

## ◎空き家所有者の方へ（売りたい・貸したい）Q&A

### 質問①

空き家情報バンクへ登録できる物件はどのような住宅ですか？

空き家情報バンクに登録できる物件は次のとおりです。

- 1、今は誰も住んでいない、または当面の間、住む予定のない専用住宅または併用住宅
- 2、賃貸、分譲などの営業を目的とした建物（アパートなど）ではないこと
- 3、建物が破損していたり、危険性がないこと

また空き家バンクに登録してもらうにあたり、宅地建物取引業者（以後・不動産業者）との売買（または賃貸借）の媒介契約をしていただく必要があります。

### 質問②

にかほ市に住民票がなくても、空き家情報バンクに登録することは可能ですか？

にかほ市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情報バンクへの登録が可能です。

※【空き家】とは、1年以上居住していない、または使われていない家のこと（建物および敷地）

### 質問③

事前に不動産業者と売買（賃貸借）に関する媒介契約をしないと空き家情報バンクに登録はできませんか？

空き家情報バンクへの登録は媒介契約が必要です。これは個人間による契約交渉などで起こりうるトラブルを防ぐためです。

### 質問④

にかほ市内の不動産業者との媒介契約でないと登録はできませんか？

にかほ市内の不動産業者を推奨しておりますが、市内宅建業者に限りません。

※にかほ市移住定住ポータルサイト「にかほ一む」にて市内不動産業者の確認は可能です。

また、商工政策課ふるさと創造班窓口でも確認が可能です。

### 質問⑤

にかほ市で不動産業者を選んでもらうことはできますか？

にかほ市で不動産業者を選定することはできません。物件の所有者の方に選定してもらいます。

なお、物件の状態によっては、選定した事業者から契約を断られる場合もあります。この場合、さらにほかの不動産業者を選定していただく必要があります。



## 質問⑥

空き家情報バンクへの物件登録をしたい場合は、まずどうすればいいですか？

空き家を売りたい、貸したいと思っている所有者の方は商工政策課ふるさと創造班（象潟庁舎）までお問い合わせください。窓口対応も可能です。空き家情報バンク登録制度についてのご案内をさせていただきます。

## 質問⑦

空き家情報バンクへの物件登録には何を用意すればいいですか？

にかほ市空き家情報バンクへの登録には次の書類が必要です。提出していただく書類作成については市または不動産業者がサポートさせていただくことも可能です。お気軽に窓口におこしください。

- ① にかほ市空き家情報登録申請書（様式1）
- ② 空き家の税情報の照会に係る同意書（様式2）
- ③ 不動産業者との登録物件の媒介契約書の写し ※賃貸物件は管理契約書の写しを含む
- ④ 登録物件の図面等
- ⑤ その他、市長が必要と認める書類

登録物件の登記簿謄本もお忘れなくご準備ください。

## 質問⑧

空き家情報バンクへの登録期間の期限などはありますか？

空き家バンクへの登録期間の期限は原則2年ですが、改めて再登録も可能です。

## 質問⑨

空き家の所有者（名義人）でなくても物件登録の申請はできますか？

物件登録は空き家の所有者からの申請をお願いしています。

## 質問⑩

空き家の所有権者が複数いる場合でも物件登録の申請はできますか？

空き家の所有権者全員の同意（同意書）があれば、空き家情報バンクへの物件登録の申請はできます。



### 質問⑪

空き家情報バンクへの物件登録には、登録料など費用はかかりますか？

空き家情報バンクへの登録には費用は一切かかりません。

ただし、売買が成立した場合、不動産業者に仲介手数料等の支払いが生じます。(補助金制度あります)

### 質問⑫

空き家を所有していますが、土地は借地（他に所有者あり）の場合、空き家情報バンクに物件登録はできますか？

土地が借地で他に所有者がいる場合、空き家情報バンクへの物件登録はできません。

詳しくは商工政策課ふるさと創造班までお問い合わせください。TEL0184-43-7600

### 質問⑬

築年数のある古い空き家ですが、空き家情報バンクへの物件登録はできますか？

築年数のある古い建物でも物件登録は可能です。

ただし、建物などの安全性、居住の場としての機能が確保されている事が登録の前提条件です。

不動産業者が媒介契約を引き受けた物件は登録可能です。お気軽にお問い合わせください。

### 質問⑭

築年数のある古い空き家だとリフォームしないと売買、賃貸借はできませんか？

建物の外部状態、内部の電気設備や水廻りの給排水設備などの状態によります。詳しくは現地調査時の不動産業者にご相談ください。

利用希望者も現地内見の際に建物の状態や水廻りなどの設備を確認します。その上で、契約の際にリフォームなど必要なものはどちらが負担するのか、所有者と利用者と双方で協議していただきます。

### 質問⑮

店舗併用の空き家は物件登録できますか？

店舗併用の空き家の物件登録はできます。店舗のみ、工場のみは対象外となります。

### 質問⑯

数年後に、空き家情報バンクに登録した建物を利用するため、一定の期間の貸し出しも可能ですか？

原則として、売買を目的とした制度となっております。

一定の期間の貸し出しを目的とした登録はできません。



### 質問⑰

空き家の固定資産税、火災保険は誰が支払うのですか？

空き家の所有者の方にお支払いいただきます。

### 質問⑱

空き家情報バンクへ登録した場合、雪下ろしなどの管理はどうなりますか？

空き家の雪下ろし、清掃、草刈りなどの管理は、契約成立するまでは所有者の責任で行う必要があります。外部業者の空き家管理サービスなどもありますので、お気軽にお問い合わせください。

