

# 使っていない家を有効活用 空き家バンク



まちづくり課 ☎ 22-3318

**家** は住んでないとどんどん傷みます。放置していると雑草が生い茂り衛生環境が悪くなる「景観悪化のリスク」や老朽化や地震・積雪などによる「倒壊リスク」、不法占拠や放火などによる「犯罪的リスク」などの問題につながりかねず、周辺の住民にも悪影響を及ぼす可能性があります。

**全** 国的に増え続け社会問題になっている空き家は、有効に活用できれば地域の住環境を守りながら、移住・定住の促進や地域の活性化を図ることもできます。

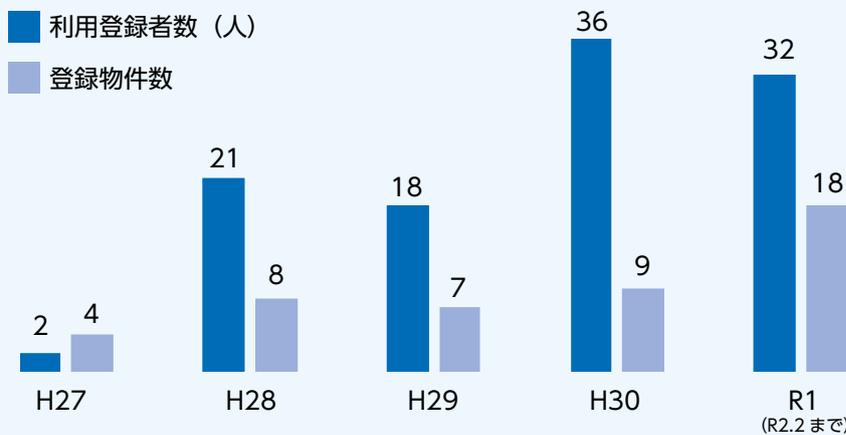
**市** が運営している空き家バンクは、「売りたい・貸したい」空き家の所有者と「買いたい・借りたい」物件を探している人とのマッチングをお手伝いする『住みたい人と家をつなぐ』サービスです。

**サ** ービスの利用や物件の登録は無料です。地元の不動産業者とも情報を共有しており登録物件数も増えています。持っている空き家を有効に活用したい人や家を探している人もお気軽にご相談ください。

## 空き家バンク登録の利用者と物件数

(令和2年2月現在)

空き家バンクの登録物件数 **46戸**  
うち売却・賃貸物件数 **28戸**



阿蘇市の空き家は約 **800戸**  
(老朽化物件含む)

うち住めそうな家約 **200戸**

平成28年度空き家件数調査結果

住めそうな空き家は市内にまだまだありそう・・・  
使っていない家は空き家バンクへ登録GO!

# 空き家バンクの利用方法



「売りたい」・「貸したい」人



「買いたい」・「借りたい」人

※各申請書類は「阿蘇市空き家バンク」のホームページかまちづくり課で取得できます。

## 物件の登録申し込み

「空き家バンク登録申込書」「空き家バンク登録カード」「同意書」をまちづくり課に提出（郵送可）。

## 利用登録申し込み

「空き家バンク利用登録申込書」「誓約書」をまちづくり課に提出（郵送可）。

## 現地調査

本人立ち会いのもと市の担当者が空き家物件の状態を確認しホームページ掲載用の写真を撮影。

## 利用者登録完了

空き家バンク利用者台帳に登録。

## 物件登録完了・ホームページ掲載

空き家バンク登録台帳に物件を登録し、空き家バンクのホームページなどで物件を周知。

## 物件交渉の申し込み

空き家バンク内で気になる物件があれば各物件の問い合わせ先に連絡。併せて「空き家バンク物件交渉申込書」をまちづくり課に提出。

## 物件の交渉

①双方で直接交渉するか ②(一社)熊本県宅地建物取引業協会に仲介等を依頼。

- ①双方で直接交渉する場合、契約にかかる書類などは本人たちで作成。
- ②トラブルを避けるためには仲介を依頼するのがおすすめ。手数料が必要。



## 空き家バンクQ&A

Q 空き家バンクと不動産業者は何が違う？

A 空き家バンクは、空き家所有者と物件を探す人とのマッチングを無料でお手伝いするもので、物件の交渉や契約等には関与しません。

不動産業者は手数料がかかりますが、契約に関する事務の手伝いやトラブルが起こらないよう仲介業務も行います。

なお、当市の空き家バンクには物件を探す人に広く情報をお伝えするため、不動産業者が管理している物件も登録されています。

Q どんな空き家でも登録できる？

A 適正に管理され入居可能な物件が対象です。老朽化が著しいものや大規模な修繕が必要なものは登録できません。

Q 阿蘇市に住民登録がなくても利用登録や物件登録できる？

A 市民でなくても登録できます。物件は阿蘇市にある物件であれば登録できます。

# 空き家バンクで家を借りた人の声

神奈川県からの移住者

**菊池 昭一さん・奈津子さん**夫妻  
(狩尾3区)



- 1\_ 菊陽町でハンバーガーショップを営む菊池さん夫妻
- 2\_ 空き家バンクで見つけた築40年の一戸建て賃貸住宅
- 3\_ きれいなトイレは家を決めるために必要な条件なのだそう
- 4\_ 縁側は築年数を感じさせない清潔感が感じられる

