

神戸住環境整備公社
すまいまちづくり支援人材等活用事業実施要綱

【抜粋】

第4章 空き家活用等支援システム

第1節 通則

(目的)

第42条 この章は、市内の空き家所有者等に対し、空き家の活用や課題解決に関する情報を提供し、支援することにより、空き家の流通活性化や適正な管理等の一助となることを目的とする。

(定義)

第43条 この章における用語の意義は、次に定めるところによる。

(1) 宅地建物取引業者 宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）第3条第1項の免許を受け、宅地若しくは建物（建物の一部を含む。以下同じ。）の売買若しくは交換又は宅地若しくは建物の売買、交換若しくは貸借の代理若しくは媒介をする行為を業として行う者。

(2) 空き家活用等支援システム 宅地建物取引業者の概要、及び空き家活用等に関する提案を空き家所有者等に提供するシステムで、公社が管理・運用するもの。

(3) 名簿 空き家活用等支援システムの運用を目的として、公社が作成し管理する宅地建物取引業者を掲載する名簿。

(4) 掲載宅建業者 公社により名簿に掲載された宅地建物取引業者
(空き家活用等支援システムの利用)

第44条 公社は、空き家活用等支援システムの利用に併せて、空き家所有者等の希望に応じてアドバイスを行う。

2 公社は、必要に応じて名簿を公開することができる。

3 公社は、空き家活用等支援システムを利用した市民から、空き家活用等支援システムの利用における、その経緯と結果に関する情報の提供を、得るよう努めなければならない。

第2節 名簿掲載

(名簿の種類)

第45条 名簿は次のとおりとする。

宅地建物取引業者名簿 空き家活用等を支援する宅地建物取引業者を掲載したものの。

(審査会)

第46条 公社は、宅地建物取引業者を名簿に掲載するにあたり、適正な審査を行うため、選定審査要領を定めるとともに、選定審査会（以下この章において「審査会」という。）を設置するものとする。

(名簿掲載の申請)

第47条 宅地建物取引業者（以下この章において、「事業者」という。）は、第45条の名簿に掲載を希望する場合、公社に申請しなければならない。

2 事業者は、第45条の名簿に掲載を希望する場合、公社が指定し、その開催を通知する研修に参加し、修了しなければならない。

3 公社は、第45条の名簿に掲載を希望する者の申請があったときは、次条の規定により名簿掲載を拒否する場合を除くほか、審査会で議決を得なければならない。

(欠格事由)

第48条 第45条の名簿に掲載申請をしようとする者が、次の各号の一に該当するときは、掲載申請を行うことができない。

(1) 心身の故障により宅地建物取引業を適正に営むことができない者として宅地建物取引業法施行規則第3条の2で定める者又は破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者

(2) 禁錮以上の刑に処せられ又は住宅の流通、管理、供給に関する法令の規定により罰金以上の刑に処せられて、その刑の執行を終わり又は執行を受けることがなくなった日から5年を経過しない者

(3) 宅地建物取引業法により免許を取消された者でその取消の日から5年を経過しない者

(4) 宅地建物取引業法により業務の停止を命じられ、又はその期間が経過しない者

(5) 業務において、その相手との間で、現在係争中の者

(6) 宅地建物取引業法若しくは暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律の規定（同法第32条の3第7項及び第32条の11第1項の規定を除く。）に違反したことにより、又は刑法第204条、第206条、第208条、第208条の2、第222条若しくは第247条の罪若しくは暴力行為等処罰に関する法律の罪を犯したことにより、罰金の刑に処せられ、その刑の執行を終わり、又は執行を受けることがなくなった日から5年を経過しない者

(7) 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条第6号に規定する暴力団員又は同号に規定する暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者（第14号において「暴力団員等」という。）

(8) 過去に名簿から削除され、その日から2年を経過しない者

ただし、本条第11号、第12号又は第55条第5項を理由に名簿から削除された者を除く。

(9) 次に掲げる者が、第1号から第7号のいずれかに該当する者

ア 法人で宅地建物取引業法第5条第1項第2号で定める役員又は宅地建物取引業法施行令第2条の2で定める使用人

イ 個人で宅地建物取引業法施行令第2条の2で定める使用人

(10) 第43条第1号に定める業を開業して2年に満たない者

(11) 業務について、過去2年間業務を完了した実績を有しない者

(12) 宅地建物取引士として業務経験5年未満の者又は宅地建物取引士として業務経験5年以上の従業者を一人以上有しない者

(13) 一般社団法人兵庫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兵庫県本部の会員でない者、及び会員であっても神戸市内の会員でないもの。

(14) 暴力団員等がその事業活動を支配する者

（名簿掲載通知・非掲載通知）

第49条 公社は、第45条の名簿に掲載申請のあった者について、審査会において掲載の議決を得たときは、名簿に掲載するとともに、申請者に通知しなければならない。

2 前項の通知は、第47条第2項の研修を修了した後に行うものとする。

3 公社は、審査会において非掲載の議決を得たとき又は第47条第2項の研修を修了せず非掲載としたときは、速やかに、申請者に通知しなければならない。

(掲載事業者の義務)

第50条 掲載宅地建物取引業者（以下この章において「掲載事業者」という。）は、この要綱等に従い、誠実かつ良心的に市民からの依頼に応えなければならない。

2 掲載事業者は、空き家活用等の支援に関する公社からの依頼に対し、必要な調査、提案等を無償で行わなければならない。

3 掲載事業者は、正当な理由がなく、空き家活用等支援システムを通じて知り得た空き家所有者等の氏名や住所等の情報を、空き家活用等支援システム外で利用あるいは第三者に漏らしてはならない。

