

## 問い合わせに対するQ&A

### 1 制度に関する質問

Q 1 空き家活用等マッチング制度とはどんな制度ですか？
A 「市場に流通していない」又は「市場での借り手のつかない」空き家を地域貢献活動に活用することで、空き家の解消と地域の活性化を図ることを目的として、空き家の利活用を望む空き家所有者と活動の場が不足している空き家活用等希望者（非営利団体）のニーズをマッチングする制度です。
Q 2 登録に費用はかかりますか？
A 登録自体に費用はかかりません。ただし、協力事業者（宅地建物取引業者）の仲介により契約締結した段階で、空き家活用等希望者は1か月分の賃料を仲介手数料として協力事業者（宅地建物取引業者）に支払う必要があります。
Q 3 空き家の情報や利活用希望団体の情報・利活用希望内容はどこで見られますか？
A 茅ヶ崎市のHPで公表しています。ただし、HP公開を不可としている方もいる場合がありますので、都市政策課にお問い合わせください。
Q 4 どうやって賃貸借契約を結ぶのですか？
A 4 不動産業者の仲介による契約となります。茅ヶ崎市は公益社団法人神奈川県宅地建物取引業協会湘南支部及び公益社団法人全日本不動産協会神奈川県本部湘南支部と協定を結んでいるので、これらの協定団体の推薦する協力事業者（宅地建物取引業者）が仲介します。
Q 5 空き家活用等希望者を選ぶこと（断ること）も可能ですか？
A 5 空き家所有者、空き家活用等希望者双方の合意により賃貸借契約を締結するため、空き家活用等希望者を選択することは可能です。空き家活用等希望者に対する希望条件がある場合、登録調査票に記載をお願いします。
Q 6 登録後はどのような手順になるのですか？
A 6 市は空き家活用等希望者と空き家所有者とのマッチングを行います。空き家活用等希望者（又は空き家所有者）から希望があった（希望がある）場合、空き家活用等マッチング制度利用申込書（様式第8号）を市に提出していただきます。市担当者より空き家所有者（又は空き家活用等希望者）へ連絡しマッチングの日程を調整させていただきます。基本合意に至った場合には協力事業者（宅地建物取引業者）の仲介により交渉・契約を行っていただきます。

## 2 空き家所有者からの質問

Q 1 登録ができるのはどのような空き家ですか？

A 1 登録できる空き家の要件は以下のとおりです。

- ① 茅ヶ崎市内に所在する「一戸建て住宅」で、登録時点で建物が全て使用されていないこと
- ② 老朽化が著しくないこと
- ③ 旧耐震基準の空き家については耐震診断及び耐震改修工事が実施されていること
- ④ 登録後2年以内に売却・賃貸予定のないもの
- ⑤ 不動産業者等を通じて営利目的での売却・賃貸の募集を行っていないこと

Q 2 登録にあたって空き家の所有者の要件はありますか？

A 2 登録できる空き家の所有者の要件は以下のとおりです。

- ① 現に空き家を所有していること。（所有者が複数の場合は所有者全員の委任状が必要）
- ② 空き家所有者本人又は代表者等が本事業の空き家登録に同意していること
- ③ 空き家を公共目的で活用しようとしていること。
- ④ 登録時点において不動産業者を通じて営利目的での売却・賃貸の募集を行っていないこと
- ⑤ 茅ヶ崎市空き家活用等マッチング制度に登録後2年以内に売却・賃貸の募集を行わないこと
- ⑥ 所有する空き家を茅ヶ崎市空き家活用等マッチング制度に登録後、2年間の期間において空き家活用等希望者と合意し、契約締結できなかった場合、登録した空き家の登録抹消（必要に応じて再登録可）に同意すること。
- ⑦ 本事業の実施において知り得た物件情報等を情報提供者の許可なく本事業以外の目的で使用しないこと
- ⑧ 活用等希望者と合意し、契約締結する場合、茅ヶ崎市は一切の責任を負わないことに同意すること。
- ⑨ 茅ヶ崎市暴力団排除条例(平成23年茅ヶ崎市条例第5号)第2条第4号に規定する暴力団員等であると認められる者でないこと
- ⑩ その他、制度の運用上のルールに同意すること。

Q 3 空き家活用等マッチング制度に登録するにはどんな提出物が必要ですか

A 3 茅ヶ崎市空き家活用等マッチング制度空き家所有者登録調査票（様式第2号）、茅ヶ崎市空き家活用等マッチング制度誓約書（様式第3号）、空き家の位置図、空き家の間取り図、耐震診断報告書及び耐震改修工事を実施したことが分かる書類（旧耐震物件のみ）、所有者が複数人の場合は全員の委任状を提出していただきます。