## ●住み始めた日

2017年5月

## ●空き家バンクに登録した経緯

阿蘇に移住した当初は仮住まいだったので、すぐに家探しを始めました。不動産業者のウェブサイトで物件を調べていましたが新築のアパートなどが多く家賃や敷金など条件に合う物件がなかったため、空き家バンクにも利用登録しました。

## ●空き家バンクを利用した感想

空き家バンクの利用登録は簡単にできました。登録してすぐのタイミングで物件が見つかったので、ほとんど利用した感覚はありません(笑)。大家さんと直接契約したので仲介手数料もかからず交渉後はずぐに入居できました。

## ●家を決めた理由

家をほとんど修復せずに住めたこととトイレがきれいだったところが、農業もやってみたかったので畑があったのも理由の一つです。

## ●住み心地は?

近所の人たちとても良くしてくれるし、少し寒いこと以外は最高です。

## 空き家バンクQ&A

Q 空き家の値段はどう決まる？

A 契約交渉をすべて当事者間でする場合は、物件の所有者が任意の金額を設定します。

不動産業者が仲介に入る場合は物件の調査結果をもとに所有者と不動産業者が相談して金額を決めます。

Q 空き家バンクのデメリットは？

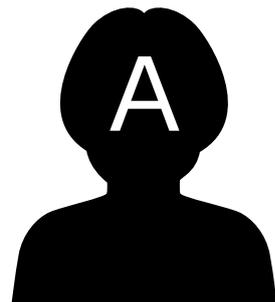
A 空き家バンクはマッチングまでが仕事です。不動産業者など仲介を入れない場合にトラブルが発生すると当事者間で解決しなければなりません。

Q 買いたい・借りたい人が空き家を見る際のチェックポイント

A 古い住宅は断熱性が低い可能性があります。暑さや寒さ対策も視野に入れましょう。

内覧の時に気づかなかった部分に修繕費がかかることや、庭や室内に前居住者の残置物が残っていることもあります。修繕や残置物の処分などどちらが行うか事前に決めておくことが必要です。

# 空き家を売却した・貸した人の声



家を売却したAさん

## ●空き家バンクを知った経緯

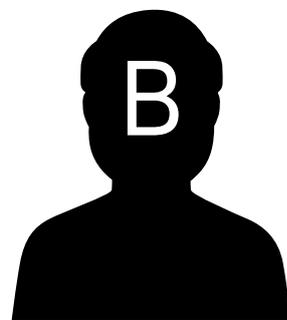
固定資産税の通知書に入っているチラシを見て制度を知りました。

## ●空き家バンクを利用した感想

空き家を移住者の人に利用してほしいと思うって申し込み、思ったよりも早く売れてびっくりしました。

市の担当者に物件を買いたい人とのマッチングを丁寧にもらったおかげで交渉から契約まですべてがスムーズに進みました。

買い手が見つかった後、売買契約に不安があったので不動産業者に仲介に入ってもらいました。専門知識がなくても価格設定や手続きが問題なく進んだので空き家バンクを利用してよかったと思います。



家を貸したBさん

## ●空き家バンクを利用した感想

登録後すぐに借り手が見つかったので「多くの人が空き家バンクを見ているんだなあ」と思いました。市の担当者を交えて借り手の世帯と3回ほど内覧を重ねました。何度も物件を見せる手間はありませんでしたが思ったより手続きは簡単でした。

## ●空き家バンクを知らない人へ

こんなに早く借り手が見つかるならもっと早く申し込み込んでおけばよかったと思っています。

契約手続きなどには不動産業者を通して手数料がかかりましたが、より確実に安心感があると思います。市内の人も移住者も阿蘇に住んでもらえることはいいことですね。

## 担当者からのメッセージ

空き家は「放っておく」より「活用」です。ホームページに物件を掲載した途端に決まった事例もあり、これまで利用した皆さんにも笑顔で満足いただいています。

物件を探している人は、空き家バンク内に気になる物件があれば利用登録をしてみてください。内覧は無料です。

空き家の所有者は、家の中を整理しておくとき家バンクへの登録がスムーズです。登録できるかわからない物件でもお気軽にご相談ください。何かしらアドバイスができるかと思っています。

