

すまいのリユースネットQ&A ＜空家を貸したい・売りたい人編＞

登録に関する質問

Q 1 : 千葉市に住民登録が無くても、空家を登録することはできますか？

A 1 : 千葉市内に所有する物件があれば、住民登録に関係なく登録することができます。

Q 2 : 両親が所有している空家を、登録することはできますか？

A 2 : 所有者からの委任状により、所有者以外でも登録することができます。

Q 3 : 空家の共有者が他にいる場合でも、登録することはできますか？

A 3 : 共有者全員の同意があれば登録することができます。所有者が複数いる場合は代表者が申請して下さい。

Q 4 : 空家が未登記の場合、登録できますか？

A 4 : 空家が未登記の場合は、原則登録できません。登記手続き後に申請をお願いします。

Q 5 : 空家を相続しました。所有権の移転登記を行っていませんが、登録できますか？

A 5 : 相続人全員の同意がない場合等、状況により登録できないことがあります。審査時に状況が分かる書類や同意書等の提出を求められることとなりますので、物件情報シートの特記事項に必ず記載して提出してください。

Q 6 : 土地が借地（第三者所有）の場合、登録できますか？

A 6 : 土地が借地（第三者所有）の場合、土地所有者の同意を得ることで登録できます。

Q 7 : 抵当権や質権が設定されている物件でも、登録はできますか？

A 7 : 抵当権及び質権などの法的権利の附帯状況により、登録できないことがあります。審査時に権利の状況がわかる書類や権利者の同意書等の提出を求められることとなりますので、物件情報シートの特記事項に必ず記載して提出してください。

Q 8 : 空店舗は登録できますか？

A 8 : 空店舗は登録できません。住宅が登録の対象となります。

Q 9 : 店舗兼用住宅は登録できますか？

A 9 : 登録可能です。ただし、店舗部分だけを登録することはできません。

Q 10 : 空家の登録期間は何年ですか？

A 10 : 2年です。期間満了後は再申請により再登録することができます。

Q 1 1 : 登録するには、登録料など費用はかかりますか？

A 1 1 : 登録費用はかかりません。賃貸借契約・売買契約が締結されたときは、媒介手数料等の諸費用が必要となります。

Q 1 2 : 空家の情報はどこまで公開されますか？

A 1 2 : 物件情報シートに記載した情報及び所在地（町名まで）を公開しますが、所有者の意向により公開しない場合もあります。不特定多数には公開したくないが、市の紹介によるものなど、特定の希望者に対してのみ情報を提供したいなど、所有者の希望に沿った公開を行います。

家財・改修に関する質問

Q 1 3 : 古い空家でも登録できますか？

A 1 3 : 現地調査の結果、安全に生活できない場合や大規模な改修等が必要な場合は、登録をお断りすることがあります。

Q 1 4 : 建物を勝手に改造されたりしませんか？

A 1 4 : 契約書には、所有者の承諾を得ずに行う建物の増築、改築、改造等の用途変更の禁止を記載することができます。また、所有者の意思によって、特記事項に加えることもできます。

賃料・条件についての質問

Q 1 5 : いくらで貸せばいいのか・売ればいいのかわかりません。

A 1 5 : 周辺環境・現状・修繕履歴などを考慮しながら、最終的には所有者の方の判断で価格を設定していただくこととなります。

Q 1 6 : 空家を登録する際には、賃貸借か売買のいずれかしか希望できないのですか？

A 1 6 : 両方で登録することもできます。最初は賃貸で、利用者が気に入ってくれば売却するといった条件を付したいときなど、両方で登録しておくことが考えられます。

Q 1 7 : 空家の利用者を選ぶことも（断ることも）可能ですか？

A 1 7 : 所有者、利用者双方の合意により契約を締結するため、利用者を選択することは可能です。利用者に対する希望条件がある場合、登録申込書（特記事項欄等）にその旨記入してください。

契約についての質問

Q 1 8 : 空家の利用者との交渉は、市が仲介に入ってくれますか？

A 1 8 : 市は仲介に関わりません。市は空家の所有者と利用者との間における契約の交渉及び契約後のトラブル等には直接関与いたしません。市と協定を締結した不動産団体*の会員の仲介のもと、契約の交渉及び契約を行っていただきます。

* 不動産団体＝（一社）千葉県宅地建物取引業協会千葉支部及び（公社）全日本不動産協会千葉県本部

税金・保険についての質問

Q 1 9 : 空家の固定資産税、火災保険料は誰が納付してくれるのですか？

A 1 9 : 固定資産税は、空家所有者に対して課税されるため、納税義務者は空家所有者となります。
火災保険料も同様に空家所有者の負担となります。売買が成立した場合、利用者が所有者となり納税義務者となります。

その他の質問

Q 2 0 : 物件を登録すると、市が空家を管理してくれるのでしょうか。

A 2 0 : 市では、空家の管理はいたしません。空家の売買や賃貸契約が成立するまでは、登録した空家の所有者で管理していただきます。