

上毛町空き家バンク制度

ご利用の手引き

物件を登録される方

上毛町企画情報課

平成26年6月

上毛町空き家バンク制度

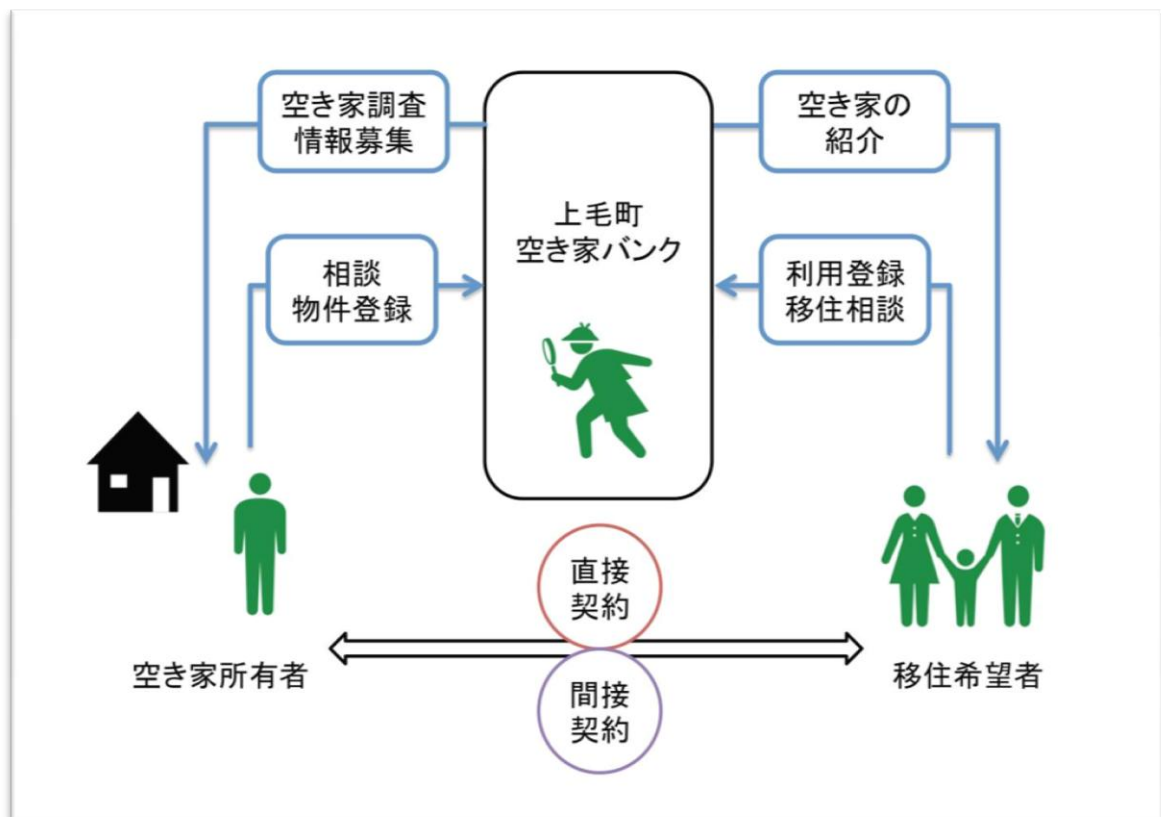
利用の流れ（物件を登録される方）

■空き家バンク制度とは

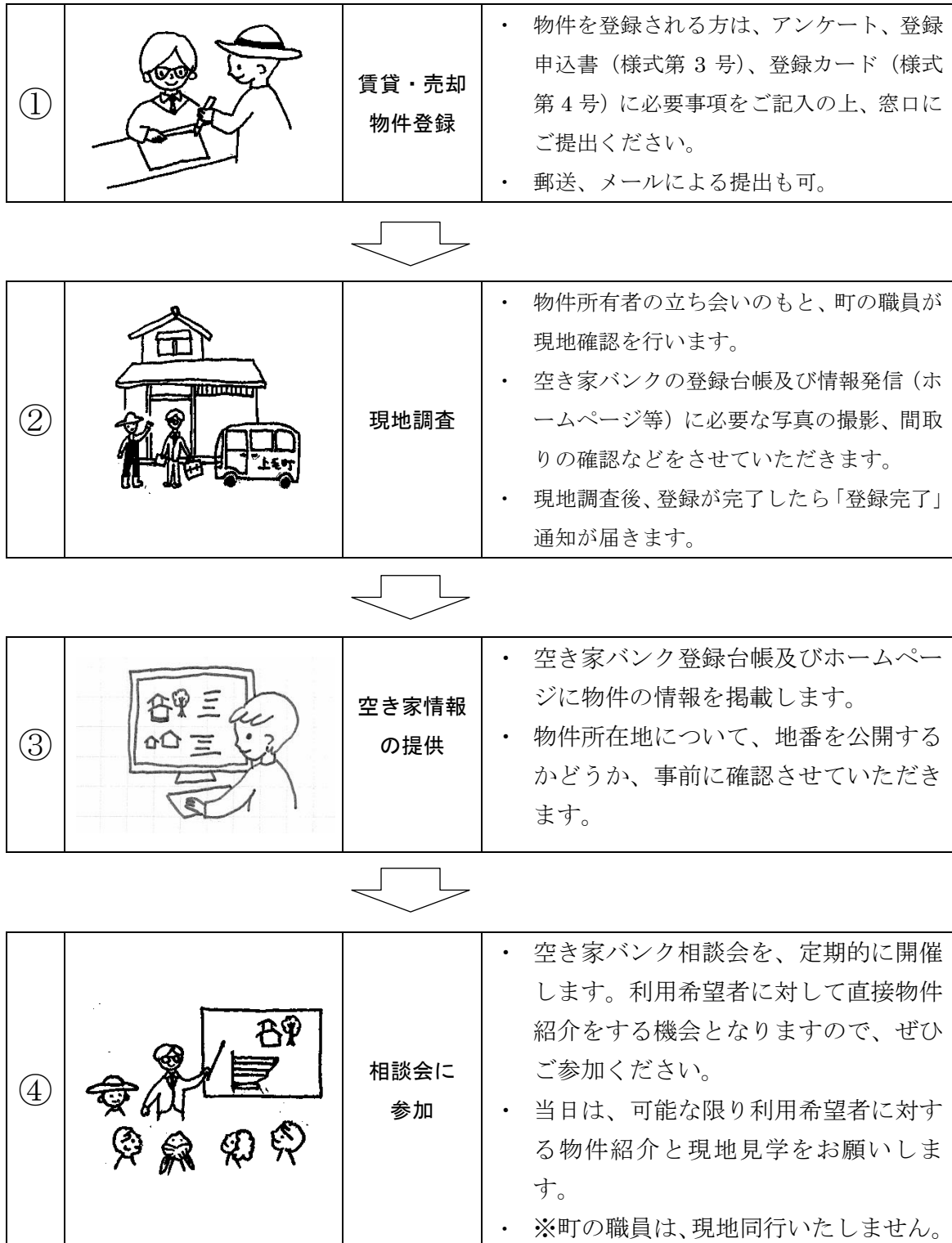
「空き家バンク」は、空き家の賃貸・売却を希望する人からの情報を、空き家の利用を希望する人に紹介する制度です。


上毛町には、現在 200 軒以上の空き家があると言われています。このような空き家の有効活用を通して、地域住民の交流拡大と、Iターン・Uターンによる移住・定住を促進し、地域の活性化を図ることを目的としています。

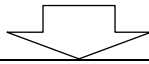
【空き家バンク制度仕組み図】

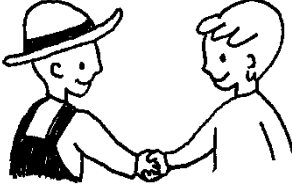


■空き家バンク利用の流れ（物件を登録される方）



⑤		物件交渉	<ul style="list-style-type: none"> ・ 利用希望者と直接交渉を行っていただきます。 ・ トラブル防止のため、不動産業者や宅建業者など専門家による仲介をお勧めします。
---	---	------	---



⑥		契約成立	<ul style="list-style-type: none"> ・ 契約成立した場合は、役場までご連絡ください。
---	---	------	--

