

○木城町空き家バンク制度実施要綱

令和4年8月16日

要綱第 20 号

(目的)

第1条 この要綱は、木城町における空き家等の有効活用により、町への移住及び定住希望者へ情報提供を行い、地域の活性化と町への移住及び定住促進を図ることを目的とする。

(定義)

第2条 この要綱において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

(1) 空き家 個人が居住を目的として町内に建築(居住の用に供する部分と、事業の用に供する部分とが結合した併用住宅を含む。)し、現に人が居住していないもの、又は近く居住しなくなる予定のものをいう。ただし、既に売買又は賃貸の目的となっている建物であって当該目的のために建築又は取得したものを除く。

(2) 空き地 住宅、店舗等の建築に適当な面積を有する物件であって、現に使用していない又は今後使用しない予定の宅地又は雑種地及び空き家に付随する農地をいう。

(3) 空き家等 空き家及び空き地をいう。

(4) 所有者等 空き家等に係る所有権その他の権利により当該空き家の売買、賃貸を行うことができる者をいう。

(5) 空き家バンク制度 町内の空き家等の売買、賃貸を希望する所有者等から申込みを受けた情報を公開し、町内へ移住及び定住を目的として空き家等の利用を希望する者(以下「利用希望者」という。)の情報を登録し、当該登録をした者に対し、情報提供を行う制度をいう。

(6) 事業者 宅地建物取引業法(昭和27年法律第176号)第2条第3号に規定する宅地建物取引業者(以下「宅建取引業者」という。)であり、空き家バンク制度の趣旨に賛同し、町の依頼により取引を仲介する者をいう。

(適用上の注意)

第3条 この要綱は、木城町空き家バンク制度以外による空き家の取引を規制するものではない。

(空き家等の登録申請等)

第4条 空き家バンク制度による空き家等の売却及び賃貸の情報の登録を受けようとする所有者等は、空き家バンク物件登録申請書(様式第1号)及び空き家バンク物件登録カード(様式第2号)を町長に提出しなければならない。

2 町長は、前項の規定により申込みがあったときは、その内容を確認のうえ、適切であると認めるときは、空き家バンク登録台帳に登録するものとする。

3 町長は、前項の規定により登録したとき、又は第1項の規定による申請について次のいずれかに該当することが判明し、前項の規定による登録が適当と認められないときは、空き家バンク物件登録完了(却下)通知書(様式第3号)を当該申込者に通知するものとする。

(1) 所有者等が、暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成3年法律第77号)第2条第2号に規定する暴力団(以下「暴力団」という。)又は同条第6号に規定する暴力団員(以下「暴力団員」という。)であるとき、又はそれらと密接な関係を有する者であるとき。

(2) 所有者等が宅建取引業者であるとき。

(3) 空き家等が次のいずれかに該当するとき。

ア 法令等の規定に違反するものであるとき。

イ 空き家等の状態、周囲の環境等から見て、当該空き家への利用希望者の居住に際して、不利益を及ぼすおそれがあるものであるとき。

(4) 前3号に掲げるもののほか、空き家バンク制度の目的に寄与すると認められないとき。

4 町長は、第2項の規定による登録をしていない空き家等で、空き家バンク制度に登録することが適当と認めるものがあるときは、当該空き家等の所有者等に対して空き家バンク制度による登録を勧めることができる。

(空き家等に係る登録事項の変更及び取消の届出)

第5条 前条第2項の規定により登録を受けた者(以下「登録者」という。)は、登録事項の内容に変更があったときは、空き家バンク物件登録変更届(様式第4号)及び空き家バンク物件登録カードにより、当該登録物件を取消すときは、遅滞なく空き家バンク物件登録取消届(様式第5号)により、遅滞なくその旨を町長に届出なければならない。

(空き家台帳登録の取消し)

第6条 町長は、登録者が次の各号のいずれかに該当するときは、登録を取消すとともに、空き家バンク物件登録取消通知書(様式第6号)により当該登録者に通知するものとする。

(1) 登録者より、空き家バンク登録取消届出の提出があったとき。

(2) 空き家等に係る所有者その他の権利に異動があったとき。

(3) 申請内容に虚偽があったと認めたとき。

(4) 第4条第2項の規定による登録をした日の属する年度の翌年度の4月1日から1年を経過したとき。

(5) 第4条第3項各号のいずれかに該当することが判明したとき。

2 登録者は、前項第4号の規定により登録を取消されたときは、第4条第1項の規定による登録の申請を再度行うことができる。

(事業者の選定)

