

## 三島町空き家利活用住宅の設置及び管理に関する要綱

### (趣旨)

第1条 この要綱は、空き家の有効活用により三島町への移住定住を促進するためのもので、三島町空家等の適正管理に関する条例(平成30年3月6日条例第4号)に定めるもののほか、町が借り受ける住宅を整備し、賃貸の用に供する住宅(以下「空き家利活用住宅」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、当該各号に定めるところによる。

- (1) 空き家 三島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) 賃貸借物件 所有者と町長が賃貸借した空き家
- (4) 空き家利活用住宅 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、空き家利活用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、三島町空き家利活用住宅申込書(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ため、三島町空き家利活用住宅及び入居者選考委員会(以下「委員会」という。)を置く。

- (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
- (6) その他、町長が別に定める事項

#### (採否通知)

第6条 町長は、前条の規定により空き家利活用住宅として定期契約を締結する空き家を選定したときは、三島町空き家利活用住宅採否通知書(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三島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、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13年に達する日以降における最初の3月31日までとする。

- 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1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。

#### (空き家の賃料)

第9条 空き家の賃料は、賃貸借契約を締結した年度の当該物件に係る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、契約が年度の途中であっては、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。
- 5 固定資産税額がかからない物件についての賃料は発生しないものとする。

#### (管理)

第10条 賃貸物件は、町長が管理する。

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

#### (期間満了の通知)

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

#### (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三島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。

#### (空き家利活用住宅の名称等)

第13条 空き家利活用住宅の名称及び位置は、別表2のとおりとする。

#### (入居者の募集等)

第14条 町長は、空き家利活用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 空き家利活用住宅に入居できる者は、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) 町外から転入して三島町に居住しようとする者で構成する世帯
- (2) 町外から転入して現に三島町に居住している者で、継続して三島町に居住する意思のある者で構成する世帯
- (3) 現に三島町に居住している者で、2名以上で世帯を構成し、継続して三島町に居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、空き家利活用住宅の入居を希望する者は、三島町空き家利活用住宅入居申込書（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 第5条に規定する委員会において、三島町空き家利活用住宅の入居者の選考に関する次の事項について調査審議する。

- 2 町長は、前条第1項による空き家利活用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、入居できる空き家利活用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、前条の規定により空き家利活用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、三島町空き家利活用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がある三島町空き家利活用住宅入居契約書（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、三島町空き家利活用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。

#### **(空き家利活用住宅の入居期間)**

第20条 空き家利活用住宅の入居期間は、契約の締結日から第8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、空き家利活用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。

#### **(空き家利活用住宅の家賃)**

第21条 空き家利活用住宅の家賃は、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円未満に端数があるときは、その端数を四捨五入）した額とする。
- 3 入居者、毎月末日（月の途中で空き家利活用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。

#### **(賃料の督促)**

第22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23条 入居者は、善良な管理者の注意義務をもって空き家利活用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空き家利活用住宅が滅失し、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、空き家利活用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24条 入居者は、空き家利活用住宅において、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) その他空き家利活用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25条 次の各号に掲げる費用は、空き家利活用住宅の入居者の負担とする。

- (1) 電気、ガス、上下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・除雪等に要する費用
- (3) 退去の際のクリーニング費用
- (4) 前3号に掲げるもののほか、居住に要する費用

### **(修繕)**

第26条 町は、本物件の経年劣化等による必要な全ての修繕を負担する。ただし、入居者の故意又は過失により必要となった修繕に要する費用は、入居者の負担とする。

2 前項の規定に基づき入居者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、その旨を町長に通知しなければならない。

- (1) 畳の表替え、裏替えし
- (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

### **(立入検査)**

第27条 町長は、空き家利活用住宅の管理上、必要があると認めるときは、町長の指示した者に空き家利活用住宅の検査をさせ、又は空き家利活用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、現に使用している空き家利活用住宅に立ち入るときは、あらかじめ空き家利活用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28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23条第1項及び第3項の規定に違反したとき。
- (3) 第23条第4項の規定において、空き家利活用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25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空き家利活用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、三島町空き家利活用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29条 転勤、療養、親族の介護その他やむを得ない事情により、入居者が空き家利活用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、三島町空き家利活用住宅解除申入書（様式第9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、三島町空き家利活用住宅解除承認（不承認）決定通知書（様式第10号）により通知するものとする。

#### **（期間満了の通知）**

第30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、三島町空き家利活用住宅期間満了通知書（様式第11号）により空き家利活用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31条 町長は、循空き家利活用住宅の明渡しを請求するときは、三島町空き家利活用住宅明渡請求書（様式第12号）によって請求するものとする。

2 入居者は、空き家利活用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32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2年8月1日から施行する。

別表 1 (第 8 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	〃 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 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 2 (第 1 3 条関係)

