

八代市空き家バンク Q&A

- 1 空き家を貸したい方・売りたい方向けの Q&A(空き家所有者編)……P2～P5
- 2 空き家を買いたい方・借りたい方向けのQ&A(利用希望者編)……P6～P7

平成30年3月1日(第2版)

八代市建設部建築住宅課

1 空き家を貸したい方・売りたい方(空き家所有者編)

質問	回答
<p>Q-1 登録できる空き家は、どのようなものですか。</p>	<p>A-1 登録できる物件は、基本的に次の(ア)～(エ)のいずれにも該当する建築物およびその敷地です。また、登録に際しては空き家の所有者と宅地建物取引業者(以下「宅建業者」という。)との間で売買または賃貸の媒介契約(賃貸は管理契約を含む。)を締結していただきます。 (ア)個人が居住を目的として建築し、現に居住していない、八代市内にある一戸建住宅であること。(近く居住しなくなる予定のものを含む。) (イ)賃貸、分譲等を目的として建築されたものでないこと。 (ウ)安全性に問題がないこと。 (エ)居住の場として問題なく機能すること。</p>
<p>Q-2 古い住宅ですが、登録できますか。</p>	<p>A-2 登録できます。 「安全に生活できる建物」であるかどうか登録の条件であるため、市で現地を調査させていただきます。このほか、市が協定を締結した宅建業者の団体にも依頼して審査を行った上で最終的に登録できるかどうかを判断させていただきます。 なお、調査や審査の結果、登録をお断りさせていただく場合もありますので、あらかじめご了承ください。</p>
<p>Q-3 傷みがありますが、修繕してからでないと登録できませんか。</p>	<p>A-3 居住の場として安全に問題なく機能しているかどうかで判断します。 建物本体や付属する電気、給排水設備などの傷みの程度にもよりますので、市の現地調査や宅建業者との媒介契約締結の際にご相談ください。 修繕が必要と判断される場合には、トラブル防止の観点からその内容も、空き家バンクに登録し公開していただくこととなります。 さらに、利用希望者も、現地見学の際などに建物や設備の状況を確認しますので、修繕等が必要なものは、所有者と利用希望者との双方でどちらが負担するか協議をお願いします。 なお、雨漏り等で多額の修繕費が予想されたり、危険性があつたりする場合には登録をお断りします。</p>
<p>Q-4 建物に家財等が残っていますが、そのまま貸し出しすることも可能ですか。</p>	<p>A-4 家財や家電製品などの処分は、原則として所有者でおこなうこととなります。 そのため、原則として家財や家電製品等を建物に残さないようお願いしています。 ただし、利用希望者の意向によりそのまま使用しても構わないものがあれば、双方で協議して決めていただくこととなります。</p>
<p>Q-5 分譲マンションは登録できますか。</p>	<p>A-5 一戸建住宅を対象としているため登録できません。</p>
<p>Q-6 店舗併用住宅は登録できますか。</p>	<p>A-6 登録できます。 (店舗・事務所・工場など住宅以外の建物のみの場合は登録できません。)</p>
<p>Q-7 収益目的で建築した住宅ですが、登録できますか。</p>	<p>A-7 個人が居住を目的として建築したものを対象としていますので、賃貸や分譲等の収益目的で建築した住宅は登録できません。</p>
<p>Q-8 八代市に住民登録がなくても登録できますか。</p>	<p>A-8 八代市内に空き家を所有している方なら、住民登録に関係なく登録できます。</p>
<p>Q-9 空き家の名義人でなくても登録できますか。</p>	<p>A-9 空き家の売買や賃貸を行う権利を有する方(所有者)からの申し込みが必要です。</p>
<p>Q-10 空き家の共有者が他にいる場合は、空き家バンクに登録できますか。</p>	<p>A-10 共有者全員の同意があれば登録できます。 なお、共有者の関係がわかる書類や委任状等が必要になる場合があります。</p>

