物件所有者の方へ

お家や土地の活用を考え始めたときに、
どんなことからスタートすればいいの？

お家・土地の活用準備

P.2～

家や土地の活用手段のひとつとして、
南阿蘇村空き家・空き地バンク制度をご案内します。
※役場が物件を管理したり、
利用者を探したりする制度ではありません！

南阿蘇村
空き家・空き地バンク

P.6～

■お問い合わせ　南阿蘇村定住促進課
熊本県阿蘇郡南阿蘇村河陽1705-1
電話：0967-67-2705 ／ 090-4516-3341

空き家・空き地利活用シミュレーション

	利活用する場合	活用も管理もしない場合
1年後	・草刈りをして見栄え良くしよう！ ・移住者が入居して集落に子供が増えた！	・敷地内の雑草がぼうぼうで管理が大変… ・「また空き家が増えたなぁ」 ・祖父母の未登記物件が、親世代を超えて突然孫に相続。寝耳に水！　管理できない！
5年後	・若手世帯が増えたから行事が賑やかに！ ・地域伝統や文化を継承していこう！	・集落に空き畑や竹やぶが目立つように ・伝統を継承する世代がいなくなってきた
10年後	・体力ある世代が集落の主力に ・世代間交流が盛んで思い出いっぱい！	・行事、区役ができるだけの人がいない ・空き家に野生動物が出入りしてる！？ ・特定空き家になってしまうかも
20年後	・次の世代が集落を引っ張るぞ！ ・子供が結婚して赤ちゃん誕生！	・「昔は色々と賑やかだったんだけどねぇ」 ・草木、竹やぶと廃屋だらけ、集落は消滅寸前

使っていない家・土地の困りごと
当てはまる項目はありませんか？

- ☐ 別の所に住んでいて、村の物件にはたまに来る程度
- ☐ 別荘として建てたけれど、高齢になって通うのが負担
- ☐ 親・祖父母が亡くなって、空き家になった物件がある
- ☐ 相続したけれど、税の支払いや管理が負担
- ☐ せっかくの物件、何かに活用したいけれど…
- ☐ 朽ちていくくらいなら、誰かに使ってほしい
- ☐ 思い出のある大切な場所だから、売買や賃貸の相手はしっかり見極めたい

売る　貸す　自分で使う　空き家のままにする

家の状況を把握することで、
不動産の未来を考えていきましょう。

■諸経費例

- 相続登記費用（相続未登記の場合）
- 抵当権抹消費用（必要なとき）
- 住所変更登記費用（必要なとき）
- 仲介手数料（空き家・空き地バンクに登録する場合も発生）
- 測量費用（必要なとき）
- 家財道具等の処分費用
- リフォーム等の修繕費（必要なとき）
- 各種書類の申請費用　　等

家が傷んだり、特定空き家に指定されたりしないよう管理を続けましょう。
家の状況を把握するとともに、相続登記は早めに済ませておくことをおすすめします。

■諸経費例

・電気代　・火災保険
・修繕費用・水道代
・剪定、草刈り代
・交通費　・登記代　等

買い手・借り手を探す主な方法

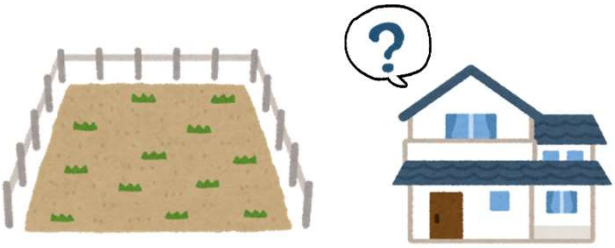
1.知人や親せきに相談

2. 不動産業者に買い手・借り手を探してもらう

3.村の**空き家・空き地バンクに登録**し、買い手・借り手を探す

所有する物件の状況を把握する

すぐに活用するにしろ、しばらく空き家のままにしておくにしろ、所有者は不動産物件を管理する義務があります。まずは、詳細を確認し、打てる手から少しずつ考えていきましょう。
場合によっては、司法書士、土地家屋調査士などの専門家を頼る必要があるかもしれません。



□ 場所と固定資産税を確認する

名寄（なよせ）帳：

役場税務課で発行（有料）。
個人が所有する不動産の課税明細（固定資産税等）を確認できます。

地積測量図（または公図）：

南阿蘇村役場税務課で取得（有料）。
道路や隣接する土地との境界が定められた上で測量され、
その結果が図面として記載されています。

□ ライフラインを確認する

電気、ガス、水道、浄化槽など。
空き家になった後、水道管が破裂して水漏れが生じていた。
集落の人たちと共同で井戸水を使っており管理費用が別途かかる。
昔あった家は取り壊した。水道設備はどうなっている？
など、把握しておくべき情報があります。

