

## 福岡市空き家バンク実施要綱

制 定 住計第 504 号 令和 2 年 4 月 1 日

改 定 住計第 568 号 令和 4 年 1 月 11 日

最終改定 住計第 938 号 令和 6 年 1 月 日

### (目的)

第 1 条 この要綱は、福岡市内における空き家等について情報発信を行うことにより、空き家等の有効活用及び既存住宅の流通促進を図り、管理不全空家等の発生を未然に防止するとともに、地域の活性化を図ることを目的とする。

### (相互協力)

第 2 条 市、協会及び所有者等は、この要綱の目的達成のために、相互に協力し、連携するよう努めなければならない。

### (定義)

第 3 条 この要綱において次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

(1) 空き家バンク 登録物件情報を、協会の不動産情報提供サイト（以下「不動産サイト」という。）上に掲載して、市内外を問わず広く情報発信を行う制度をいう。

(2) 空き家等 次のア及びイに掲げる空き家及び空き地をいう。

ア 空き家 以下の要件のすべてを満たすものをいう。

(ア) 居住の用に供する一戸建ての建築物のうち、居住し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であって、市内に所在すること。

(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していないこと。

(ウ) 空家等対策の推進に関する特別措置法第 2 条第 2 項に規定する特定空家等でないこと。

(エ) 建築基準法に基づく是正指導を受けていないこと。

(オ) その他市長が適当でないと認めるものでないこと。

イ 空き地 以下の要件のすべてを満たすものをいう。

(ア) 福岡市開発行為の許可等に関する条例第 9 条第 2 項の規定による区域内に所在する、建物がない宅地のうち、現に使用していない又は使用しなくなる予定のものであること。

- (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していないこと。
- (ウ) その他市長が適当でないとするものではないこと。
- (3) 所有者等 空き家等を売買又は賃貸する（以下「売買等」という。）権原を有するものをいう。
- (4) 協会 公益社団法人福岡県宅地建物取引業協会及び公益社団法人全日本不動産協会福岡県本部をいう。
- (5) 宅建業者 協会に所属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をいう。
- (6) 登録事業者 空き家バンクへの参加事業者として、市が登録を行った宅建業者をいう。
- (7) 媒介事業者 空き家等の売買等のため、所有者等と媒介契約を行う宅建業者をいう。
- (8) 登録物件 空き家バンクの対象となる空き家等として、登録を行った空き家等をいう。
- (9) 物件登録者 登録物件の所有者等をいう。
- (10) 暴力団 福岡市暴力団排除条例（平成22年福岡市条例第30号。以下「暴排条例」という。）第2条第1号に規定する暴力団をいう。
- (11) 暴力団員 暴排条例第2条第2号に規定する暴力団員をいう。

（運用上の注意）

第4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妨げるものではない。

（登録事業者の募集）

第5条 市長は、空き家バンクに賛同する登録事業者の募集を行うものとする。

（事業者の登録申請）

第6条 登録事業者は、次の各号に掲げる要件に適合するものとする。

- (1) 福岡市内に事業所を置く宅建業者であること。
- (2) 福岡市の市税に係る徴収金（市税及び延滞金等）の滞納がないこと。
- (3) 暴力団員でないこと。
- (4) 暴排条例第6条に規定する暴力団又は暴力団員と密接な関係を有する者でないこと。
- (5) 法人のときは、その役員が第3号に該当する者でないこと。
- (6) 不動産サイトの運用が可能であること。

- (7) 一般社団法人九州不動産公正取引協議会（以下「公正取引協議会」という。）から過去2年間「厳重警告」以上の措置を受けていないこと。
- 2 空き家バンクへの参加事業者として、市に登録を希望する宅建業者（以下「登録希望事業者」という。）は、福岡市空き家バンク登録事業者申請書兼同意書（様式第1号）に次の各号に掲げる書類を添えて、市長に提出しなければならない。
- (1) 役員等名簿（様式第2号）
  - (2) 宅地建物取引業者免許証の写し
  - (3) その他市長が必要と認める書類
- 3 市長は、前項の規定による申請があったときは、申請内容を審査し、登録希望事業者が第1項に規定する要件に適合していると認めるときは、登録事業者として決定し、福岡市空き家バンク事業者登録決定通知書（様式第3号）により、登録希望事業者及び協会へ通知するものとする。ただし、次の各号に掲げるいずれかに該当するときは、福岡市空き家バンク登録事業者不適合通知書（様式第4号）により、登録希望事業者及び協会へ通知するものとする。
- (1) 第1項に規定する要件に適合していないとき。
  - (2) 申請の内容に虚偽の記載があったとき。
  - (3) その他市長が適当でないとき。
- 4 登録事業者の登録有効期限は、登録の決定した日の属する年度の翌々年度末までとする。

（公正取引協議会への照会）

- 第7条 市長は、登録希望事業者が前条第1項第7号に該当する事業者であるか否かを、福岡市空き家バンク実施要綱に基づく照会（様式第5号）により、公正取引協議会へ照会するものとする。
- 2 公正取引協議会は、前項の規定による照会があったときは、その結果を福岡市空き家バンク実施要綱に基づく回答（様式第6号）により、市長へ回答するものとする。

（登録事業者の内容変更）

- 第8条 登録事業者は、登録内容に変更があったときは、福岡市空き家バンク登録事業者変更届出書（様式第7号）を、速やかに市長に提出しなければならない。
- 2 第6条第3項の規定は、前項の場合について準用する。

（登録事業者の抹消）

- 第9条 登録事業者は、登録を抹消したいときは、福岡市空き家バンク登録事業者抹消申請書（様式第8号）を、市長に提出しなければならない。

2 市長は、前項の規定による申請があったときは、登録事業者の抹消を行うものとする。

(登録事業者の取消し)

