

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～P6
- 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).....P7～P8

令和7年12月1日(第4版)

八代市建設部住宅課

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
Q-1(登録要件) 登録できる空き家は、どのようなものですか。	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。
Q-2(古い空き家の登録) 古い住宅ですが、登録できますか。	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。
Q-3(老朽化が進んだ空き家) 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。	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になります。 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、危険性がある場合には登録をお断りします。
Q-4(家財道具がある空き家) 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。	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になります。 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になります。 なお、所有者が登録後、不要物撤去の補助制度を活用できます。
Q-5(分譲マンション) 分譲マンションは登録できますか。	A-5 一戸建住宅を対象としているため登録できません。
Q-6(店舗併用住宅) 店舗併用住宅は登録できますか。	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。)
Q-7(収益目的の住宅) 収益目的で建築した住宅ですが、登録できますか。	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。
Q-8(相続物件) 相続物件で、使用の予定がなかったためしばらくの間、賃貸をしていた物件は登録できますか。	A-8 最初から賃貸や分譲等の収益目的で建築した住宅ではない相続物件は登録できます。
Q-9(購入物件) 居住の予定で売買により取得した物件だが、不要となったので登録したい。	A-9 最初から賃貸や分譲等の収益目的で建築・取得した住宅ではないことの確認が必要となる場合があり、別紙文書(確約書)の提出を求めることがあります。
Q-10(住所要件) 八代市に住んでいないのですが、登録できますか。	A-10 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。

質 問	回 答
Q－11(申込者と名義人が異なる場合) 空き家の名義人ではないのですが、登録できますか。	A－11 空き家の売買や賃貸を行う権利を有する方(登記名義人)からの申し込みが必要です。
Q－12(申込者が認知症) 名義人である親は認知症と診断されていますが、子供が代理人として登録することは可能ですか。	A－12 登記の名義人が、認知症や、精神障がいなどで、判断能力が不十分な方は、成年後見制度をご利用されることをご検討下さい。子供が代理人として登録することはできません。
Q－13(共有者) 空き家の共有者がいる場合も、空き家バンクに登録できますか。	A－13 共有者全員の同意があれば登録できます。 なお、空き家バンク登録申し込みの際、「空き家バンク登録申込承諾書兼共有代表者指定届」の提出が必要です。
Q－14(未登記物件) 空き家が未登記ですが、空き家バンクに登録できますか。	A－14 未登記の場合、登録できません。必ず家屋、土地ともに登記をお願いします。
Q－15(登記の方法) 空き家の登記はどうすればよいのでしょうか。	A－15 ご自分で登記手続きを行うことができます。具体的には法務局でご相談ください。 また司法書士等の専門家に登記手続きを依頼する方法もあります。ただし、この際には手数料が必要となります。
Q－16(底地が借地の場合) 空き家を所有していますが、土地は借地(第三者が所有)ですが、登録できますか。	A－16 土地が借地(第三者が所有)の場合、登録できません。
Q－17(再登録) 空き家バンクの登録物件を取得後、賃貸又は売買のために再登録はできますか。	A－17 同一物件に関しては、一回のみの登録となります。そのため、取得後の再度の空き家バンク登録はできません。
Q－18(空き地の登録) 空き地を所有していますが、登録できませんか。	A－18 土地のみは登録できません。
Q－19(法人所有の空き家) 法人所有の空き家は登録できますか	A－19 個人所有の空き家を対象としていますので、法人所有の空き家は登録できません。
Q－20(空き家の敷地にある田畑) 空き家の敷地にある田や畑及び山林は登録できますか	A－20 空き家の敷地にある家庭菜園などの田畑は登録できますが、空き家に隣接しない田や畑及び山林は登録できません。
Q－21(登録料) 空き家バンクへの登録には、登録料がかかりますか。	A－21 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。
Q－22(手数料) 空き家バンクに登録すれば、宅建業者に支払う手数料はいらないのでしょうか。	A－22 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は、宅建業者に支払う必要があります。通常の取引と同様です。
Q－23(登録期間) 登録期間はどれくらいですか。	A－23 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。
Q－24(契約) 知らない人に売ったり、貸したりすることに、不安があります。	A－24 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、通常の売買(賃貸)契約と変わりありません。 また、空き家バンクの利用登録者であれば、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。