質問	回答
<p>Q-11 空き家を相続して、まだ所有権の移転登記をしていませんが、空き家バンクに登録できますか。</p>	<p>A-11 相続人全員の同意があれば登録は可能です。 ただし、売買の契約を行う際には、所有権を整理する必要がありますので、他の相続人と相談し、速やかに移転登記を行っていただく必要が生じます。 また、後々のトラブル防止の観点からも速やかに移転登記されることをお勧めします。</p>
<p>Q-12 空き家が未登記の場合、空き家バンクに登録できますか。</p>	<p>A-12 空き家が未登記の場合、登録できません。</p>
<p>Q-13 空き家を所有していますが、土地は借地(第三者が所有)の場合、登録できますか。</p>	<p>A-13 土地が借地(第三者が所有)の場合、登録できません。</p>
<p>Q-14 登録には、登録料がかかりますか。</p>	<p>A-14 申込書に添付する書類の取得費用を除き、空き家バンクへの登録自体には費用はかかりません。ただし、売買契約等が成立した段階で、法律で定められた仲介手数料を、仲介を行った宅建業者に支払う必要があります。</p>
<p>Q-15 登録期間はどれくらいですか。</p>	<p>A-15 2年間です。なお、期間満了後は再申請により再登録が可能です。</p>
<p>Q-16 知らない人に売ったり、貸したりすることは、少々不安があります。</p>	<p>A-16 売主(貸主)、買主(借主)双方の合意により、売買又は賃貸借契約を締結するため、買主(借主)を選択することができます。 また、空き家バンクの利用登録を行った利用希望者であれば、利用登録時に空き家バンク制度実施要綱の規定を遵守し、空き家を利用することとなった場合は、地域住民と協調し、地域の活性化に寄与することに同意を行っていただくことになっております。</p>
<p>Q-17 いくらで売ったり貸したりしたらいいのか見当が付きません。</p>	<p>A-17 媒介契約の際に担当する宅建業者と相談して決めることができます。 また、所有者の希望金額でも登録できますし、金額の変更も可能です。 いずれの場合でも、最終的には、所有者の判断で金額を決めていただきます。</p>
<p>Q-18 売主または貸主の責任はありますか。</p>	<p>A-18 物件について瑕疵(いわゆる欠陥)がある場合、明確に買主または借主に伝えないと民法の瑕疵担保責任を問われる可能性があります。 登録する建物や敷地に関して、不具合箇所やご心配な点がある場合には、担当する宅建業者に全てご説明された上で重要事項説明書に記載してもらってください。</p>
<p>Q-19 登録申し込みには何が必要ですか。</p>	<p>A-19 登録申込の際は、次の書類をご提出ください。 なお、申込書の間取り図作成等については、現地調査結果などを基に市で作成のお手伝いをさせていただくことも可能です。ご不明な点があれば何なりとお尋ね下さい。</p> <p>(1) 空き家バンク登録申込書(様式第1号) (2) 土地・建物の登記事項証明書または登記簿謄本等や固定資産税課税明細書など登記されていることがわかる書類(コピー可) (3) 所有者の市税等に滞納がないことを証する書類(原本) (※現居住地の納税証明書又は課税がないことの証明書。八代市在住の場合は不要です。) (4) 所有者の住所・氏名・生年月日が確認できるもの(コピー可) (※公的機関発行のもの:例 運転免許証や保険証のコピー又は住民票の写しなど。)</p> <p>【その他、以下の書類が必要になる場合があります。】 ※登録希望物件について、既に宅建業者と売買(賃貸)に関する媒介(管理)契約を締結している場合は契約書のコピー。 ※その他、共有物件の場合は共有者の方の委任状等が必要になる場合があります。</p>