TEL0184-43-7600

### 質問⑲

空き家内に家財や仏壇などが残っていますが、そのままでも大丈夫ですか？

契約が決まるまではそのままでも大丈夫です。

ただし、成立したら所有者に家財や電化製品、仏壇など残さないようお願いすることになります。利用者の意向でそのまま使用しても構わない物があれば、双方で協議して決めていただくことも可能です。また、家財道具処分などに係る補助金制度もあります。

詳しくは、商工政策課ふるさと創造班までお問い合わせください。 TEL0184-43-7600

### 質問⑳

空き家が未登記の場合でも、物件登録はできますか？

空き家が未登記の場合は物件登録はできません。未登記や相続登記がされていない場合については司法書士などで登記の申請手続きをしていただく必要があります。その後、選定された不動産業者との媒介契約を結んでいただきます。詳しくは商工政策課ふるさと創造班までお問い合わせください。

### 質問㉑

空き家を相続しましたが、まだ所有権の移転登記がされていませんが、空き家情報バンクに物件登録はできますか？

空き家バンクに物件登録はできません。移転登記後に物件登録していただきます。

### 質問㉒

空き家情報バンクへの登録は、売買か賃貸借のいずれか1つになりますか？

売買、賃貸借の両方でも可能です。最初は賃貸で、利用者が気に入って売却を希望するといった場合などもあります。移住者の方は転職などでの理由で銀行融資を組みづらいケースもあります。両方で登録していただく事でより幅広い需要を受けられます。



### 質問②③

空き家情報バンクへ登録の際に、いくらで売ったらいいのか、貸したらいいのかわかりません。

契約を結ぶ不動産業者にご相談ください。  
最終的には、所有者の判断で金額を決めていただきます。

### 質問②④

賃貸借した場合、無断でリフォームされたり、ペットを同居されたりしませんか？

登録時に利用希望条件などありましたら、申請書にその旨をご記入ください。  
なお、契約時に特約条項を加えることも可能ですので、不動産業者にご相談ください。

### 質問②⑤

見ず知らずの人に売ったり貸したりすることに不安や抵抗があります。

利用希望者には空き家情報バンクの利用について制度条項の規定を遵守し、空き家を利用することになった場合、にかほ市の生活文化や自然環境、地域交流や自治会交流への理解を深めてもらいます。所有者利用者の双方の合意により契約を結んでいただくため、最終判断は所有者側にあります。

### 質問②⑥

空き家の敷地内に家庭菜園、小屋、倉庫、駐車場などがありますが、合わせて空き家情報バンクに登録することはできますか？

空き家の付属施設などとして登録可能です。登録申請の際にお申し出ください。  
不動産業者と空き家物件と合わせて現地調査をさせていただきます。

### 質問②⑦

田んぼや畑、空き地も登録はできますか？

空き家情報バンクは【建物と敷地】を原則対象としています。空き地は対象外のため登録できません。田んぼや畑の売買や賃貸については「農地法」で制限されますので、空き家情報バンクへの登録は原則できません。

詳しくは、商工政策課ふるさと創造班までお問い合わせください。 TEL0184-43-7600

### 質問②⑧

空き家の現地調査に立ち会うことができません。

空き家の現地調査については、媒介契約を結んでいただいた不動産業者と市の担当者でさせていただきますので大丈夫です。立ち合いを希望される所有者の方についてはもちろん立ち合い可能です。お気軽にご相談ください。





### 質問②⑨

空き家情報バンクに登録すると市が管理や保証をしてくれるんですか。

空き家情報バンク制度において、市は空き家に関する情報提供と連絡調整などを行います。  
空き家情報バンクは空き家の管理や利用者の斡旋、賃貸借や売買のお約束をするものではありません。

### 質問③⑩

空き家情報バンクに登録後に変更や取消したい場合はどうすればいいですか？

空き家情報バンクに登録している物件の内容に変更または取消をしたい場合は、  
「にかほ市空き家情報登録台帳・利用希望者登録台帳登録事項変更等届出書」を提出してください。  
詳しくは、商工政策課ふるさと創造班までご相談ください。 TEL0184-43-7600

### 質問③⑪

にかほ市に売買などの媒介契約をお願いすることはできますか？

市は、空き家の所有者と希望者との間における契約の交渉および契約後のトラブルなどに、原則一切関与しません。物件の契約に関する仲介は不動産業者をお願いすることになります。  
なお、市で空き家情報バンク登録についての取り扱い不動産業者のご紹介はできますので、お気軽にご相談ください。

### 質問③⑫

空き家情報バンクに登録後はどうなりますか？

にかほ市移住定住ポータルサイト「にかほ一む」に物件を掲載し、利用希望者とのマッチングを行います。また、不動産業者も利用希望者の発見に努めます。登録物件の内見希望などがあった場合には、所有者と不動産業者に連絡をした上で、現地見学を行います。見学に際しては所有者の立ち合いもご希望されるようでしたら可能です。見学後、利用希望者から登録物件の交渉申し込みがあった場合には、不動産業者による仲介交渉を行っていただきます。  
ご不明な点などありましたらお気軽にお問い合わせください。 TEL0184-43-7600

### 質問③⑬

空き家情報バンクのホームページに公開される情報はこういったものですか？

基本的には下記の情報となります。

- ①物件登録番号 ②住所 ③売買希望価格もしくは賃貸希望価格 ④概要（構造、築年数、面積）
- ⑤設備状況、付属施設状況（小屋など） ⑥主要施設等までの距離 ⑦間取り図 ⑧物件写真
- ⑨媒介契約宅建業者 ⑩動画やVR映像（任意）

## 空き家情報バンクへの登録・相談は…



〒018-0192 にかほ市象潟町字浜ノ田1

にかほ市役所象潟庁舎1階 商工政策課ふるさと創造班

TEL0184-43-7600 MAIL shoukou@city.nikaho.lg.jp

