

## Q & A 「八戸市あんしん空き家流通促進事業補助金」

**Q 1** 予算の範囲内で交付するとあるが、交付決定後でも却下することがあるのか？

**A 1** 予算の有無については、申請受付段階で予算総額 30 万円に達した場合、一旦受付を終了します。その後、事業完了報告書の提出を受け補助金確定額を審査し、予算額に達していなかった場合予備として受付けていた方にご連絡し本受付とします。従って、交付決定後に予算の都合で却下することはありません。なお、申請は先着順となります。(建築住宅課窓口の到着順)

**Q 2** 事業は令和元年度までの予定となっているが、早期に終了する可能性はあるのか？

**A 2** 予算が無くなればその時点で終了します。

**Q 3** インスペクション（既存住宅状況調査）は、補助金受給のための必須条件か？

**A 3** 補助金受給のためには、平成 31 年 4 月 1 日以後に行うインスペクション（既存住宅売買瑕疵保険の保険加入を目的とする状況調査を含む。）を受けなければなりません。

現在、既存住宅を対象として行われているインスペクション（既存住宅状況調査）は、その内容から大きく次のように分けることができ①の中古住宅売買時に行われる建物調査から②～③についても補助対象としています。

① 目視等を中心とした非破壊による状況調査を行い、構造安全性や日常生活上の支障があると考えられる劣化事象等の有無を把握しようとするものとするもので既存住宅の状況把握のための基礎的なインスペクションであり、中古住宅売買時の建物調査や住宅取得後の維持管理時の定期的な点検等がこれに当たります。

② 破壊調査も含めた詳細な調査を行い、劣化事象等の生じている範囲を特定し、不具合の原因を総合的に判断しようとするもので現に、日常生活上支障が生じている場合など不具合箇所を修繕しようとする際に利用されるインスペクションであり、住宅の耐震診断等はこれに当たります。

③ リフォームの実施前後に状況調査・検査等を行い、住宅の劣化状況と性能を把握しようとするもので住宅の性能向上リフォームを実施する際に利用される性能向上インスペクションがこれに当たります。

※「既存住宅売買瑕疵保険の保険加入を目的とする状況調査を含む。」としたのは、既存住宅売買瑕疵保険に加入する場合は、①のインスペクション（既存住宅状況調査）よりも詳細な調査が必要となったり、一般的な改修工事及び住宅性能向上改修が必要

となったりすることも想定されることから、どちらの調査も対象としています。

**Q 4** 既存住宅売買瑕疵保険に加入する場合、保険期間 1 年特約なしでよいか？

**A 4** 買主がより安心するのが保険期間 5 年、引渡し前リフォーム工事特約等がある保険の方が安心ですが、保険期間が 1 年特約なしでもよろしいです。ただし補助金は 1 / 2 以内で限度額が 5 万円までです。

**Q 5** 市内に親が所有していた中古住宅があるが、その親が亡くなって（養護老人ホーム等に入所し住む意思が無くなった場合を含む。）市外に居住している子が相続することになった。補助対象とならないか？

**A 5** 相続を受けるだけでなく、売買を目的とする場合のみ補助対象となります。

**Q 6** 親族との売買の場合、補助対象となるか？

**A 6** 2 親等以内の売買の場合は、認められません。

**Q 7** 中古住宅を購入して、借家にする場合補助対象とならないのか？

**A 7** 個人が所有することになった中古住宅の場合は、借家とする場合も対象となります。また、不動産業者等と媒介契約を結び、買主が決まった後、借家として利用することになった場合も補助対象とします。（補助金返還は、発生しません。）

**Q 8** 既存住宅家財整理、搬出を親戚等で行った場合、対象とならないか？

**A 8** 親族及び自分で行った場合の費用は補助対象になりません。補助を受けるには、事業者（運送業、遺品整理業等）に支払った領収書等が必要です。

**Q 9** 中古住宅購入後長期優良住宅化リフォーム補助を受ける場合、補助が受けられないのか？

**A 9** 同じく中古住宅の現況検査が必須項目になっていますが併用可能です。

**Q 10** 既存住宅相続登記費用補助金では、遺産分割協議が行われる相続登記に係る費用とあるが相続人が 1 人の場合には補助を受けられないのか？

**A 10** 相続人が 1 人の場合には、遺産分割協議などが行われないので補助は受けられません。また、権利者が数人いるが協議しないで相続人が決まる場合も同じく受けられません。

**Q11** 空き家の期間の定めがないのか？

**A11** 国土交通省と総務省は、「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」をまとめ、その中で空き家と判断する 1 つの目安として建物が 1 年間を通して使用されていないことを挙げていますが、八戸市では、今年度から、より一層、空き家の利活用の促進と発生防止を図るため、親が亡くなったり利用の見込みが無くなったりして中古住宅の売買を目的とする場合には、期間に関係なく補助事業の対象とします。

**Q12** 不動産業者等との間で結ぶ媒介契約とは？

**A12** 不動産業者に売却・購入の仲介を依頼する場合は、必ず媒介契約を結びます。媒介契約は宅地建物取引業法によって定められている行為で、専属専任媒介契約、専任媒介契約、一般媒介契約の 3 種類があり、いずれかを依頼主(売主)が選択することができます。買主が決まらずに本補助金の交付を受ける場合、いずれかの媒介契約書の写しの添付が必要です。

**Q13** 誓約書の 5 の地域の良好な生活環境・・・留意するよう努めるとは？

**A13** 売主は、町内会加入や地域の美化活動などに積極的な買主に売却していただけるよう市として要望するものです。特に、不動産動産業者に売却・購入の仲介を依頼する場で買主が決まるまでは、空き家の管理も依頼などして地域の良好な生活環境の維持や周辺環境との調和に留意していただくようお願いします。

**Q14** 既存住宅売買瑕疵保険に加入している中古住宅を購入した場合の税の特例は？

**A14** 対象となる税制の特例は、「登録免許税」、「住宅ローン減税」、「贈与税非課税措置等」「長期譲渡所得税」が考えられます。詳しくは、税務署等にお尋ねください。

※登録免許税の減免を受けるには、「住宅用家屋証明書」が必要になります。