

多賀城市空き家バンクQ&A
 ≪空き家を売り（貸し）たい人編≫

質問	回答
<p>Q 1 どんな住宅が登録できますか？</p>	<p>A 1 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。</p> <p>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）</p> <p>②賃貸や分譲を目的として建てられたものでないこと。</p> <p>*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。その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。</p>
<p>Q 2 古い住宅ですが、物件登録はできますか？</p>	<p>A 2 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。</p>
<p>Q 3 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？</p>	<p>A 3 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することが可能です。ただし、登録する為には、現地調査に立ち会っていただく必要があります。</p>
<p>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？</p>	<p>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、登録はできません。</p>
<p>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？</p>	<p>A 5 登録は可能です。（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。）</p>
<p>Q 6 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？</p>	<p>A 6 「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）を提出していただくことになります。</p> <p>なお、添付する書類は下記のとおりです。</p> <p>①本人確認書類（運転免許証、健康保険証等）</p> <p>②委任状（申請者が所有者と異なる場合）</p> <p>③土地、建物の登記事項証明書（全部事項証明書）</p> <p>④公図の写し</p> <p>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</p>
<p>Q 7 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？</p>	<p>A 7 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。</p>
<p>Q 8 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？</p>	<p>A 8 空き家の共有者全員の同意があれば、空き家バンクへの登録は可能です。</p>

質問	回答
Q9 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？	A9 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。
Q10 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？	A10 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、随時変更も可能です。
Q11 物件登録してからどのくらいで利用者が見付き、契約できますか？	A11 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す。この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。
Q12 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？	A12 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。
Q13 空き家バンクに登録すると、市で家の管理をしてもらえるのでしょうか？	A13 空き家バンクに登録しても、市が清掃などの維持管理は行いませんので、空き家の買い手又は借り手が現れるまで、所有者の方が管理することとなります。
Q14 空き家バンクの登録期間は何年ですか？	A14 登録の有効期間は2年間となります。再登録も可能です。
Q15 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？	A15 土地が第三者の場合は土地所有者の同意書が必要ですが、同意を得た場合は登録が可能となります。
Q16 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見当が付きませんがどうしたらよいのですか？	A16 現地調査の立ち合い時に協力事業者（不動産業者）の方に相談できます。家族の方ともよく相談したうえで、最終的に物件登録者の方が料金設定をしてください。
Q17 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？	A17 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。
Q18 分譲マンションは登録できますか？	A18 一戸建住宅を対象としているため登録はできません。
Q19 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？	A19 登記の名義人が、認知症などで判断能力が不十分な方は、成年後見人制度をご利用することをお勧めします。
Q20 空き家が未登記ですが、空き家バンクに登録できますか？	A20 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。
Q21 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？	A21 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。

質問	回答
Q22 空き地だけの登録はできますか？	A22 土地のみの登録はできません。
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 売主又は貸主の責任はありますか？	A24 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場合があります。 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。
Q25 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？	A25 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。
Q26 空き家バンクの協力事業者（不動産業者）は、事前に確認、指定することは可能でしょうか？	A26 多賀城市ホームページの空き家バンクのページで公表していますので確認して下さい。
Q27 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？	A27 市は、空き家の所有者と利用希望者との仲介、契約交渉及び契約後のトラブル等については一切関与しません。 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。
Q28 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？	A28 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、空き家バンクは売買や賃貸借を必ず約束するものではありません。
Q29 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？	A29 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、原則として家財などは建物に残さないようお願いいたします。

《空き家を買（借）りたい人編》

質問	回答
Q 1 空き家バンクに登録するには、登録料などの費用は必要ですか？	A 1 空き家バンクの登録は無料です。空き家の売買、賃貸借契約の段階で協力事業者（不動産業者）に対して、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。
Q 2 空き家バンク利用登録するには、どのような書類が必要ですか？	A 2 「多賀城市空き家バンク利用登録申込書」（様式第7号）と「誓約書」（様式第8号）を提出していただくこととなります。 なお、添付する書類は下記のとおりです。 ①本人確認書類（運転免許証等）の写し ②市区町村税納税証明書（市区町村民税に滞納がないことの証明）
Q 3 空き家バンク利用登録までの手続きはどうなりますか？	A 3 空き家バンク利用登録申込書の提出後 ①関係書類を確認します。 ②暴力団等関係者の有無を関係機関に照会します。 ③確認後利用登録をします。 ので、提出後2～3週間程度の期間を必要とします。
Q 4 直接交渉したいので、空き家の所有者を教えてくださいのですが？	A 4 空き家の所有者情報は、空き家バンクに利用登録した人以外には教えることはできません。
Q 5 物件の詳細確認、交渉する手続きはどのようになるのでしょうか？	A 5 ホームページ等で閲覧した物件の中で、具体的に確認や交渉したい物件があった場合、「多賀城市空き家バンク利用登録申込書」（様式第7号）と「誓約書」（様式第8号）を提出していただき、利用登録する必要があります。 この申請に基づき、市が該当する物件の協力事業者（不動産業者）に連絡し、協力事業者が空き家利用登録者（利用者）の日程調整などを行い、物件見学を行います。 なお、交渉に関して市は関与しませんので、物件の協力事業者（不動産業者）の仲介により契約などを実施することとなります。
Q 6 空き家バンク利用登録の有効期間は何年ですか？	A 6 利用登録の有効期間は2年間となります。 有効期間内にご希望の物件が見つからなかった場合には、再登録も可能です。
Q 7 登録の内容に変更がある場合や登録を取り消したい場合は、どうすればよいのですか？	A 7 登録に変更がある場合には、「多賀城市空き家バンク利用登録事項変更届」（様式第10号）を市に提出してください。 また、登録を取り消す場合には、「多賀城市空き家バンク利用登録抹消届」（様式第11号）を提出してください。
Q 8 空き家バンクで空き店舗は紹介してもらえますか？	A 8 空き家バンクでは、店舗付住宅（併用住宅）であれば、登録されている物件の範囲内で紹介が可能です。