□ 権利等を確認する

登記事項証明書（全部事項証明書）：

法務局または、Web「登記情報提供サービス」で取得（有料）。
土地・建物の所有者、抵当権や共同担保目録等が記載されています。
売却等ができる状態にあるかを確認してください。
場合によっては、司法書士等に相談することをおすすめします。

全部事項証明書からわかる内容

- 土地・建物の状況（増改築、分筆等）
- 所有権以外の権利（抵当権等）
- 所有権
- 共同担保目録

□ 相続登記をする

亡くなった方の名義のまま売却することはできません。
住所が変わったときにも、登記内容の変更が必要です。
※2024年に相続登記が義務化されます。対策はお早めに。

□ 使用できる状態に整える

最低限の清掃、除草作業などは所有者の責任において行なってください。
いざ売買・賃貸をしたいと思ったときに、大きな費用が発生する要因にもなりかねません。

・通水
・採光・換気
・修繕
・掃除
・庭の剪定・除草　等

南阿蘇村空き家・空き地バンクについて

村内に空き家・空き地を所有し、
その活用を考えている方と、
村内へ移住・定住を希望する方を
つなぐための制度です。

以下をすべて満たす場合のみ、物件登録申請ができます

- 登記されている物件であること
- 土地については契約後に宅地として登記できること
  ※農地の登録は不可
- 売買時に所有者の移転が可能であること
- 不動産業者等の媒介がないこと
- 次の契約者が決まっていないこと
- 所有者に税等の滞納がないこと

申請後に審査があります。登録できない場合があります。

登録は、あくまでも手段のひとつです

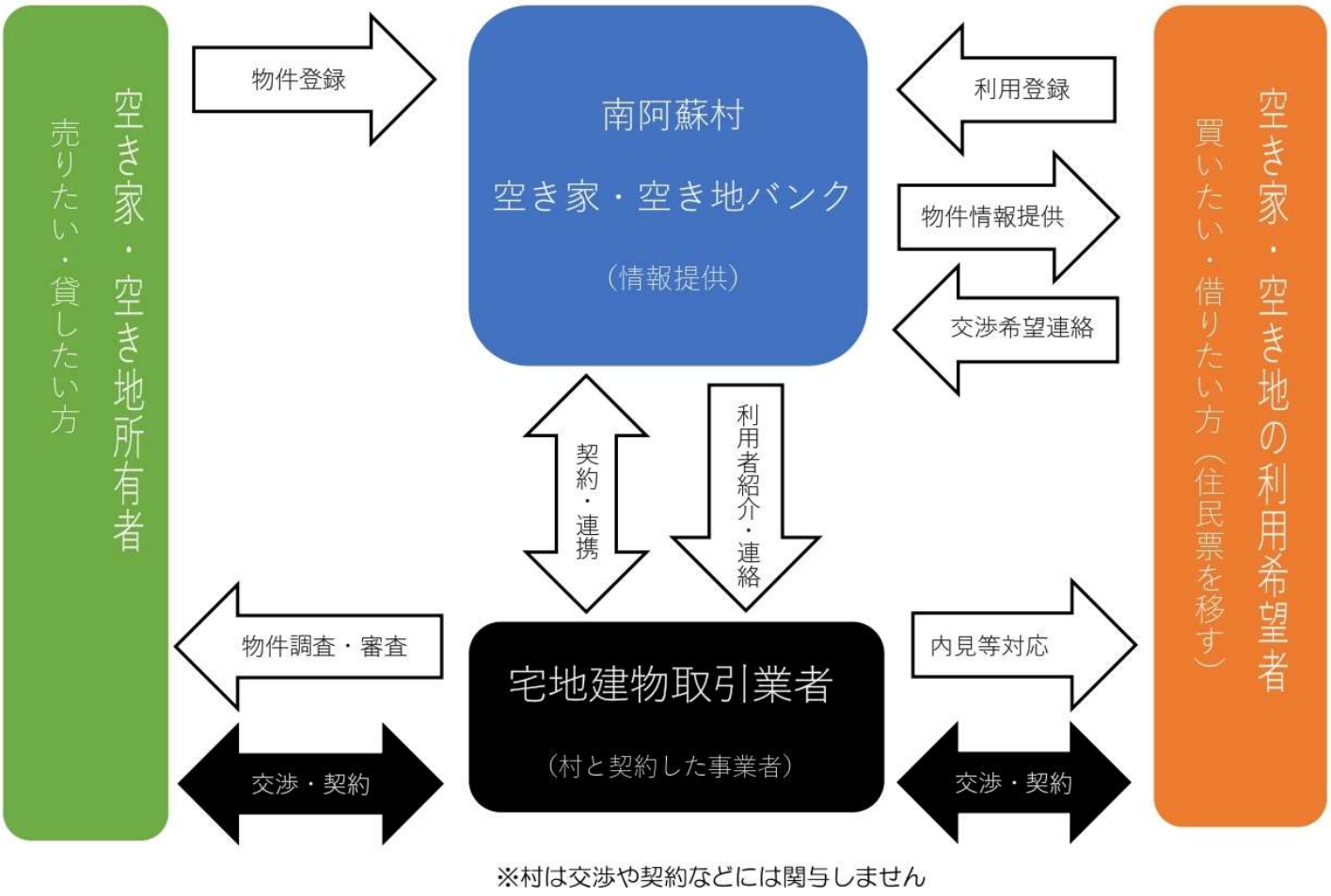
- 早期契約をご希望の方にはおすすめできません
  民間事業者に依頼されるなどご検討ください
  ※事業者媒介物件は、バンクに登録できません

