

香美市中間管理住宅の設置及び管理に関する要綱

(趣旨)

第1条 この告示は、香美市への移住を促進するため、市が所有者から賃借した空き家を改修し、市内への移住を希望する人への賃貸の用に供するための住宅（以下「中間管理住宅」という。）に関し、必要な事項を定めるものとする。

(定義)

第2条 この告示において、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 香美市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で、香美市空き家バンク制度実施要綱（平成24年香美市告示第131号）第4条第2項に規定する空き家バンクへの登録を行うことができる物件
- (2) 所有者 空き家に係る所有権を有する者
- (3) 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。）
- (4) 賃貸物件 市長が所有者と賃貸借の定期契約をした空き家
- (5) 入居者 香美市への移住を希望し、市長が賃貸物件を中間管理住宅として転貸する者
- (6) 原状回復 入居者の居住により発生した建物価値の減少のうち、入居者の故意、過失、善管注意義務違反又はその他通常の使用の範囲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 市長は、中間管理住宅として賃借する空き家を次に掲げる方法により募集するものとする。

- (1) 市のホームページ
- (2) 市の広報誌
- (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、香美市中間管理住宅賃貸申込書（様式第1号）を市長に提出しなければならない。

(賃貸物件の選定)

第5条 市長は、前条により申込みのあった空き家から次に掲げる事項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) 市外から香美市に移住しようとする者に転貸することについて、所有者の同意を得られるもの
- (3) 香美市空き家バンクへ登録できるもの
- (4) 駐車場又は田畑などの空き家の付帯施設の有無等が確認できるもの
- (5) 当該物件及び周囲との関係について、係争や問題のないもの
- (6) 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が確認できるもの
(選定通知)

第6条 市長は、前条の規定により中間管理住宅として賃借する空き家を選定したときには、香美市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。

（所有者との契約）

第7条 市長は、空き家の賃貸借について香美市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、所有者と定期契約を締結するものとする。

- 2 市長は、所有者の書面による承諾を得て、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（以下「使用前改修」と言う。）を行うことができる。
- 3 市長は、賃貸物件を所有者に明け渡す場合において、これを使用前改修以前の状態に復す義務を負わない。
- 4 所有者は、市長の承諾を得ないで、賃貸物件を第三者に売却し、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8条 賃貸物件の賃貸借期間は、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。

（賃貸物件の賃料）

第9条 賃貸物件の賃料（以下「賃料」という。）は、定期契約を締結した年の固定資産税額を基準として、市長と所有者との協議により定める。ただし、定期契約の締結時に固定資産税額が確定していない場合においては、前年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 市長は、賃貸借期間の満了までの間、毎年度末までに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、契約を締結した年度にあつては契約した日から30日以内に賃料を支払うものとする。
- 4 市長及び所有者は、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り、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 市長は、賃貸物件を管理する。

2 前項の規定にかかわらず、市長は、所有者の書面による同意の上で、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。

(定期契約終了の通知)

第11条 所有者は、賃貸物件の賃貸借期間が満了する日の1年前から6月前までの間に、市長に対し、定期契約が終了する旨を通知しなければならない。

2 所有者が前項の規定による通知を怠った場合は、その終了を市長に主張することができない。ただし、所有者が、前項の通知期間の経過後、市長に対し賃貸物件の賃貸借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月を経過した日に賃貸借期間が満了するものとする。

(明渡し)

第12条 市長は、賃貸物件の賃貸借期間が満了する日までに賃貸物件を原状回復して所有者に明渡ししなければならない。ただし、使用前改修についてはこの限りでない。

2 市長は、所有者に賃貸物件を明け渡そうとするときは、香美市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。

(賃貸借契約の解除)

第13条 所有者は、やむを得ない事由により、賃貸物件の賃貸借期間が満了する日前にこの契約を解除しようとする場合は、明渡しを希望する日の1年前までに、市長に対して解約の申入れをしなければならない。

2 前項の場合において、その事由が所有者側の都合であるときは、所有者は、使用前改修に要した費用について、経過年数に応じ、別表第1に定める割合に相当する額(当該額に1円未満の端数を生じたときは、これを切り捨てた額)を市に支払わなければならない。

(入居者及び同居者の条件)

第14条 中間管理住宅に入居を希望する者及びその同居者は、次に掲げる条件全てを満たす者とする。ただし、やむを得ない事情により市長が特に認めた場合は、この限りでない。

(1) 現に市内に住所を有していない者で市外に5年以上居住しているもの、市内に住所を有して1年を経過しない者で市内に住所を有する前に市外に5年以上住所を有していたもの

(2) 香美市事業等からの暴力団の排除に関する規則(平成25年香美市規則第5号)第2条第2項第5号に該当しない者

(3) 入居の申込み時点での住所地において市税等の滞納がない者

(入居の申請及び決定)

