

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、都会からの「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、空き家等の情報提供や、関連する移住定住ニーズに対し総合窓口を設置するなど、利用希望者や物件提供者へのサポートを行います。

◆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」の提出ののち、当該物件の内覧などを経て、売買または賃貸の契約へ進みます。

◆ 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）

- ・市内に定住（空き店舗利用者は市外在住者でも可）する意思を持ち、地域への理解を深めながら居住または事業を営む気持ちがある者。
- ・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。
- ⑤登録できる物件は、ある程度保存状態が良く、利活用できる物件に限ります。その為、事前に下呂市の方で物件の保存状態を確認させていただきます。保存状態が悪い物件については、登録できない場合もありますのでご承知おきください。

「下呂市空き家等紹介制度」の流れ

【空き家、空き店舗を提供したい方(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"> ■ 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 地域振興部地域振興課へ提出。(郵送可) ■ 申込み時に、契約交渉する際の方法について<u>直接契約か間接契約かいずれかを選択する。</u>
②	空き家、空き店舗の 現地調査	<ul style="list-style-type: none"> ■ 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。
③	空き家、空き店舗 情報提供	調査後、市のホームページ及び市の窓口で情報の提供。
④	物件の交渉	<ul style="list-style-type: none"> ■ 【直接契約】を希望される場合 ※1 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。 ■ 【間接契約】を希望される場合 ※1 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。 <ul style="list-style-type: none"> ① 萩原・小坂・馬瀬地域 ⇒ 金子工業株式会社、日産工業株式会社 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

※1) 市は、売買および賃貸の仲介を行なっていません。仲介を希望される場合は【間接契約】を選んでください。協力事業者が仲介します。【直接契約】を選ぶと提供者と利用希望者間の交渉・契約となり、市および協力事業者は仲介しません。

「下呂市空き家等紹介制度」の流れ

【空き家、空き店舗情報を取得したい方(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れない場合や窓口にお越しになれない場合は、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「空き家等希望物件利用申込書」【様式3】の提出が必要です。
5	物件の交渉	【直接契約の場合】※2 利用希望者の申込みがあった場合、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】※2 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事業者の仲介により交渉。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。 ① 萩原・小坂・馬瀬地域 ⇒ 金子工業株式会社、日産工業株式会社 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) 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されています。