

「延岡市空き家バンク」制度要綱

平成27年3月13日制定

(趣旨)

第1条 この要綱は、延岡市における空き家等の有効活用を通して、延岡市への移住定住を促し、地域における過疎化の抑制及び活性化並びに起業等の促進による商業活動等の再生に寄与するため、「延岡市空き家バンク」を制度化するとともに、当該制度の運用に関し、必要な事項を定めるものとする。

(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、それぞれ当該各号に定めるところによる。

(1) 空き家等 市内に存する次に掲げる不動産であって、私人が所有する次に掲げるものをいう。

ア 空き家 主として居住の用に供する建築物（建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第1号に規定する建築物をいう。）及びその敷地であって、現に使用者のいない又は現に使用している者が当該建築物の使用を取り止める予定であるものをいう。

イ 空き店舗 主として、飲食店、事務所その他の事業（この号において、「事業等」という。）を行うための建築物（事業等を行うために他の用途と区分された室を有するときは、当該事業等を行うために区分された各室ごとを建築物とみなす。）及びその敷地であって、現に使用者のいない又は現に使用している者が使用を取り止める見込みのもの及びその敷地をいう。

ウ 跡地 建築物 が除却その他の理由により更地になった土地で、現に使用されていない土地をいう。

(2) 所有者等 空き家等の所有権その他の権利を有し、当該空き家等の贈与、売却、賃貸、解体及び整地等の処分をすることができる者をいう。

(3) 延岡市空き家バンク 空き家等の贈与、売買、賃貸 を希望する当該空き家等の所有者等と、当該空き家等を譲り受け、又は借り受けようとする者（以下「購入等希望者」という。）に対し、紹介を行う制度（以下「空き家バンク」という。）をいう。

(4) 宅建組合 延岡市日の出町2丁目1番地1 延岡日向宅建協同組合をいう。

(適用上の注意)

第3条 何人も、この要綱が、空き家バンク以外による空き家等の取引を行うことを妨げるものと解してはならない。

(空き家バンクの登録要件)

第4条 空き家バンクに登録しようとする空き家等は、次のいずれにも該当するものであること。

- (1) 空き家等が、延岡市内に存するものであること。
- (2) 空き家等が、税の滞納又は債務不履行等による差押えを受けているものではないこと。ただし、所有者等及び差押権者双方の合意があるときは除く。
- (3) 空き家等が、宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）第34条の2第8項に規定する専任媒介契約（依頼者が当該宅地建物取引業者が探索した相手方以外の者と売買又は交換の契約を締結することができない旨の特約を含む専任媒介契約に限る。）に係る対象不動産となっていないこと。
- (4) 空き家等が、建築基準法、都市計画法（昭和43年法律第100号）、農地法（昭和27年法律第229号）その他法令に違反して建築（建築基準法第2条第13号に規定する建築をいう。）されたものではないこと。
- (5) 空き家等が、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2条第2項に規定する特定空家等及び同法第13条第1項に規定する管理不全空家等ではないこと。
- (6) 空き家等が、土砂災害警戒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又は建築基準法第39条第1項に規定する災害危険区域若しくは津波防災地域づくりに関する法律（平成23年法律第123号）第72条第1項に規定する津波災害特別警戒区域に含まれていないこと。

（空き家バンク利用者の要件）

第5条 所有者等又は購入等希望者（この号において「空き家バンク利用者」という。）が、次のいずれにも該当しない者であること。

- (1) 空き家バンク利用者及びその関係者が延岡市暴力団排除条例（平成23年条例第22号）第2条第3号に規定する暴力団関係者
- (2) 空き家バンク利用者が、成年被後見人若しくは被保佐人又は破産者で復権を得ない者
- (3) 空き家バンク利用者が、営業に関し成年者と同一の行為能力を有しない未成年者又はその法定代理人が前各号に該当する者

（空き家等の登録）

第6条 空き家バンクの制度を利用し、空き家等の登録を希望する所有者等（以下「空き家登録申込者」という。）は、「延岡市空き家バンク」物件登録申込書に必要な書類を添えて、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込書の提出があった場合は、その内容等を審査し、適当であると認めるときは、その情報を「延岡市空き家バンク」登録台帳（以下「台帳」という。）に登録し、空き家等登録申込者に「延岡市空き家バンク」登録完了通知書を、宅建組合に「延岡市空き家バンク」登録物件媒介依頼書を通知するものとする。

3 市長は、第1項の規定による申込書の提出があった場合は、その内容等を審査し、適当ではないと認められたときは、台帳への登録は行わず、空き家等登録申込者に「延岡市空き家バンク」に登録できない旨の通知書により、空き家等登録申込者に通知するものとする。

