

桂川町空き家バンク実施要綱

(目的)

第1条 この要綱は、桂川町内（以下「町内」という。）に存在する空き家及び空き地（以下「空き家等」という。）の有効活用を通して、定住促進による人口の増加及び空き家等の流通を促進させ、併せて地域の活性化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定義は、当該各号に定めるところによる。

- (1) 空き家 町内に居住や事業を行うことを目的として建築した建物で、現に居住や事業に活用していない（近く空き家となる予定の建物を含む。）建物で、居住等可能なもの（補修等により居住等が可能になるものを含む。）及びこれらの敷地をいう。ただし、集合住宅（アパート、長屋等）は除く。
- (2) 空き地 町内にある住宅等の建築に適当な面積を有する良好な管理状態にある更地（近く空き地となる予定のものを含む。）をいう。
- (3) 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。
- (4) 利用希望者 次の要件のすべてを満たすものをいう。
  - (ア) 桂川町への定住等を目的として桂川町空き家バンクに登録された空き家等についての交渉等を希望する者であること。
  - (イ) 暴力団、暴力団員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。
- (5) 不動産事業者 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又は公益社団法人全日本不動産協会福岡県本部のいずれかに加盟する、宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）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、暴力団員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。
- (6) 福岡県版空き家バンク 福岡県が県内全域の空き家等の情報発信等を行う制度をいう。
- (7) 桂川町空き家バンク 町内にある空き家等の売買を希望する所有者からの情報を登録し、利用希望者にその情報を提供する制度をいう。（以下「空き家バンク」という。）

(適用上の注意)

第3条 この要綱は、空き家バンク以外による空き家等の取引を規制するものではない。

2 次の各号のいずれかに該当するときは、空き家バンクに登録することはできない。

- (1) 第2条第1号及び同条第2号に規定する空き家等の要件に該当しないもの。
- (2) 売買できないもの。
- (3) 売買の際に所有権移転登記ができないもの。
- (4) 共有者全員の合意が得られないもの。
- (5) 抹消不可能な抵当権等が設定されているもの。
- (6) 登記簿記載事項の内容と現況が一致していないもの。ただし、売買契約成立時までに変更登記が完了できる場合は除く。
- (7) 老朽化や管理不足等により入居の目的等が達せられないもの。
- (8) 建物内や敷地内に、家財等が残っているもの。ただし、売買契約成立時までに撤去できる場合は除く。
- (9) 所有者以外の者からの登録申請によるもの。ただし、所有者と媒介契約を締結している媒介業者が販売活動の一環として登録申請する場合で、所有者から空き家バンク登録に同意を得ているものは除く。
- (10) 不動産事業者に仲介を依頼せず、個人での交渉・契約を行なうもの。
- (11) 空き家等が土砂災害計画区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律(平成12年法律第57号)第9条第1項に規定する土砂災害特別警戒区域(レッドゾーン)に含まれているもの。
- (12) その他町長が不相当と認めるもの。

(空き家等の登録申込)

第4条 空き家等の所有者が、空き家バンクへの登録を希望する場合は、物件ごとに、桂川町空き家バンク登録申込書(様式第1号)に次に掲げる書類を添えて町長に提出しなければならない。

- (1) 誓約・同意書(所有者)(様式第2号)
- (2) 桂川町空き家バンク登録カード①(様式第3号)
- (3) 桂川町空き家バンク登録カード②(様式第3号別紙)
- (4) 空き家等の所有者や状況が確認できる書類(建物・土地の登記事項証明書(全部事項証明書)、固定資産税通知書の写し、名寄帳の写し等)
- (5) その他、町長が必要と認める書類

2 空き家バンクへの空き家等の登録に係る手数料は、無料とする。

(道路判定状況の確認)

第5条 町長は、前条に規定する誓約・同意書(所有者)の提出があった場合は、当該空き家等が接する道路について、建築基準法(昭和25年法律第201号)第42条に関する道路判定状況を確認するものとする。

(空き家等登録の決定及び通知)

第6条 町長は、第4条の規定による登録申込があったときは、その内容を審査し、第3条第2項のいずれにも該当せず、適当と認めるときは、空き家バンクに登録するものとする。ただし、第3条第2項第10号の規定について、登録申請時未媒介物件の所有者で、登録申込提出後に町が選定する不動産事業者との媒介契約を締結する場合は、その媒介契約締結をもって空き家バンクに登録を認めるものとする。

2 町長は、前項の規定により空き家バンクに登録したときは、桂川町空き家バンク登録完了通知書(様式第4号)により当該空き家等の所有者に通知するものとする。また、空き家バンクに登録をしないときにあつては、桂川町空き家バンク登録不可通知書(様式第5号)により、当該空き家等の所有者に通知するものとする。

