原則、空き家の所有者本人からの申請が必要です。ただし、空き家の所有者からの委任状（任意様式で押印のあるもの）が提出され、その内容が確認できれば、所有者以外でも物件の登録ができます。

Q8 空き家の共有者がいる場合でも、物件の登録はできますか？

→登録は可能ですが、空き家の共有者全員の同意をとり、必要に応じて任意の様式で同意書等の作成を行ってください。

Q9 父が死亡し相続登記がまだ終わっていません。 物件の登録はできますか？

→登録は可能ですが、空き家の相続人全員の同意をとり、必要に応じて任意の様式で同意書等の作成を行ってください。

相続手続きが未済の場合、手続きに時間が掛かったため破談になることがよくありますので、登録完了後早めに手続きを行っていただきますようお願いをしています。

Q10 空き家の所有のみで土地は借地（第三者所有）の場合、
物件の登録はできますか？

→土地が第三者所有の場合、土地所有者の同意があれば（任意の同意書が提出され、その内容が確認されれば）物件の登録ができます。

Q11 不動産業者に取引を依頼している空き家でも物件の登録が
できますか？

→空き家バンクは空き家バンク以外による取引を妨げるものではありませんので、物件の登録ができます。ただし、空き家バンクに登録前に不動産業者にお伝えください。

不動産業者を通じて成約した場合には、購入者又は借受者に空き家バンクの利用登録をしていただければ、空き家の改修費用や家財道具等の処分費用の補助金を受けることができます。

Q12 空き家に付随する田畑、小屋、倉庫、駐車場等をあわせて
登録できますか？

→空き家バンクの登録は、空き家とその物件の宅地ですが、付属設備として紹介できます。登録申し込みの際にお伝えください。空き家バンクの利用者は、家庭菜園ができる程度の土地を探されている方がたくさんおられます。家の庭先や敷地内に野菜を作ることが出来るスペースがある場合には積極的に情報提供されることをお勧めします。

Q13 田畑と一緒に売却することを条件に物件の登録ができますか？

→田畑と空き家物件を一体的に売却することを条件に登録することはお断りしています。

物件情報を「すむ住む山口」に掲載する際に、付属設備として農地があることは掲載しますが、今まで空き家バンク制度で農地も一緒に購入し、新規就農された方はごくわずかです。

Q14 農地の売買、貸借にはどのような手続きが必要ですか？

◆農地を農地のまま売買、貸借をする場合

農地法第3条の許可が必要になり、次の全ての要件を満たす必要があります。

- 申請される農地を含め、所有または借りている農地のすべてを効率的に耕作すること(全部効率利用要件)
- 申請者または世帯員等が農作業におおむね150日以上従事すること(常時従事要件)
- 申請される農地を含め、耕作する農地の合計面積が下限面積以上であること(下限面積要件は以下のとおり)

ほ場整備地(計画含む)	50アール
その他(別段面積)	30アール

- 申請される農地の周辺の農地利用に影響を与えないこと(地域との調和要件)
- 第3条許可は、耕作目的で農地を取得するのものであるため、第3条許可後自ら農作業を2耕作以上すること
- 申請者以外の方と貸借契約を行っている農地は、そのままでは所有権の移転はできませんので、別に貸借契約の解約の手続きが必要です。

◆農地の転用を目的として売買、貸借をする場合

農地法第5条の許可が必要になります。農業振興地域の農用地区域内の農地(いわゆる農振青地)は、事前に除外の申請等が必要となりますので農林政策課に御確認ください。

農地の転用、除外には優良な農地確保のため、厳格な基準がありますので詳しくはお問合せください。

- 農地法第3条、第5条の手続きに関すること

【農業委員会事務局(山口市役所3階):083-934-2882】

- 農業振興地域の農用地区域内の農地の除外に関すること

【農林政策課(山口市役所2階):083-934-2714】

Q15 自宅の敷地内に農地(登記地目)が含まれていることがわかりましたが、このまま売買をすることは可能ですか?

→土地登記簿上の地目が「田」又は「畑」となっている土地について、所有権移転等の登記をしようとする場合、原則として農地法の許可書を添付しなけ

ればなりません。現況が宅地の場合で許可を要しない場合には、現況証明書による場合もあります。

手続き等詳しい内容は農業委員会事務局におたずねください。

【農業委員会事務局（山口市役所3階）：083-934-2882】

Q16 森林の土地を売買するには何か手続きが必要になりますか？売買後に伐採や林地開発などを行う場合にはどうしたよいでしょうか？

→森林（※1）の土地を新たに取得した場合に、事後の届出として土地の所有者届出が必要となりました。

売買後に伐採を行う場合は、市長に伐採及び伐採後の造林の事前届出、1haを超える林地開発を行う場合には知事の許可が必要です。（保安林では、立木の伐採等及び土地の形質変更について、知事の許可等が必要です。）

