

不動産取引の専門家に仲介を依頼しませんか？

空き家バンク制度では、空き家所有者の方と利用希望者の方の交渉や契約に町が関与することができません。そのため、当事者同士で売買や賃貸に向けた話し合いをする必要がありますが、一般の方が不動産取引を行うことには様々なリスクがあります。

そこで、上松町では、空き家バンク登録物件の安心・安全な流通を促進するため、空き家所有者の方からの希望に応じ、町の空き家対策協力事業者として登録された宅地建物取引業者（宅建業者）をご紹介します。

空き家対策協力事業者とは

町と共同して空き家対策を進めていくものとして、上松町空き家対策協力事業者名簿に登録された宅地建物取引業者です。事業者の一覧は上松町のホームページ等で公開しています。

空き家対策協力事業者に依頼・相談できること

○ 空き家バンク登録物件の売買等に係る仲介

不動産取引の専門家である協力事業者に、売買等の仲介を依頼することができます（要手数料）。交渉や契約に伴う負担やリスクを低減させることができるだけでなく、利用希望者の方にとってはより安心して購入・賃借できる物件となるため、買い手・借り手が見つかりやすくなることが期待できます。

【協力事業者の仲介を依頼したい場合の流れ】

- | |
|--|
| ① 空き家バンク登録申込み時に、協力事業者の中から仲介を依頼したい業者を1社お選びいただきます。なお、特に希望のない場合は町が指定します。 |
| ② お選びいただいた協力事業者に対し、町から、空き家バンクの申込みをされた方の連絡先や物件の情報を提供します。協力事業者は申込みをされた方への連絡・相談や、物件の調査・査定を行い、仲介を行うか検討します。 |
| ③ 協力事業者との交渉がまとまり、仲介を依頼することとなった場合、媒介契約を締結します。また、仲介を行う業者が決まったところで、空き家バンクへの登録が完了し、物件情報の一般公開・募集となります。 |
| ④ 協力事業者の仲介により、売買等の契約が成立した場合は、協力事業者に対し仲介手数料をお支払いいただきます。 |

※上記は一般的な流れを示したものです。実際の物件調査等のスケジュールや、媒介契約の内容、仲介手数料の金額等については協力事業者に直接ご確認ください。

※仲介を受けるかどうかは、協力事業者が物件の調査や査定を行ったうえで決定します。物件の状況や、ご希望の条件によっては、仲介を受けられない場合がありますので、あらかじめご了承ください。

【個人売買のリスクについて】

宅地建物取引業者に仲介を依頼しない場合、個人売買により取引を行うこととなります。不動産の個人売買には次のようなリスクがありますので、十分ご注意ください。

- ・適正な価格かどうかの判断が難しい
- ・契約書等、必要書類はすべて自分たちで用意しなければならない
- ・引き渡し後に瑕疵（不具合や破損等）が発覚したときにトラブルに発展しやすい
- ・購入者の住宅ローンの審査が通りにくい など

Q&A

○空き家バンクに物件を登録する際は必ず協力事業者を利用しなければいけないのですか。

→ 協力事業者への相談、仲介の依頼は任意です。そのため、ご自身ですでに仲介を依頼する業者が決まっている場合や、仲介は依頼せず個人売買とする場合などは協力事業者の利用は不要です。

○町から協力事業者に提供する情報はどんなものですか。

→ 協力事業者からの連絡に必要なため、空き家バンクに登録された方の氏名・連絡先をお伝えします。これに加え、物件の調査や査定に必要な情報として、登録された空き家の登記事項や固定資産税に関する情報、水道配管図、道路図等を提供します。なお、個人情報が含まれるものについては、ご本人の同意をいただいたうえで提供します。

○仲介手数料はどれくらいかかりますか。

→ 不動産の仲介手数料は物件の金額に比例します。例として、物件が500万円で売れた場合は21万円、1,000万円で売れた場合は36万円が仲介手数料の目安となります。

○紹介された協力事業者では仲介ができないと言われました。どうしたらいいのでしょうか。

→ 空き家の状態が悪く購入・賃借希望者が見つかる可能性が極めて低い場合や、金額面で条件が合わなかった場合など、協力事業者でも仲介のできないことがあります。この場合、その後の対応として、次の3つの方法が考えられます。

- ① 別の協力事業者にご相談・仲介を依頼する
- ② 業者への仲介は依頼せず、個人売買の物件として登録する
- ③ リフォームする、解体して更地にするなど、売り方を変えることを検討する（上松町の空き家バンクは空き地も登録できます）

問い合わせ先

〒399-5601 長野県木曾郡上松町大字上松159-4

上松町役場 企画財政課 企画政策係

TEL：0264-52-4901

FAX：0264-52-1038

宅地建物取引業者の皆様へ

上松町では、空き家対策協力事業者として登録いただける宅建業者様を募集しています。協力事業者として登録いただいた場合、空き家バンク登録物件に係る町が保有する各種情報の提供や、成約時の助成金制度など、流通促進のための支援をさせていただいております。登録条件等については企画財政課企画政策係までお気軽にお問い合わせください。