3 前項の規定による空き家バンクへの登録の期間(以下「空き家バンク登録期間」という。)は、登録完了通知日から2年間とする。ただし、再登録することを妨げない。

(空き家等に係る登録内容の変更の届出)

第7条 前条第2項の規定による登録の通知を受けた者(以下「空き家バンク登録者」という。)は、当該登録内容に変更があったときは、遅滞なく、桂川町空き家バンク登録変更届出書(様式第6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内容の変更が完了したときは桂川町空き家バンク登録変更完了通知書(様式第7号)により、当該空き家バンク登録者に通知するものとする。

(空き家バンクの登録の抹消)

第8条 町長は、空き家バンク登録者が次の各号のいずれかに該当するときは、空き家バンクの登録を抹消するとともに、桂川町空き家バンク登録抹消通知書(様式第8号)を当該空き家バンク登録者に通知するものとする。

- (1) 空き家バンクに登録のある空き家等で、売買が成立し、空き家等でなくなったとき。
- (2) 所有者と音信不通となったとき。
- (3) 桂川町空き家バンク登録抹消届出書(様式第9号)が提出されたとき。
- (4) 空き家バンク登録期間を経過したとき。
- (5) その他、町長が抹消すべき理由が生じたと認めるとき。

(空き家バンクの利用希望登録申込)

第9条 空き家バンクに登録された空き家等の利用希望者は、桂川町空き家バンク利用希望登録申込書(様式第10号)及び誓約・同意書(利用希望者)(様式第11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申込があったときは、その内容を確認し、桂川町空き家バンク利用希望者登録名簿(以下「利用希望者名簿」という。)に登録するものとする。
- 3 町長は、前項の規定により利用希望者名簿に登録をしたときは、桂川町空き家バンク利用希望者名簿登録完了通知書(様式第12号)により当該利用希望者に通知するものとする。また、利用希望者名簿に登録をしないときにあつては、桂川町空き家バンク利用希望者名簿登録不可通知書(様式第13号)により、当該利用希望者に通知するものとする。
- 4 利用希望者名簿への登録の期間(以下「利用希望者登録期間」という。)は、登録完了通知日から2年間とする。ただし、再登録することを妨げない。
- 5 町は、利用希望者が利用希望者名簿登録時に情報提供を希望する物件等に該当する空き家等物件が空き家バンクに登録されたときは、すみやかに利用希望者が指定する方法で、当該物件に関する空き家バンク公開情報を提供するものとする。
- 6 利用希望者名簿への登録及び前項の情報提供に係る手数料は、無料とする。

(利用希望者名簿に係る登録内容の変更の届出)

第10条 前条第3項の規定による登録の通知を受けた者(以下「利用希望者名簿登録者」という。)は、当該登録内容に変更があったときは、遅滞なく桂川町空き家バンク利用希望者名簿登録変更届出書(様式第14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内容の変更が完了したときは桂川町空き家バンク利用希望者名簿登録変更完了通知書(様式第15号)により、当該利用希望者名簿登録者に通知するものとする。

(利用希望者名簿の登録の抹消)

第11条 町長は、利用希望者名簿登録者が次の各号のいずれかに該当するときは、利用希望者名簿の登録を抹消するとともに、桂川町空き家バンク利用希望者名簿登録抹消通知書(様式第16号)を当該利用希望者名簿登録者に通知するものとする。

(1) 利用希望者名簿登録者から桂川町空き家バンク利用希望者名簿登録抹消届出書(様式第17号)が提出されたとき。

(2) 利用希望者名簿登録者と音信不通となったとき。

(3) 登録内容を偽って申請したことが判明したとき。

(4) 空き家等を利用することにより、公の秩序を乱し、又は善良な風俗を害するおそれがあると認められるとき。

(5) 利用希望者登録期間を経過したとき。

(6) その他、町長が抹消すべき理由が生じたときと認めるとき。

(協力事業者の募集)

第12条 町長は、この要綱の目的に賛同し、物件の媒介等に協力を得られる不動産事業者(以下「協力事業者」という。)の募集を行うものとする。

2 協力事業者の募集に応募しようとする不動産事業者は、桂川町空き家バンク協力事業者登録申込書(様式第18号)及び誓約書(様式第19号)を町長に提出するものとする。

(協力事業者の登録等)