質 問	回 答
Q-25(売買価格) いくらで売ったり貸したりしたらいいの か見当がつきません。	A-25 売買価格は、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。
Q-26(所有者の責任) 売主または貸主の責任はありますか。	A-26 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ください。
Q-27(申込書類) 登録申し込みには何が必要ですか。	A-27 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サポー トをすることも可能です。ご不明な点があればお尋ね下さい。 (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 (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 (コピー可) (※現居住地の完納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) 【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「空き家バンク登録申込承諾書兼共有代表者指定届」
Q-28(申込書の押印廃止) 国が押印廃止を進めていますが、申込 書には印鑑は必要ですか？	A-28 国の方針に基づき、押印は不要とします。ただし、申込者の意思を確認するために、申込 者の自書での記入をお願いします。
Q-29(滞納がないことの証明書) 課税されていないので滞納がないことを 証する書類は提出できないのですが、ど うしたらよいでしょうか。	A-29 申込者が居住している市町村役所・役場にて滞納がないこと、あるいは課税されていない ことを証する書類の発行をご相談ください。
Q-30(媒介契約) 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。	A-30 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際 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にお願いしています。 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がありますので、あらかじめご 了承ください。
Q-31(媒介業者) 八代市の空き家バンクの協力宅建業 者は、事前に確認・指定はできますか。	A-31 八代市空き家バンクホームページで公表しております。 また、住宅課の窓口でも確認可能です。 (八代市空き家バンク HP https://www.city.yatsushiro.lg.jp/kiji00319507/index.html)
Q-32(業者が市の協定団体と異なる場合) 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。	A-32 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。
Q-33(賃貸・売買両方を希望) 賃貸か売買のどちらか一方しか希望で きないのですか。	A-33 賃貸・売買の両方に登録可能です。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。

質 問	回 答
Q－34(登録までの手順) 登録までの手順を教えてください。	A－34 ① 申込書の提出後、暴力関係者の有無を関係団体に照会します。 ② 物件の調査を行います。最初に外観調査を行います。外壁や基礎、排水、設備、隣地境界、接道等の状況調査を行います。 ③ 建物の内部調査を行います。内部の間取り、劣化の状況、設備の稼働状況等を調査します。 ④ 調査報告書を作成し、宅地建物取引業協会に審査を依頼します。 ⑤ 審査結果を踏まえ、指定された業者と媒介契約書を締結された後に登録します。 ⑥ 登録後は、市は物件の紹介を市のホームページ等を活用し情報発信します。
Q－35(登録までの期間) 申請から登録までの期間はどれくらいかかりますか	A－35 物件により異なりますが、1～2ヶ月ほどかかります。
Q－36(登録後の手順) 登録後の手順はどうなるのですか	A－36 空き家の利用希望があった場合は、直接仲介を担当する宅建業者に連絡をしていただきます。 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。
Q－37(取消) 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。	A－37 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4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5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、空き家情報を抹消する必要があると認めるとき。
Q－38(立ち合い調査) 日中は仕事のため、空き家の現地調査に立ち会うことができません。	A－38 仲介の宅建業者など、所有者が了承いただければ代理での立ち合いでも構いません。
Q－39(賃貸契約) 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。	A－39 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。
Q－40(市の保証) 登録した場合、市は何を保証するのですか。	A－40 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。 空き家バンクは、利用希望者の紹介、売買及び賃貸借を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。
Q－41(仲介) 市に売買等の契約の仲介をお願いできないのですか。	A－41 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。 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が行います。 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。
Q－42(税と保険料の負担) 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。	Q－42 空き家所有者の負担となります。
Q－43(登録後の管理) 登録後の清掃などの管理はどうなりますか。	A－43 空き家バンク登録後の清掃、草刈りなどの管理は、これまでどおり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。