Q 4 物件の所在地は茅ヶ崎市内ですが、茅ヶ崎市外に住んでいます。空き家の登録はできますか？

<p>A 4 所有者はQ 2の要件を満たしていれば、茅ヶ崎市民以外でも空き家の登録は可能です。ただし、空き家活用等希望者との協議や物件見学の立ち合い等で茅ヶ崎市にお越しいただく必要があります。</p>
<p>Q 5 空き家活用等希望者に売却は可能ですか？</p>
<p>A 5 空き家活用等希望者と空き家所有者の合意がなされた場合には、売却を妨げることはありません。ただし、本制度は賃貸での利用を想定して設計されている制度です。</p>
<p>Q 6 物件登録の際、希望賃料をいくらにすればよいのかが分からないので、賃料の相場を教えてくださいませんか？</p>
<p>A 6 賃料の設定に迷われている方には、協力事業者（宅地建物取引業者）が現地訪問等により査定を行い、相場価格について情報提供しますので、希望賃料の参考にして下さい。</p>
<p>Q 7 物件登録後、どれくらいで活用等希望者が見つかり、契約できますか？</p>
<p>A 7 空き家活用等マッチング制度は、空き家所有者・空き家活用等希望者双方のニーズがマッチしなければ、契約には結びつきませんので、制度への登録は空き家活用等希望者による活用を約束するものではありません。</p>
<p>Q 8 かなり古い空き家なのですが登録できますか？</p>
<p>A 8 登録の申請後、市で空き家の現地調査を実施し安全に活用が出来ないと判断した場合は登録をお断りすることがあります。</p>
<p>Q 9 賃貸する際、家財道具が残っていてもよいですか？</p>
<p>A 9 空き家活用等希望者の意向によっても異なりますが、原則家財道具を残したまま貸し出すことはできません。</p>
<p>Q 10 両親の所有している建物を、空き家活用等マッチング制度に登録することは可能ですか？</p>
<p>A 10 原則、空き家所有者からの申請が必要です。なお所有者から委任状を受けた場合には申請可とします。</p>
<p>Q 11 空き家と土地の共有者が他にいる場合でも、登録することは可能ですか？</p>
<p>A 11 空き家、土地（空き家の建っている）の共有者全員の同意があれば登録可能です。委任状の提出による対応も可とします。</p>
<p>Q 12 空き家が未登記ですが登録できますか？</p>
<p>A 12 空き家が未登記の場合は登録できません。</p>

Q13 相続した空き家で、まだ所有権の移転登記をしていませんが登録できますか？
A13 所有権の移転登記が済んでいない場合は、登録できません。
Q14 抵当権や質権が設定されている物件でも登録できますか？
A14 登録可能です。
Q15 空き家活用等マッチング制度に登録すると市が空き家の管理をしてくれるのでしょうか？
A15 空き家活用等マッチング制度に登録されても市が空き家の清掃等の維持管理を行うわけではありません。マッチングが成立するまで所有者の方が管理していただきますようお願いします。
Q16 建物を勝手に改修されたりしませんか？
A16 契約書には、空き家所有者の承諾を得ずに行う建物の増築、改築、改修等の禁止を記載することができます。また空き家所有者の意志によって、特約事項に加えることも可能です。
Q17 空き家の固定資産税、火災保険料は利用者が納付してくれるのですか？
A17 固定資産税は、空き家の所有者に対して課税されるため、納税義務者は空き家所有者となります。火災保険料も同様に空き家所有者の負担となります。

### 3 空き家活用等希望者からの質問

Q1 空き家活用等希望者として登録できるのはどんな人ですか？
A1 登録できる活用等希望者の要件は以下のとおりです。 ① 非営利団体であること ② 空き家活用等マッチング制度の趣旨・ルールに同意すること ③ 非営利団体としての活動状況等運営管理体制の概要が確認できること ④ 活用等するにあたり法に抵触する行為を行わないこと ⑤ 空き家の活用目的、内容等を記した事業計画等を策定すること ⑥ 近隣住民へ配慮した事業の推進を図ること ⑦ 持続可能で地域の活性化を図る取り組みができること ⑧ 茅ヶ崎市暴力団排除条例(平成23年茅ヶ崎市条例第5号)第2条第4号に規定する暴力団員等であると認められる者でないこと

<p>⑨ 空き家所有者と合意し、契約締結する場合、茅ヶ崎市は一切の責任を負わないことに同意すること</p> <p>⑩活用する建物や敷地等の維持管理に努めること</p>
<p>Q 2 空き家活用等希望者として登録する前に、現地で物件を見ることは可能ですか。</p>
<p>A 2 登録していない空き家活用等希望者を登録物件に案内することはできません。空き家活用等マッチング制度に登録いただければ、空き家所有者との基本合意前までに現地を案内することができます。</p>
<p>Q 3 実際に登録できる活用内容にはどのようなものがありますか？</p>
<p>A 3 非営利団体の事業計画に則った活用内容であれば、特に制限はありません。制度設計時点では、以下の活用内容を想定しています。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○地域の子育てママや高齢者の支援（サロン、交流、食事提供、子育て教室、介護予防を目的とした各種教室 等）</li> <li>○地域の自治体活動の支援（自治会館としての活用、各種会議の開催場所としての活用）</li> <li>○子どもの生活・教育支援（小学生や不登校児を対象とした勉強指導、子どもの遊び場の提供）</li> </ul> <p>なお、空き家所有者については登録時にどのような活動内容ならば貸しても良いか申告していただいておりますので市HPをご確認いただくか、都市政策課にお問い合わせください。</p>
<p>Q 4 登録されている物件を見たところ、活用に必要な設備が整っていません。空き家活用等希望者の費用負担で設備改修はできますか？</p>
<p>A 4 修繕は原則空き家所有者が行うこととしています。ただし修繕以外の「活用に必要な設備の整備」等については、空き家所有者の同意が得られた上で、空き家活用等希望者の費用負担で行うことができます。</p>
<p>Q 5 空き家活用等マッチング制度に登録するにはどんな提出物が必要ですか？</p>
<p>A 5 茅ヶ崎市空き家活用等マッチング制度活用等希望者登録調査票（様式第1号）、茅ヶ崎市空き家活用等マッチング制度誓約書（様式第3号）、設置目的・活動内容を記載した書類、空き家の活用目的・内容等を記した事業計画等を提出していただきます。</p>
<p>Q 6 直接交渉したいので、空き家所有者連絡先を教えてくださいののですが？</p>
<p>A 6 空き家所有者情報は、空き家活用等マッチング制度に利用登録した人以外にはお教えできません。</p>