- 利用を希望するのは、住民票を移して移住する方
  別荘・商業利用等での契約を希望される場合は、空き家・空き地バンクから登録を抹消のうえ、制度外で契約を進めていただきます。

役場が不動産を管理してくれる制度ではありません

- 物件の管理はご自身の責任において行なってください。
  登録物件には担当の不動産業者がつきますので、管理等について相談されてもいいかもしれません。

南阿蘇村空き家・空き地バンク　制度概要図



宅地建物取引業者

登録物件には、南阿蘇村と協定を結ぶ以下の業者のいずれかが担当となっています。
物件および物件所有者の情報は、制度の範囲内において担当業者に提供されます。
契約完了の際には、法律の定める範囲内において支払いが生じます。

- 祐基不動産　有限会社
- 株式会社　かさの不動産
- 合同会社　阿蘇人（アソウト）
- サン開発不動産

村で暮らしたい人の需要に対し、家・土地の登録が少ないのが現状

南阿蘇村空き家・空き地バンク申込み世帯数

平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度	令和2年度
88	99	132	165	132

実際に空き家バンク制度を利用して移住できたのは、
このうち152世帯（2021年６月）

空き家・空き地バンクの流れ

1.権利者で相談

どんな活用の仕方があるだろう？
相続登記も忘れずに

2.登録申請

申請内容の審査に
時間をいただきます

3.審査→登録

書類と現地調査で登録要件を満たすか審査。
撮影も行ないます

担当業者対応

4.担当業者と打合せ

物件の情報を共有

5.内見

**担当業者同行
または業者のみ**

利用者が内見の感想を話し合い、マッチングに進むか決める

１週間以内

6.マッチング

**担当業者・
役場職員同席**

7.検討

契約に進むかどうか、
それぞれ決める

8.契約

担当業者媒介

契約媒介以外のサービス（物件の管理等）の利用については、所有者各自の判断で行なってください。
発生する費用等について、村は関知いたしません。

空き家・空き地バンク　物件登録申請の方法

①制度設置要綱等を確認し、必要書類を添えて申請する

資料は、南阿蘇村定住促進課窓口で取得するか、
右QR南阿蘇村移住ポータルサイト内より
ダウンロードしてください。
以下必要書類を揃えて、窓口持参または郵送で提出してください。

・登録申し込み書
・登録カード
・家および土地の登記事項証明書（全部事項証明書）
　※法務局で取得（有料）
・物件の位置図・間取り図
　※ない場合は簡単な手書きで構いません
・身分証明書の写し
　※免許証、マイナンバーカード等
・市町村税の未納がない証明書
　※住民票を置く自治体で取得（有料）。
・委任状
　※ 所有者と申請者が異なる場合

②書類審査➡物件調査

物件の情報を不動産業者と共有し、物件の状態を現地確認しますので立ち合いをお願いします。
登録可能な物件であるかをチェックし、webサイトに掲載するための写真を撮影します。