第7条 町長は、包括連携協定書(以下「協定書」という。)に基づき、一般社団法人宮崎県宅地建物取引業協会(以下「宅建協会」という。)の協力により、事業者を選定するものとする。

2 宅建協会での運用は、宅建協会県央支部にて実施するものとする。

(事業者の登録要件)

第8条 事業者となることができる者は、次に掲げる全ての要件を満たす者とする。

- (1) 宅建取引業者であること。
- (2) 事業者及び事業主に係る国税、県税、市町村民税を完納していること。
- (3) 暴力団、暴力団員又はそれらと密接な関係を有する者ではないこと。

(事業者の登録申請等)

第9条 事業者登録を希望する者は、空き家バンク事業者登録申請書(様式第7号)を町長に提出しなければならない。

2 町長は、前項の申請があったときは、その内容を確認の上、適当と認めるときは事業者として登録し、町ホームページ等で事業者一覧を公表するものとする。

3 町長は、前項の規定により登録したとき、又は第1項の規定による申請について次のいずれかに該当することが判明し、前項の規定による登録が適当と認められないときは、空き家バンク事業者登録完了(却下)通知書(様式第8号)により、当該申請を行った者に通知するものとする。

- (1) 第8条各号のいずれかに該当しないことが判明したとき。
- (2) 前号に掲げるもののほか、空き家バンク制度の目的を損ない、又は目的に寄与しない者であると町長が認めるとき。

(事業者登録に係る登録事項の変更及び取消の届出)

第10条 前条第2項の規定による登録を受けた事業者(以下「登録事業者」という。)は、当該登録の内容に変更があったときは、空き家バンク事業者登録変更届(様式第9号)により、当該登録を取消すときは、空き家バンク事業者登録取消届(様式第10号)により遅滞なくその旨を町長に届出なければならない。

(事業者登録の取消し)

第11条 町長は、第9条第2項の規定による登録について、次のいずれかに該当するときは、当該登録の取消し及び町ホームページの登録事業者から削除するとともに、空き家バンク事業者登録取消通知書(様式第11号)により当該登録事業者に通知するものとする。

- (1) 前条に規定する空き家バンク事業者登録取消届の提出があったとき。
- (2) 申請内容に虚偽があったと認められるとき。
- (3) 第8条各号のいずれかに該当しないことが判明したとき。
- (4) 町長が登録事業者として不適格と判断したとき。

2 前項の規定により登録が取消され、事業者に損害が発生した場合であっても、町はその賠償の責めを負わないものとする。

(登録事業者の役割)

第12条 登録事業者は、第4条第2項の規定により登録された登録者の意向により、物件の調査及び売買、賃貸借の仲介を行う。

(登録物件に対する登録事業者の選定について)

第 13 条 町長は、協定書に基づき、宅建協会に、前条に規定する業務を行う事業者(以下「取扱業者」という。)の選定を依頼するものとする。ただし、登録者自身が登録事業者の中から取扱業者を指定した場合はこの限りではない。

2 宅建協会は、前項の規定により選定の依頼を受けたときは、取扱業者を選定し、町長に報告するものとする。

3 町長は、第 1 項ただし書の規定により登録者が取扱業者を指定したとき又は前項の報告を受けたときは、取扱業者を決定し、速やかに登録者に対して通知を行うものとする。

4 町長は、取扱業者に空き家バンクの媒介に係る協力依頼書(様式第 12 号)による、物件調査及び仲介を依頼するものとする。

(利用登録申請等)

第 14 条 利用希望者は、空き家バンク制度による空き家の利用に関する情報の提供を受けようとするときは、空き家バンク利用登録申請書(様式第 13 号)を町長に提出しなければならない。

2 町長は、前項の規定による登録の申請があったときは、その内容を確認のうえ、利用者として適当であると認めるときは、空き家バンク利用者台帳(以下「利用者台帳」という。)に登録するものとする。

3 町長は、前項の規定による登録をしたとき、又は第 1 項の申込を行った利用希望者が次のいずれかの者に該当することが判明し、前項の規定による登録が適当と認められないときは、空き家バンク利用登録完了(却下)通知書(様式第 14 号)により、当該申請者に通知するものとする。

