

多賀城市空き家バンク Q & A
 ≪空き家を売り（貸し）たい方≫

質問	回答
Q 1 多賀城市に住民登録がなくても、空き家バンクに登録することは可能ですか？	A 1 多賀城市に空き家を所有している方で空き家バンク制度の目的に賛同していただける方であれば、住民登録に関係なく空き家バンクに登録が可能です。 登録する際には、現地調査の立会が必要です。
Q 2 どんな住宅が登録できますか？	A 2 下記の条件を満たす建物とその敷地を空き家バンクに登録することができます。また、登録に際しては空き家の所有者と協力事業者（不動産業者）との間で売買又は賃貸の媒介契約を締結していただきます。 ①多賀城市内にある個人が居住を目的として建築又は取得した建物で、現在、居住していない建物及びその敷地（近く居住しなくなる予定のものを含む） ②賃貸や分譲を目的として建てられたものでないこと。 ③建築物の安全性に問題がないこと。 ④居住の場として機能しない建築物でないこと。 ＊登録の前に、所有者立会いのもと、市と協力事業者（不動産業者）による物件の現地調査を実施し、登録可能かどうか判断させていただきます。 <u>結果によっては空き家登録ができない場合もありますのでご了承ください。</u>
Q 3 古い住宅ですが、物件登録はできますか？	A 3 空き家バンクで登録できる空き家は、基本的に修繕等を行わず、そのまま居住できる空き家を対象としています。したがって、大規模な改修が必要な場合は、登録をお断りすることもあります。
Q 4 賃貸や分譲を目的に建てたのですが、空き家バンクに登録することは可能ですか？	A 4 個人が居住を目的として建築又は取得した建物で、現に居住していない建物を対象としているため、 <u>登録はできません。</u>
Q 5 店舗併用住宅は空き家バンクに登録することは可能ですか？	A 5 可能です。（店舗、事務所、工場など住宅以外の建物のみの場合は登録できません。）
Q 6 空き家バンクに登録しようとする物件が共有物件でも登録は可能ですか？	A 6 空き家の共有者全員の同意があれば、登録は可能です。
Q 7 親が所有している建物を、空き家バンクに登録することは可能ですか？	A 7 原則として、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の提出により、所有者以外でも登録は可能です。
Q 8 空き家の所有のみで土地は借地（第三者）の場合、空き家バンクに登録は可能ですか？	A 8 土地が第三者の場合は土地所有者の承諾を得た場合は登録可能です。
Q 9 空き家バンク協力事業者は、事前に確認することができますか？	A 9 多賀城市空き家バンクホームページで公表しておりますので、ご確認ください。都市計画課の窓口でも確認可能です。
Q 10 物件を担当する空き家バンク協力事業者はどのように決めるのですか？	A 10 当市と協定を締結している（公社）宮城県宅地建物取引業協会又は（公社）全日本不動産協会宮城県本部の会員のうち、市内に事務所を置き、空き家バンク協力事業者登録さ