質 問	回 答
<p>Q－44(情報公開の内容) 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－44 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とは公開しません。</p> <ul style="list-style-type: none"> (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>Q－45(空き家バンクの相談窓口) 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－45 空き家バンクに関するご相談は、八代市住宅課空家対策係までお問合せください。</p> <p>住 所 〒866－8601 熊本県八代市松江城町1番25号</p> <p>担 当 八代市建設部住宅課 空家対策係</p> <p>電 話 0965－33－4122(直通)</p> <p>e-mail juutaku@city.yatsushiro.lg.jp</p> <p>【ホームページアドレス】</p> <p>○八代市空き家バンク</p> <p>https://www.city.yatsushiro.lg.jp/kiji00319507/index.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
Q－46(利用登録者の要件) 利用登録できるのは、どのような人ですか。	A－46 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。
Q－47(申請に必要な書類) 利用登録申請に必要なものは、何ですか。	A－47 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47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 (現居住地の完納証明書等、八代市在住の場合は不要です) 市で内容を審査し、適当と認めた場合に利用登録となります。
Q－48(登録後のサービス) 利用登録すると、どのようなサービスが受けられますか。	A－48 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。
Q－49(物件の公開情報) 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。詳しい内容を教えてくださいいただけますか。	A－49 ホームページに掲載している以外の情報については、仲介担当の宅建業者にお尋ね下さい。
Q－50(個人間の交渉) 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。	A－50 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。
Q－51(物件の内覧) 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。	A－51 空き家の担当の宅建業者と直接ご相談ください。
Q－52(町内会の集会所等に利用) 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。	A－52 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、個人の利用希望者の方と同様に、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。
Q－53(空き店舗の紹介) 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。	A－53 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が、店舗利用のみでなく住宅として定住する必要があります。
Q－54(農地付き空き家) 農地付き空き家を購入した場合、農地部分は耕作しなくても良いのですか？	A－54 農地部分は耕作(家庭菜園含む)をしなければならないので、農業委員会に「営農計画書」を提出する必要があります。

質 問	回 答
<p>Q－55(賃貸・売買を希望)</p> <p>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－55</p> <p>ホームページ記載の宅建業者にお問い合わせ下さい。また、賃貸・売買契約の前に空き家バンクの利用登録が必要となりますので、八代市住宅課に利用登録申込書(様式第7号)の提出をお願いします。</p>
<p>Q－56(登録内容の変更、取消)</p> <p>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－56</p> <p>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10号)」を市へ提出してください。</p> <p>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11号)」を提出してください。</p> <p>なお、以下の場合も登録の取消しがされます。</p> <p>(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</p> <p>(2) 申込み内容に虚偽があったとき</p> <p>(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)</p> <p>(4) その他、市長が不相当と認めたとき。</p>
<p>Q－57(市の移住者へのサポート)</p> <p>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－57</p> <p>八代市への移住・定住を考えている方へ、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。</p> <p>【市ホームページ(地域政策課)】</p> <p>八代市移住・定住情報サイト</p> <p>アドレス http://www.city.yatsushiro.lg.jp/uji/default.html</p>
<p>Q－58(登録までの手順)</p> <p>空き家バンク利用者登録までの手順はどうなっているのですか</p>	<p>A－58</p> <p>空き家バンク利用登録申込書提出後、</p> <p>① 市民税等の滞納の有無を確認します。</p> <p>② 暴力関係者の有無を関係機関に照会します。</p> <p>確認後利用登録します。</p>
<p>Q－59(登録までの期間)</p> <p>申込書提出後、登録までの期間はどれくらいですか。</p>	<p>A－59</p> <p>2～3週間程度必要とします。</p>
<p>Q－60(申込書の押印廃止)</p> <p>国が押印廃止を進めていますが、申込書には印鑑は必要ですか？</p>	<p>A－60</p> <p>国の方針に基づき押印は不要とします。ただし、申込者の意思を確認するために、申込者の自書での記入をお願いします。</p>
<p>Q－61(登録手続き)</p> <p>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－61</p> <p>空き家バンクに関するご相談は、住宅課までお問合せください。</p> <p>住 所 〒866－8601 熊本県八代市松江城町1番25号</p> <p>担 当 八代市建設部住宅課 空家対策係</p> <p>電 話 0965－33－4122(直通) e-mail juutaku@city.yatsushiro.lg.jp</p> <p>【ホームページアドレス】</p> <p>○八代市空き家バンク https://www.city.yatsushiro.lg.jp/kiji00319507/index.html</p>