③課内審査

物件調査結果をもとに、登録に適しているかを判断します。
不適当と判断される場合は個別に通知いたします。

審査があります。
登録できない場合があります。

④登録完了・情報公開（Web）

登録に適していると認められる場合、登録完了通知を発行します。
担当業者と、今後の内見などの対応について打ち合わせを行なってください。
登録期限は2年です。

登録完了後、所有者と担当業者で話し合うこと

- **物件情報について改めて確認する**

※担当業者から「媒介契約」についての説明を受けてください。
追加資料の提出を求められることがあります。

- **内見対応は誰が行なうか？**

担当業者　／　所有者同席

- **物件の鍵の管理は誰が行なうか？**

担当業者　／　所有者

- **物件の管理は誰が行なうか？**

所有者　／　担当業者に依頼　／　別業者に依頼

- **賃貸物件について、契約成立後の物件管理は誰が行なうか？**

所有者　／　担当業者に依頼　／　別業者に依頼

契約媒介以外のサービス（物件の管理等）の利用については、
所有者各自の判断で行なってください。
発生する費用等について、村は関知いたしません。

情報が公開されたら
内見～契約の対応

内見

利用者が内見を希望される際の対応をお願いします。
担当業者のみで対応、または所有者同席で対応となります。

マッチング

利用希望者と所有者が、お互いを知り、契約に向けた具体的な交渉をする場です。
役場庁舎横「南Go!! station」にて、担当業者と職員立ち合いで実施します。
いままでどのような暮らしをしてきたのか、利用者にどんな風に使用してほしいのか、思いを伝えてください。伝えておくべきことがら（傷んでいる部分があること等）は、正直にお伝えください。利用者の人柄など、しっかり見極めて契約の判断を行ないましょう。

契約成立

契約は、担当の不動産事業者が媒介します。
法律に定められる範囲内での支払いが生じます。
契約が成立したら、空き家・空き地バンクから登録が抹消されます。

役場は一切責任を負いません。

補助金

補助金を利用される場合は、**契約成立後、着工前**に申請できます。
家財道具処分補助と、改修補助の2種類があります。
ただし、申請には条件があります。
※詳細は次ページ