質問	回答
<p>Q-20 事前に宅建業者と売買等に関する媒介契約をしないと登録できないのですか。</p>	<p>A-20 お申し込みの時点で媒介契約の必要はありませんが、実際に空き家バンクに登録するには宅建業者と媒介契約を締結していただきます。 これは、不動産取引においては専門的な知識や手続き等が必要となるため、契約や交渉時のトラブルを防ぐためをお願いしているものです。 宅建業者をご存知ない場合は、市が協定を締結している宅建業者の団体を通じて空き家バンクの協力宅建業者を斡旋しますのでお気軽にご相談下さい。 なお、物件の状況等からして売買や賃貸が困難な場合など、宅建業者が媒介契約を引き受けることができない場合は、登録をお断りさせていただく場合もありますので、あらかじめご了承ください。</p>
<p>Q-21 八代市の空き家バンクの協力宅建業者は、事前に確認できますか。</p>	<p>A-21 八代市空き家バンクホームページで公表しておりますので、ご確認ください。 また、建築住宅課の窓口でも確認可能です。 (八代市空き家バンク HP http://www.city.yatsushiro.lg.jp/uji/list01637.html)</p>
<p>Q-22 八代市の協定締結団体以外の宅建業者と媒介契約を締結し、仲介を依頼している物件ですが、登録できますか。</p>	<p>A-22 登録できます。 この場合、登録に必要な物件に関する資料を提出していただく必要がありますので、現在依頼されている宅建業者にご相談の上、登録に必要な資料を提出して下さい。 なお、登録後は、現在依頼されている宅建業者と連絡調整を行わせていただきます。</p>
<p>Q-23 賃貸借か売上のどちらか一方しか希望できないのですか。</p>	<p>A-23 売買・賃貸の両方で登録可能です。例えば、最初は賃貸で、利用者が気に入ってくれば売却するといった条件をつけたいときなど、両方で登録しておくことが考えられます。</p>
<p>Q-24 登録後の手順はどうなるのですか</p>	<p>A-24 空き家の利用希望があった場合は、登録されている空き家情報とマッチングを行い、空き家の所有者と仲介を担当する宅建業者に連絡をいたします。 その後、担当する宅建業者の仲介により交渉を行っていただきます。</p>
<p>Q-25 登録後に、変更や取消したい場合は、どうすればいいですか。</p>	<p>A-25 登録内容に変更がある場合は、「空き家バンク空き家情報登録内容変更届(様式第2号)」を提出してください。 また、登録を取り消す場合は、「空き家バンク空き家情報登録取消申出書(様式第3号)」を提出してください。なお、以下の場合も登録の取消しがされます。 (1) 登録している空き家に係る所有権その他の権利に異動があったとき。 (2) 登録から2年を経過したとき。(再申請により、再登録ができます。) (3) その他、市長が不相当と認めたとき。</p>
<p>Q-26 数年後に、空き家バンクに登録した建物を使用する予定がありますが、一定期間の貸し出しも可能ですか。</p>	<p>A-26 定期借家契約制度を使えば、ご希望の期間での貸し出しが可能な場合がありますので、担当する宅建業者とご相談ください。</p>
<p>Q-27 日中仕事のため、空き家の現地調査に立ち会うことができません。</p>	<p>A-27 空き家の現地調査は原則として所有者に立ち会っていただきます。 現地調査日はご都合のよい日時に調整させていただきますので、ご協力をお願いします。</p>
<p>Q-28 建物を貸した場合、無断で改築されたり、ペットを飼育されたりしませんか。</p>	<p>A-28 希望条件等がありましたら、空き家バンク登録申込書にその旨をご記入いただき、その内容を登録いたします。 なお、契約時に特約条項の追加もできますので、担当する宅建業者とご相談下さい。</p>