手続き等詳しい内容は農林政策課におたずねください。

【農林政策課（山口市役所2階）：083-934-2819】

Q17 空き家に家財が残っていますが、そのまま物件の登録をすることができますか？

→登録は可能ですが、片付けて登録されたほうが、インターネットに掲載する写真の見栄えもよくなり、成約しやすくなると思われます。空き家に残存している家財道具等を処分される際の補助金がありますので、詳しくはお問い合わせください。

Q18 家財の処分は一般的には誰が行うべきですか？

→空き家に残っている家財の処分は一般的には所有者が行いますが、物件によっては、入居者又は購入者に処分を任せることを条件にされる場合もあります。契約時に双方の意向を確認され契約書に明記されることをお勧めします。入居者又は購入者が処分される際にも家財道具等の処分の補助金が利用できますので詳しくはお問合せください。

Q19 一定期間の貸し出しのために物件の登録をすることができますか？

→空き家バンクの登録は、定住促進を目的としており、入居者は定住を希望された方になるので一定期間の貸し出しを目的とした登録はできません。

Q20 空き家バンクに登録したら市や商工会、自治会は空き家、鍵の管理をしてくれますか？

→市や商工会が空き家や鍵の管理を行うことはありません。空き家の所有者様

御自身で行っていただくか、親戚や近所の方に依頼していただくようお願いしています。

Q21 物件の相場は（いくらで貸せばいいのか、売ればいいのか） ありますか？

→空き家の状態や生活環境等がそれぞれ異なるので相場はありません。最終的に所有者の方が料金設定してください。固定資産税の納税通知書の評価額をベースに検討される方、他の空き家バンク物件を参考に決められる方など様々な方がおられます。なお、価格の決定後でも御連絡いただければ金額の変更は可能です。

Q22 価格が決められないから応相談とすることは可能ですか？

→ネットに物件情報を掲載する際、全く金額を提示せずに応相談だけでは空き家を探される方が悩まれるため金額の提示は必要となります。売買や賃貸借の交渉をされる際に、値段を引き下げる方向での変更は可能ですので、参考価格として決めていただきますお願いいたします。

Q23 空き家バンクへ登録したらすぐに成約しますか？

→空き家バンクの物件情報は、登録から3年間「すむ住む山口」のホームページで紹介いたします。

平成28年度末までに物件の登録が154件あり、そのうち成約が89件ありました。立地条件や建物の状態が良い物件などは、情報を掲載してすぐに成約に結びつく場合もありますが、長い期間を要することがほとんどです。

Q24 登録後の空き家の管理で注意すべき点がありますか？

→入居希望者が物件を見て回られる際、雑草が生い茂っている、家財道具等が散乱している、床が汚れているなどの状態では、物件に対するイメージが悪くなります。また、空き家を管理せずに放置していると、物件の状態が悪化してしまい、ますます成約が難しくなってしまいます。

入居希望者により気持ちよく物件を見ていただけるよう、そして成約につながるよう、定期的な空き家の管理をお願いいたします。

Q25 賃貸や売買契約の仲介は市、商工会、自治会が行ってくれますか？

→市、商工会、自治会は仲介しません。必要に応じて山口県宅地建物取引業協会山口支部、全日本不動産協会山口県本部の会員事業者を御紹介します。

市はそれぞれの協会と協定を結んでおり、空き家バンク制度を利用した際の

媒介報酬は、物件の所有者様からは頂かないことになっています。（買主、借主からは法定の報酬限度額を上限に報酬を求められます。）

◆売買の際の報酬限度額（税抜き）

売買代金の額	報酬限度額
200万円以下の場合	取引価格×5%
200万円超、400万円未満	取引価格×4%+2万円
400万円以上	取引価格×3%+6万円

報酬限度額は、依頼者の一方から受領できる限度額です。

◆賃借の場合の報酬限度額（税抜き）

借賃の1か月分

報酬限度額は、1取引あたりの上限度額です。一方から受領できる金額は原則1/2となりますが、依頼者の承諾があるときは一方から1か月分とすることも可能です。

Q26 物件の見学には立ち会わないといけないのですか？

→なるべくお立会いいただきたいと考えております。見学に来られる方は、家の土地がどこまであるのか、近所の方はどのような人かなど、様々なことを気にされています。物件の所有者様しかわからないこともあるので、お立会いいただきたいと思えます。遠方に住まれていて、お立会いできない方は、物件調査の際に土地の範囲など詳しい情報を教えていただくと助かります。

Q27 空き家になってからかなり年月が経っていますが、登録できますか？

→空き家の状態によります。住むのに改修が必要であっても、その改修が小規模程度であれば、登録可能です。しかし、崩れかけているなど、改修工事が大規模になるような物件は登録できない可能性があります。そのような空き家をお持ちで、管理にお困りの方は、空家対策室まで御相談ください。

【山口市生活安全課空家対策室（本庁3階）：083-934-2915】

Q28 契約が完了したらどうすればいいですか？

→定住促進課へ連絡をお願いいたします。空き家の登録抹消手続を行うため、必要な書類を郵送で送付いたします。空き家の見学後に契約に向けての話し合いを始められましたら、インターネットに情報を掲載しないようにしますので、その際にも連絡をお願いいたします。

