

高梁市空き家情報バンク制度・空き家所有者の皆様へ

本制度は、市内で増加する空き家の二次活用を促し、市外からの移住や、市内での賃貸住宅の住み替え等の居住の用に供することで、移住・定住の促進を図るとともに、周辺環境に悪影響を及ぼす放置空き家を防ぐ一助として、市内空き家情報をインターネットサイトで広く周知し、空き家物件の所有者と利用希望者を互いにマッチングできる場を提供するものです。

※ご注意ください

※本制度は、空き家の情報提供を担うもので、市が不動産仲介をするものではありません。所有者と利用者の間で行われる物件売買・賃貸借に係る取引（交渉から契約、引き渡し等）については、あくまでも当事者間で行っていただくこととなります。物件の交渉・契約において発生したトラブルは当事者間で解決を行ってください。市は、個人財産の取引について一切責任を負うことはできません。

【登録にあたっての留意事項】

- ・空き家情報バンク（以下「バンク」という。）に登録できる空き家は、現状で居住が可能な物件または軽微な補修により居住が可能な物件に限ります。家屋の損傷が著しい物件は登録できません。 ※近隣民家や道路等に被害の恐れがある老朽家屋は、老朽危険建物除却促進事業補助金が活用できる場合があります。
- ・バンク登録をご希望の場合は、まず、親族や権利関係者の合意を得て、相続等の権利関係を整理してください。相続登記がされていないと売買の登記手続き等に費用と時間がかかる場合や売却ができない場合もあります。なお、令和6年4月から相続登記は義務化されています。
- ・売買に際しては、後のトラブルを防ぐため、当事者間で、家屋の状態、土地の地目・地籍・境界等や登記手続き等の費用を十分話し合い、合意形成をしてください。売買希望者に、家屋や土地の情報を提示できるよう登記情報等の資料を取り寄せておかれることをお勧めします。
- ・売買や賃貸借のトラブルを避けるため、費用がかかっても、不動産事業者に仲介を依頼することをお勧めいたします。個人売買の場合、契約書の作成や瑕疵（欠陥）の調査等を自分で行わなければならず、これらの知識がないと、後々のトラブルになる可能性があります。（仲介業者を依頼しない場合のリスク等は裏面参照）

空き家情報バンクお問い合わせ先

高梁市市民生活部 協働定住課

TEL0866-21-0282

【不動産取引に仲介業者を依頼しない場合のリスク】

個人売買の場合、契約書の作成や瑕疵の調査等を自分で行わなければなりません。これらの知識がないと、後々のトラブルになる可能性があります。

例えば、売却した不動産に瑕疵（欠陥）があり、そのことを買主に伝えていないと、契約不適合責任に問われ、損害賠償が発生する恐れがあります。売主が不動産の瑕疵に気づいていない場合でも、買主から損害賠償を請求されます。不動産仲介を依頼すると、業者が物件を調査し、瑕疵があれば、その旨を売買契約書に記載します。

また、買主が住宅ローンを組む場合は、重要事項説明書が必要となるため、仲介業者に依頼しないと取引自体ができません。

【仲介手数料について（宅地建物取引業法による上限額）】

売買価格（税抜き）	仲介手数料（上限額）
200万円以下	5%＋消費税
200万円超～400万円以下	4%＋消費税
400万円超	3%＋消費税

※800万円以下の場合は、売主・買主ともに上限30万円（税別）。