

このたびは、胎内市空き家バンク制度にご興味をお持ちいただき、ありがとうございます。

申込書やホームページなどに掲載している同意事項や注意事項等について、ご説明いたします。

確認いただきましたら、□に✓を記載ください。

<空き家バンクに物件の登録を申込むとき>

- 1 既に民間の不動産事業者などに取引を依頼している物件については、空き家バンクに登録できません。
- 2 申込みに当たり、申込者と所有者が異なる場合は、所有者の同意書及び委任状等の書類が必要です。
- 3 申込みに当たり、共有名義の物件は、全員の同意書や委任状等の書類が必要です。
- 4 契約交渉の一切について、市が取引仲介に関して協定を締結している者（当該者に所属する者を含む。以下「新潟県宅建協会」という。）に依頼します。新潟県宅建協会を介して行う交渉、契約及び契約成立後の問題等に関して、市は一切関与しません。
- 5 登録申込物件の詳細な調査（立入調査、写真撮影その他物件の確認に必要な調査全て）を市又は新潟県宅建協会が行います。なお、詳細な調査を行った結果、登録できなかった場合でも、現地調査に要した費用その他費用は、お支払いいただきます。調査に要した費用等を市がお支払いすることはありません。
- 6 空き家バンク登録のため、申込者が提供した物件情報を公表します。
- 7 交渉・契約に当たり、新潟県宅建協会を通じて空き家バンクの登録に係る申込者（所有者）の連絡先等情報を空き家バンク利用希望登録者（以下「利用希望登録者」という。）へ提供します。
- 8 現地調査及び契約交渉については、新潟県宅建協会が仲介を行うことから、仲介手数料等について、宅地建物取引業法（昭和 27 年法律第 176 号）第 46 条第 1 項の規定に基づく額の報酬を新潟県宅建協会に支払う必要があります。また、800 万円以下の物件については、通常の売買と比較して現地調査等の費用を要することから、この報酬のほかに現地調査等に要する費用と合わせて 330,000 円（30 万円＋消費税）をお支払いいただきます。一般的にこれらの諸費用は契約成立を受けて支払いますが、金額、支払時期など詳細については、新潟県宅建協会にご確認ください。また、不動産の取引には、本体価格以外にも登記関係費用や諸経費が必要となります。以下は参考。

○建設業法 § 46

宅地建物取引業者が宅地又は建物の売買、交換又は貸借の代理又は媒介に関して受けることのできる報酬の額は、国土交通大臣の定めるところによる。

○「宅地建物取引業者が宅地又は建物の売買等に関して受けることができる報酬の額」（抄）

（昭和 45 年建設省告示第 1552 号）

第二 売買又は交換の媒介に関する報酬の額（抄）

宅地建物取引業者（中略）の売買又は交換の媒介に関して依頼者から受けることのできる報酬の額（中略）は、依頼者の一方につき、それぞれ、当該売買に係る代金の額（中略）又は当該交換に係る宅地若しくは建物の価額（中略）を次の表の上欄に掲げる金額に区分してそれぞれの金額に同表の下欄に掲げる割合を乗じて得た金額を合計した金額以内とする。

200 万円以下の金額	100 分の 5 + 消費税
200 万円を超え 400 万円以下の金額	100 分の 4 + 消費税
400 万円を超える金額	100 分の 3 + 消費税

○「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」(抄)

(平成 13 年国総動第 3 号)

1 告示の運用について(昭和 45 年建設省告示第 1552 号関係)(抄)

(6) 告示第七(空き家等の売買又は交換の媒介における特例)

①この規定は、宅地建物取引業者が宅地若しくは建物の売買又は交換の媒介に関して受けることのできる報酬の特例として、空き家等の売買又は交換の媒介であって、通常の売買又は交換の媒介と比較して現地調査等の費用を要するものについては、告示第二の規定にかかわらず、告示第二の計算方法により算出した金額と当該費用に相当する額を合計した金額以内で報酬を受けることができることを定めているものである。

②この規定に基づき宅地建物取引業者が受けることのできる報酬は、空き家等の売主(中略)から受けるものに限られ、当該空き家等の買主(中略)から受ける報酬については、告示第二の計算方法による。

③「当該現地調査等に要する費用に相当する額」とは、人件費等を含むものであり、宅地建物取引業者は、媒介契約の締結に際し、あらかじめ報酬額について空き家等の売主(中略)に対して説明し、両者間で合意する必要がある。

- 9 市が胎内市暴力団排除条例(平成 23 年条例第 23 号)に基づき、暴力団等排除措置を講じるに当たり必要があるときは、新発田警察署長に照会します。
- 10 登録に係る資産及び設備の状況の調査について、一部市が行うことに同意します。
- 11 市では、情報の紹介や必要な連絡調整等を行います。所有者等と利用希望登録者の間で行う空き家等の売買等に関する交渉及び契約等に関しての仲介行為は行いません。また、契約に関するトラブル等については、責任をもって当事者間で解決してください。
- 12 胎内市個人情報保護条例(平成 17 年条例第 12 号)の規定の趣旨に基づき、申込みされた個人情報、本事業の目的以外に利用しません。
- 13 登録申請があった場合は、所有者等から申請があった旨を当該物件が所在する行政区の区長(胎内市区長に関する規則(平成 17 年規則第 7 号)に定める区長をいう。)を通じて当該行政区に提供します。
- 14 抵当権及び相続登記の必要がある場合は、物件カードの特記事項へ記載してください。
- 15 登録しようとする物件で過去に事件・事故があった場合は、物件カードの特記事項へ記載してください。
- 16 空き家バンクに登録した事柄に変更があった場合は、速やかに指定様式により届け出てください。
- 17 空き家バンクに登録後、2 年を経過し、更新の手続を行わない場合は、登録を抹消します。
- 18 市では、空き家バンクに登録された物件に対する維持管理は一切行いません。空き家バンク登録後においても、空き家等の所有者等が管理することに変わりありません。
- 19 空き家バンクの登録を申し込んだ物件が必ず登録されるとは限りません。所有者等の管理が行き届いていないために周辺環境に対して危害を及ぼす危険が差し迫っている場合、損傷程度が甚大で補修不全の状態にある場合など利用価値が極めて低い空き家等、または抵当権などの法的権利の附帯状況により商取引に適さない空き家等については登録できないことがあります。
- 20 冬期は、積雪に伴う天候不良により、現地調査の時期を遅らせていただくことがあります。
- 21 現地調査は、所有者等の立会いが必要です。所有者等の都合がつかない場合は、立会いの委任状を提出いただくことにより、本人以外の立会いも可能です。

以上のことを了承しました。

年 月 日

氏 名