■利用上の注意事項

- ① 町は「空き家の情報」を提供しますが、物件の売買や賃貸借契約の交渉・契約等に関する仲介行為等はいたしませんので、予めご了承ください。
- ② 当事者間で話し合っの契約には時間や手間がかかることもあります。可能な限り、宅建業者等の専門家に相談されることをお勧めします。
- ③ 契約後、入居後のトラブルについても、責任を持って、当事者間での解決をお願いします。

■問い合わせ窓口■

福岡県築上郡上毛町垂水 1321 番地 1
 上毛町（こうげまち）企画情報課
 TEL0979-72-3111

宅地建物取引業者（宅建業者）を活用しよう！

■宅地建物取引業者（宅建業者）とは？

宅建業者は、国家資格である「宅地建物取引主任者」を有し、不動産の売買や賃貸借に関して、両当事者の間に立って尽力する専門家です。仲介手数料を支払って、仲介を依頼することができます。

■宅建業者を利用するメリット

①物件に関わる様々な情報を整理してもらえます

物件の今の状況について、専門家の視点から調査し、アドバイスを受けることができます（建物の現況、瑕疵、相続関係、抵当権、建築基準法及び都市計画法等関係法令など）。特に売買の場合は重要です。

②必要な書類を作成し、契約をサポートします

物件の現状を踏まえて契約内容を検討し、専門知識が必要な「重要事項説明書」「契約書」の作成を行います。書類を正しく作成することによって、契約時や契約後のトラブルを防ぎます。

重要事項説明とは？

重要事項説明とは、これから不動産を借りよう・買おうとする人に、契約前に重要事項をまとめた書面「重要事項説明書」を交付して行われる説明のことで、必ず宅地建物取引主任者が主任者証を明示して説明することが義務付けられています。

例えば、賃貸借契約の場合、契約日に、契約書の説明の前に行われるのが慣習となっています。疑問、不明なことがあればその場で質問し、納得してから契約するようにしましょう。

■宅建業者を利用しない場合のリスク

仲介を受けずに直接契約を行う場合は、様々なリスクに注意する必要があります。以下に、トラブルの事例を紹介します。

事例1：物件の売買契約寸前まで話が進んだが、その物件は相続した兄弟との共有名義だったことがあとから判明。もう一人の名義人に連絡を取ったが、売却に反対されて結局契約にいたらなかった。

⇒物件所有者に悪気はなくても、相続などの関係で権利関係が複雑になるのは珍しいことではない。登記簿等を改めて確認するなどの作業を、早い段階で行っておくことが必要だった。

事例2：空き家物件に引越し後、内覧時には気づかなかった雨漏りやシロアリなどが発覚。物件所有者と入居者のどちらが修理するかを話し合っていなかったため、トラブルに。

⇒後から隠れた瑕疵（かし）や欠陥が見つかる場合はよくある。修理費やリフォーム費をどちらが負担するのか、契約時に確認して文書化しておくことが必要だった。

事例3：改修（リフォーム、リノベーション）可能な物件で、入居者が費用を掛けて大幅な改修を施した。しかし、物件所有者の都合が変わって急に3年で退去を求められてしまい、家に投資した金額を考えると納得がいかない。

⇒賃貸の場合、物件所有者側の都合で短期しか貸せない場合や、入居者が自費で改修するので長く借りたい場合など、契約期間に関しても様々なニーズが生じる。個別の状況に応じて契約条件を設定し、使い分けることになるので、専門家のアドバイスを受けることが重要となる。

契約に際して、宅建業者のアドバイスを受けながら双方の疑問を解消すること、また、後々問題になりそうな点はあらかじめ契約内容に盛り込んでおくことにより、トラブルを未然に防ぐことができます。

