

売りたい・貸したい

伊賀市空き家バンク制度

# 伊賀流空き家バンク 利用者の手引き



お問い合わせ先

〒518-8501 三重県伊賀市四十九町 3184 番地

伊賀市住宅課空き家対策室

TEL : 0595-22-9676

FAX : 0595-22-9736

E-mail : akiya@city.iga.lg.jp



伊賀流空き家バンクホームページ

<https://iga-akiyabank.com/>

QR コードからアクセスできます

## 1. 登録物件の条件

伊賀流空き家バンクへの登録申請ができる物件は、以下の条件を満たす必要があります。

1. 専用住宅（主に居住のために使用する建物）
  2. 併用住宅（店舗+住宅、事務所+住宅など、一部が住宅の機能を持つ建物）  
なお、上記物件に附属する物置、車庫等の附属建物、住宅敷地内の畑等については、附帯物件として登録が可能です。
  3. 個人の所有である物件（営利目的ではない）
- ※申込者は、暴力団員ではない、若しくは暴力団員と密接な関係ではない方（申込時に調査のための同意をいただける方）に限ります。

## 2. 登録物件の要件

登録できる物件は、以下の要件を満たす必要があります。

- 民地境界が明らかであること。または、物件成約時までに民地境界の確定ができること。
- 土地の面積が登記簿に記載してある面積と合っていること。
- 登録する土地・建物の所有権者が申込者であること。または、物件公開までに申込者名義に所有権の移転登記ができること。
- 登録する土地・建物が未登記物件ではないこと。または、物件公開時までに登記が完了できること。
- 登録する土地にある庭木、庭石、石灯籠などの所有者が申込者であること。ただし、申込者以外が所有者である場合は、所有者の同意を得て申込むことができる。
- 登録する土地・建物に抵当権または根抵当権が設定されていないこと。または、物件公開時までに債務整理が完了し、抵当権または根抵当権の抹消が行えること。
- 登録する土地・建物を売却登録する場合、同敷地内の土地・建物に借地権が設定されていないこと。または、物件公開時までに借地権の抹消または解決ができること。
- 物件公開までに家財をすべて撤去することができること。または、家財除去を条件に売却する場合は、引き渡しまでに必要な家財をすべて除去できること。
- 登録する物件の所有権者が、心身の病気を理由に契約行為ができない場合は、後見人を選任できること。
- 雑草および倒木の恐れのある樹木の除去ができること
- 建物および敷地に大きな損壊が生じていないこと

上記要件を満たさない場合で登録を希望される場合は、伊賀市市民生活課空き家対策室までご連絡ください。

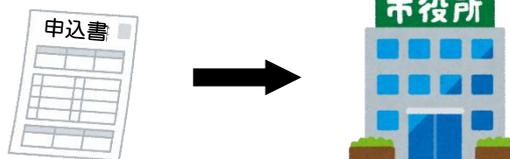
境界確定や地積調査、登記、債務整理、後見人制度などの手続きが必要な方は、伊賀市が協定を結んでいる団体から専門家の派遣・紹介をさせていただきます。

※専門家へ手続きを依頼される場合は、費用が発生しますので事前にご確認ください。

### 3. 物件登録から成約までの流れ

#### ①物件登録申込書の提出

- ご提出の前に、登録物件の要件をご確認ください。
- 「登録申込書」をご提出ください。



#### ②現地調査

- 物件所有者、不動産事業者（市が協定を結んでいる（公社）三重県宅地建物取引業協会または（公社）全日本不動産協会三重県本部に加盟の不動産事業者）、市職員が立会い、物件調査、間取り図の作成、写真撮影、査定を行います。

#### ③物件登録

- 物件登録の要件をすべて満たすことが確認できましたら、物件登録を行います。

#### ④不動産事業者と媒介契約を締結

- 売却または賃貸の価格や条件等を不動産事業者と相談し、媒介契約を締結します。

#### ⑤物件公開

- 空き家バンクホームページや物件情報誌等により物件の情報を発信します。
- 新規物件の公開は、原則として毎月1日に更新します。

#### ⑥物件内覧

- 購入または賃貸希望者が、登録物件の内覧に訪れます。
- 物件所有者が内覧立会いできない場合は、市職員が代行して案内します。

#### ⑦交渉申込書の提出・交渉の開始

- 購入または賃貸希望者が物件を気に入った場合は、交渉申込書を市へ提出します。
- 市は、物件所有者へ交渉申込と媒介業者が決まったことを連絡します。
- 物件所有者は、媒介業者を介して購入または賃貸希望者との交渉を行います。

#### ⑧成約・引き渡し

## 4. 鍵のお預かり

市が指定する不動産事業者と媒介契約を締結後、新規登録物件として公開します。公開後、利用登録者が内覧に訪れます。物件の鍵の開け閉めは、基本的には物件登録者をお願いしておりますが、ご都合によりお越しいただけない場合、鍵をお預かりし、職員が代行して内覧の案内をすることも可能です。

鍵のお預かりした場合、市職員が鍵の開け閉め以外に、窓等を開放し換気します。また、建物の状態をチェックし、不具合等があった場合は、物件登録者へ連絡するサービスを行っています。

### 1. お預かり方法

現地調査または媒介契約後、お預かりいたします。

### 2. 鍵の返却時期

- (1) 空き家バンク制度登録物件鍵保管等依頼書に記載の期限（最大2年間）到来時
- (2) 空き家バンクへの登録を抹消したとき
- (3) 売却または賃貸の交渉申込みがあったとき
- (4) 物件登録者等が鍵の返却を希望したとき

### 3. 鍵の管理

お預かりした鍵の管理および内覧時の施錠は万全を期して行いますが、お預かり中の建物の損傷や備品の紛失等があった際でも市は一切の責任を負えません。

## 5. 空き家バンク登録物件維持管理制度

物件登録から成約までに時間を要することもあり、管理しないまま放置することで物件が劣化していく可能性があります。そこで、市では登録物件の品質を保ち、所有者の維持管理の負担を軽減するために「空き家バンク登録物件維持管理サービス」を行っています。

(例)

プラン名	内容	単位	料金（消費税含）
空き家巡回見回り安心プラン	外観見回り	1 時間	1,500 円
空き家巡回見回り安心プラン+（プラス）	外観見回り（写真報告付）	1 時間	1,800 円
空き家管理プラン	空気の入替、簡単な清掃、草引	2 時間	2,700 円
空き家敷地内剪定・伐採プラン	敷地内の庭木の剪定と伐採	1 式	要見積り
草刈りプラン	所有者が所有する土地の草刈り	1 式	要見積り

### 申込の流れ

1. オプションメニュー（空家等維持管理サービス）依頼書を市へ申し込みます。
2. 伊賀市シルバー人材センターからサービス利用者の方へ依頼内容の確認があります。
3. 年間を通じての維持管理契約を行います。（伊賀市シルバー人材センターとの契約になります）
4. 年間を通じて依頼された期間にサービスの提供が行われます。