4 宅建組合は、第2項の登録物件媒介依頼があったときは、速やかに宅地建物取引業法の許可を有する宅建組合の構成員から、登録物件の担当（以下「物件担当者」という。）を決定するものとする。

5 宅建組合は、物件担当者を決定したときは、その旨を市長に報告するものとする。

6 空き家バンクへの空き家等の登録の有効期間は、登録をした年から起算して3年を経過した後、最初に到来する3月31日までとする。ただし、再度の空き家等の登録を妨げない。

7 市長は、第4条の規定に照らし、空き家バンクに登録がされていない空き家等で、利活用が望ましいと認められる空き家等については、当該空き家等の所有者等に対して、空き家バンクへの登録を助言することができる。

（登録事項の変更）

第7条 前条第2項の規定による登録完了の通知を受けた空き家等登録申込者（以下「空き家バンク登録者」という。）は、当該登録事項に変更があったときは、速やかに市長に報告しなければならない。

（登録の抹消）

第8条 空き家バンク登録者は、空き家バンクに登録された空き家等（以下「登録物件」という。）を空き家バンク以外によって取引を行おうとするとき、又はその他の事由により、空き家バンクへの登録が不要となったときは、速やかに市長に登録の抹消を申し出なければならない。

2 市長は、前項の規定による申し出があったとき、又は登録物件にかかる所有権その他の権利の移動があったことを確認したとき、その他市長又は宅建組合が空き家等の登録

を継続することが適当でないとき、当該登録物件の登録を抹消するものとする。

(登録の取消)

第9条 市長は、空き家バンク登録者又は登録物件が次の各号のいずれかに該当したときは、登録を取り消すものとする。

- (1) 提出された書類の内容に虚偽があったことが認められたとき
- (2) 不正の手段により空き家等の登録を受けたことが認められたとき
- (3) 第4条に規定する空き家バンクの登録要件に抵触することが認められたとき
- (4) 空き家バンク登録者において、相続その他の理由により、所有権等の移転が困難と認められるとき
- (5) 前各号に掲げるもののほか、市長が適当でないとき

2 市長は、前項の規定により登録を取り消したときは、空き家バンク登録者及び宅建組合に、「延岡市空き家バンク」の登録を取り消した旨の通知書により、通知するものとする。

(登録物件の情報公開)

第10条 市長及び宅建組合は、登録物件に関する情報を各窓口及びホームページ等において、広く公開するものとする。ただし、空き家バンク登録者に関する一切の情報は公開の対象としない。

2 前項の公開の範囲は、登録物件の詳細な情報を宅地建物取引業法第35条に規定する重要事項に記載すべき事項のほか、次の各号に掲げるものとする。ただし、個人が特定されうる情報は除くものとする。

- (1) 登録物件の位置図（延岡市発行の縮尺2500分の1の地図に限る。）
- (2) 登録物件の現況写真（人物及び人名が写っていないものに限る。）
- (3) 登録物件に係る公共交通機関の種別及び所要時間
- (4) 登録物件の直近に存する小中学校、病院及び生活利便施設への所要時間
- (5) 取引希望金額
- (6) その他登録物件の取引に効果的であると判断される事項

(交渉等)

第11条 物件担当者は、購入等希望者から空き家バンク登録者との登録物件の譲渡又は賃借等に係る交渉の申し出があったときは、空き家バンク登録者にそのことを報告するものとする。

2 前項の規定による報告を受けた空き家バンク登録者は、物件担当者を通して、購入等希望者と遅延なく交渉を行うものとする。

3 希望取引形態が贈与である登録物件の物件担当者は、宅地建物取引業法第35条に規定する重要事項に記載すべき事項に係る調査を行うとともに、その調査結果を譲渡人及び譲受人に対し、書面により交付するよう努めなければならない。

(交渉等への市の不関与)

第12条 市長は、空き家バンク登録者と購入等希望者との間における交渉、契約等については、建築基準法その他法令に関する事項に係る相談等を除き、これに関与できないものとする。

2 空き家バンク登録者と購入等希望者との間における交渉、契約等に関する一切のトラブル等については、物件担当者及び当事者間で解決するものとする。

(空き家バンクの普及促進の検討等)

第13条 市長は、本市における空き家数、不動産市場及び人口等の動向を勘案し、特に空き家バンクの普及促進を図る必要があると認めるときは、他の施策における予算の執行状況を踏まえ、必要な措置を講ずることを検討するものとする。

(委任)

第14条 この要綱に定めるもののほか必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

この要綱は、平成27年3月13日から施行する。

附 則

この要綱は、平成27年8月1日から施行する。

附 則

この要綱は、令和6年4月1日から施行する。

附 則

(施行期日)

1 この要綱は、令和8年4月1日から施行する。

(経過措置)

2 この要綱の改正前に第6条第1項の物件登録申込書の申請があったものについては、なお、従前の例による。