

令和8年度一関市空き家バンク事業運営業務委託公募型ポータルに係る質問内容及び回答

	質問内容	回答
1	年間予算について、予算上限300万円の中に物件調査代金実費(登記簿等取得費用)は含まれておりますか。	物件調査代金実費(登記簿取得費用)が含まれます。
2	実績について、直近3年の空き家バンク追加登録物件(売買・賃貸別)が年間何件あるか知りたいです。	令和4年度 44件(売買40件/賃貸4件) 令和5年度 28件(売買24件/賃貸4件) 令和6年度 46件(売買41件/賃貸5件) です。
3	実績について、直近3年の空き家バンク契約数(売買・賃貸別)が年間何件あるか知りたいです。	令和4年度 12件(売買10件/賃貸2件) 令和5年度 16件(売買12件/賃貸4件) 令和6年度 11件(売買10件/賃貸1件) です。
4	仲介業務について、委託仕様書P2、5業務委託の内容(5)①登録者と利用者の双方が合意し、契約を・・・中略・・・媒介業務を適正に実施すること。と記載ありますが、売主・買主仲介両方が受託者となる認識でよろしいでしょうか。売主・買主仲介が別になることはありませんでしょうか。	空き家バンク事業の委託前は、市が内覧対応まで行っていたため、売主・買主双方の調整も市が直接行っていました。よって、委託後においても受託者が売主・買主双方の媒介を行うことを基本として想定しています。ただし、受託者が認める場合には、宅地建物取引業法上の媒介形態に準じて、売主・買主それぞれが別の宅地建物取引業者による媒介となることもあると考えています。
5	仲介業務について、質問4に派生し、もし買主側が他の不動産業者からの紹介で空き家バンク及び物件を知った場合は買主仲介を入れなければなりませんか。買主仲介を断ることはできますか。	4の回答と同じです。
6	購入対象者について、現在の空き家バンクの物件購入者は限定されていますでしょうか。市内の空き家を減らす観点からも宅建業者や建設、建築業者による買取再販はできますか。	現在の空き家バンク事業は、市内の空き家の有効活用を通じての移住及び定住の促進を主たる目的として実施しています。このため、物件の契約者は市外居住者で、契約後は自ら居住する場合に限り対象としています。ただし、物件公開から6か月が経過した場合には、市内居住者も同様の条件で利用可能としています。以上のことから、宅地建物取引業者や建設・建築業者による買取再販は、現時点では購入者要件を満たさないため対象外となります。
7	仲介業務の外部委託について、賃貸及び売買仲介業務を同じ市内の宅建業者へ委託することはできますか。仲介手数料についても実務を行った市内宅建業者へ売主・買主から支払い、委託者は金銭を受け取らないものとした場合についてです。	通常の宅地建物取引と同様の扱いと想定しておりますが、実施要領「7参加申込(6)」に記載のとおり、再委託をする場合は、受託者が委託者と協議し、承諾を得た場合のみ可能としています。
8	仲介業務について、現在他社の宅建業者の物件も掲載されていますが、他社の宅建業者の物件が成約になった場合の仲介業務及び報酬はどうなりますか。	従前の空き家バンクと同様で、当該物件の宅建業者が仲介手数料を受け取ることができます。
9	空き家バンクHPについて、今後の運営や管理はどこでどのように行いますか。また、その費用負担は誰がもちますか。	空き家バンクのホームページは、市で運営及び管理を行い、市が費用負担します。
10	ポータルサイトへの掲載について、空き家バンクの物件をathome、suumoなどに掲載することはできますか。	受託者から仕様書「5委託業務の内容(4)」として委託者に提案があり、委託者が必要と認めた場合は掲載が可能となります。