

空き家の活用

(1) 空き家の売買

① 土地・建物売買契約

契約を締結するときの注意点

不動産の売買では、売主と買主が対等の立場で契約を締結し、お互いに債務を負います。したがって、いったん、契約書を作成すると、それ以降その取引は契約書の記載内容に従って進められ、将来、取引について紛争が生じたときは、契約書の約定に基づいて処理されることとなります。契約の内容を十分確認して、契約を締結することが大切です。

空き家等の調査・現地確認

不動産売買は、宅地建物取引業者にご相談されることをお勧めします。

宅地建物取引業者と媒介契約を締結する必要があります。売買等の契約が成立した時には、媒介報酬が必要となります。

重要事項の説明

重要事項説明書の説明を受けましょう。

物件の状況や設備の整備状況等について説明を受けた内容は、現地で確認します。

契約交渉は、「重要事項説明書」の内容を十分検討した上で行います。

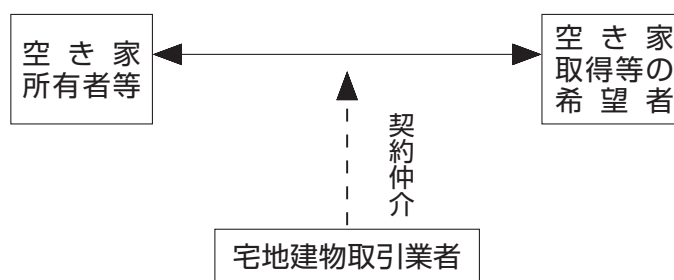
契約の締結

土地・建物売買契約書を交わします。

契約時に手付金の必要な場合もあります。

契約書は、非常に大切なものです。不動産の取引は、買う場合も売る場合も、契約書の内容を十分確認しておかなければなりません。契約書をよく読んで、納得してから契約を締結します。

売買契約の締結



決裁・引渡し・入居

登記完了 (司法書士)

(2) 空き家の賃貸

① 貸主の確認

必ず貸主が誰であるかの確認をすることが大切です。
遺産相続等で他の者が権利を有する場合トラブルの基となります。

② 家屋を修理して貸出す場合の費用負担の検討

中山間地においては、一度空き家になれば新たな入居者を迎えることが難しいことから改修費用の負担を貸し出す側か、借りる側かの検討する必要があり、次の事項を整理します。

- ・家主が修理をして貸し出す場合は、家賃による費用を回収出来るのか検討（契約期間・家賃の額）
- ・借主が修理を実施した場合、その財産増加分の扱いを取り決めておく必要があります。
- ・家屋の中に家財道具等が置いてあり、この整理方法も検討しておく必要があります。

③ 住宅賃貸借（借家）契約

空き家の調査・現地確認

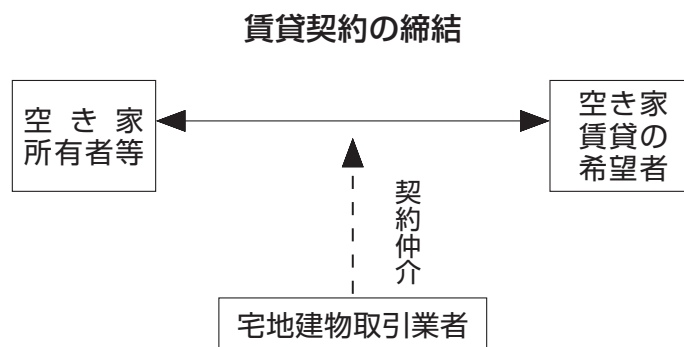
住宅の賃貸借は宅地建物取引業者にご相談されることをお勧めします。賃貸借契約が成立した時には、媒介報酬が必要となる場合があります。

重要事項の説明

重要事項説明は、賃貸借の契約を締結するかどうかの意志決定をするに際して 大変重要なものです。説明を受けた内容は、現地で確認しておきます。

契約の締結

賃貸住宅契約書を交わします。
契約書は、その内容をよく確認した上で記名・押印します。
また、後日のトラブル防止のため、細部についても記入して、その内容をよく確認しておきます。



(3) 関係市町村が寄付を受けることが出来る場合

中山間地域において、空家が点在していることに鑑み、町の景観を始め、防犯・災害（特に火災）対策上からも財産の所有者の意向を参考にしながら、関係市町村に寄付をすることを促して、固定資産税の負担が無くなること等を示し、地域活性化と街づくり対策を進める必要があります。

活用方法としては、少し手を加えることにより、使用可能な物件であれば、公的住宅として利用する。また、劣化が進んでいる物件は、解体処分する。

いずれの場合も家屋の中に家財道具等が置いてある事が多いので、この整理方法も検討しておく必要があります。

手続き方法

- ・不動産が所在する市町村に、事前によく相談して進める。
- ・寄付申込書には必要に応じ、所有権を証する書類（登記事項証明書等）、土地の位置図・実測及び公図、建物配置図及び建物図等を添付する必要があります。
- ・寄付申込書
島根県への寄付申込書は次のとおりです。（参考）
市町村の場合は、各担当窓口にご相談ください。

2 公有財産規則・運用通達
1 公有財産の取得、管理及び処分に関する規則

様式第2号(第13条関係)

年 月 日

島根県知事 様

寄附者 住所
(法人の場合は所在地)

氏名 印
(法人の場合は名称及び代表者の氏名)

寄 附 申 込 書

下記財産を受納されるよう申し込みます。

記

寄 附 の 理 由		
寄 附 財 産	土 地	所 在
		地 目 地 積
	建 物	所 在 地
		構 造 面 積
そ の 他 の 財 産 種 類 数 量 等		
寄 附 財 産 の 建 築 ・ 建 造 時 期 の 時 限		
添 付 書 類		1 所有権を証する書面(登記事項証明書等) 通 2 位置図、実測図、平面図その他必要な図面 枚
備 考		