

## 越知町中間管理住宅の設置及び管理に関する規則

### (趣旨)

第1条 この規則は、越知町への移住定住を促進するため、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 この規則において、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 越知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

### (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、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等の変更について、変更前の状態に復す義務を負わない。
- 4 所有者は、町長の承諾を得ず、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設定等を行ってはならない。

### (空き家の賃貸借期間)

第4条 空き家の賃貸借期間は、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日とする。

### (空き家の賃料)

第5条 空き家の賃料は、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、毎年度末までに当該年度の賃料を所有者に対して支払うものとする。
- 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6条 町長は賃貸物件を管理する。

### (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(以下「入居決定者」という。)に対し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。

### (中間管理住宅の賃貸借期間)

第9条 中間管理住宅の賃貸借期間は、契約の締結日から第3条の規定により町長と所有者が締結した当該賃貸物件の賃貸借期間の満了の日までとする。

2 特別な事情により、中間管理住宅の賃貸借期間満了前までに、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。

(中間管理住宅の賃料)

第10条 賃料の額は、町長が別に定める。

2 1月に満たない期間の賃料は、日割計算(1円未満切捨て)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11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、入居者との入居契約期間中に生じた債務及び当該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、入居者について中間管理住宅の明渡し時に入居契約の債務が存在するときは、敷金をもって相殺することができる。

4 町長は、入居者より中間管理住宅が明渡された後に敷金を返還する。

(善管注意義務)

第12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、入居者がこれを原形に復し、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、あらかじめ町長の承認を受けたときはこの限りでない。

(委任)

第13条 この規則の施行に関し必要な事項は、別に定める。

## 附 則

この規則は、令和6年2月1日から施行する。