

霧島市空き家バンク制度に関するQ & A

Q.この制度の目的は何か？

A.空き家等の情報の一元化を図り、その空き家等の利用を希望する者に対して情報提供を行うことにより、空き家等の有効活用を通して、移住定住を促進し、地域の活性化を図ることを目的としています。

Q.どこが実施をしていますか？問合せ先は？

A.霧島市が実施しています。

霧島市役所4階 共生協働推進課 が窓口です。

ご不明な点等は、下記までご連絡ください。

中山間地域活性化グループ

(代表)0995-45-5111 (直通)0995-64-0988

E-mail kyodo@city-kirishima.jp

HP <http://www.city-kirishima.jp>

Q.なぜ居住用の建物(その宅地も含む)だけなのか？

A 共生協働推進課では、居住用の空き家等の情報を一元管理し、霧島市のホームページで広く情報提供を行うことにより、一人でも多くの方にこの制度を活用していただきながら、市内にある既存空き家等の有効活用を通して、移住定住の促進による人口増、地域の活性化を図ることを目的にしています。ただし、空き店舗等については、すでに商工振興課で実施している空き店舗等ストックバンク事業もご利用いただけます。

Q.アパート、マンション、間借りなども登録対象になるのか？

A.いいえ、アパート、マンション、間借り等は登録対象としておりません。

戸建ての空き家等を対象としております。

Q.空き家バンクに登録して利活用を図りたいが、住まいが遠方であり、知り合いの不動産業者もいない…どのようにしたら良いか？

A.手続き等については、インターネット等を通じ登録申込書等をダウンロードし、必要書類を完備されれば郵送でもかまいません。インターネットでのダウンロードが困難な場合は担当課(共生協働推進課)までお問い合わせください。

不動産業者については、霧島市と協定を結んでいる専門的な知識を有する公益社団法人の事業者が選定され、物件に対する仲介等を担当いたします。

Q.個人間のみでの取引を希望しているが登録は可能か？

A.登録申込みの際に、鹿児島県宅地建物取引業協会(以下、「宅建協会」という。)及び全日本不動産協会鹿児島県本部(以下、「不動産協会」という。)の会員事業者への仲介の委任を義務付けていますので、あくまでも個人間のみでの取引をお考えの方については登録が行えないこととなります。(ただし、各協会への委任を了承した上で登録は可能。その後の個人間での交渉を制限するものではない)

Q.担当の仲介事業者は必ず選定されるのか？

A.はい、必ず選定されることとなります。

霧島市と協定を結んでいる、宅建協会及び不動産協会の会員事業者が担当となり、売買、賃貸借に関する交渉や契約等の仲介業務を執り行います。

Q.すでに不動産業者に仲介を依頼しているが登録は可能か？

A.はい、既に依頼されている不動産業者と協議され、登録することに双方納得の上で申込みをされ、本要綱に基づく登録対象に該当すれば可能と考えます。

Q.登録に対して現地調査は行うか？

A.登録事項に関する事実確認などのために物件に対する現地調査を行います。その際には、担当の仲介事業者も同行いたします。又、調査の際には、所有者又は管理者等へ立会いお願いいたします。

Q.登録後の空き家等の管理は市が行うのか？

A. いいえ。行いません。

空き家等の維持・管理は、これまでのとおり所有者等自身が行っていただくこととなります。空き家バンク制度は、あくまでも空き家等の情報提供を行い所有者等と利用希望者とのマッチングを支援する制度です。空き家等の管理につきましては、周辺環境の整備や定期的な見回りなど管理業務等を行う事業所がございますので、そちらのご利用をご検討ください

Q.登録物件について、何らかのトラブルが発生した場合、どのように対応したら良いか？

A.この制度は、あくまでも、空き家等の有効活用を通して、移住定住を促進し、地域の活性化を図ることを目的として、空き家等の情報提供を行い所有者等と利用希望者とのマッチングを支援する制度であり、市が物件の斡旋や仲介を行うものではありません。

登録物件については、仲介事業者、所有者等、利用希望者の3者間で、全て解決し

ていただくこととなります。

Q.なぜ市が仲介等を行わないのか？

A.そのような業務を行うには、特別な資格が必要であり、市の担当部署に必ずそのような有資格者がいるわけではございません。また、そのような業務を生業とされておられる方もいることから、後々のトラブル等の回避や取引における適切なアドバイス等をいただくためにも専門的な知識をお持ちの有資格者、もしくは、自己責任の範囲内で行っていただきたいと考えます。

Q.登録するメリットは何か？

A.個人で買い手・借り手を探されるより霧島市のホームページに掲載し広く情報公開することにより、多くの方々に見てもらった方が、相手が見つかる機会が増えると思われれます。又、行政が情報提供しているという安心感も得られるかと考えます。

Q.登録したら買い手・借り手が見つかるか？

A.この制度は、空き家等の有効活用を図ることなどを目的としていますが、それを保証するものではありません。広く情報提供を行い、多くの方が閲覧される中で、希望物件として合致すれば、買い手・借り手が見つかる場合もあると思われていますが、見つからない場合も考えられます。

Q.登録可能期間を経過したらどうなるのか？

A.この制度では、登録期間を2年と定め、登録日から2年経過した物件は登録取消することとなっておりますが、再登録も可能としております。
しかしながら、再登録に際しては、登録事項(条件等)の見直しや経年劣化等を含め総合的な判断が必要になると思われれます。所有者等及び担当の仲介事業者も含め協議のうえご判断いただくこととなります。

Q.登録をしていたが、途中で空き家バンクを通さず個人から申込み等があり交渉が成立した。どうしたら良いか？

A.空き家バンク以外による空き家等の取引を妨げるものではございませんので、そのような場合は、すぐに取消申出書をご提出ください。

Q.登録物件を利用及び見学したいのだがどうしたら良いか？

A.登録物件に対する利用申込書が必要となります。申込書は、ホームページからダウンロードしていただくか、共生協働推進課へお問合せください。

実際の見学等に当たっては、担当の仲介事業者を通して行うこととなりますのでこちらへ連絡をしていただくこととなります

Q.物件の登録、もしくは登録物件の利用希望に関し費用が発生するのか？

A.要綱に定められた対象物件及び対象者しか利用はできないため、特に費用は発生しません。

しかしながら、仲介等に関して仲介事業者へ委任することから、宅地建物取引業法の規定に基づく範囲内において仲介に係る料金(報酬)が発生する場合がありますと思われる。

Q.登録物件を買う・借りるつもりであるが何らかの優遇措置や助成はあるか？

A.空き家バンク制度においては、現段階では、空き家等の有効活用を通して、移住定住の促進及び地域の活性化を目的としたもので、交渉、契約等までの支援であるため特に優遇措置は設けておりません。

ただし、市外からの移住定住者や市街地から中山間地域への転居定住者で空き家等の購入及び増改築行う方、又は、国分・隼人の市街地を除く中山間地域の一戸建て住宅を賃貸して居住する市外からの移住定住者の方は、『ふるさと創生移住定住促進補助制度』に該当する可能性があります。諸要件等ございますのでホームページでご確認いただくか、もしくは担当窓口が一緒ですのでお気軽にお尋ねください。