

糸田町空き家等バンク制度実施要綱

令和元年要綱第 13 号

令和 3 年要綱第 43 号 改正

令和 4 年要綱第 28 号 改正

(目的)

第 1 条 この要綱は、糸田町（以下、「町」という。）と宅地建物取引業者が連携し、町内の空き家等の有効活用を図り、定住の促進及び地域の活性化を推進するために必要な事項を定めることを目的とする。

(用語の定義)

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) 空き家等 次の要件のすべてを満たすものをいう。

(ア) 町内に所在する個人が居住（賃貸として貸し出すことは含まない。）の用に供する建築物（居住の用に供する部分と事業の用に供する部分が結合した併用住宅を含む）又はこれに附属する工作物で、現に居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの又は居住しなくなる予定のもの及びこれらの敷地であること。

(イ) 専属専任媒介契約、専任媒介契約、及び一般媒介契約のいずれの契約も締結されていないものであること。

(ウ) 法令等の規定に違反するものでないこと。

(エ) 空き家等の状態、周囲の環境その他保全の状況等から判断して、利用希望者に不利益を及ぼすおそれのあるものでないこと。

(2) 所有者 次の要件のすべてを満たすものをいう。

(ア) 空き家等に係る所有権その他の権利により空き家等の売却及び賃貸を行うことができる者であること。

(イ) 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。）、同条第 6 号に規定する暴力団員（以下、「暴力団員」という。）又は暴力団若しくは暴力団員と密接な関係を有する者ではないこと。

(3) 宅建業者 次の要件のすべてを満たすものをいう。

(ア) 公益社団法人福岡県宅地建物取引業協会（以下「宅建協会」という。）又は公益社団法人全日本不動産協会（以下「不動産協会」という。）に加盟する宅地建物取引業法第 2 条第 1 項第 3 号に規定する宅地建物取引業者であること。

(イ) 一般社団法人九州不動産公正取引協議会から過去 2 年間「嚴重警告」以上の措置を受けていないこと。

(ウ) 役員及び代表者が、暴力団又は暴力団員でない者若しくは暴力団及び暴力団員と密接な関係を有しないこと。

(空き家等の登録要件)

第 3 条 糸田町空き家等バンク制度における所有者等及び空き家等は、次の各号に掲げる全ての要件を満たすものであることとする。

(1) 第2条第1項第2号に該当する者であること。

(2) 町税等を滞納していない者

(物件の登録方法)

第4条 空き家バンクに物件情報を登録しようとする所有者等は、糸田町空き家等バンク物件登録申請書兼情報提供同意書(様式第1号)に、申請物件に関する不動産登記法第14条第1項の地図又は同条第4項の地図に準ずる図面(写しも可)、当該空き家に係る登記事項証明書(写しも可)を添付して町長に提出しなければならない。

2 売却を目的としている物件が借地上に建築されている場合は、前項の資料に加えて、空き家住宅の売却に関する同意書(様式第2号)を添付しなければならない。

(空き家等登録の決定及び通知)

第5条 町は、前項の規定により空き家等バンクに登録することが適当と認められたときは、糸田町空き家等バンク登録完了(却下)通知書(様式第3号)により当該登録を受けた所有者等(以下「登録者」という。)に通知するものとする。

2 町長は、前条の規定による申請について次の各号のいずれかに該当することが判明したときは、前項の規定による登録を行わないものとし、糸田町空き家等バンク登録完了(却下)通知書(様式第3号)により当該申請を行った者に通知するものとする。

(1) 所有者等が暴力団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。)、同条第6号に規定する暴力団員(以下「暴力団員」という。)又は暴力団若しくは暴力団員と密接な関係を有し、若しくは社会的に非難される関係を有する者であるとき。

(2) 所有者等が宅地建物取引業法(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「宅地建物取引業者」という。)であるとき。

(3) 空き家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) 空き家の状態、周囲の環境等により、当該空き家を利用する者に不利益を及ぼすおそれがあるとき。

