

○いの町中間管理住宅の設置及び管理に関する要綱

平成31年4月1日

告示第28号

(趣旨)

第1条 この要綱は、いの町への移住定住を促進するため、町が所有する又は借り受ける空き家住宅を整備し、賃貸の用に供する住宅（以下「中間管理住宅」という。）の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、当該各号に定めるものとする。

- (1) 空き家 いの町内にある居住の用に供する建物で、現に人が居住していない住宅
- (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した空き家
- (4) 中間管理住宅 町が所有する又は借り受ける空き家住宅を整備し、賃貸の用に供する住宅
- (5) 定期建物賃貸借契約 借地借家法（平成3年法律第90号）第38条に規定する契約（以下「定期契約」という。）
- (6) 原状回復 賃借人の居住、使用により発生した建物価値の減少のうち、賃借人の故意、過失、善管注意義務違反又はその他通常の使用を超えるような使用による損耗及び毀損の復旧

(空き家の募集)

第3条 町長は、中間管理住宅として使用する空き家の募集を次に掲げる方法により行うものとする。

- (1) 町のホームページ
- (2) 町の広報誌及び回覧文書
- (3) 前2号に掲げるものに準ずる方法

(所有者からの申込み)

第4条 空き家の定期契約を締結しようとする所有者は、いの町中間管理住宅申込書（様式第1号）を町長に提出しなければならない。

(賃貸物件の選定)

第5条 前条により申込のあった空き家から次の各号により定期契約を締結する空き家を選定する。

- (1) 予算の範囲内で改修できるもの
 - (2) 第15条で定める者に転貸すること及び災害時等に応急仮設住宅として使用することにつき、所有者の同意を得られるもの
 - (3) 主要な道路からの位置関係など空き家所在地の立地条件
 - (4) 駐車場又は田畑などの空き家の付帯施設の有無等
 - (5) 当該物件及び周囲との関係について、係争事や問題のないもの
- (内定通知)

第6条 町長は、前条の規定により中間管理住宅として使用する空き家を選定したときには、いの町中間管理住宅通知書（様式第2号）により所有者に通知するものとする。

(所有者との契約)

第7条 町長は、空き家の賃貸について所有者といの町賃貸物件にかかる定期建物賃貸借契約（様式第3号）を締結するものとする。

- 2 町長は、所有者の承諾を得て、耐震改修、トイレの水洗化、浄化槽の設置等、住宅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。

(空き家の賃貸借期間)

第8条 空き家の賃貸借期間は、契約の締結日から10年に達する日以降における最初の3月31日までとする。

(空き家の賃料)

第9条 空き家の賃料は、賃貸借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賃料は、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6月に1年間の賃料を所有者に対して支払うものとする。ただし、契約が年度の途中にあっては、当該年度の借り上げ料は3月に支払うものとする。
- 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賃料が不相当となった場合は協議の上、賃料を変更することができる。

（管理）

第10条 町長は、賃貸物件を管理する。

- 2 前項の規定にかかわらず町長は、所有者の同意の上、賃貸物件の管理を不動産仲介業者等に委託することができる。

（期間満了の通知）

第11条 所有者は、期間満了の1年前から6月までの間に町長に対し、賃貸借が終了する旨を通知しなければならない。

- 2 前項の規定による通知を怠った場合は、その終了を町長に主張することができない。ただし、所有者が、通知期間の経過後町長に対し期間の満了により定期契約が終了する旨の通知をした場合においては、その通知の日から6月を経過した日に定期契約は終了する。

（明渡し）

第12条 町長は、賃貸物件を明け渡そうとするときはいの町賃貸物件明渡通知書（様式第4号）により通知するものとする。

- 2 町長は、賃貸借期間が終了する日までに賃貸物件を原状回復して所有者に明渡さなければならない。ただし、第7条第2項により行った変更はこの限りでない。

（中間管理住宅の名称等）

第13条 中間管理住宅の名称及び位置は、別表のとおりとする。

（入居者の募集等）

第14条 町長は、中間管理住宅に入居を希望する者の募集を次に掲げる方法の内2以上の方法により行うものとする。

- (1) 町のホームページ
- (2) 町の広報誌及び回覧文書
- (3) 前2号に掲げるものに準ずる方法
(入居者の資格)

第15条 中間管理住宅に入居できるものは、地区組織に加入し近隣住民と積極的に交流する意思があり、その者又は同居親族に租税公課の滞納がなく、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6号に該当しないもので、空き家の所有者と3親等内の関係を有しない者で次の各号のいずれかに該当する者とする。

- (1) 町内に住所を有していない者かつ町外から転入してこの町に居住しようとする者で構成する世帯
- (2) 県内に住所を定めた日から5年を経過しない者で、それ以前は高知県外に5年以上住所を定めていた者
- (3) 町内で地域おこし協力隊並びに集落支援員の任に就いている者又は任期満了から1年以内の者（ただし、着任前に町内に住所を有していない者）で、引き続き町内に定住する意思のある者で構成する世帯
- (4) その他町長が必要と認める者