質問	回答
<p>Q-29 登録した場合、市は何を保証するのですか。</p>	<p>A-29 市は、空き家バンクにおいては空き家に関する情報提供と連絡調整のみを行います。 また、空き家バンクは利用希望者の紹介及び売買や賃貸借を必ずお約束するものではありませんのであらかじめご了承ください。</p>
<p>Q-30 市に売買等の契約の仲介をお願いできないのですか。</p>	<p>A-30 市は、空き家の所有者と利用希望者との間における仲介、契約交渉及び契約後のトラブル等には一切関与しません。 したがって、物件の契約に関する仲介・交渉等については、媒介契約を締結している宅建業者をお願いすることとしております。 なお、宅建業者をご存知ない場合は、市が協定を締結した宅建業者の団体を通じて空き家バンクの協力宅建業者を斡旋しますのでお申し込みの際にお気軽にご相談ください。</p>
<p>Q-31 登録後の固定資産税や火災保険料はどのようになりますか。</p>	<p>Q-31 空き家の所有者の負担となります。</p>
<p>Q-32 登録後の清掃などの管理はどうなりますか。</p>	<p>A-32 空き家の清掃、草刈りなどの管理は、利用者が決まるまで所有者の責任で行う必要があります。売買や賃貸が成立した後は、原則として利用者が行うこととなります。</p>
<p>Q-33 市のホームページ等で一般に公開される情報はどこまでですか</p>	<p>A-33 基本的には次の情報です。所有者の住所・氏名などの個人情報には公開しません。 (1) 登録番号 (2) 賃貸又は売却の別 (3) 所在地(字まで) (4) 希望価格 (5) 概要(構造、建築年、面積、補修の要否等) (6) 設備状況、付属施設状況 (7) 主要施設等までの距離 (8) 間取り図 (9) 写真(外観・室内・周辺環境等)</p>
<p>Q-34 空き家の登録申込等の手続きはどこでできますか。</p>	<p>A-34 空き家バンクに関するご相談は、八代市建築住宅課までお問合せください。 住 所 866-8601 熊本県八代市松江城町1番25号(仮設庁舎西棟2階) 担 当 八代市建設部建築住宅課 住宅係 電 話 0965-33-4122(直通) e-mail kenchiku@city.yatsushiro.lg.jp 【ホームページアドレス】 ○八代市空き家バンク http://www.city.yatsushiro.lg.jp/uji/list01637.html</p>

2 空き家を買いたい、借りたい方向けのQ&A(利用希望者編)

質問	回答
<p>Q-36 利用登録できるのは、どのような人ですか。</p>	<p>A-36 八代市に移住・定住等を希望し、制度の趣旨にご賛同いただける方で、空き家の賃借や購入を希望する方ならどなたでも登録できます。八代市在住の方はもちろん地域活性化を目的とした町内会やNPO法人など非営利の法人や団体も登録することができます。 なお、登録申請時に、市が登録に必要な調査を行うことや空き家を利用することとなった場合は、地域住民と協調し、地域の活性化に寄与することに同意を行っていただきます。</p>
<p>Q-37 利用登録申請に必要なものは、何ですか。</p>	<p>A-37 次の書類を市へご提出してください。 (1) 空き家バンク利用登録申込書(様式第4号) (2) 住民票の写し(世帯全員のもの、非営利の法人や団体等の場合はご相談下さい。) (3) 市税等に滞納がないことを証する書類 (現居住地の納税証明書等、八代市在住の場合は不要です) 市で内容を審査し、適当と認められた場合に利用登録となります。</p>
<p>Q-38 利用登録すると、どのようなサービスが受けられますか。</p>	<p>A-38 利用登録すると、現地案内や売買、賃貸借の交渉を、市を通じて申し込むことができるようになります。興味のある空き家が見つかった場合、市にご連絡をいただくと、市から仲介担当の宅建業者や空き家所有者に連絡を行いご案内をします。 また、登録期間中(2年間)は、何度でも何件でもご案内が可能で、登録期間中にご希望の物件が見つからなかった場合は再登録も可能です。 その他、売買や賃貸借契約が成約した場合には、片付けやリフォームに対する補助が受けられるようになります。(補助率 1/2、補助上限額合計 50万円) なお、市は連絡及びご案内までを行い、交渉や契約等の媒介業務は担当の宅建業者が全て行います。市は交渉や契約等には一切関与しませんのであらかじめご了承ください。</p>
<p>Q-39 空き家バンクのホームページを見て気になる物件があります。利用登録をする前に詳しい内容を教えていただけますか。</p>	<p>A-39 ホームページに掲載している以外の情報については、原則として登録前にお教えすることができません。 空き家バンクの利用登録申請をしていただき、利用登録後に仲介担当の宅建業者にお尋ねいただくか、所有者の了解のもとでお教えすることが可能です。</p>
<p>Q-40 物件所有者と直接交渉をしたいので、所有者の住所を教えてください。</p>	<p>A-40 個人間の直接交渉は認めていません。 空き家バンク利用登録後に市にご連絡をいただき、その後、宅建業者の仲介のもとで交渉を行ってください。</p>
<p>Q-41 空き家に定住するのではなく、月に数日居住する場合でも利用できますか。</p>	<p>A-41 空き家を利用することとなった場合、建物や敷地をきちんと管理し、地域住民と協調して生活し、地域の活性化に寄与できると認められる場合には、いわゆる二地域居住などで定期的に双方を行き来しながら居住する方も利用できます。</p>
<p>Q-42 利用登録をして、気になる物件があったので、現地案内を申し込みたいのですが、都合の良い日に合わせてもらえますか。</p>	<p>A-42 都合の良い日に現地案内を行えるように、空き家の所有者や担当の宅建業者と調整しますのでご相談ください。</p>
<p>Q-43 町内会の集会所やサークル活動を行う場として、町内にある空き家を売買又は賃貸借できないかと考えています。町内会でも利用登録できますか。</p>	<p>A-43 町内会でも利用登録できます。なお、登録物件を売買または賃貸借する場合、個人の利用希望の方と同様に、宅建業者の仲介により、空き家所有者との交渉が必要となります。</p>

