

## 本部町空き家利活用協力事業者登録要綱

### (趣旨)

第1条 本要綱は、本部町が実施する空き家利活用定住促進事業（以下「本事業」という。）において、空き家の所有者（以下「所有者」という）と利用希望者（以下「希望者」という）の間に立つ宅地建物取引業者（以下「事業者」という）の登録および運営に関する基本的な事項を定めることを目的とし、これにより本部町内の空き家の再生・活用を推進し、移住・定住支援を強化する。

本要綱は、本部町内で空き家の利活用に協力する事業者に適用される。

### (事業者の登録)

第2条 協力事業者として登録するためには、次の各号の条件を満たす必要がある。

- (1) 本部町内に本社又は事業所を有する法人、または本部町内に事業所を有する個人事業主であって、宅地建物取引業法に基づく免許を有し、当該業務を適切に遂行する能力を有すると町が認める者
- (2) 管理業務または改修を行う能力があること
- (3) 賃貸借契約の媒介、サブリース契約、またはその両方を行うことができる体制が整っていること
- (4) 事業者と所有者の合意に基づき、改修費用の負担に関する調整ができること
- (5) 町との協定に基づき、空き家の適切な賃貸運営を遵守できること
- (6) 事業者としての信頼性と実績が確認できること

### (登録申請手続き)

第3条 事業者は、所定の登録申請書（第1号様式）に次の各号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) 宅地建物取引業免許証の写し
- (2) 会社概要書またはその他事業者の概要が分かる書類（定款等）
- (3) 町が別に定める誓約書（第2号様式）
- (4) 前各号に掲げるもののほか、町長が必要と認める書類

### (登録および連携協定)

第4条 町長は、前条の規定により事業者から登録の申込みがあったときは、その内容を審査し、本事業の目的に照らして適当であると認める場合は、当該事業者を空き家利活用協力事業者として登録するものとする。

2 町長は、前項の規定により登録した事業者と、本事業の円滑かつ適正な実施を図るため、必要な事項について連携協定を締結するものとする。

### (登録の有効期限)

第5条 事業者の登録は申請日から起算して1年間有効とする。ただし、双方から申し出がない場合、自動更新とする。

(町の役割)

第6条 本町の役割は、次の各号のとおりとする。

- (1) 空き家の情報収集および利活用等意向確認
- (2) 情報の提供・公開
- (3) 契約支援
- (4) 事業の広報・周知

(事業者の責務)

第7条 協力事業者は、次の各号の業務を遂行するものとする。

- (1) 空き家の調査・管理・改修計画等の作成
- (2) 契約の媒介またはサブリースの運営
- (3) 管理・運営業務
- (4) 報告義務

(契約の種類と運営方法)

第8条 協力事業者は所有者の意向に基づいて次の各号に定める契約方法および運営を遂行するものとする。

- (1) 賃貸借契約の媒介

事業者は所有者と借家人の間との賃貸借契約を媒介し、その後希望がある場合には管理業務を担当する。

ア 費用負担：改修費用等の負担については所有者と事業者が協議して調整する。

イ 管理費用：町の定める基準に基づき、管理費用の上限は家賃の7%とする。ただしその金額が3千円未満の場合は、3千円を最低額として請求できるものとする。

- (2) サブリース契約

事業者は所有者から物件を借り上げ、改修・運営・転貸を行う

費用負担：事業者が改修費用を負担し、その費用はサブリース契約期間中に家賃で回収する。

- (3) 契約形態の柔軟性

事業者は、上記契約形態に柔軟に対応し、所有者と調整の上、適切な運営・管理を実施する。

- (4) 契約媒介ローテーション方式

ア 協力事業者による契約の媒介は、原則としてローテーション方式で行われるものとする。町は、登録された複数の事業者に対し、物件ごとに均等に媒介業者を割り当てるものとし、この方式により、事業者間の公平性を確保し、効率的な空き家利活用を推進する。

イ 例外的な状況が発生した場合には、町および事業者間で協議の上、順番および割り当ての変更を行うことができるものとする。

(契約書面に関する規定)

第9条 本事業における契約書面は次の各号のように定める。

(1) 定期賃貸借契約

ア 本事業における賃貸借契約は、定期賃貸借契約を基本とし、町が定める様式(第3号様式)を使用するものとする。

イ 事業者と所有者のサブリース契約の場合も同様とする。

ウ 契約に追加事項を定めることや、一部変更を加えることは妨げない。変更を加えた場合は、速やかに町へ報告するものとする。

(2) 重要事項説明書

ア 重要事項説明書に関しては、各事業者が定める様式を使用する。

イ 必要事項については各事業者の判断によるものとし、町はその内容に対して助言を行うことができる。

(業務報告)

第10条 事業者の報告は次の各号のように定める。

(1) 報告内容・手段

協力事業者は、空き家の賃貸借契約またはサブリース契約を締結した際、その契約書の写しを町に提出するものとする。

(2) トラブル等の報告義務

ア 事業者は、契約に基づく運営中に重大なトラブルや問題が発生した場合(例:修繕が必要な大規模な問題、クレーム対応等)、速やかに町に報告し、その後の対応について相談するものとする。

イ 町は、前項の報告を受けた場合において、必要があると認めるときは、当該協力事業者およびその他協力事業者を招集し、当該トラブル等への対応について協議を行うことができる。

(用途制限と優先事項)

第11条 用途制限と優先事項を次の各号のように定める。

(1) 用途制限

本事業に登録された空き家は、町認定物件として登録され、移住・定住促進のための住宅用途としての利用に限られる。民泊や店舗利用等の事業用途の賃貸借は原則禁止とする。

(2) 優先事項

ア 本事業における空き家は、特に「子育て世帯」への住宅供給を優先とする。ただし、所有者の意向がある場合はこの限りではない。

イ 災害その他緊急時においては、被災者をはじめ住宅の確保を必要とする者に対し、当該住宅を優先的に提供するものとし、町と連携の上、迅速な住宅供給に努めるものとする。

(契約内容の変更・更新)

第12条 契約内容の変更・更新については次の各号のとおりとする。

- (1) 事業者および所有者は、契約内容に変更が生じる場合、双方の合意に基づき書面で変更契約を結ぶものとする。
- (2) 変更・更新が必要な場合、町がその条件を確認し、必要に応じて調整を行うものとする。

(事業者登録の解除)

第13条 町は、協力事業者が次の各号のいずれかに該当すると認めるときは、当該事業者の登録を解除することができる。

- (1) 本要綱の規定に違反したとき。
- (2) 宅地建物取引業法に基づく免許を取り消されたとき。
- (3) 前各号に掲げるもののほか、協力事業者として不相当であると町が認めるとき。

2 前項の規定による登録の解除は、町が決定するものとし、町はその理由を付して、当該事業者に文書により通知するものとする。

(要綱の見直し)

第14条 本要綱は、事業の実施状況や社会情勢の変化に応じて、適宜見直しを行うものとする。

附則

この要綱は、公示の日から施行する。