(入居の申込)

第16条 前条に規定する入居の資格があるもので、中間管理住宅の入居を希望する者は、この町中間管理住宅入居申込書（様式第5号）に次の各号に掲げる書類を添えて町長に提出しなければならない。

- (1) 世帯主、続柄及び本籍の記載のある世帯全員の住民票
- (2) 現住所において納入すべき税の完納証明書
- (3) 現住所において納入すべき使用料等について滞納がないことを確約する書類
- (4) 入居申込者及び同居者の所得を証明する書類
- (5) 暴力団員ではないことの誓約書
- (6) その他町長が必要と認める書類

2 前項の入居申込書の受付は、町長があらかじめ定めた期間において行うものとする。

(入居者の選考)

第17条 いの町中間管理住宅の入居者の選考に関する事項を調査審議するため、いの町中間管理住宅入居者選考委員会（以下「委員会」という。）を置く。

2 町長は、前条第1項による中間管理住宅入居申込書を受理したときは、選考及び使用の許可の適否を決定するものとする。

3 第1項に規定する委員会は、次の各号に掲げる事項について審議し、入居の許可の適否を決定するものとする。

(1) 申請書類の審査

(2) 入居の許可が適当と認められる者の数が、入居できる中間管理住宅の数を超える場合の優先順位の決定

(3) その他町長が必要と認める事項

4 前項第2号の場合においては、必要と認められる範囲で補欠者（優先順位を含む。）を定めることができるものとする。

(入居の決定)

第18条 町長は、前条の規定により中間管理住宅の入居者として決定した者（以下「入居決定者」という。）に対し、いの町中間管理住宅入居決定通知書（様式第6号）により通知するものとする。

(入居決定者との定期契約の締結)

第19条 前条の規定により入居決定通知書の交付を受けた入居決定者は、町長が定める期日までに本要綱を確認のうえ、入居決定者と同程度以上の収入を有する連帯保証人の連署のあるいの町中間管理住宅入居契約書（様式第7号）により契約を締結するものとする。

2 前項の規定により契約を締結しようとするときは、町長は、いの町中間管理住宅重要事項説明書（様式第8号）により賃貸借契約は更新がなく、期間の満了により当該賃貸借は終了する旨の説明をしなければならない。

(中間管理住宅の入居期間)

第20条 中間管理住宅の入居期間は、契約の締結日から第7条に規定する当該住宅の契約期間満了の日までとする。ただし、特別な事情により、中間管理住宅の契約期間満了前に、所有者に明け渡さなければならなくなった場合

はその期間までとする。

(中間管理住宅の家賃)

第21条 中間管理住宅の家賃は、町長が別に定める。

- 2 1月に満たない期間の賃料は、1月を30日として日割計算(10円未満の端数があるときは、その端数を四捨五入)した額とする。
- 3 入居者は、毎月末日(月の途中で中間管理住宅を明渡した場合にあっては明渡した日)までに、その月分の賃料を納付しなければならない。
- 4 町長は、経済情勢、公租公課等の変動により必要が生じたときは、入居者と協議の上、賃料を変更することができる。

(敷金)

第22条 入居者は、中間管理住宅の賃料の2月分を敷金として町長に納付しなければならない。

- 2 敷金は、入居者との定期契約存続中に生じた債務及び契約終了後に入居者が町に対して負担する一切の債務を担保する。
- 3 町長は、中間管理住宅の明渡し時に定期契約の債務が存在するときには、敷金をもって相殺することができる。
- 4 町長は、中間管理住宅が明渡された後に敷金を返還する。

(賃料の督促)

第23条 賃料を納期限までに納付しない者があるときは、町長は、期限を指定してこれを督促しなければならない。

(善管注意義務)

第24条 入居者は、善良な管理者の注意義務をもって中間管理住宅を維持管理しなければならない。

- 2 入居者の責めに帰すべき事由により中間管理住宅が滅失し、又は毀損したときは、入居者がこれを原型に復し、又はこれに要する費用を賠償しなければならない。
- 3 入居者は、入居の権利を第三者に譲渡し、又は転貸してはならない。
- 4 入居者は、中間管理住宅に特別の設備を設置し、又は設備に変更を加えてはならない。ただし、あらかじめいの町中間管理住宅模様替え等承認申請書(様式第9号)を提出し、いの町中間管理住宅模様替え等承認書(様式第1

0号)により承認を受けたときはこの限りでない。

(行為の制限)

第25条 入居者は、中間管理住宅において、次の各号に掲げる行為をしてはならない。

- (1) 犬や猫などのペットを飼育すること。
- (2) 興行を行うこと。
- (3) 展示会、その他これに類する催しを行うこと。
- (4) 文書、図書、その他の印刷物を貼付又は配布すること。
- (5) 宗教の普及、勧誘、儀式、その他これに類する行為をすること。
- (6) 近隣の住民に迷惑を及ぼす行為をすること。
- (7) その他中間管理住宅の使用にふさわしくない行為をすること。

(入居者の費用負担義務)

