

Q & A 「八戸市あんしん空き家流通促進事業補助金」

Q 1 : 空き家と判断するのに、使用されていない期間の定めはないのか？

A 1 : 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、親が亡くなったなど利用の見込みが無くなった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。

Q 2 : 予算の範囲内で交付するとあるが、予算額に達した場合どうなるのか？

A 2 : 交付決定額が予算に達した場合は、申請受付を終了します。なお、補助金の額が確定した結果、予算額に達していない場合は、受付を再開する場合があります。

Q 3 : 所有者等にはどのような方が該当しますか？

A 3 : 不動産登記事項証明書や固定資産税課税台帳に登録されている既存住宅を所有する方、又は買主として所有者と売買契約を締結した方です。

Q 4 : 登録者にはどのような方が該当しますか？

A 4 : 八戸市空き家バンクに空き家を登録している個人所有者が該当します。

Q 5 : 八戸市空き家バンクとはどのようなものですか？

A 5 : 空き家の売却や賃貸を希望する所有者等からの登録申込みを受け、その情報を活用希望者に提供する制度です。

Q 6 : 利用希望者にはどのような方が該当しますか？

A 6 : 八戸市空き家バンクの利用を申し込んだ個人で、八戸市空き家バンクの登録物件のお問い合わせフォームに必要事項を入力し送信、又は、空き家バンク利用申込書を提出のいずれかの方法により、登録者と売買契約を締結している方です。

Q 7 : 不動産業者等との間で結ぶ媒介契約とは？

A 7 : 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。

Q 8：親族との売買の場合、補助対象となるか？

A 8：配偶者又は二親等以内の売買の場合は、認められません。

Q 9：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が、補助対象とならないか？

A 9：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 10：特定空家でも補助の対象になるか？

A 10：空家等対策の推進に関する特別措置法（平成 26 年法律第 127 号）第 2 条第 2 項の特定空家等と認められた住宅は補助対象外となります。

Q 11：既存住宅状況調査（インスペクション）とはどのようなものですか？また、調査にはいくつか種類があるようですが、どの調査が該当しますか。

A 11：国土交通省が定める既存住宅状況調査方法基準に沿って行う調査です。現在、既存住宅を対象として行われている既存住宅状況調査（インスペクション）は、大きく次のように分けることができ、①～③のいずれ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調査し、既存住宅の状況を把握するための調査で、中古住宅売買時の建物調査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するもので、現に日常生活上支障が生じている場合に不具合箇所の修繕をするための調査で、住宅の耐震診断等がこれに当たります。

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、住宅の性能向上改修をするための調査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の既存住宅状況調査（インスペクション）よりも詳細な調査が必要となったり、一般的な改修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。

Q12 : 既存住宅状況調査技術者とはどういう方ですか？

A12 : 国土交通省が行っている既存住宅状況調査技術者講習制度に基づき登録を受けた講習実施期間の講習を受講し、講習修了証明書を有する方です。なお、既存住宅状況調査技術者については下記のページで探すことができます。

<http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/kisonjutakuinspection.html>

Q13 : 既存住宅売買瑕疵保険とはどのようなものですか？

A13 : 住宅瑕疵担保責任保険法人が販売する保険に加入したものが、既存住宅の買主に対して保険対象部分の隠れた瑕疵の瑕疵担保責任又は瑕疵保障責任を負う場合にその履行による損害に対して保険金が支払われる保険契約です。

Q14 : 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？

A14 : 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1年、特約なしでも対象となります。(ただし補助金は1/2以内で限度額が5万円までです。)

Q15 : 所有権保存登記とはどのようなものですか？どこで行うことができますか？

A15 : 登記簿の甲区欄の最初に所有者として名前を入れる登記です。登記簿の甲区には所有権の住所、氏名その他、新築の日付などが記載されています。法務局で手続きを行うことができます。

Q16 : 所有権移転登記とはどのようなものですか？どこで行うことができますか？

A16 : 不動産を売買・相続・贈与したとき、持ち主から所有権が移転する際に行われる登記です。法務局で手続きを行うことができます。

Q17 : 登録免許税額とはどのようなものですか？

A17 : 不動産などの登記手続きの際に課税される税金の事です。登記の内容により税率が異なります。この登録免許税額は補助金の対象になりません。

Q18 : 家財の整理、搬出を親戚等で行った場合、対象となりますか？

A18 : 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。

Q19：空き家バンクを介さずに売買した、空き家の家財の整理・搬出は、補助の対象になりますか。

A19：空き家バンクに登録された物件の、家財の整理・搬出が対象になります。

Q20：入居後の家財の処分は補助対象になりますか？

A20：入居前までに整理及び搬出する経費を補助対象としています。

Q21：売買予定のない空き家にある家財の整理・処分は、補助の対象になりますか。

A21：売買の予定がない場合は対象になりません。

Q22：売買予定のない空き家の管理は、補助の対象になりますか。

A22：売買の予定がない場合は対象になりません。

Q23：空き家管理支援は、初めて物件を登録してから24カ月までとあるが、受付期間は1月31日までとある。それ以後は対象になりませんか。

A23：空き家管理支援は、原則一つの契約に対する補助と考えます。ただし、月毎の契約となる場合は、空き家バンク登録月から起算して24カ月以内であれば次年度以降も対象になります。