	れている事業者の中から指定していただきますが、指定を市長に委任した場合は、市長が指定します。
Q11 空き家バンクに登録するときは、どのような書類が必要ですか？	A11 「多賀城市空き家バンク物件登録申込書」(様式第1号)と「多賀城市空き家バンク物件登録カード」(様式第2号)を提出してください。 提出添付書類は下記のとおりです。 ①本人確認書類(運転免許証、健康保険証等) ②委任状(申請者が所有者と異なる場合) ③土地、建物の登記事項証明書(全部事項証明書) ④公図の写し ⑤土地及び建物が共有名義の場合又は土地建物の所有者が異なる場合、空き家バンクに登録することについての共有者、所有者全員の同意書
Q12 物件登録の際、賃貸か売却のどちらか片方しか希望できないのですか？	A12 両方でも登録可能です。登録内容は「多賀城市空き家バンク物件登録事項変更届」で変更も可能です。
Q13 空き家バンクの登録期間は何年ですか？	A13 登録の有効期間は2年間です。2年経過後に再登録も可能です。
Q14 空き家バンクに登録する際に、登録料、仲介手数料など費用はかかりますか？	A14 空き家バンクへの登録料は無料です。賃貸、売買契約の際には、法律により定められた不動産仲介手数料が必要となります。
Q15 物件登録してからどのくらいで利用者が見つかり、契約できますか？	A15 空き家バンクに登録していただくことは、あくまでも情報発信の手段の一つであるため、空き家バンクへの登録が、賃貸借や売却を約束するものではありません。
Q16 すでに不動産業者に媒介契約をしている場合でも登録は可能ですか？	A16 他の不動産業者と一般媒介契約を結んでいる場合は空き家バンクへの登録は可能ですが、専任媒介契約及び専属媒介契約を結んでいる場合は登録することはできません。
Q17 空き家バンクに登録した場合、除草等の管理はどうなりますか？	A17 清掃、除草などの管理は、空き家の買い手又は借り手が決まるまで、所有者の責任で行う必要があります。売買や賃貸が成立した後は、利用者が行うこととなります。
Q18 物件登録の際に、いくらで賃貸すればいいのか、売却すればいいのか検討がつきませんがどうしたらよいのですか？	A18 現地調査の立ち合い時に協力事業者(不動産業者)の方に相談してください。
Q19 相続した空き家で、まだ所有権の移転登記をしていませんが登録できますか？	A19 賃貸としての登録は可能です。売買の場合は不動産取引ができませんので、所有権移転登記の手続きを行ってください。(行政書士会への御案内をすることも可能です)
Q20 分譲マンションは登録できますか？	A20 一戸建住宅を対象としているため登録はできません。
Q21 所有者である親は認知症と判断されていますが、子供が代理人として登録することは可能ですか？	A21 登記の名義人が、認知症などで判断能力が不十分な方は、成年後見人制度を御利用することをお勧めします。
Q22 空き家が未登記ですが、空き家バンクに登録できますか？	A22 空き家が未登記の場合は、登録はできません。必ず登記をお願いします。

Q23 登録した後は、どのようになるのでしょうか？	A23 空き家の利用希望があった場合は、登録されている空き家情報と突合し、空き家の所有者と仲介を担当する協力事業者（不動産業者）に連絡をします。 その後、担当する協力事業者（不動産業者）の仲介により交渉を行っていただきます。
Q24 登録後に取り消したい場合の手続きは、どうすればいいですか？	A24 登録した後に、登録を取り消したい場合は「空き家バンク登録抹消届」を提出してください。また、以下の場合は登録が取消されます。 ①登録している空き家の所有権その他の権利に異動があったとき。 ②登録から2年が経過したとき。 ③申込内容に虚偽があったとき。 ④市長が適当でないと認めたとき。
Q25 空き家の固定資産税、火災保険は誰が支払うのですか？	A25 空き家の所有者が支払うことになります。
Q26 空き地だけの登録はできますか？	A26 土地のみの登録はできません。
Q27 売主又は貸主の責任はありますか？	A27 物件についての瑕疵（いわゆる欠陥）がある場合、買主又は借主に明確に伝えないと民法の瑕疵担保責任を問われる可能性があります。 登録する建物や敷地について、不具合箇所や心配な点がある場合は、担当する協力事業者（不動産業者）に全てを説明したうえで、重要事項説明書に記載してもらってください。
Q28 事前に協力事業者（不動産業者）と売買等に関する媒介契約をしないと登録できないのですか？	A28 申込み時点での媒介契約は必要ありませんが、実際に空き家バンクに登録する際には、協力事業者（不動産業者）と媒介契約をする必要があります。
Q29 市に売買等の契約の仲介はお願いできないのでしょうか？	A29 市は、空き家の所有者と利用希望者との仲介、契約交渉、各種手続き及び契約後のトラブル等については一切関与しませんので同意のうえで、ご利用いただくようお願いいたします。 物件の契約に関する仲介、交渉等については、媒介契約を締結している協力事業者（不動産業者）にお願いすることとなります。
Q30 空き家バンクに物件を登録した場合、市は何を保証するのですか？	A30 市は、空き家バンクに登録した空き家に関する情報提供と連絡調整のみを行います。また、空き家バンク登録は売買や賃貸借をお約束するものではありません。
Q31 空き家に家財が残っていますが、そのまま貸し出すことは可能ですか？	A31 空き家の所有者、利用希望者双方の意向によって異なりますが、原則として家財や家電などは建物に残さないようお願いします。