よりよい街づくりにつながるよう空き家バンクへの登録をお待ちしています。



まちづくり課  
窪田 勇一

空き家バンクが気になった人はお気軽にご相談ください。

空き家バンクのホームページは  
こちらのバーコードから

▼検索はこちら

阿蘇市空き家バンク

検索



## 【お問い合わせ】

まちづくり課 地域振興係

〒869-2695 阿蘇市一の宮町宮地 504-1

☎ 22-3318 ㊟ 22-4566



圏総務課 防災対策室 ☎ 22-3111

# 危険です

空き家を放置するといろんな危険が・・・

空き家は個人の資産です。所有者には  
空き家などを適切に管理する「責務」が  
法律で定められています。

他人がケガをした場合は空き家の所有者  
の責任となり損害賠償を問われる場合が  
あります。

屋根や外壁が崩れて落下するなどして

割れた窓ガラスが落ちて  
通行人がケガ



建物が傷むと倒壊する  
危険性も



放置された庭に木や  
雑草が生い茂り  
害虫の発生や危険な  
野生動物が住みつく



不審者の侵入や不法投棄をされる

あなたの管理は適切？

- ① 空き家を適切に管理するため、所有者・管理者は定期的に建物の確認やメンテナンスをしましょう。
- ② 相続を受けた場合は速やかに土地・建物の登記手続きが必要です。
- ③ 遠方の人は、空き家に問題が起きたときのために近隣の人に連絡先を伝えておきましょう。

## 空き家セルフチェック

次のあてはまる□にチェックしましょう。5個以上該当する場合は危険です。すぐに対処しましょう。

- **屋根** 変形、ハガレ、破損
- **軒天井** ハガレ、破損、浮き
- **雨とい** 水漏れ、変形、外れ、つまり
- **土台・基礎** 破損、腐朽、ズレ
- **バルコニー、ベランダ、屋上階段** 腐食、破損、傾斜、サビ
- **窓、ドア** ガラス割れ、傾き、開閉の不具合
- **家の中** 雨漏り、カビ、害虫の大量発生、給排水の不具合、臭気
- **外壁** 腐朽、ハガレ、破損、浮き
- **家の周囲** 塀のヒビ・割れ・傾き、臭気、ゴミなどの不法投棄、害虫の大量発生、雑草・樹木の繁茂

# 空き家の放置は

事故による損害賠償の可能性も・・・

出典「空き家発生による外部不経済の実態と損害額の試算にかかる調査（公財）日本住宅総合センター」

ケース 2

## 倒壊による隣接家屋全壊・死亡事故の想定

空き家が倒壊し隣接した家屋が全壊。隣家の中にいた夫婦と小学生が死亡。

【被害家屋】東京都郊外の築20年、延べ床面積25坪  
 【被害世帯】世帯主40歳 年収600万円、妻36歳主婦、小学3年生

### 損害額 約2億1千万円

損害区分		損害額
物件損害等	住宅・家財	1,180万円
	倒壊家屋の解体処分	320万円
	小計①	1,500万円
人身害等	死亡逸失利益※	11,740万円
	慰謝料	7,100万円
	葬儀費用	520万円
	小計②	19,360万円
合計 ①+②		2億860万円

ケース 1

## 外壁材等落下による死亡事故の想定

傷んだ外壁が崩れ小学6年生が死亡。



### 損害額 約5千600万円

損害区分		損害額
人身害等	死亡逸失利益※	3,400万円
	慰謝料	2,100万円
	葬儀費用	130万円
合計		5,630万円

※死亡逸失利益とは、事故がなければ得られるはずだった将来の収入のことです。

**放置した空き家は  
お金がかかりすぎ**

人が住まずメンテナンスをしない住宅は傷みが早くなります。いざ空き家を活用しようと思いたっても傷みが進行した住宅は改修・修繕・除草・害虫駆除など多額の費用がかかります。

**空き家は税金も高い**

住宅用地は適切な管理が行われている場合、固定資産税が最大6分の1まで減額される特例措置があります。放置している空き家の敷地には特例措置は適用されないため固定資産税が高くなる場合があります。

**早めに賃貸、売却、解体**

自分で住む予定がない家は人に住んでもらうことも考えましょう。

空き家の期間を短くすると賃貸や売買をする場合に高値で取り引きできることもあります。

解体して家庭菜園・駐車場・貸地など土地を活かす方法もあります。空き家は放置せず、早めにうまく活用しましょう。