第26条 次の各号に掲げる費用は、中間管理住宅の入居者の負担とする。

- (1) 電気、ガス、上水道及びテレビ共聴設備等の使用料
- (2) 建物及び利用敷地の除草等に要する費用
- (3) 前2号に掲げるもののほか、居住に要する費用

(修繕)

第27条 乙は、本物件を使用するために必要な全ての修繕を自らの負担において行うものとする。乙の故意又は過失により必要となった修繕に要する費用も、乙の負担とする。

2 前項の規定に基づき乙が修繕を行う場合は、下記に掲げる修繕を除き、あらかじめ、その旨を甲に通知しなければならない。

- (1) 畳の表替え、裏返し
- (2) 障子紙、襖、網戸の張り替え
- (3) 電球、蛍光灯の取り換え
- (4) その他軽微な修繕

(不使用の届出)

第28条 入居者が、中間管理住宅を引き続き15日以上使用しないときは、町長の定めるところにより届出をしなければならない。

2 前項の規定による届出は、中間管理住宅を使用しなくなる日の5日前まで

にいの町中間管理住宅不使用届出書（様式第11号）によりしなければならない。

（立入検査）

第29条 町長は、中間管理住宅の管理上、必要があると認めるときは、町長の指示した者に中間管理住宅の検査をさせ、又は中間管理住宅の入居者に対して適当な指示をすることができる。

2 前項の検査において、現に使用している中間管理住宅に立ち入るときは、あらかじめ中間管理住宅の入居者の承諾を得なければならない。

3 町長は、火災による延焼を防止する必要がある場合、その他の緊急の必要があるときは、前項にかかわらず、入居者の承諾を得ずに立ち入ることができる。ただし、不在時に立ち入ったときは、立ち入り後にその旨を入居者に通知しなければならない。

（入居許可の取消し）

第30条 町長は、入居者が次の各号のいずれかに該当するときは、入居の許可を取消すことができる。この場合において、入居者に生じた損害について町長は、その責めを負わない。

（1） 偽りその他不正の手段により入居の許可を受けたとき。

（2） 第24条第1項及び第3項の規定に違反したとき。

（3） 第24条第4項の規定において、町長の許可を受けなくて、中間管理住宅に特別の設備を設置し、又は、設備に変更を加えたとき。

（4） 賃料を3月以上滞納したとき。

（5） 第26条に規定する費用負担義務を履行しないとき。

（6） 入居の許可に付した条件に違反したとき。

（7） 本要綱の規定に違反したとき。

（8） 災害、その他の事故により中間管理住宅が使用できなくなったとき。

（9） 暴力団等による不当な行為の処罰等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第2号に規定する暴力団の活動に利用されると認められた場合

2 前項の規定により入居の許可を取消すときは、町長は、いの町中間管理住宅入居許可取消通知書（様式第12号）によって通知するものとする。

(解除の申入れ)

第31条 中間管理住宅の床面積が200平方メートル未満の場合において、転勤、療養、親族の介護その他やむを得ない事情により、入居者が中間管理住宅を自己の生活の本拠として使用することが困難となったときは、入居者は、定期契約の解除の申入れをすることができる。この場合においては、定期契約は、解除の申入れの日から1月を経過することによって終了するものとする。

2 前項の解除の申入れは、いの町中間管理住宅解除申入書（様式第13号）によるものとする。

3 町長は、前項の解除申入書を受理したときは、速やかに可否を決定し、いの町中間管理住宅解除承認（不承認）決定通知書（様式第14号）により通知するものとする。

(期間満了の通知)

第32条 町長は、期間満了の1年前から6月前までの間に入居者に対し、いの町中間管理住宅期間満了通知書（様式第15号）により中間管理住宅の賃貸借が終了する旨を通知しなければならない。

2 前項の規定による通知を怠った場合は、その終了を入居者に対して主張することはできない。ただし、町長が通知期間の経過後入居者に対し期間の満了により定期契約が終了する旨の通知をした場合においては、その通知の日から6月を経過した日に定期契約は終了する。

(明渡し)

第33条 町長は、中間管理住宅の明渡しを請求するときは、いの町中間管理住宅明渡請求書（様式第16号）によって請求するものとする。

2 入居者は、中間管理住宅を明け渡そうとするときは、明渡日の10日前までに町長に届け出て、町長の指定する者の検査を受けなければならない。

(委任)

第34条 この要綱の施行に関し必要な事項は、町長が別に定める。

別表（第13条関係）

中間管理住宅の名称	所在地
いの町中間管理住宅 第1号	いの町加田313番地2
いの町中間管理住宅 第2号	いの町上八川下分3745番1
いの町中間管理住宅 第3号	いの町神谷1656番2
いの町中間管理住宅 第4号	いの町上八川上分942番
いの町中間管理住宅 第5号	いの町中野川34番1
いの町中間管理住宅 第6号	いの町清水上分149番地3
いの町中間管理住宅 第7号	いの町加田987番1
いの町中間管理住宅 第8号	いの町加田271番地1