

# 下呂市空き家等紹介制度

## ◆制度の背景及び目的

近年、多様化するライフスタイルや価値観の変化から、「田舎暮らし」や「自然志向」といった考え方が注目され、都市部より農山村で生活してみたいと考える人々が増加しています。

一方、地方においては高齢化や後継者不足などにより空き家、空き店舗（以下、「空き家等」という。）の増加に加え、農山村部では人口減少などの影響による里山の荒廃や集落のコミュニティ機能維持が困難になっています。人口減少が進んでいる下呂市においても、都会の「田舎暮らし」や、市外からの移住・定住希望者のニーズに応えるために、市内における空き家等の有効利用を通して、地域の活性化と少しでも人口減少の歯止めにつながればと考えております。

その為には、空き家等の情報拡充や利用者への情報提供などサポートを整えます。さらに、都市住民等から市内の空き家等の情報に関連する移住定住ニーズに対し、総合窓口を設置し、利用希望者や物件提供者への利便を図ります。

## ◆制度の運用

下呂市空き家等紹介制度は、市内に空き家等を所有している方から物件情報を提供いただき、その情報を市のホームページなどで公開し、市内に定住する目的などで空き家等の利用を希望する方へ紹介するシステムです。

今現在、空き家等となっている、または今後、空き家等となる事が見込まれる建物を所有し、当該物件の賃貸または売却を希望される方は、空き家登録台帳に登録する事ができます。

その際、直接契約型か間接契約型を選択していただきますが、直接契約型を選択された場合は、交渉から契約に係るすべてを当事者間で行うこととなり、間接契約型を希望された場合は契約交渉等のすべてを公益社団法人岐阜県宅地建物取引業協会（以下、「宅建協会」という。）へ依頼する事になります。

また、下呂市では賃貸借や売買の仲介は行いませんが、業務の実施について、宅建協会と協定を結び協力しあっていますので、安心して手続きを依頼することができます。

### 【直接契約型】

空き家等の提供者と空き家等の利用希望者間で直接交渉・契約等を行う方法。

### 【間接契約型】

空き家等の提供者と空き家等の利用希望者間の交渉及び契約を宅建協会に依頼する方法。

## ◆下呂市空き家等紹介制度の利用方法

空き家等の情報は市のホームページに掲載されます。インターネットを利用することで誰でも物件情報を閲覧する事ができます。また、気に入った物件があった場合は「空き家等希望物件利用者申込書」の提出、下呂市への自然環境、生活文化等に対する理解を深め、地域住民と協調して生活していただくなどの要件を承諾していただくための「誓約書」の提出が必要となります。

#### ◆ 個人情報の取り扱いについて

下呂市空き家等紹介制度の運用に関し、発生する個人情報の取扱いについては、下呂市個人情報保護条例の定めるところにより、管理に万全を期すとともに他の目的での使用は一切しません。

#### ◆ 空き家、空き店舗利用希望者要件（借り手、買い手）

市内の空き家等に定住し、（店舗については市外在住者でも利用可能）地域の活性化に寄与し、下呂市の自然環境、生活文化等に対する理解を深め、地域住民と協調して生活できる者。別荘としての利用は不可。また、暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第6号に規定する暴力団員でない者。

#### ◆ 空き家等登録者要件（貸し手、売り手）

- ① 一戸建て住宅、店舗であれば登録可能。（住宅兼店舗も登録可能。アパート等の集合住宅は登録不可）
- ② 登記済みの物件のみ登録可能。
- ③ 市外の方であっても、市内に建物を所有している方なら登録は可能。
- ④ 既に不動産業者に登録している物件であっても、登録は可能。
- ⑤ 空き家の登記簿上の所有者本人による申請とする。また、共有物件の場合は共有者全員の同意書を必要とする。
- ⑥ 建物の土地が借地（第三者所有）の場合、登録不可。
- ⑦ 抵当権付きの物件は登録不可。
- ⑧ 不動産業者等が賃貸又は売買を目的として建築し、業として賃貸又は売買を行うために空き家として所有する物件は登録不可。
- ⑨ 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第6号に規定する暴力団員である者は登録不可。
- ⑩ 登記簿上、農地に建っている物件は登録不可。

#### ◆ その他

- ① 原則、仲介する協力事業者は下呂市が協定を交わしている宅建協会に加盟している市内の事業者となります。
- ② 空き家等の登録については無料です。間接契約型を選択された場合は、契約の段階にて法律で定められた仲介手数料が必要となります。
- ③ 下呂市補助金制度については中古住宅購入補助金、改修補助金があります。改修補助金の対象者は所有者ではなく、借主に対しての補助金となっています。その際、所有者の承諾が必須となります。
- ④ 市は空き家等に関する交渉、売買、賃貸借契約については、直接これに関与しないものとし、契約等に関する一切のトラブル等については、当事者間で解決するものとする。