Q24：家族が空き家管理作業を行った場合はどうなりますか？

A24：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(空き家管理代行サービス業者等)に支払った領収書等が必要です。

Q25：空き家管理について、月額で契約しているが、一月に満たない場合はどのようになりますか？

A25：一月に満たない場合でも、事業者を支払った経費に対して補助します。

Q26：リフォーム・リノベーション工事とは、どのようなものですか？

A26：住宅としての機能を維持もしくは向上させるための修繕、模様替え、改修等の工事で、次のような工事が対象になります。

- ・ 屋根、雨樋、柱、外壁等の修繕、塗装等の外装工事
- ・ 床、内壁、天井等の内装替え、畳の取替え等の内装工事
- ・ 雨戸、戸、サッシ、ふすま等の取替え等の建具工事

- ・ 電気、ガス等の設備工事
- ・ トイレ、風呂、キッチン等の改修による給排水工事
- ・ その他市長が認める工事

Q27：施工業者の指定はありますか？

A27：市内に本店、支店等を有する法人及び個人事業主が工事の全部又は一部を施工する必要があります。

Q28：居住誘導区域とは？

A28：将来にわたって自家用車を利用しなくても住みやすい・住み続けられるまちを目指して、公共交通を利用しやすい場所に居住をできるだけ誘導していく区域のことです。

Q29：市街化区域とは？

A29：すでに市街地を形成している区域及びおおむね 10 年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域の事です。

Q30：市街化調整区域内の住宅は既存住宅リフォーム・リノベーション工事の対象となりますか。

A30：対象になりません。また、都市計画区域外に位置する住宅も補助金の対象となりません。

Q31：第 12 号様式の誓約書の 5 の「地域の良好な生活環境・・・留意するよう努める」とは？

A31：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合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。

Q32：電気、水道又はガスの使用中止日(契約廃止日等)が確認できる書類等、補助対象住宅が、事業の用、貸付の用、又は居住の用に供されていないことが分かる書類とはどのようなものですか？また、どこで取得できますか？

A32：電気料金請求内訳書等の使用廃止日が付記されている書類、水道料金納入証明書等

の料金の精算が分かる書類になります。書類の取得については、電気料金東北電力(株)へ、水道料金については八戸圏域水道企業団へ、ガスについてはご利用のガス会社へお問い合わせください。

Q33：空き家バンク登録カードとはどのようなものですか？どこで取得できますか？

A33：八戸市空き家バンクに登録されている物件について詳細な内容を記載しているものです。空き家バンクの当該物件のページからダウンロードできます。

Q34：建築確認済証とはどのようなものですか？また、どこで取得できますか？

A34：建築計画が法の規定に適合していると確認された場合に交付される文書です。建築確認の申請を行った役所や確認検査機関から、確認後間もなく申請した建築主へ交付されている書類です。

Q35：確認台帳記載証明書とはどのようなものですか？また、どこで取得できますか？

A35：紛失した確認済証や検査済証の代わりに発行してくれる証明書で、確認済証と検査済証交付の記録が記載されています。建築確認済証や検査済証の番号や交付年月日が、役所または確認検査機関が保存している台帳(建築確認台帳)に記載されていることを、台帳記載事項証明書として証明するものです。建築確認の申請を行った役所または確認検査機関にて発行してもらえます。

Q36：空き家バンク利用申込書とはどのようなものですか？

A36：空き家バンクの利用希望者が購入、賃貸を希望する空き家バンク登録物件について問い合わせるため、市へ申し込みを行う書類です。

Q37：当該物件について問い合わせたことが分かる電子メールとは、どのようなものですか？

A37：空き家バンク登録物件の利用希望者が、購入又は賃借を希望する空き家バンク登録物件について、お問い合わせフォームに必要事項を入力し、送信したことが分かる電子データ等です。

Q38：家財整理、搬出前(後)の室内写真とはどのようなものですか？

A38：遺品等の家財の整理及び搬出等の前(後)に撮影した写真です。

Q39：家財の処分に係る登録者の同意が得られたことを証する書類とはどのようなものですか？

A39：家財の処分について同意する旨記載され、登録者と利用希望者双方の記名・押印のある任意の書類です。

Q40：空き家管理作業前(後)の現場写真とはどのようなものですか？

A40：点検・修理・清掃・内部の通気・換気・通水・敷地内の除草及び庭木の手入れ等の空き家管理作業の前(後)に撮影した写真です。

Q41：リフォーム・リノベーション前(後)の外観及び室内の写真とはどのようなものですか？

A41：リフォーム・リノベーション工事の実施前と実施後がわかる写真です。

Q42：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？

A42：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。

Q43：他の補助金との併用はできますか？

A43：過去に八戸市木造住宅耐震改修支援事業補助金を受けた又は今後受ける予定がある場合、過去に国及び県の制度に基づくリフォーム・リノベーション工事に関する補助金の交付を受けた又は今後受ける予定がある場合は併用できません。

Q44：この補助金の交付を受けると、金融機関からの融資を受けられると聞きましたが、どのような内容ですか。

A44：この補助金を受け、事業を実施した住宅のリフォーム等について、青森銀行、みちのく銀行、青い森信用金庫から融資を受ける際に、金利優遇措置を受けることができます。なお、融資を受ける際には、所定の審査が必要です。