(ウ) 空家等対策の推進に関する特別措置法(平成26年法律第127号)第14条第1項から第3項までの規定による助言若しくは指導、勧告又は命令の対象となっているとき。

(エ) 未登記物件であるとき。

(オ) 登記上の所有者が死亡しており、相続登記が未了であるとき。

(カ) 土砂災害警戒区域又は土砂災害特別警戒区域内に存在するとき。

(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。

(空き家登録の変更又は抹消の届出)

第6条 登録者は、第4条第1項の規定による登録の内容に変更があったときは糸田町空き家等バンク登録事項変更届出書(様式第4号)により、当該登録の抹消を受けようとするときは糸田町空き家等バンク登録抹消届出書(様式第5号)により、遅滞なくその旨を町長に届け出なければならない。

(空き家台帳登録の抹消)

第7条 町長は、第4条第1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、当該登録を抹消するとともに、糸田町空き家等バンク登録抹消通知書(様式第6号)により当該登録者に通知するものとする。

- (1) 登録者から糸田町空き家等バンク登録抹消届出書(様式第5号)が提出されたとき。
- (2) 空き家等に係る所有権その他の権利に異動があったとき。
- (3) 内容を偽って申請したことが判明したとき。
- (4) 第5条第1項の規定による登録をした日の属する年度の翌年度の初日から起算して2年を経過したとき。
- (5) 第5条第2項各号のいずれかに該当することが判明したとき。

(物件の掘り起し)

第8条 町は、町が所有する情報を活用し、糸田町空き家等バンクに掲載され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に対して、第4条に基づく利用の申請を勧めることができる。

(宅建業者の募集)

第9条 町は、この要綱の目的に賛同する宅建業者の募集を行うものとする。

2 宅建業者の募集に応募しようとする者は、登録申込書(様式第7号)及び誓約書(様式第8号)を町へ提出するものとする。

(宅建業者の登録等)

第10条 町は、前条第2項の規定による登録申込書の提出を受けたときは、すみやかに登録名簿に登録し、その旨を登録完了(却下)通知書(様式第9号)により、当該宅建業者へ通知するものとする。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合は、登録を行わないものとし、その旨を同通知書により当該宅建業者に通知するものとする。

- (1) 内容を偽って登録の申し込みをしたとき
- (2) 第2条第1項第3号に規定する宅建業者の要件を満たしていないとき。
- (3) その他町長が適当でないと認めたとき。

2 登録名簿に登録された宅建業者は、登録内容に変更が生じたときは、登録事項変更届(様式第10号)を町へ届け出るものとする。

3 宅建業者は、登録名簿への登録を抹消したいときは、登録抹消届(様式第11号)を町へ届け出るものとする。

4 町は、第1項の規定により登録名簿を作成したときは、当該名簿を当該宅建業者が加盟する協会に提供するものとする。なお、前2項による登録内容の変更又は登録の抹消をしたときも同様とする。

(宅建業者の登録取消)

第11条 町は、宅建業者が次の各号のいずれかに該当するときは、宅建業者の登録を取り消すことができる。登録を取り消した場合、宅建業者登録取消通知書(様式第12号)により、当該利用者に通知するものとする。

- (1) 糸田町空き家等バンク登録抹消届（様式第 11 号）の提出があったとき
- (2) 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認めたとき
- (3) 申請内容に虚偽があったとき
- (4) 第 2 条第 3 号のいずれかに該当しないことが判明したとき
- (5) その他町長が適当でないとして認めたとき

（媒介を依頼する宅建業者の選定）

第 12 条 町は、第 4 条の規定による申請を受けたときは、登録宅建業者に糸田町空き家等バンク物件登録申請書兼情報提供同意書（様式第 1 号）の写し等空き家等に関する情報を提供し、媒介を希望する宅建業者を募集するものとする。ただし、申請者が特定の登録宅建業者を希望する場合はこの限りではない。