第10条 市長は、登録事業者が次の各号に掲げるいずれかに該当するときは、登録を取消し、福岡市空き家バンク登録事業者取消し通知書(様式第9号)により、登録事業者及び協会へ通知するものとする。

- (1) 第6条第1項に規定する要件に適合していないことが判明したとき。
- (2) 申請の内容に虚偽の記載があったことが判明したとき。
- (3) その他市長が適当でないと認めるとき。

(物件の掘り起こし)

第11条 市長は、市が所有する情報及び市ホームページ等を活用し、積極的に空き家等の掘り起こしを行うものとする。

(物件の登録申請)

第12条 登録物件は、次の各号に掲げるいずれにも該当しないものとする。

- (1) 空き家等が未登記など権利関係が明確でないもの
- (2) 共有者の意思確認ができないもの
- (3) その他市長が適当でないと認めるもの

2 物件登録者は、次の各号に掲げる要件に適合するものとする。

- (1) 暴力団員でないこと。
- (2) 暴排条例第6条に規定する暴力団又は暴力団員と密接な関係を有する者でないこと。

3 空き家バンクへ物件の登録を希望する者(以下「物件登録希望者」という。)は、物件ごとに、福岡市空き家バンク登録物件申請書兼同意書(様式第10号)に次の各号に掲げる書類を添えて、市長に提出しなければならない。ただし、第2号に掲げる書類を添えることが困難な場合は、別途、第15条の媒介契約の締結までに提出するものとする。

- (1) 登記事項証明書の写し
- (2) 固定資産税公課証明書の写し又は固定資産税公課証明書に準ずるものの写し
- (3) 現況を確認できる写真
- (4) その他市長が必要と認める書類

(物件の登録申請の取下げ)

第13条 物件登録希望者は、物件の登録申請を取下げたいときは、福岡市空き家バンク登録物件申請取下げ届出書（様式第11号）を、市長に提出しなければならない。

2 市長は、前項の規定による届出があったときは、当該物件において、次条に規定する媒介事業者を選任している場合は、媒介事業者の解任を決定し、福岡市空き家バンク媒介事業者解任通知書（様式第12号）により、当該媒介事業者へ通知するものとする。

（媒介事業者の選任）

第14条 市長は、第12条第3項の規定による申請があったときは、申請内容を審査し、第12条第1項及び第2項の規定に適合していると認めるときは、物件ごとに登録事業者の中から媒介事業者を選任し、福岡市空き家バンク媒介事業者選任通知書（様式第13号）により、登録事業者及び協会へ通知するものとする。

2 登録事業者は、前項の規定による通知があったときは、原則としてこれを承諾し、福岡市空き家バンク媒介事業者誓約書（様式第14号）を、市長に提出するものとする。

3 市長は、前項の規定による誓約書の提出を受けたときは、福岡市空き家バンク媒介事業者選任結果通知書（様式第15号）により、当該結果を速やかに物件登録希望者へ通知するものとする。

（媒介契約）

第15条 媒介事業者は、宅地建物取引業法に基づく物件の調査を行い、物件登録希望者と宅地建物取引業法に定める専属専任媒介契約又は専任媒介契約（以下「媒介契約」という。）を締結するものとする。

2 媒介事業者は、前項の規定による媒介契約を締結したときは、福岡市空き家バンク媒介契約報告書（様式第16号）により、市長に報告しなければならない。

3 媒介事業者は、第1項の規定にかかわらず、媒介契約の締結が困難と判断し、媒介契約を締結しなかったときは、福岡市空き家バンク媒介契約不成立報告書（様式第17号）により、市長に報告しなければならない。

（物件の登録及び情報発信）

第16条 媒介事業者は、前条第1項の規定により媒介契約を締結したときは、速やかに当該物件情報を不動産サイトへ掲載し、登録を完了させるものとする。なお、掲載内容に変更が生じたときも同様とする。

2 媒介事業者は、前項の規定により不動産サイトに登録した物件情報について、次の各号に掲げるいずれかに該当するときは、速やかに登録内容の更新又は削除を行うものとする。

（1）登録物件の売買等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) その他登録物件の登録内容に変更が生じたとき。

(登録物件の状況報告)

第17条 媒介事業者は、前条第2項の登録内容の更新又は削除を行ったときは、福岡市空き家バンク登録物件状況報告書(様式第18号)により、市長に報告しなければならない。

2 市長は、媒介事業者に対して、必要に応じて登録物件の媒介状況の報告を求めることができる。

(登録物件の取消し)

第18条 市長は、物件登録者が次の各号に掲げるいずれかに該当するときは、登録を取消し、福岡市空き家バンク登録物件取消し通知書(様式第19号)により、物件登録者及び媒介事業者へ通知するものとする。

(1) 第12条第1項及び第2項に規定する要件に適合していないことが判明したとき。

(2) 申請の内容に虚偽の記載があったことが判明したとき。

(3) その他市長が適当でないと認めるとき。

(個人情報の取扱い)

第19条 市、協会、登録事業者及び媒介事業者は、空き家バンクにより取得した情報について、個人の権利利益を侵害することのないように適正に取り扱い、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。

(苦情又は紛争の処理)

第20条 登録事業者及び媒介事業者の業務に関して、苦情又は紛争が発生したときは、市及び協会が協議の上、それぞれの責任において、速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、媒介事業者の責任において処理するものとする。

2 物件登録者と媒介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、市長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。

附則

この要綱は、令和2年4月1日から施行する。

附則

この要綱は、令和2年9月1日から施行する。

附則

この要綱は、令和3年4月1日から施行する。

附則

この要綱は、令和4年1月11日から施行する。

附則

この要綱は、令和6年2月1日から施行する。