

蔵王町空き家バンク Q&A

物件を売りたい・貸したい方むけ(物件の登録)Q&A

【登録できる物件について】

Q1：空き家バンクに登録できる物件は、どのような住宅ですか？

A1：空き家バンクに登録できる物件は、住居を目的として建築し、現に居住していない（近く居住しなくなる予定のものを含む。）町内に存する住宅、併用住宅及びその敷地です。ただし、民間事業者による賃貸又は分譲等を目的とする建物は除きます。

Q2：土地だけを売りたい場合も空き家バンクに登録できますか？

A2：空き家バンクでは、土地のみの登録は行っておりません。空き家と一緒に登録することは可能です。

Q3：古い空き家でも、空き家バンクに登録できますか？

A3：登録できます。町および仲介する不動産業者で現状を調査させていただき、登録可能かどうかを判断させていただきます。なお、調整の結果、仲介する不動産業者が媒介契約を引き受けることができない場合は、登録をお断りさせていただく場合がありますので、ご了承ください。

Q4：既に不動産業者に取引を依頼している物件でも、空き家バンクに登録できますか？

A4：登録できません。すでに不動産業者等に取引を依頼している物件は、空き家バンクに登録できませんのでご注意ください。

Q5：空き家に家財が残っていますがそのまま登録することは可能ですか？

A5：可能です。家財がある場合、その対応については所有者、利用者双方の協議の上決めていただくこととなります。ただ、部屋の写真を空き家バンクに掲載して紹介しますので、できるだけ片付けを済ませておくことをお勧めします。

Q6：いくらで売ればいいのか分かりません。

A6：現地調査を行う際に、物件を担当する不動産会社の方にも来ていただきます。その時に不動産会社の方から価格についてアドバイスしていただけます。それを参考に、ご自分で価格を決めていただきます。

Q7：居宅は貸し出しし、敷地内にある納屋だけは使用したいですが可能ですか？

A7：登録時の要望事項にその旨を記入して頂ければ可能です。納屋以外でも使用したい箇所があれば、その箇所以外の賃貸も可能です。

【物件の所有者等について】

Q 8：蔵王町に住民登録がなくても、空き家バンクに登録できますか？

A 8：蔵王町内に空き家を所有していて蔵王町の空き家バンク制度の目的に賛同していただける方でしたら、住民登録をしていなくても空き家バンクに登録することが可能です。

Q 9：両親の所有している空き家を登録できますか？

A 9：原則、所有者本人からの申し込みが必要です。ただし、空き家所有者からの委任状を提出し、その内容が確認できれば、所有者以外でも空き家バンク登録が可能です。なお、契約時には所有者の実印や印鑑証明が必要な場合があります。

Q10：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空き家バンクに登録できますか？

A 10：土地及び建物の登記が整理されていない場合は、不動産取引ができないので、空き家バンクに登録することはできません。事前に登記を整理しておく必要があります。

Q11：空き家や土地の共有者が他にいる場合でも空き家バンクに登録できますか？

A 11：空き家や土地の共有者全員の同意があれば空き家バンクへの登録が可能です。登録申請の際は、共有者全員分の蔵王町空き家バンク物件登録同意書（様式第3号）を添付してください。

Q12：空き家を所有していますが、土地は借地（第三者所有）の場合、空き家バンクに登録できますか？

A 12：土地所有者の同意があれば登録可能です。

Q13：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？

A 13：抵当権の行使により債権者から競売にかけられた場合、買主が所有権を失うおそれがありますので、売却を希望される方は抵当権を抹消しないと登録することができません。なお、賃貸を希望する場合は登録することができます。

【制度に関して】

Q14：空き家バンク登録費用や仲介手数料などはかかりますか？

A 14：空き家バンクへの登録は無料です。賃貸、売買契約の段階で法律により定められた不動産仲介手数料は必要です。

Q15：空き家バンク登録の際、賃貸か売買のいずれかしか登録できないのですか？

A 15：両方で登録することが可能です。

Q16：物件を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？

A 16：空き家バンクへの登録はあくまでも情報発信の方法の一つですので、売買や賃貸借を約束するものではありません。

Q17：空き家バンクに登録すると、町が家の管理をしてくれるのでしょうか？

A 17：いいえ。空き家バンクに登録されても町が家の清掃などの管理を行うわけではありません。空き家の利用者が決まるまでは、持ち主の方で管理していただきますようお願いいたします。

Q18：どうやって賃貸契約を結んだり、物件の売買をするのですか？

A 18：契約方法は、蔵王町では、不動産協会と協定を結んでいるので、不動産協会が推薦する優良業者が仲介します。個人と個人による契約はできません。

※蔵王町は契約には、一切関与しません。

Q19：売主または貸主の責任はありますか？

A 19：物件に瑕疵（いわゆる欠陥）があった場合、きちんと買主または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。瑕疵がある場合は仲介の不動産業者にきちんと説明して、重要事項説明書に記載してもらってください。

Q20：空き家バンク登録後はどのような手順になるのですか？

A 20：空き家利用の希望があった場合、町担当者から不動産業者へ、不動産業者から空き家の所有者様へ連絡し、空き家の立会い調査の日程等を確認します。その後、どのような交渉を進めるのかは仲介する不動産業者によります。

Q21：空き家の固定資産税、火災保険は利用者が納付してくれるのですか？

A 21：固定資産税は所有者に対し課税されるため、納税義務者は所有者となります。

火災保険料は双方協議の上、決めていただくこととなります。