質問	回答
<p>Q-44 八代市に移住し、起業したいと考えています。空き家バンクで空き店舗は紹介してもらえますか。</p>	<p>A-44 空き家バンクでは、店舗付住宅(併用住宅)であれば、登録されている物件の範囲内で紹介が可能です。</p>
<p>Q-45 八代市で農業を始めたいと考えています。田や畑も空き家と一緒に借りることはできますか。</p>	<p>A-45 空き家バンクに登録されている空き家の敷地内にある家庭菜園(農地と認められるものを除く)については、一緒に借りることはできますが、田や畑などの賃貸は農地法で制限される場合がありますので、一緒に借りることはできません。 また、空き家バンクに田や畑の農地は登録されていないのでご了承ください。</p>
<p>Q-46 気に入った物件があったので、交渉を申し込みたいのですが、どうすればいいですか。</p>	<p>A-46 空き家バンクの利用登録を完了された上で、八代市建築住宅課(☎0965-33-4122)にご連絡下さい。(お電話で結構です。)</p>
<p>Q-47 登録の内容に変更がある場合や登録を取消したい場合は、どうすればいいですか。</p>	<p>A-47 登録内容に変更がある場合は、「空き家バンク利用者情報登録内容変更届書(様式第5号)」を市へ提出してください。 また、登録を取り消す場合は、「空き家バンク利用者情報登録取消申出書(様式第6号)」を提出してください。 なお、以下の場合も登録の取消しがされます。 (1) 要綱に規定している利用希望者の資格を欠くものと認められるとき (2) 申込み内容に虚偽があったとき (3) 登録から2年を経過したとき(再申請により再登録ができます) (4) その他、市長が不相当と認めたとき。</p>
<p>Q-48 八代市へ移住した場合、市からの補助金やサポートがありますか。</p>	<p>A-48 八代市への移住・定住を考えている方向けに、市ホームページに移住・定住情報を公開しています。 この中で八代市への移住・定住者向けのサポートメニューを掲載していますので、ご確認の上、各担当部署へお問合せください。 【市ホームページ(企画政策課)】 八代市移住・定住情報サイト アドレス http://www.city.yatsushiro.lg.jp/uji/default.html</p>
<p>Q-49 空き家バンクの利用登録等の手続きはどこでできますか。</p>	<p>A-49 空き家バンクに関するご相談は、建築住宅課までお問合せください。 住 所 866-8601 熊本県八代市松江城町1番25号(仮設庁舎西棟2階) 担 当 八代市建設部建築住宅課 住宅係 電 話 0965-33-4122(直通) e-mail kenchiku@city.yatsushiro.lg.jp 【ホームページアドレス】 ○八代市空き家バンク http://www.city.yatsushiro.lg.jp/uji/list01637.html</p>