第15条 中間管理住宅に入居を希望する者は、市長が定める申込期間内に香美市中間管理住宅入居申請書(様式第5号)により申込みをしなければならない。

2 市長は、入居の申込みが重複した場合は、別表第2に定める基準により選考を行い、入居者を決定するものとし、順位を決定することが困難な場合は、公開抽選により入居者を決定するものとする。

3 市長は、前項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、入居決定通知書（様式第6号）により通知するものとする。

（入居決定者との契約）

第16条 市長は、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香美市中間管理住宅入居契約書（様式第7号）により、定期契約を締結するものとする。

（中間管理住宅の家賃）

第17条 中間管理住宅の賃料（以下「家賃」という。）の額は、固定資産税額及び使用前改修に要した費用、管理や修繕に係る費用から総合的に判断し、市長が定める。

2 市長は、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、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18条 中間管理住宅の賃貸借期間は、賃貸物件の賃貸借期間内とする。

2 中間管理住宅の賃貸借期間が満了する1年前までに、市長は、入居者に対し賃貸借契約の終了を香美市中間管理住宅期間満了通知書（様式第8号）により通知するものとする。

3 第13条第1項の規定により、中間管理住宅の賃貸借期間が満了する日前に、市長と所有者との間の賃貸物件の賃貸借契約が解除される場合、市長は入居者に中間管理住宅の賃貸借契約の終了について速やかに香美市中間管理住宅期間満了通知書（様式第8号）により通知することとする。その場合の中間管理住宅の賃貸借期間は、賃貸物件の賃貸借契約の解除の日までとする。

（中間管理住宅の明渡請求）

第19条 市長は、中間管理住宅の賃貸借期間が満了する日前であっても、賃貸物件の所有者と市長との間の賃貸借契約が解除される場合は、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、速やかに当該中間管理住宅を明け渡さなければならない。

3 市長は、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。

（善管注意義務）

第20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、入居者がこれを原状回復し、又はこれに要する費用を弁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。

(行為の制限)

第21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。ただし、所有者が飼育を承諾した場合は、この限りではない。
- (2) 転貸を行うこと。
- (3) 興行を行うこと。
- (4) 展示会、その他これに類する催しを行うこと。
- (5) 文書、図書、その他の印刷物を貼付又は配布すること。
- (6) 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。
- (7) 近隣の住民に迷惑を及ぼす行為をすること。
- (8) 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22条 次の各号に掲げる費用は、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) 中間管理住宅の敷地の除草に要する費用
- (3) 浄化槽又は汲み取り等に要する費用
- (4) 前各号に掲げるもののほか、中間管理住宅の維持管理に要する費用

(修繕)

第23条 中間管理住宅の修繕（畳の表替え、障子及び襖の張替え、破損したガラスの取替え、電灯の交換等の軽微な修繕並びに給水栓、点滅器その他附帯施設の構造上重要な部分の修繕を除く。）に要する費用は、市の負担とする。ただし、修繕の必要が入居者の責めに帰すべき事由によって生じたものであるときは、入居者は、市長の決定に従い、当該修繕をし、又はその費用を負担しなければならない。

(入居許可の取消し)

第24条 市長は、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、市長は、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) この告示の規定に違反したとき。
- (3) 家賃を3月以上滞納したとき。
- (4) 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。
- (5) 香美市事業等からの暴力団の排除に関する規則第2条第2項第5号に該当する者の活動に利用されると認められた場合。

2 市長は、前項の規定により入居の許可を取消すときは、香美市中間管理住宅入居許可取消通知書（様式第9号）により当該入居者に対し通知するとともに、香美市中間管理住宅明渡請求書（様式第10号）により当該中間管理住宅の明渡しを請求するものとする。

附 則

この告示は、令和5年10月17日から施行する。

別表第1（第13条関係）

使用前改修からの経過年数	市に支払うべき額
1年未満	使用前改修に要した費用の全額
1年以上2年未満	〃 90%に相当する額
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8年未満	〃 30%〃
8年以上10年未満	〃 20%〃
10年以上12年未満	〃 10%〃
12年以上	〃 0%〃

別表第2（第15条関係）

選考内容	基準	加点
(1) 入居申請者及びその同居者に香美市事業等からの暴力団の排除に関する規則(平成25年香美市規則第5号)第2条第2項第5号に規定する排除措置対象者のないこと		

(2) 入居申請者及びその同居者に入居の申し込み時点での住所地において納入すべき市税等の滞納がないこと		
(3) 入居申請者及びその同居者に現に市内に住所を有していない者で市外に5年以上居住している者、または、市内に住所を有して1年を経過しない者で市内に住所を有する前に市外に5年以上住所を有していた者がいること	県外に居住等している者がいる 県内市外に居住等している者がいる	2 1
(4) 入居申請者及びその同居者の構成（「同居者の数」を考慮する）	0人 1人 2から4人 5人以上	0 1 2 3
(5) 入居申請者及びその同居者の構成（「中学生以下の子の数」を考慮する）	子の数	子の数
(6) 入居申請者及びその同居者に地域おこし協力隊もしくは集落活動支援員がいること	該当あり 該当なし	1 0