綾川町中間管理住宅として使用する空き家の選定及び契約に関する要綱

（趣旨）

第１条　この要綱は、綾川町への移住定住を促進するため、町が本町の過疎地域（過疎地域の持続的発展の支援に関する特別措置法（令和３年法律第19号）第３条の規定により第２条第１項に規定する過疎地域とみなされる区域をいう。以下同じ。）内の空き家を借り上げ、必要な改修を行い、賃貸の用に供する住宅（以下「中間管理住宅」という。）として使用する空き家の選定及び契約に関し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意義は、当該各号に定めるところによる。

(1)　空き家　本町の過疎地域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ものをいう。

(2)　所有者　空き家を賃貸することにつき、法律上の権利を有する者をいう。

(3)　賃貸物件　中間管理住宅として使用するために町が所有者から借り上げた空き家をいう。

(4)　定期契約　借地借家法（平成３年法律第90号）第38条の規定による定期建物賃貸借契約をいう。

(5)　原状回復　賃借人の居住及び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をいう。

（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のうち、２以上の方法により行うものとする。

(1)　町のホームページへの掲載

(2)　町のSNSへの掲載

(3)　町の広報紙への掲載

(4)　自治会文書への掲載

(5)　前各号に掲げるもののほか、町長が必要と認める方法

２　前項の募集は、期限を定めて行うものとする。

（所有者からの申込み）

第４条　空き家を中間管理住宅として使用することを希望する所有者は、綾川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　中間管理住宅として使用する空き家の選定に関する事項を調査審議するため、綾川町中間管理住宅選定委員会（以下「選定委員会」という。）を置く。

２　町長は、前条による申込書を受理したときは、選定委員会による調査審議を経て、

中間管理住宅として使用する空き家を選定するものとする。

(内定通知)

第6条　町長は、前条第2項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は、綾川町中間管理住宅選定通知書(様式第2号)により所有者に通知するものとする。

(定期契約の締結)

第7条　町は、第5条第2項の規定により中間管理住宅として選定した空き家の賃貸について、所有者と綾川町賃貸物件に係る定期建物賃貸借契約書(様式第3号)により定期契約を締結するものとする。

2　町は、所有者の承諾を得て、賃貸物件について、耐震改修、トイレの水洗化、浄化槽の設置等、住宅性能の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　町は、賃貸物件を所有者に明け渡す場合において、前項の規定により実施したリフォーム工事及び外観の変更について、原状に復す義務を負わない。

4　所有者は、定期契約期間中は、町の承諾を得ないで、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、定期契約の締結日から12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、年額とし、定期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、当該年度の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　年額賃料は、当該年度の4月1日から3月31日までの賃料とし、1年に満たない期間の賃料は、1年を365日として日割計算した額(その額に1円未満の端数があるときは、その端数を切り捨てる。)とする。

3　町は、定期契約の期間満了日まで、毎年6月に当該年度の賃料を所有者に対して支払うものとする。ただし、定期契約初年度及び定期契約終了年度の賃料は、当該年度の3月に支払うものとする。

4　町及び所有者は、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り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　町は、賃貸物件を管理する。

2　前項の規定にかかわらず、町は、所有者の同意を得たときは、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、定期契約の期間満了の1年前から6月前までの間に町に対し、定期契約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ときは、その終了を町に主張することができない。ただし、所有者が前項の規定による通知期間の経過後、町に対して期間の満了により定期契約が終了する旨の通知をしたときは、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ものとする。

(明渡し)

第12条　町長は、所有者に賃貸物件を明け渡そうとするときは、綾川町賃貸物件明渡通知書(様式第4号)により当該所有者に通知するものとする。

2　町は、定期契約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け渡さなければならない。ただし、第7条第2項の規定により行ったリフォーム工事及び外観の変更については、この限りでない。

(所有者からの定期契約の解約)

第13条　所有者が、やむを得ない事由により、第8条に規定する賃貸借期間が満了する前にこの定期契約を解約する場合においては、明渡しを希望する日の1年前から6月前までの間に、町に対して解約の申入れをしなければならない。

2　前項の規定により定期契約を解約した場合は、所有者は、使用前改修からの経過年数に応じ、別表に定めるところにより、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返還する義務を負うものとする。

(その他)

第14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。

附　則

この要綱は、令和5年4月1日から施行する。

別表(第13条関係)

使用前改修からの経過年数	返還額
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	〃　　９０％
２年以上３年未満	〃　　８０％
３年以上４年未満	〃　　７０％
４年以上５年未満	〃　　６０％
５年以上６年未満	〃　　５０％
６年以上７年未満	〃　　４０％
７年以上９年未満	〃　　３０％
９年以上１１年未満	〃　　２０％
１１年以上	〃　　１０％