名称	所在地
三島町空き家利活用住宅 1 号	福島県大沼郡三島町大字

様式第1号（第4条関係）

年 月 日

三島町長 様

三島町空き家利活用住宅申込書

下記の住宅を三島町空き家利活用住宅整備事業に申し込みます。なお、私が所有する物件等を三島町長が必要に応じて関係当局の台帳等により確認することに同意します。

【申込者記入欄】

申込者氏名	
現住所	
連絡先	
空き家所在地	福島県大沼郡三島町

※申込された物件が必ずしも当事業の対象となるわけではありませので、ご了承ください。

※以下の枠内には申込者が所有者と異なる場合に記入、捺印ください。

【空き家所有者記入欄】

私は、上記の者（申込者氏名に記された者）を代理人と定め、次の権限を委任します。

委任事項：三島町空き家利活用住宅事業の申込手続きにかかる一切の権限を委任します。

申込みする建物の所在地 福島県大沼郡三島町 番地

年 月 日

土地建物所有者（委任者） 住 所  
氏 名  
電話番号

※申込書提出後、所有者確認の連絡をとらせていただく場合があります。

様式第2号（第6条関係）

年 月 日

様

福島県大沼郡三島町長

三島町空き家利活用住宅採否通知書

年 月 日付けで三島町空き家利活用住宅申込書により申し込みされた住宅について、三島町空き家利活用住宅事業の対象物件として以下のとおり決定したので通知します。

記

1. 対象物件

空き家の所在地	福島県大沼郡三島町
申込者氏名	
採・否	採 択 ・ 不採択
不採択理由	

2. 注意事項

【採択の場合】

本通知書は内定通知であり、予算成立年度の4月1日以降において町との定期契約の締結により決定となります。定期契約の締結までの期間は、所有者にて建物の適正な管理をお願いします。

なお、定期契約の締結までの期間において、町の諸事情により本事業を中止する場合がありますのでご了承願います。

【不採択の場合】

町の空き家利活用対策事業として「空き家バンク」や「空き家・住宅取得改修費等補助制度」をご活用いただけますので、詳しくはお問合せください。

様式第3号（第7条関係）

三島町賃貸物件に係る定期建物賃貸借契約書  
（一戸建て住宅市町村借上げ用）

1. 賃貸借の目的物

住宅の名称		
所在地	福島県大沼郡三島町	番地

2. 付帯施設

駐車場	含む・含まない	台分
物置	含む・含まない	台分
田畑	含む・含まない	
その他（ ）	含む・含まない	

3. 賃貸借期間

始期	年	月	日から
終期	年	月	日まで

4. 賃料

賃料	支払期限	支払方法	
賃料	1年分を6月末日まで（契約年度の途中の場合は3月末まで）	振込	振込先金融機関名： 預 金： 普通 ・ 当座 口座番号： 口座名義人： 振込手数料負担者：借主

5. 貸主

貸主	住所 〒 氏名	電話番号
建物の所有者 ※貸主と建物の所有者が異なる場合	住所 〒 氏名	電話番号

6. 借主

借主	住所 〒969-7511 福島県大沼郡三島町大字宮下字宮下 350 氏名 三島町長
----	---

#### (契約の締結)

第1条 貸主（以下「甲」という。）及び町長（以下「乙」という。）は頭書1及び2に記載する賃貸借の目的物（以下「本物件」という。）について、以下の条項により借地借家法（以下「法」という。）第38条に規定にする定期建物賃貸借契約（以下「本契約」という。）を締結した。

#### (賃貸借期間)

第2条 賃貸借期間は、頭書3に記載するとおりとする。

2 本契約は、前項に規定する期間の満了により終了し、更新がない。

3 乙は、第1項に規定する期間の満了の1年前から6月前までの間（以下「通知期間」という。）に甲に対し、期間の満了により賃貸借が終了する旨を通知するものとする。

#### (使用目的)

第3条 乙は、本物件を三島町への移住定住希望者用の賃貸住宅又は大規模な災害が発生した場合の応急仮設住宅として使用するものとする。

2 乙は、甲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 乙は、本物件を甲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る事務を負わない。

#### (権利事務の譲渡等)

第4条 甲は、乙の承諾を得ないで本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。

2 甲は、この契約により生ずる権利又は義務を相続人に継承するものとする。

#### (賃料)

第5条 乙は、頭書4の記載に従い、賃料を甲に支払わなければならない。

2 1年に満たない期間の賃料は、1年を365日として日割り計算（1円未満切捨て）した額を支払うものとする。

3 乙は、本契約の機関満了日まで毎年6月に1年間の賃料を甲に支払う。ただし、契約を締結した年においては当該年度の3月に賃料を支払うものとする。

4 甲及び乙は、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本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。