第13条 町長は、前条第2項の規定による登録申込があったときは、速やかに桂川町空き家バンク協力事業者登録名簿(以下「協力事業者名簿」という。)に登録し、その旨を桂川町空き家バンク協力事業者名簿登録完了通知書(様式第20号)により当該協力事業者に通知するものとする。

2 協力事業者名簿に登録された協力事業者は、登録内容に変更が生じたときは、桂川町空き家バンク協力事業者名簿登録変更届出書(様式第21号)により町長に届け出なければならない。

3 町長は、前項の規定による登録内容の変更が完了したときは桂川町空き家バンク協力事業者名簿登録変更完了通知書(様式第22号)により、当該協力事業者に通知するものとする。

4 協力事業者名簿に登録された協力事業者は、その登録を抹消したときは、桂川町空き家バンク協力事業者名簿登録抹消届出書（様式第23号）により町長に届け出なければならない。

（媒介業者の選定）

第14条 町長は、所有者から桂川町空き家バンク登録申込み時に、空き家等に係る交渉・契約などの仲介を行う不動産事業者の選定希望の申し出があった場合は、当該空き家等の交渉にあたる不動産事業者（以下「媒介業者」という。）を、協力事業者名簿から選定するものとする。

（所有者の意向確認）

第15条 町長は、空き家等の利活用に関する所有者の意向を確認するとともに、媒介業者の紹介に関する所有者の意向を確認するものとする。

2 町長は、前項の規定による意向確認の結果、所有者が媒介業者の紹介を希望した場合、空き家等の市場への流通に関し必要となる情報の外部提供について、誓約・同意書(所有者)(様式第2号)（「以下「同意書」という。）により所有者の同意を得るものとする。

（媒介業者への情報提供）

第16条 町長は、前条の規定により所有者の同意が得られたときは、前条第2項に規定する同意書の写しを当該物件を担当する媒介業者に提供するものとする。

2 町長は、前項の規定により同意書の写しを提供するときは、第5条の規定による確認結果その他市場への流通に関し必要となる情報を示した空き家等物件調査書（様式第24号）を添えてするものとする。

（媒介業者の業務）

第17条 媒介業者は、媒介の依頼を受けた当該空き家等について、次に掲げる調査を実施するものとする。

（1） 売買契約に必要な事項の調査

（2） 宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）（以下「宅建業法」という。）第35条第1項に規定する重要事項の説明に必要な事項の調査

（3） その他媒介業務に必要な事項の調査

2 媒介業者は、当該空き家等が売却を目的としているときは、宅建業法第34条の2の規定により、空き家バンク登録者と空き家等の媒介に関する契約（以下「媒介契約」という。）を書面で締結するものとする。

3 媒介業者は、前項の規定による媒介契約を締結、または未締結の決定をしたときは、媒介契約報告書（様式第25号）をもって、すみやかに町長に報告するものとする。

(空き家バンクによる情報の発信)

第18条 町長は、必要に応じ、空き家バンクに登録された情報を町のホームページに掲載、公表するものとする。

(媒介業者による空き家情報の発信)

第19条 媒介業者は、第17条第2項の規定による媒介契約を締結したときは、すみやかに当該物件情報を所属する協会の賃貸・売買不動産情報サイト（以下「不動産情報サイト」という。）へ登録し、ホームページで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 媒介業者は、前項の規定により不動産情報サイト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 媒介業者は、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、桂川町空き家バンク登録物件交渉状況報告書（様式第26号）により、すみやかに町長に報告するものとする。

(媒介の報酬)

第20条 空き家等の媒介に係る報酬については、宅建業法第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。

(交渉の申込み等)

第21条 空き家バンクに登録された空き家等について、購入の交渉を行おうとする利用希望者は、桂川町空き家バンク登録物件交渉申込書兼誓約書（様式第27号）を町長に提出しなければならない。

2 町長は、前項の交渉申込みがあったときは、その内容を確認（免許証等による本人確認を含む。）の上、桂川町空き家バンク登録物件交渉申込通知書（様式第28号）により空き家バンク登録者及び当該空き家バンク登録者の物件の仲介を行う媒介業者に通知するものとする。

(交渉等への不関与)

第22条 空き家バンク登録者及び媒介業者と利用希望者との間における空き家等に関する交渉、売買契約（以下「契約等」という。）については、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。

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

(個人情報の保護)

第23条 空き家バンク登録者、利用希望者及び媒介業者は、空き家バンクの利用に際し知り得た個人情報を、その目的以外に利用してはならない。空き家バンクの利用が終了した後も同様とする。

(雑則)

第24条 この要綱に定めるもののほか、必要な事項は、町長が別に定める。

附 則

この要綱は、公布の日から施行する。