

協議事項 ア 議第2号 宅地建物取引業者登録申込基準（案）について

1 背景

令和7年度第1回小田原市空き家等対策協議会（令和7年7月1日開催）において、「空き家バンクの見直し（案）について」を協議事項として付議した。その中で、「不動産事業者登録申込基準（案）」について、トラブルにおける責任の所在や業務停止に伴うフォローなどを明確に示されていないことや、基準として数量的に示せないため、市の裁量によるところが大きいことなどから、意見集約を行った上で、基準を策定し再度協議会で協議していくこととした。

このことから、協議会での意見や令和7年7月10日に開催した不動産団体説明会での意見を集約し、「小田原市空き家バンク宅地建物取引業者登録申込基準等（案）」を作成した。

2 意見集約の状況

(1) 令和7年度第1回空き家等対策協議会

ア 期 日 令和7年7月1日

イ 出席者 協議会委員

ウ 内 容

- ・登録申込基準（案）の文章の中に除外という言葉がない。
- ・トラブル発生時の責任の所在を明らかにしておく必要がある。
- ・基準に合致しないことが後日判明した場合や業務停止になった場合、進行中のケースのフォローについて事前に決めておく必要がある。

(2) 空き家等対策事業の見直しに係る説明会

ア 期 日 令和7年7月10日

イ 出席者 不動産事業者12名

ウ 内 容

- ・登録できる宅建業者は宅建業法で網羅されている。
- ・空き家をカフェなどに活用している事例がある。従前空き店舗を登録することができるのか。
- ・空き家バンクのボリューム増に向け協力していくが、宅建業者が登録できる空き家の定義を明確にしてもらいたい。
- ・再建築不可の物件は、所有者も不動産会社に断られ困っている場合もある。広告の段階で表示すれば、空き家バンクで取り扱ってもいいのではないのか。
- ・既存不適格の取扱いはどうなるのか。
- ・一般媒介契約の場合、重複登録があり得るが、その対応はどうなるのか。また、その基準を明確にしてもらいたい。

3 意見に対する市の考え方

ア 除外の表記

委員のご指摘のとおり、宅地建物取引業者又は物件について、該当するものを除くことを加筆した。

イ トラブル発生時の責任

登録から内覧までの手続きについては市及び宅地建物取引業者において、契約、引き渡しの手続きについては、宅地建物取引業者が責任を負うことを明記した。

ウ 後日除外基準に該当することが判明した場合

市長及び不動産団体が登録について協議した上で、その取扱いを決定する。

エ 業務停止となった場合

全日、宅建の各々の引き継いでもらうことについて意見交換の場にて了承済み。

オ 空き家の定義

従前空き店舗については対象外とし、従前の用途は、専用住宅、兼用住宅、併用住宅で、新古住宅は対象外とした。また、過去に居住実績があれば、事業者所有でも掲載可能とした。

カ 再建築不可の物件

関係部署と調整し、対象外とした。なお、既存不適格については対象とした。

※開発審査課の意見

市街化調整区域における建築物は、建替え要件があることを前提に空き家バンクへ登録すべきである。

※建築指導課の意見

市の空き家バンクである以上、法令上支障があることが明らかな空き家について登録しないことが望ましい。

キ 重複登録

宅建業法を参考に、重複登録も可能とし、その基準を明文化した。

4 宅地建物取引業者登録申込基準（案）

法務担当と調整を図り、資料 1－2 のとおりとした。