(1) 暴力団、暴力団員又はそれらと密接な関係を有する者

(2) 宅建取引業者

(3) 前 2 号に掲げるもののほか、町長が適当でないとして認められた者

(利用登録者に係る登録事項の変更の届出)

第 15 条 前条第 2 項の利用者台帳に登録された利用希望者(以下「利用者」という。)は、当該登録事項に変更があったときは、空き家バンク利用登録変更届(様式第 15 号)により、当該登録を取消すときは空き家バンク利用登録取消届(様式第 16 号)により、遅滞なくその旨を町長に届出なければならない。

(利用者の登録台帳の取消し)

第 16 条 町長は、第 14 条第 2 項の規定による登録について、次の各号のいずれかに該当するときは、登録を取消すとともに、空き家バンク利用登録取消通知書(様式第 17 号)により当該利用者に通知するものとする。

(1) 前条に規定する空き家バンク利用登録取消届の提出があったとき。

(2) 新たな住宅の新築又は購入、遠隔地への長期に渡る転出、所在不明等の事実が判明し、利用者が第 14 条第 2 項の規定に該当しなくなったと認められるとき。

(3) 申請内容に虚偽があったと認められるとき。

(4) 第14条第2項の規定による登録をした日から2年を経過したとき。

(5) 利用者が第14条第3項各号のいずれかに該当することが判明したとき。

2 利用者は、前項第4号の規定により登録を取消されたときは、第14条第1項の規定による登録の申請を再度行うことができる。

(空き家情報等の提供)

第17条 町長は、必要に応じて、空き家等の登録情報を町のホームページ等に掲載し、周知するとともに、登録者及び利用者に対して、それぞれ空き家バンク登録台帳及び利用者台帳に登録された有用な情報を提供するものとする。

(取引物件に対する調査及び交渉等)

第18条 第13条第4項の規定により仲介を依頼された取扱業者は、登録物件の調査及び売買、賃貸借の交渉等を行うものとする。この場合において、取扱業者は調査結果及び問合せ、物件確認、申込等の状況を、登録者及び町に適宜報告するものとする。

2 取扱業者は、登録者と利用者との交渉を行うものとする。

3 登録者と利用者は、前項の交渉により合意に達した場合は、取扱業者の仲介のもと宅地建物取引業法に基づき、当該登録物件に係る売買又は賃貸借の契約(以下「契約等」という。)を締結するものとする。

4 取扱業者は、前項により契約等を締結した場合は、空き家バンク物件契約締結報告書(様式第18号)により町長に報告するものとする。

(契約の仲介に係る報酬)

第19条 前条の規定に基づく業務により、取引が成立した場合に取扱業者が受け取ることができる報酬の額は、宅地建物取引業法第46条第1項の規定により国土交通大臣が定めた報酬の額の範囲内とする。

(取扱業者の責務等)

第20条 取扱業者は、次に掲げる事項に留意の上、仲介を行うものとする。

(1) 登録者や利用者の信頼を損なうことがないように、誠心誠意対応するものとする。

(2) 取引等に関して、苦情又は紛争が発生した場合には、自らの責任において処理するものとする。

(登録者と利用者との交渉等)

第21条 町長は、登録者と利用者との空き家等の利用に関する交渉及び契約等については、直接これに関与しないものとする。

2 契約等に関する一切の疑義、紛争等については、当該契約等にかかる当事者間で解決するものとする。

(個人情報の取扱い)

第22条 登録者及び利用者は、空き家バンク制度における個人情報の取扱いについて、次の各号に定める事項を遵守しなければならない。

- (1) 空き家バンク制度から知り得た個人情報を他に漏らし、又は自己の利益若しくは不当な目的のために取得、収集、作成をしないこと。
- (2) 空き家バンク制度から取得した個人情報にあつては、当該個人情報を町長の承諾なくして複写し、又は複製しないこと。
- (3) 個人情報を毀損及び滅失することのないよう適正に管理すること。
- (4) 保有する必要がなくなった個人情報は、適切に廃棄すること。
- (5) 個人情報の漏えい、毀損、滅失等の事案が発生した場合は、速かに町長に報告し、その指示に従うこと。

(補則)

第 23 条 この要綱に定めるもののほか必要な事項は、別に定める。

附 則

この要綱は、公布の日から施行する。