補助金申請には条件があります。補助を確約するものではありません。

空き家バンクに関する補助金
家財道具処分・空き家改修

■申請前に確認ください

（1）**空き家バンク**内で契約が成立した物件が対象

（2）改修の場合、物件を利用する世帯に**40歳未満**が含まれる

（3）**5年**以上、物件に居住する予定である

※期限内に空き家になった場合、バンクに**賃貸**登録

（4）工事**着工前**に申請し、交付決定を受ける

（5）**年度内**に工事を完了させる

（6）他の補助金との**併用不可**

（7）使用できるのは**1回**／物件・人

契約**成立後**
着工前に、
契約後の所有者
が申請する

※賃貸の場合、貸主が申請する

■申請～交付の流れ

① 契約成立

② 申請（見積書が必要）　※契約後**6ヵ月**以内に申請

③ 審査・**交付決定**

④ **作業開始～完了**

⑤ 実績報告（業者の領収書または請求書が必要）

⑥ 交付

家財道具処分

費用**の1/2**、上限**10万円**

※申請要件に年齢制限はありません。

改修

費用の**1/2**、上限**100万円**

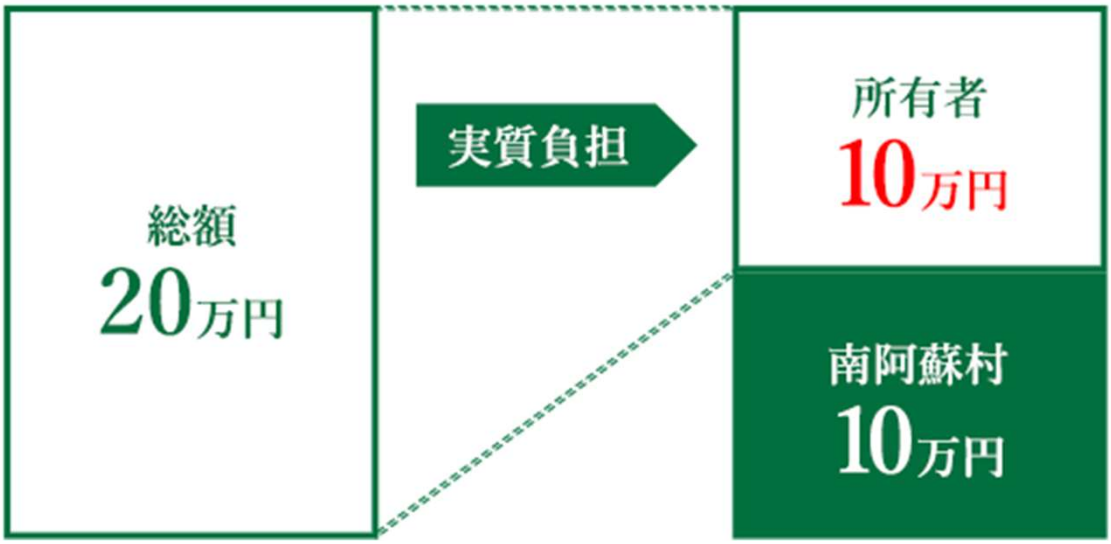
※生活に必要な部分の改修に限ります。対象リストを参照ください。

契約締結後の 改修工事・家財処分のみが補助対象です！！

■家財道具処分

家財道具等の処分・搬出・運搬 など

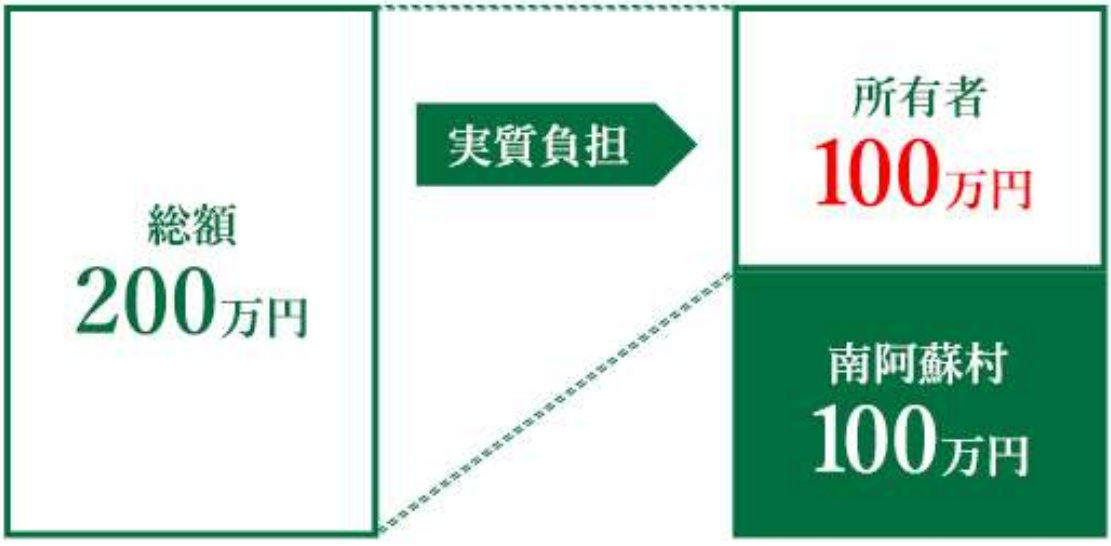
補助対象経費の**50%**（最大**10**万円）を南阿蘇村が補助いたします。



■改修

浴室、トイレの改修・外装、内装の改装工事・屋根の補修工事 など

補助対象経費の**50%**（最大**100**万円）を南阿蘇村が補助いたします



契約までのポイント

空き家・空き地バンクは、**役場が物件を管理してくれる、利用者を探してくれる制度ではありません！**
不動産の管理、契約成立に向けた工夫は、**ご自身の責任において**行なっていただきます。

■所有する不動産の状況を把握する

自分たちにとっては当たり前でも、利用希望者にとっては分からない事だらけ。
生活に支障はないけれど破損している部分、法的な権利を持つ名義は誰か、ライフライン、様々な管理費用など、今一度、確認をお願いします。

■物件は見た目が９割

敷地が雑草だらけ、部屋にホコリが積もっている状態になっていませんか？　移住希望者が新生活をイメージできなければ、契約には結びつきません。
家財処分・改修補助金は契約成立後に条件付きでしか使えません。しかし、最低限、内見に支障がない程度には環境を保っておくことをおすすめします。

■登録期限は２年。
内見がない、契約が決まらない場合は条件変更を

利用希望者からは、「価格が高いように感じられる」「知らない土地でいきなり物件を購入することに抵抗を感じる（賃貸希望）」という意見が寄せられています。
一定期間動きがないようでしたら、工夫してみましょう。
登録期限を過ぎた物件は登録取り下げとなり、再掲載希望の場合は条件等の見直しを依頼する場合があります。

■顔合わせの際に思いを伝える

物件を売買・賃貸するという話だけではなく、今までどんな暮らしをしてきたか、思い出やご近所との関わりなどを伝えましょう。移住希望者も、きっとその思いを継いでくれるはずです。