Q29 空き家バンクへの登録内容は変更できますか？

→随時行うことが可能です。値段を下げたり、付属設備の変更などを行う際にはお電話で御連絡ください。

【空き家バンク利用登録（空き家を借りたい、買いたい人）編】

Q1 利用登録はどのような人が申し込めますか？

→空き家バンク制度に賛同いただける方で下記の要件を全て満たす人が空き家バンクに利用登録することができます。

- ① 対象地域に定住（二地域居住）を希望する人
- ② 地域活動に積極的に参加する意思のある人

Q2 空き家バンクへ利用登録するにはどのような書類が必要ですか？

→「空き家バンク利用登録申込書」、「誓約書」「入居される方すべての身分証明書の写し」を提出していただきます。提出書類の内容を確認させていただいた後、市から「空き家バンク利用登録完了通知書」により通知されましたら、登録完了となります。関係書類は山口市移住ホームページ「すむ住む山口」からダウンロードできます。郵送でお送りすることもできます。

Q3 空き家バンクの利用登録期間は何年ですか？

→登録期間は1年間です。再登録も可能です。

Q4 利用登録する前に空き家の住所や所有者の連絡先を教えてくださいほしいのですが？

→空き家の住所や所有者の情報は個人情報となりますので、山口市のウェブサイトに掲載している以外の情報については、利用登録していただく前にはお教えできません。

**Q5 付帯設備にある田畑を空き家と一緒に借りる、買うことはできますか？
金額はいくらになりますか？**

→インターネットに掲載している値段は、家と宅地のみのもので、田畑や山林を含めた値段につきましては、交渉の際に所有者様へ御質問ください。田畑の賃借や売買は農地法の手続きが必要となり制限も多くあります。（詳しく

は所有者編Q13)

【農業委員会事務局（山口市役所3階）：083-934-2882】

Q6 付帯設備に田畑がありますが一緒に購入しなければなりませんか？

→情報として提供しておりますが、田畑を一緒に購入することは物件の売却条件ではありません。家主さんに購入されないことをお伝えください。

Q7 自治会への加入は必要ですか？加入するにはどうすればいいですか？

→田舎暮らしは地域の関わりが大切ですので、基本的に自治会への加入をお願いしております。ごみステーションの管理や市報の配布、地域に関わるお知らせ（断水等）などは、自治会を通して行っています。自治会の紹介やお繋ぎは、移住希望者のサポートを行う地域の定住サポーターや地域交流センター等が協力しますので事前にお問い合わせください。（※定住サポーターは市から委嘱されています）

Q8 空き家バンクの物件を見学したいのですが、どうすればいいですか？

→物件見学の申込みは、定住促進課まで御連絡ください。

調整は、空き家の鍵を管理している方、その地域の商工会や自治会、定住サポーターなど、様々な方と日程の調整をしますので、見学までに約1週間はいただきます。見学日程が確定しましたら、市もしくは商工会や自治会から御連絡差し上げます。

Q9 土日祝日の見学も可能ですか？

→原則、平日でお願いします。平日の見学が不可能な方は御相談ください。

Q10 定住サポーターはどんな方ですか？

→空き家バンク対象地域に住まれていて、ボランティアで空き家やその地域の案内をしてくださる方々です。商店や病院などの生活に関することや、地域の慣習など、ぜひサポーターへ御質問ください。

Q11 見学した物件が気に入ったのですが、どうすればいいですか？

→物件の所有者様の連絡先をお伝えします。契約に向けての交渉には、市や商工会、自治会、サポーターは関与しませんので、当事者同士でお願いします。契約を結ばれる際、希望される方には宅建協会に所属しておられる不動産業者の方を御紹介します。

Q12 空き家の賃貸に敷金はかかりますか？

→所有者の意向によりますが賃貸契約には敷金が必要となるケースが多いです。

Q13 敷金とはどんなお金ですか？

→敷金とは家賃などの債務の担保として預けておく、いってみれば保証金のような性格を持つお金になります。なんらかの理由で家賃を払い続けることができなくなったときに、敷金で補填することになります。また退去する際、入居者の原状回復義務による修理負担分が敷金で賄われたりします。残金があれば、入居者の手元に戻ってきます。

Q14 物件を購入する際、分割払いは可能ですか？

→契約の中で売買金額、手付金の額、支払い方法、支払い日など契約の中で細かく決めていくこととなりますが、一般的には売買代金の全額の支払いをもって所有権移転とされますので、分割での支払いは難しいものと思われます。

Q15 社宅や店舗として空き家バンクの物件を利用できますか？

→空き家バンクは、あくまでも個人が居住することを目的としているので、社宅や店舗として成約されるのであれば、空き家バンク外での成約となります。その場合、空き家バンクに関する補助金は利用できません。