■宅建業者を利用するには？

上毛町内には宅建業関係の事業所がありませんので、近隣（豊前市、中津市など）の業者をご利用ください。

上毛町 空き家バンク制度 Q&A

空き家を貸したい、売りたい人（物件所有者）編

Q. 空き家バンクに登録するには、登録料などの費用がかかりますか？
A. 空き家バンクへの登録は無料です。ただし、実際に賃貸・売買の契約を結ぶ際に宅建業者の仲介を依頼する場合は、手数料等が発生します。
Q. 空き家バンクに登録すると、借りたい人、買いたい人にどのように情報が提供されますか？
A. 上毛町空き家バンク専用のホームページに掲載し、家屋の写真や間取り、周辺情報等を公開します。
Q. 上毛町に住民登録がなくても、空き家バンクに登録することが可能ですか？
A. 上毛町内に空き家を所有している方なら登録可能です。
Q. 空き家に付随する菜園、小屋、倉庫、駐車場等がありますが、一括して登録は可能ですか？
A. 付随する施設として紹介します。物件登録時にお知らせください。
Q. 空き家に家財が残っていますが、そのまま貸し出せますか？
A. 借りる方の意向にもよりますが、その家財に対しても契約行為は発生しますので、私有財産は建物に残さないのが通常です。 なお、空き家バンクにご登録いただいた方には、片付けや清掃について、一部を補助する仕組みがあります（上毛町空き家改修事業補助金制度／費用の2分の1以内、上限5万円）。詳しくはお問い合わせください。
Q. 空き家を貸す前に修理したいのですが、費用が不安です。
A. 空き家バンクにご登録いただいた方が、修繕や模様替え・設備改善を行う場合、その経費が20万円以上であるとき、一部を補助する仕組みがあります（上毛町空き家改修事業補助金制度／費用の2分の1以内、上限50万円）。詳しくはお問い合わせください。
Q. 空き家の賃貸・売買条件の交渉や契約は、町の職員が手伝ってくれますか？
A. 町は、情報の提供や必要に応じて連絡や調整（相談会開催等）を行いますが、空き家の見学、賃貸や売買に関する交渉や契約に関与することはできません。 条件の交渉や契約は、物件所有者と借りたい人・買いたい人の二者で行います。その際は、宅地建物取引業者に仲介を依頼することをお勧めしています。
Q. 物件登録してから、どれくらいで利用者が見つかり、契約できますか？
A. 空き家バンクに物件登録していただくことは、あくまで情報発信のひとつです。この空き家バンクへの登録が、賃貸借や売却を約束するものではありません。
Q. 空き家をこんな人に貸したい、という希望があるのですが、対応してもらえますか？
A. 例えば、「自治会に入って地域活動に参加する人に住んでもらいたい」、「子どもがいる世帯に貸したい」など希望があるときはお知らせください。ご希望に合致する方からの問い合わせがあったときにお知らせします。

上毛町 空き家バンク制度 Q&A

空き家を借りたい、買いたい人（利用希望者）編

<p>Q. 誰でも、空き家バンク制度を利用することができますか？</p>
<p>A. 空き家バンク実施要項に、以下の条件に該当する方を空き家バンク「利用者」として登録することを定めています。町外の方も登録することができます。</p> <p>(1) 空き家に定住し、又は定期的に滞在して、経済、教育、文化、芸術活動等を行うことにより、地域の活性化に寄与しようとする者</p> <p>(2) 空き家に定住し、又は定期的に滞在して、上毛町の自然環境、生活文化に対する理解を深め、よき地域住民として生活しようとする者</p> <p>(3) その他町長が適当と認めた者</p>
<p>Q. ホームページを見て、気になる物件があるのですが、物件の場所や所有者の連絡先を教えてくださいませんか？</p>
<p>A. 物件の詳しい場所や連絡先は、個人情報になります。気になる物件がある方は、まず、空き家バンクの利用登録をしていただいた上で、役場が開催する「相談会」にご参加ください。</p>
<p>Q. すぐに住める物件はありますか？</p>
<p>A. 空き家と一口に言っても、様々な状態の物件があります。掃除すればすぐに住める物件もありますが、家財や仏壇が残っていて片付けが必要な物件、雨漏りなどで修繕が必要な物件など、一般的に不動産業者が取り扱う物件とは異なります。契約前に、物件所有者とよく話し合うことが重要です。</p>
<p>Q. 改修（リフォームやリノベーション）が可能な物件はありますか？</p>
<p>A. 物件所有者との交渉次第です。契約終了時に原状回復が必要となるケースもありますので、あらかじめ確認しておきましょう。</p>