

気仙沼市空き家バンクへの物件登録をお考えの皆様へ 〈空き家を売りたい・貸したいとき〉

○空き家バンク登録の対象となる物件

空き家バンクへ登録できる物件は、個人又は法人が居住を目的として建築し、現に居住していない（居住しなくなる予定の建物を含む。）建物及びその敷地です。

○登録申請時に必要な書類

- ①空き家バンク登録申請書（様式第1号）
 - ②空き家バンク物件登録書（別紙様式・記入できる範囲で結構です。）
 - ③土地/建物の両方の登記事項証明書（全部事項証明書）の写し
 - ④公図の写し
- ※申請日より3ヶ月以内に取得した証明書をご提出ください。
※③、④の書類はお近くの法務局で取得できます。
- ⑤申請者本人の確認ができるもの（運転免許証等）
 - ⑥物件登録に係る同意書（別紙様式・必ず内容を確認してください。）

※以下は、調査書類作成時の参考とさせていただきますので、可能であれば提出をお願いします。

- ①物件の位置図及び間取り図（任意様式）
- ②建物図面の写し
- ③建築確認申請書の写し
- ④固定資産税課税明細書の写し

○物件調査について

申請者（所有者）の立ち会いのもと、市、気仙沼市移住・定住支援センター MINATO（以下 MINATO）、担当仲介業者等が行います。

担当仲介業者は、登録申請の際に、空き家バンク協力事業者リストから選定させていただきます。

調査日はご都合のよい日時をうかがった上で、協議させていただきます。

調査の結果、破損が著しい物件などは、登録を断る場合があります。

○登録内容の変更について

所有者や希望価格など、登録内容に変更がある場合は、速やかに MINATO まで申し出てください。

○問い合わせ先

気仙沼市移住・定住支援センター MINATO

住所 気仙沼市南町海岸 1-11 気仙沼市まち・ひと・しごと交流プラザ 2F

TEL/ FAX 0226-25-9119

HP <http://www.minato-kesenuma.com>

気仙沼市空き家バンクQ & A（空き家を売りたい、貸したい方向け）

Q1 気仙沼市に住民登録がなくても、空き家バンクの登録は可能ですか。

A1 気仙沼市内に空き家を所有している方なら、住民登録に関係なく空き家バンクの登録が可能です。また、法人でも可能です。

Q2 空き家が未登記です。空き家バンクに登録できますか？

A2 空き家が未登記の場合は、登録できません。

Q3 空き家を相続しました。所有権の移転登記を行っていませんが、空き家バンクに登録できますか？

A3 所有権の移転登記が済んでいない場合は、原則、登録できません。

Q4 両親の所有している家を空き家バンクに登録できますか？

A4 原則、空き家所有者からの申請が必要です。

Q5 空き家の共有者が他にいる場合でも、空き家バンクの登録は可能ですか。

A5 空き家の共有者全員の同意があれば、空き家バンク登録は可能です。

Q6 空き家を所有していますが、土地は借地（第三者所有）です。空き家バンクに登録できますか？

A6 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。

Q7 店舗併用住宅は登録できますか？

A7 登録できます。ただし、店舗のみの場合は対象外です。

Q8 アパートやマンションは登録できますか？

A8 個人が居住するために取得した一戸建てを対象としていますので、アパートやマンションの登録はできません。

Q9 古い住宅ですが、空き家バンクに登録することができますか。

A9 古い住宅でも登録は可能です。市、MINATO および担当仲介業者で現状を調査し、登録可能かどうかを判断させていただきます。

Q10 抵当権や質権が設定されている物件でも、空き家バンクに登録できますか。

A10 抵当権及び質権などの法的権利の附帯状況により、商取引に適さない物件については登録できないことがあります。

Q11 空き家バンクの利用に、登録料がかかりますか？

A11 空き家バンクの登録は無料です。ただし、成約した場合には、仲介した業者（宅地建物取引業者）に対し、法律で決められた仲介手数料が必要になります。

Q12 空き家バンクへの登録等の手続きはどこでできますか。

A12 空き家バンクへの登録や相談は、MINATO が窓口となります。

Q13 空き家バンク登録後の手順はどうなるのですか。

A13 MINATO のホームページ等により物件情報を公開し、利用希望者と登録物件とのマッチングを行います。また、空き家の利用希望があった場合には、空き家登録者（所有者等）と担当仲介業者に連絡します。その後、利用希望者から物件の交渉申込みがあった場合には、担当宅建業者の仲介による交渉を行っていただきます。

Q14 ホームページ等で公開される情報はどこまでですか。

A14 物件の写真と空き家バンク物件登録書に掲載された情報を公開します。

Q15 空き家バンクに登録したら、必ず利用者が見つかりますか？

A15 空き家バンクは、移住を希望される方へ情報を提供するものであり、その後の売却や賃貸借をお約束するものではありません。

Q16 空き家バンクの登録期間は何年ですか。

A16 2年です。期間満了後は再申請により再登録可能です。

Q17 空き家バンクへの登録の際、いくらで売ったらいいのか、いくらで貸したらいいのかわかりません。

A17 登録の際の物件調査時に、担当する仲介業者に相談することができます。また、所有者の希望価格でも登録できます。いずれの場合でも、最終的には、所有者の判断で価格を決めていただきます。

Q18 日中仕事のため、物件調査に立ち会うことができません。

A18 物件調査は、原則、申請者（所有者）に立ち会っていただきます。調査日は、ご都合のよい日時をうかがった上で、協議させていただきます。

Q19 仲介業者を介さないで、空き家の購入または賃貸を希望する方と、直接、交渉することはできますか。

A19 直接交渉を行う場合、空き家バンクには登録できません。登録するためには、宅地建物取引業者による仲介を条件とします。

Q20 仲介業者は、どのように決まるのですか。

A20 空き家バンクの登録を申請する際に、（公社）宮城県宅地建物取引業協会及び（公社）全日本不動産協会宮城県本部に属する協力事業者のリストから、希望する業者を選択していただきます。なお、選択した業者の都合により希望に添えない場合には、こちらで決めさせていただきます。
なお、既に仲介や管理を依頼している場合は、お知らせください。

Q21 空き家バンクへ登録した場合、固定資産税の支払いや草刈り等の管理はどうなりますか。

A21 固定資産税は空き家の所有者が支払うこととなります。また、草刈り、清掃等の管理も利用者が決まるまで所有者の責任で行う必要があります。

Q22 空き家利用者を選ぶこと（断ること）もできますか？

A22 所有者、利用者双方の合意により売買契約、賃貸契約を締結するため、所有者が利用者を選択することはできます。利用者に対する希望条件等がありましたら、物件登録書にその旨をご記入ください。空き家バンクにその内容を登録します。

Q23 空き家を貸す場合、無断で改造されたりしませんか？

A23 契約書には、貸主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。その他希望条件等がありましたら、物件登録書にその旨をご記入ください。空き家バンク掲載時にその内容を登録します。

Q24 建物に家財が残っていますが、そのまま貸し出しすることも可能ですか。

A24 家財や家電製品などは、原則、所有者が処分しなくてはなりません。ただし、利用希望者の意向によりそのまま使用しても構わないものがあれば、双方で協議のうえ、決めていただくこととなります。

Q25 家を売った（貸した）後で不具合が見つかりました。売主（貸主）の責任はありますか？

A25 物件について、瑕疵（いわゆる欠陥）がある場合、きちんと買主（借主）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。瑕疵がある場合には、担当する仲介業者にきちんと説明し、重要事項説明書に記載してください。