

## 陸前高田市空き家バンクへの物件登録をお考えの皆様へ

### ～空き家を貸したいとき・売りたいとき～

#### ●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も含む）建物及びその敷地です。

#### ●登録時に必要な書類

- ①陸前高田市空き家バンク登録申込書（様式第1号）
- ②同意書（様式第2号）
- ③申請者本人の確認ができるもの（写真つき、運転免許証など）
- ④固定資産税課税明細書の写し
- ⑤土地、建物の登記事項証明書の写し（コピーでも可）
- ⑥公図、地積測量図、建物図面の写し（準備できなければご相談ください）
- ⑦建築検査済証の写し（準備できなければご相談ください）

※⑤⑥に関しては、法務局にて交付の申請ができます。物件により、書類が存在しない場合がございます。お気軽にご相談ください。

#### ●物件調査について

空き家所有者様より、担当する物件取扱業者のご希望を伺います。

所有者の立ち会いのもと、陸前高田市より事業委託を受けた高田暮舎、担当の物件取扱業者により物件の調査を行います。所有者の立会いが困難な場合は、高田暮舎までご相談ください。

調査の結果、物件の登録をお断りさせていただく場合がございます。

## ●登録内容の変更について

所有者や希望価格、掲載の取りやめなど、登録内容に変更がある場合は、速やかに高田暮舎までご連絡ください。

## ●ご相談・問い合わせ窓口

特定非営利活動法人高田暮舎（たかたくらししゃ）

住所 岩手県陸前高田市広田町字山田52-6

TEL 070-2432-1649

E-MAIL [info@kurashisha.org](mailto:info@kurashisha.org)

## ●陸前高田市空き家バンク Q&A（貸したい・売りたい人向け）

Q1：陸前高田市に住民票がなくても空き家バンクへの登録は可能ですか？

A1：市内に空き家を所有されている方であれば可能です。

Q2：空き家が未登記です。空き家バンクへの登録は可能ですか？

A2：空き家バンクへの登録は、所有者が明確である登記されている物件が対象となっております。空き家についての相談も承っているので、お問い合わせください。

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

A3：移転登記が済んでから空き家バンクへの登録をお願いします。空き家についての相談も承っているので、お問い合わせください。

Q4：両親の所有している空き家を登録できますか？

A4：原則、空き家所有者からの申請が必要です。

Q5：空き家の共有者がいる場合でも登録は可能ですか？

A5：空き家の共有者全員からの同意があれば可能です。

Q6：空き家を所有していますが、土地は借地です。登録できますか？

A6：土地が借地の場合、土地所有者の同意を得ることでできます。

Q7：店舗併用住宅は登録できますか？

A7：できます。ただし、店舗のみの場合は対象外です。

Q8：古い住宅ですが、空き家バンクに登録できますか？

A8：古い住宅であっても可能です。物件取扱業者及び、高田暮舎で現状を調査し、登録可能かどうかを判断させていただきます。

Q9：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？

A9：抵当権及び質権の抹消手続きが済んでから空き家バンクへの登録をお願いします。

Q10：空き家バンクの利用に登録料はかかりますか？

A10：成約時に仲介業者への手数料と高田暮舎への執筆料が発生します。詳しくは高田暮舎までお問い合わせください。

Q11：空き家バンクへの登録の手続き等はどこでできますか？

A11：空き家バンクへの登録は陸前高田市役所企画政策課、相談の窓口は高田暮舎となっております。お問い合わせください。

Q12：空き家バンク登録後の手順はどうなるのですか？

A12：市は物件情報を本 WEB サイト等で公開し、利用希望者と登録物件とのマッチングを行います。また、空き家の利用希望連絡があった場合には、空き家登録者（所有者）と担当の物件取扱業者に連絡します。その後、利用登録者から物件交渉の申し込みがあった場合には、担当の物件取扱業者の仲介による交渉を行なっていただきます。

**Q13：ホームページ等で公開される情報はどこまでですか？**

A13：基本的には所有者に関する情報を除く物件登録申込書に掲載された情報を公開します。

**Q14：空き家バンクに登録したら、利用者は必ず見つかりますか？**

A14：空き家バンクは情報提供するためのものであり、その後の売却や賃貸借を約束するものではありません。

**Q15：空き家バンクに登録の際、賃料及び売買価格を決められますか？**

A15：登録の際の物件調査時に、担当する物件取扱業者に相談ができます。また、所有者の希望価格での設定もできます。いずれの場合でも最終的な価格設定は所有者の判断で行います。

**Q16：日中仕事のため、物件の調査日に立ち会えません。**

A16：物件調査は原則、所有者に立ち会っていただきます。調査日はご都合が良い日に設定させていただきます。どうしても困難な場合はご相談ください。

**Q17：物件取扱業者を通さずに、空き家の利用を希望される方と交渉ができますか？**

A17：直接交渉の場合には、空き家バンクへの掲載ができません。登録のためには、担当する物件取扱業者による仲介が条件となります。

**Q18：物件取扱業者はどのように決まりますか？**

A18：空き家バンク登録物件取扱業者一覧から所有者にご希望の業者を第1～第3希望まで選んでいただきます。ご希望に添えない場合、相談の上でこちらから提案をさせていただきます。なお、すでに仲介や管理を依頼している場

合、ご相談ください。

**Q19：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などの管理はどうなりますか？**

A19：固定資産税の支払いは空き家所有者のご負担となります。また草刈りなどの管理も利用者が見つかるまで、所有者の責任で行う必要があります。

**Q20：空き家利用希望者を選ぶこと（断ること）はできますか？**

A20：所有者、利用希望者の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、物件登録申込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。

**Q21：空き家を貸す場合、無断で改造されたりしませんか？**

A21：契約書には無断での改築、増築、改造などの用途の変更の禁止を記載することが可能です。その他希望条件等がありましたら、物件登録申込書にその旨の記載をお願いいたします。空き家バンク掲載時にその内容を登録します。

**Q22：建物に家財が残っていますが、そのまま貸し出しは可能ですか？**

A22：原則、所有者と利用者の協議の上で決定します。

**Q23：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？**

A23：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場合があります。瑕疵がある場合にはきちんと担当の物件取扱業者に説明をし、重要事項説明書への記載をお願いします。不具合の修理負担については担当の物件取扱業者への確認をお願いします。