4 掲載事業者は、公社が指定し、その開催を通知するセミナー等の参加に努めなければならない。

5 掲載事業者は、宅地建物の売買、賃貸、管理、及び住宅の設計・監理、施工に関して不正又は不誠実な行為を行ってはならない。

6 掲載事業者は、宅地建物取引業法、建築基準法、その他住宅の流通、管理、供給に関する法令等を遵守しなければならない。

7 掲載事業者は、契約に際し、契約書、約款及び見積書等の書面をもってするよう努めなければならない。

(完了業務の報告義務等)

第51条 掲載事業者は、空き家活用等支援システムを利用した空き家所有者等より業務の依頼を受け、その業務が完了したときは、速やかに、公社に届出なければならない。

(変更の届出義務)

第52条 掲載事業者は、第47条の申請内容について変更が生じたときは、速やかに、公社に届出なければならない。

2 第49条第1項の規定は、名簿変更通知について準用する。この場合において、規定中「第45条第1号の名簿に掲載申請のあった者について、審査会にお

いて掲載の議決を得た」とあるのは、「第52条第1項の届出をうけた」と読み替えるものとする。

(掲載取消)

第53条 掲載事業者は、掲載の取消を希望するとき又は次の各号の一に該当するに至ったときは、速やかに、公社に届出なければならない。

- (1) 廃業又は破産した場合
- (2) 合併により消滅又は解散した場合

2 公社は、掲載事業者が次の各号の一に該当するときは、審査会の議決を得ることなく、当該掲載事業者に係る名簿の記載を公開してはならない。

- (1) 第48条各号のいずれかに該当するに至った場合
- (2) 第50条各項のいずれかに違反した場合
- (3) 虚偽又は不正の手段により申請を行った場合
- (4) 公社の信用を著しく傷つけた場合

(5) 依頼者等からの業務に対する苦情（空き家活用等支援システム利用か否かを問わない。）があり、その苦情の内容又は対応・姿勢が、名簿に掲載不適当と認められる場合

- (6) 名簿に記載する住所がなく、その所在が不明の場合
- (7) その他、公社が掲載不適当と認める場合

3 公社は、掲載事業者が前項各号の一に該当するときは、第1項の届出なく、当該事業者の掲載を取消することができる。この場合において、公社は審査会の議決を得なければならない。

4 公社は、第1項の届出を受け又は第3項の議決を得たときは、速やかに、掲載を取消すとともに、当該事業者に通知しなければならない。ただし、第2項第6号の場合はその限りではない。

(名簿掲載期間)

第54条 名簿掲載期間は、掲載の日から2年とする。ただし、空き家活用等支援システムの改定又は更新が必要と公社が認めた場合には、又は更新が必要と公社が認めた場合には、2年を超えて掲載期限の日を別に定めることができる。

(名簿掲載の更新)

第55条 第47条から第49条までの規定は、名簿掲載更新について準用する。この場合において、これらの規定中「掲載」とあるのは、「更新」と読み替えるものとする。

2 公社は、前項の更新のために必要な更新申請期間を定めなければならない。

3 公社は、前項の期間を定めたときは、速やかに、掲載事業者に次の各号に定める日を通知しなければならない。

(1) 掲載期限の日

(2) 更新申請開始の日及び終了の日

4 公社は、前条ただし書に定める改定を行うときは、前項の通知に加えて、その改定の概要を掲載事業者に通知しなければならない。

5 公社は、第3項第2号に定める更新申請終了の日までに、第1項において準用する第47条の申請がないときは、第3項第1号の日をもって、当該掲載事業者を名簿から削除することができる。この場合における通知は、第1項において準用する第49条第2項の規定による通知とする。

6 公社は、前項の処分を決定するにあたり、第3項第1号の日までに、当該事業者に更新の意思がないことを確認しなければならない。

7 第1項において準用する第47条の申請があった場合において、第3項第1号の掲載期限の日までに更新の手続きがなされないときは、同号の期限後もその手続きがなされるまでの間は、当該事業者は、なお名簿に掲載されるものとする。

8 前項の場合において、更新の手続きがなされたときは、その掲載の期間は、第3項第1号の日の翌日から起算するものとする。

(掲載事業者の表示)

第56条 第49条第1項の通知を受けた掲載事業者は、公社の定めるところにより、名簿掲載の事実を表示することができる。ただし、名簿が非公開である限り、名簿掲載の事実を表示することはできない。

第3節 雑則

(損害賠償責任)

第57条 社は、名簿に掲載された情報に関して掲載事業者及び第三者が損害を被った場合において、いかなる責任も負わないものとし、一切の損害賠償責任を負わないものとする。

第5章 雑則

(施行細目の委任)

第58条 この要綱の施行に関し必要な事項は、理事長が定める。

附 則

(施行期日)

1 この要綱は、平成25年4月1日から施行する。

(運用規程の廃止)

2 選定支援システム運用規程（平成12年9月1日施行）は、廃止する。

(運営要綱の廃止)

3 こうべすまい・まちづくり人材センター運営要綱（平成13年4月1日施行）は、廃止する。

附 則

(施行期日)

この要綱は、平成26年4月1日から施行する。

附 則

(施行期日)

この要綱は、平成27年10月1日から施行する。

附 則

(施行期日)

この要綱は、平成29年9月1日から施行する。

附 則

(施行期日)

この要綱は、令和3年3月1日から施行する。

附 則

(施行期日)

この要綱は、令和3年4月1日から施行する。

附 則

(施行期日)

この要綱は、令和4年5月1日から施行する。

附 則

(施行期日)

この要綱は、令和6年8月22日から施行する。