

津幡町空き家バンクQ&A

Q. 登記がない家屋でも登録申込できる？

A. 登記（建物表題登記）は不動産登記法で義務付けられていることから、自治体が運営するバンクである以上、未登記家屋は基本的に登録をお断りしています。売買の場合は、そもそも登記がないと取引ができません。

Q. 相続登記が未了の場合、登録申込できる？

A. 対象物件の相続人全員の同意があれば、申込できます。

Q. 民間の不動産会社に登録している物件は登録申込できる？

A. 基本的に民間業者と重複して申込できます。ただし、専属媒介契約を結んでいる場合等、一部登録できないケースもありますのでご注意ください。また、登録後に民間業者で成約があった場合は、速やかに企画課へご連絡ください。

Q. 民間の不動産会社が所有している物件を登録できる？

A. 登録は個人所有の物件を想定しているため、原則お断りをしています。

※実施要綱第2条で、空き家バンクで取り扱う空き家の定義を、「個人が自ら居住を目的として建築又は取得し、～」と定めています。

Q. 登録費用はかかる？

A. 物件調査やHP掲載など、登録に際し費用は発生しません。ただし、交渉・契約段階に至った際は、トラブル防止のため宅建業者の仲介をお願いしており、仲介を行う業者に対して仲介手数料が発生します。仲介手数料（依頼者の一方から受けられる上限）については、以下をご参照ください。

【売買の場合】

売買価格（税別）200万円以下：5%以内

売買価格（税別）200万円超～400万円以下：4%以内

売買価格（税別）400万円超：3%以内

【賃借の場合】

月額賃料（税別）の1.1倍以内



Q. 登録申込をしたいが、遠方のため窓口に行けない。

A. まずは企画課職員で外観を確認し、申込み可能な状態か否かを判断いたします。申込が可能と判断した場合、郵送等で申込書を提出できますが、内部調査の際には来町のうえ、立ち会っていただくことになります。なお、内部調査の結果、登録をお断りする場合もありますのでご了承ください。

Q. 複数の利用希望者が現れた場合、契約交渉は利用申込を提出した順番で行うのか？

A. 所有者の権利保護の観点から、同時に複数の利用希望者と交渉することを町では妨げていません。したがって、利用申込を提出した順番に関係なく、交渉が成立しだい成約となります。

Q. 会社の社員寮として利用したいが、法人として利用申込できる？

A. 原則、個人利用を想定していますが、所有者の意向等も踏まえて、ケースバイケースでの対応となります。（※場合によっては、所有者にバンク登録を解除していただき、直接交渉をお願いすることもあります。）

Q. リノベーション・転売のための買取を目的として、法人として利用申込できる？

A. 所有者の意向等も踏まえて、ケースバイケースの対応となります。（※空き家解消、定住促進という制度の趣旨に照らし、お断りはしていません。場合によっては、所有者にバンク登録を解除していただき、直接交渉をお願いすることもあります。）

Q. 所有者に利用希望を断る権利はないのか？

A. 所有者・利用希望者双方の合意がないと契約は成立しないため、所有者にも断る権利はあります。

Q. 所有者に登録時の調査業者を選ぶ権利はないのか？

A. 調査業者は、（公社）石川県宅建協会 もしくは （公社）不動産協会石川本部において選定・派遣されますので、津幡町では、特定の業者による登録時の調査希望は受け付けておりません。

Q. 登録者(所有者)と利用希望者(買い手・借り手)は直接交渉・契約するのか？

A. 円滑な不動産取引のため、宅建業者による仲介をお願いしています。ただし、津幡町からは取引時の仲介業者の斡旋等は行っておりません。
（※個人的に仲介を依頼できる宅建業者がなければ、登録時に物件調査を行った宅建業者をご紹介します。）