- 2 前項の規定による募集により登録宅建業者から応募があった場合は、町長は、応募のあった宅建業者名について、当該空き家等の所有者等に情報提供を行うものとする。
- 3 所有者等は、町長から情報提供を受けた事業者の中から媒介を依頼する宅建業者を選定するものとし、選定した宅建業者名について町に報告するものとする。
- 4 町長は、第 1 項の募集により登録宅建業者から応募が無かった場合は、登録宅建業者の中から媒介を依頼する宅建業者（以下「取扱事業者」という。）を選定するものとする。ただし、空き家の敷地又は空き地が建築基準法第 42 条に定める道路に接しておらず、かつ、町長が流通の見込みが著しく低いと判断した場合はこの限りでない。

（媒介契約）

第 13 条 取扱事業者は、宅地建物取引業法に基づく物件の調査を行い、流通の見込みがあると認めた場合は、所有者等と宅地建物取引業法に定める専属専任媒介契約または専任媒介契約を締結するものとする。ただし、所有者等が一般媒介契約を希望する場合は、この限りではない。

- 2 取扱事業者は、物件の調査を行い流通が困難と判断した場合は、その旨を所有者等に伝え、媒介契約を締結しないことができる。
- 3 取扱事業者は、第 1 項の規定により媒介契約を締結したとき、又は前項の規定により契約を締結しなかった場合は、媒介契約報告書（様式第 13 号）をもって、速やかに町長に報告するものとする。媒介契約の内容を変更した場合も同様とする。
- 4 第 1 項の規定による売却に関する媒介契約を締結する際、取扱事業者は、所有者に対して、宅地建物取引業法（昭和 27 年法律第 176 号）第 34 条の 2 第 1 項の規定に基づく建物状況調査に関する斡旋を行うものとする。
- 5 空き家等の媒介に係る報酬については、宅地建物取引業法第 46 条第 1 項の規定による国土交通大臣が定めた報酬の額以内の額とする。

（空き家等情報の発信）

第 14 条 取扱事業者は、前条第 1 項の規定による媒介契約を締結したときは、すみやかに加盟する協会内にある福岡県内の空き家等情報を集約するサイト「福岡県版空き家等バンク」へ登録し、公開するものとする。なお、登録内容に変更が生じたときも同様とする。

2 取扱事業者は、前項の規定により「福岡県版空き家等バンク」に登録した物件情報について、以下の各号に該当するときは、すみやかに登録内容の更新又は削除を行うものとする。

(1) 売買又は賃貸の契約が成立したとき

(2) 媒介契約を更新又は解除したとき

3 取扱事業者は、前項の規定による登録内容の更新又は削除を行ったときは、登録状況報告書（様式第14号）をもって、すみやかに町に報告するものとする。

（苦情又は紛争の処理）

第15条 この要綱に基づいて行う宅建業者の業務に関して、苦情又は紛争が発生した場合は、町及び当該宅建業者が加盟する協会が協議の上、それぞれの責任において、すみやかに解決を図るものとする。ただし、媒介に係る業務については、当該宅建業者の責任において処理するものとする。

2 所有者等と取扱事業者との間における交渉及び契約は、当事者間で行うものとし、町は直接これに関与しないものとする。また、交渉及び契約に関する紛争、損害その他一切のトラブルについては、当事者間で解決するものとする。

（個人情報取り扱い）

第16条 町、宅建業者及び当該宅建業者が加盟する協会は、個人情報について、個人の権利利益を侵害することのないように適正に取扱い、またこの要綱の業務を処理する目的以外に利用し、又は第三者へ提供してはならない。

（空き地への準用）

第17条 この要綱の空き家等の取り扱いについては、現に使用しておらず、かつ、建築物がない宅地（空き地）の取り扱いについて準用する。

（雑則）

第18条 この要綱に定めのない事項およびこの要綱に疑義が生じたときは、町、宅建業者が加盟する協会と協議の上、定めるものとする。

附則

この要綱は、公布の日から施行する。

附則

この要綱は、公布の日より施行し、令和3年4月1日より適用する。

附則

この要綱は、公布の日より施行し、令和4年7月1日より適用する。