## 「下呂市空き家等紹介制度」の流れ

### 【空き家、空き店舗を提供していただける方（貸し手・売り手）】

①	空き家、空き店舗の 賃貸・売却物件の登録	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 賃貸・売却物件の提供を希望される方は『空き家等物件登録申込書【様式1】』及び『空き家等情報登録カード【様式2-①、2-②様式】』に必要事項を記載のうえ、下呂市役所 市長公室市民活動推進課へ提出。（郵送可）</li> <li>■ 申込み時に、契約交渉する方法について<u>直接契約か間接契約かいずれかを選択する。</u></li> </ul>
②	空き家、空き店舗の 現地調査	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 市担当者、岐阜県宅建協会、申込者にて現地確認。また、市ホームページ掲載用の物件の写真撮影も行う。</li> </ul>
③	空き家、空き店舗 情報提供	<p>調査後、市のホームページ及び市の窓口で情報の提供。</p>
④	物件の交渉	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 【直接契約】を希望される場合 利用希望の申込みがあった場合、物件提供者へ市より連絡し、その後、双方での交渉・契約。</li> <li>■ 【間接契約】を希望される場合 利用希望の申込みがあった場合、物件提供者へ市から連絡し、宅建協会に加盟している市内の協力事業者の仲介により交渉・契約。地域ごとに担当事業者が以下のとおり決められています。</li> </ul> <p><b>※1 協力事業者</b>の担当地区</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>① 小坂・萩原・馬瀬地域 ⇒ 金子工業株式会社</li> <li>② 下呂地域 ⇒ 下呂建材株式会社、丸共建設株式会社、総合不動産コンサルタント イワタ、松田建設株式会社</li> <li>③ 金山地域 ⇒ 桂川不動産</li> </ul>

**注1** 契約交渉の際、直接契約型（双方で直接行なう方法）と間接契約型（宅建協会に仲介を依頼する方法）があり、申込みのときに提供者が選択することになっています。

**注2** 市は、売買又は賃貸の仲介を行っていません。仲介を希望される場合は、市と仲介について協定を結んでいる市内の宅建協会へ加盟している**※1の協力事業者**への依頼をお勧めします。

**注3** この制度は、市内の空き家、空き店舗を賃貸及び売却希望する所有者から物件の提供を求め、市の「空き家登録台帳」へ登録した情報を希望する方へ提供を行なうものです。また、本事業は下呂市民と都市住民の交流拡大及び定住促進により地域の活性化を図ることを目的として実施しているものです。

## 「下呂市空き家等紹介制度」の流れ

### 【空き家、空き店舗情報の提供を希望する方（借り手・買い手）】

1	空き家、空き店舗の情報提供	◎市のホームページ及び市の窓口で情報を公開。 ◎ホームページがご覧にならない場合や窓口にお越しにならない場合は、問い合わせをいただければ、資料送付可。
2	問い合わせ	◎空き家、空き店舗情報及び市の情報などに関する問い合わせを、電話、FAX、メール及び窓口で受付。
3	見学	◎物件の見学は随時受付にて、物件所有者又は宅建協会と連携し実施する。
4	物件交渉の申し込み	◎希望物件の交渉を希望される方は <b>必ず以下の申し込みが必要</b> となります。「空き家等希望物件利用申込書」【様式3】 「誓約書」【様式4】の提出が必須となります。【※2】
5	物件の交渉	【直接契約の場合】【※3】 利用希望者の申し込みがあった場合、物件提供者へ市から連絡し、その後、双方での契約。 【間接契約の場合】【※3】 利用希望の申し込みがあった場合、物件提供者へ市から連絡し、宅建協会に加盟している市内の事業者の仲介により交渉。 <u>協力事業者の担当地区</u> ① 小坂・萩原・馬瀬地域 ⇒ 金子工業株式会社 ② 下呂地域 ⇒ 下呂建材株式会社、丸共建設株式会社、 総合不動産コンサルタントイワタ、 松田建設株式会社 ③ 金山地域 ⇒ 桂川不動産

#### 【※2】

この制度は、市内の空き家、空き店舗を賃貸及び売却希望する所有者から物件の提供を求め、市の「空き家登録台帳」へ登録した情報について物件を希望する方へ提供を行なうものです。また、本事業は下呂市と都市住民の交流拡大及び定住促進により地域の活性化を図ることを目的として実施しているものですので、併せて誓約書【様式4】を提出していただく事になります。

#### 【※3】

市は、売買又は賃貸の仲介を行なっていません。契約交渉は、直接契約（双方で直接行なう方法）と間接契約（宅建協会に仲介を依頼する方法）があり、物件提供者の希望により選択がされています。