

中土佐町定住促進中間管理住宅の設置及び管理に関する要綱

平成30年3月6日

告示第13号

(趣旨)

第1条 この要綱は、空き家の有効活用により中土佐町への移住定住を促進するためのもので、中土佐町営住宅の設置及び管理に関する条例（平成18年1月1日条例第166号）に定めるもののほか、町長が町内の空き家を借り上げて整備し、賃貸の用に供する中土佐町定住促進中間管理住宅（以下「中間管理住宅」という。）設置及び管理について、必要な事項を定めるものとする。

(定義)

第2条 この要綱において、次の各号に掲げる用語の定義は、当該各号に定めるところによる。

- (1) 空き家 中土佐町内にある居住の用に供する建物で、現に人が居住しておらず、今後も居住の予定がない住宅
- (2) 所有者 空き家を賃貸借することにつき、法律上の権利を有する者
- (3) 賃貸物件 所有者と町長が賃貸借を行った空き家

(所有者との契約)

第3条 町長は、空き家の賃貸について所有者と賃貸借契約を締結するものとする。

- 2 町長は、所有者の承諾を得て、賃貸物件の耐震改修、トイレの水洗化、浄化槽の設置等、住宅の性能向上に資するリフォーム工事及び外観の変更を行うことができる。
- 3 町長は、賃貸物件を所有者に明け渡す場合において、これを前項の規定によるリフォーム工事及び外観の変更前の状態に復す義務を負わない。
- 4 所有者は、町長の承諾を得ないで、賃貸物件について第三者に売却し、又は担保権及び利用権の設定等を行ってはならない。

(賃貸物件の賃貸借期間)

第4条 賃貸物件の賃貸借期間は、契約の締結日から13年に達する日以降における最初の3月31日とする。ただし平成30年3月31日以前に契約を締結した賃貸物件についてはその契約書による。

- 2 やむを得ない事由により、所有者との賃貸借契約が解除されたときは、賃貸借期間は、その解除時までとする。
- 3 前項の場合において、所有者は、使用前改修からの経過年数に応じ別表第2により、使用前改修に要した費用の全部又は一部に相当する額を町に支払わなければならない。ただし平成30年3月31日以前に契約を締結した賃貸物件については別表第1に定めるところによる。

(賃貸物件の家賃)

第5条 賃貸物件の家賃は、賃貸借契約を締結した年度の固定資産税額を基準として所有者との協議により定める。ただし、契約年度に固定資産税額が確定していない場合におい

ては、前年度の固定資産税額を基準とする。

2 1年に満たない期間の家賃は、1年を365日として日割計算（1円未満切捨て）した額とする。

3 町長は、賃貸借契約の期間満了日まで毎年度末までに1年間の家賃を所有者に対して支払うものとする。ただし、契約を締結した年にあつては契約した日から30日以内に、契約期間が満了する年にあつては3月31日までに家賃を支払うものとする。

4 町長及び所有者は、経済情勢又は土地及び建物に対する租税公課の増減による賃貸物件の家賃が不相当となった場合は、協議の上、家賃を変更することができる。

（管理）

第6条 賃貸物件は、町長が管理する。

（入居の申請及び決定）

第7条 中間管理住宅に入居を希望する者は、入居の申請をしなければならない。

2 町長は、前項の規定により申請した者の中から中間管理住宅の入居者を選考し、入居者として決定した者（入居決定者）に対し書面で通知するものとする。

（入居決定者との契約）

第8条 町長は、中間管理住宅を入居決定者に賃貸するために入居決定者と賃貸借契約を締結するものとする。

（中間管理住宅の家賃）

第9条 中間管理住宅の家賃の額は、町長が別に定める。

2 町長は、経済情勢又は公租公課等の変動などにより必要が生じたときは、賃貸期間中であっても、入居者と協議の上、家賃を変更することができる。

（中間管理住宅の賃貸借期間）

第10条 中間管理住宅の賃貸借期間は、賃貸物件の借受期間内とする。

2 賃貸借期間満了前に、町長と所有者との賃貸借契約が解除された場合、町長と入居者との間の賃貸借期間は、その解除時までとする。

3 賃貸借期間が満了する1年前から6月前までの間に、町長は、入居者に対し賃貸借契約の終了を通知するものとする。

（中間管理住宅の明渡請求）

第11条 町長は、中間管理住宅の賃貸借期間満了前であっても、当該賃貸物件の所有者と町長との間の賃貸借契約が満了するときは、当該入居者に対し、当該中間管理住宅の明渡しを請求することができる。

2 前項の規定により中間管理住宅の明渡し請求を受けた入居者は、速やかに当該空き家活用住宅を明け渡さなければならない。

3 町長は、第1項の請求を行う場合には、当該請求を行う日の6月前までに、当該入居者にその旨を通知しなければならない。

（委任）

第12条 この要綱に定めるもののほか、必要な事項は、別に定める。

附 則

この要綱は、平成 30 年 4 月 1 日から施行する。

別表第 1（第 4 条第 3 項関係）

使用前改修からの経過年数	返済額
1 年未満	使用前改修に係る費用の全額
1 年以上 2 年未満	〃 9 0 %
2 年以上 3 年未満	〃 8 0 %
3 年以上 4 年未満	〃 7 0 %
4 年以上 5 年未満	〃 6 0 %
5 年以上 6 年未満	〃 5 0 %
6 年以上 7 年未満	〃 4 0 %
7 年以上 8 年未満	〃 3 0 %
8 年以上 9 年未満	〃 2 0 %
9 年以上 1 0 未満	〃 1 0 %
1 0 年以上	〃 0 %

別表第 2（第 4 条第 3 項関係）

使用前改修からの経過年数	返済額
1 年未満	使用前改修に係る費用の全額
1 年以上 2 年未満	〃 9 0 %
2 年以上 3 年未満	〃 8 0 %
3 年以上 4 年未満	〃 7 0 %
4 年以上 5 年未満	〃 6 0 %
5 年以上 6 年未満	〃 5 0 %
6 年以上 7 年未満	〃 4 0 %
7 年以上 9 年未満	〃 3 0 %
9 年以上 1 1 年未満	〃 2 0 %
1 1 年以上 1 3 未満	〃 1 0 %
1 3 年以上	〃 0 %