

神戸市高齢者のすまい探し支援事業実施要綱

令和3年10月12日 建築住宅局長決定

(目的)

第1条 この要綱は、住宅確保が困難な高齢者（以下「高齢者」という。）のすまい探しを支援する宅地建物取引業者の名簿を公開することにより、高齢者が安心して円滑に賃貸住宅に入居できるよう支援することを目的とする。

(定義)

第2条 この要綱における用語の定義は、次の各号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で業として行う者。
- (2) 名簿 高齢者のすまい探しを支援する宅地建物取引業者を掲載する名簿。
- (3) 名簿掲載業者 名簿に掲載された宅地建物取引業者。

(名簿掲載業者の申請)

第3条 宅地建物取引業者は、名簿への掲載を希望する場合、市長に申請しなければならない。

(欠格事由)

第4条 前条の名簿掲載業者の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、申請を行うことができない。

- (1) 神戸市内に事業所を有しない者。
- (2) 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。
- (3) 自ら管理を行う賃貸物件を所有していない、又は家主等から管理業務を受託している賃貸物件がない者。
- (4) 民法第8条に規定する成年被後見人、民法第12条に規定する被保佐人又は破産者で復権を得ない者。
- (5) 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。
- (6) 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。
- (7) 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。
- (8) 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第2号及び第6号に規定する暴力団若しくは暴力団員の者又は暴力団若しくは暴力団員と密接な関係を持つ者。

(9) 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。

(名簿掲載通知)

第5条 市長は、第3条の申請があった者について申請内容に不備がないことを確認した場合は、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。

(名簿掲載業者の義務)

第6条 名簿掲載業者は、本事業の目的を理解し、高齢者のすまい探しの相談に誠実かつ良心的に対応しなければならない。

- 2 名簿掲載業者は、セーフティネット住宅への登録促進に努めなければならない。
- 3 名簿掲載業者は、神戸市居住支援協議会（以下「協議会」という。）が主催する名簿掲載業者を対象とした勉強会等に参加しなければならない。
- 4 名簿掲載業者は、本事業の相談への対応状況等を協議会に報告しなければならない。
- 5 名簿掲載業者は、正当な理由がなく、本事業の相談において知り得た情報を本事業以外で利用あるいは第三者に漏らしてはならない。
- 6 名簿掲載業者は、宅地建物の売買、賃貸、管理等に関して、不正又は不誠実な行為を行ってはならない。

(変更の届出義務)

第7条 名簿掲載業者は、第3条の申請内容について変更が生じたときは、速やかに、市長に届け出なければならない。

(掲載取消)

第8条 名簿掲載業者は、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、市長に届け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
 - (3) 第4条各号のいずれかに該当する場合
- 2 市長は、名簿掲載業者が次の各号の一に該当するときは、当該名簿掲載業者に係る名簿の記載を取り消すことができる。
- (1) 第4条各号のいずれかに該当するに至った場合
 - (2) 第6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) 市の信用を著しく傷つけた場合
 - (5) 名簿の利用者から業務に対する苦情があり、その苦情の内容又は対応・姿勢が、名簿への掲載に不相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、市長が掲載不相当と認める場合

(名簿掲載期間)

第9条 名簿掲載期間は、掲載の日から最長2年とする。ただし、市長が名簿の改定又は更新が必要と認めた場合には、市長は、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10条 第3条から第5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 市長は、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 市長は、前項の期間を定めたときは、速やかに、名簿掲載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 市長は、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、その改定の概要を名簿掲載業者に通知しなければならない。

5 市長は、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3条の申請がないときは、第3項第1号の日をもって、当該名簿掲載業者を名簿から削除することができる。

6 第1項において準用する第3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、当該名簿掲載業者は、なお名簿に掲載されるものとする。

7 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。

(名簿の公開)

第11条 市長は、名簿の情報を協議会のホームページ等へ掲載し公開するものとする。

(損害賠償責任)

第12条 市長は、名簿の利用により、高齢者、名簿掲載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。

(名簿の管理・運用)

第13条 名簿の管理・運用は、協議会が行う。

(その他)

第14条 この要綱に定めるもののほか、必要な事項は建築住宅局長が別に定める。

附 則

この要綱は、令和3年11月1日から施行する。