5 固定資産税額がかからない物件についての賃料は発生しないものとする。

#### (甲からの解約)

第6条 甲が、やむを得ない事由により、第2条第1項に定める貸借期間が満了する前にこの契約を解除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、乙に対して解約の申入れをしなければならない。

2 前項の規定により解約した場合は、甲は、使用前改修からの経過年数に応じ、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乙に変換する義務を負うものとする。

#### (乙からの解約)

第7条 本契約は、地方自治法（昭和22年法律第67号）第234条の3に定める長期継続契約であるため、本契約締結日属する年度の翌年度以降において、乙の歳出予算の当該金額について減額又は削除があったとき、乙は、本契約を変更し、又は解除することができるものとする。

2 前項の規定によりこの契約を変更し、又は解除された場合において、甲に損害が生じたときは、乙は、甲に対して損害賠償の責めを負うものとする。この場合における賠償額は、甲乙協議して定めるものとする。

**（契約の消滅）**

第8条 自然災害、火災等により本物件を通常の用に供することができなくなった場合、並びに、公共事業等により本物件が収用され又は使用を制限され、賃貸借を継続することができなくなった場合は、本契約は当然に終了する。

**（管理）**

第9条 乙は、善良な管理者の注意をもって本物件を管理しなければならない。

**（明渡し）**

第10条 乙は、本物件を明渡しそうとするときは、あらかじめ甲にその旨を通知するものとする。

2 乙は、賃貸借期間が終了する日までに本物件を原状回復して甲に明渡ししなければならない。ただし、甲の承諾を得て行った変更についてはこの限りではない。

**（協議）**

第11条 甲及び乙は、本契約書に定めがない事項及び本契約書の各条項の解釈について疑義が生じた場合は、民法（明治29年法律89号）その他の法令及び条例に従い、誠意をもって協議し、解決するものとする。

**（合意管轄裁判所）**

第12条 本契約に起因する紛争に関し、訴訟を提起する必要があるときは、福島地方裁判所又は福島簡易裁判所を第一審管轄裁判所とする。

甲及び乙は、本物件について上記のとおり賃貸借契約を締結したことを証するため、本契約書2通を作成し、記名押印のうえ、各1通を保有する。

年 月 日

貸主 住所  
氏名 印

借主 住所 福島県大沼郡三島町大字宮下字宮下 350  
氏名 三島町長 印

**添付書類**

1. 本物件の所有者であることを証する書類（登記事項証明書又は固定資産名寄帳件課税台帳の写し等）
2. 貸主の印鑑登録証明書（発行した日から3月以内のものに限る。）

様式第4号（第12条関係）

年 月 日

様

三島町長

三島町賃貸物件明渡通知書

下記の物件を明渡しますので、三島町空き家利活用住宅設置及び管理に関する要綱第12条の規定に基づき、通知します。

記

住宅の所在地	福島県大沼郡三島町	番地
所有者氏名		
契約締結日	年 月 日	
賃貸借期間	年 月 日～	年 月 日
明渡し予定日	年 月 日	

様式第5号（第16条関係）

年 月 日

三島町長 様

申請者 住所  
氏名 印  
電話番号

三島町空き家利活用住宅入居申込書

私及び同居者は、三島町空き家利活用住宅の設置及び管理に関する要綱の内容を理解し、三島町に定住する意思をもって三島町空き家利活用住宅への入居を希望するので、三島町空き家利活用住宅の設置及び管理に関する要綱第16条の規定にもとづき、下記のとおり申請します。

記

1. 入居を希望する住宅

--

2. 入居希望日 年 月 日

3. 入居を希望する動機 入居決定者の選考にあたり審査項目となります。

--

4. 入居に関する意思表示

(1) 近隣住民と積極的に交流し、地域の行事等にも参加する意思 ( 有 ・ 無 )
(2) 賃貸借期間の満了により循環型住宅から退去すること ( 同意 ・ 不同意 )

## 5. 入居者及びその同居家族

氏名（ふりがな）	年齢	性別	続柄	職業等

※「続柄」は申請者からの続柄を記入してください。

## 6. その他（自由記載欄）

--

### 【特記事項】

申請者又はその同居親族に租税公課の滞納がある場合、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1条第6号に該当すると認められる場合は入居許可できません。

### 【添付書類】

- (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

様式第6号（第18条関係）

年 月 日

様

三島町長

三島町空き家利活用住宅入居決定通知書

年 月 日付けで申請のあった三島町空き家利活用住宅の入居について、下記のとおり許可します。

記

利用を許可する空き家利活用住宅	住所 名称 三島町空き家利活用住宅 号
入居期間	年 月 日～ 年 月 日
家賃	月額 円
使用条件	1. 年 月 日までに三島町空き家利活用住宅入居契約書により契約を締結すること。 2. 家賃は、入居契約書の定めに従い、納入すること。

【注意事項】

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は、当該入居許可の決定を取り消します。

様式第7号（第19条関係）

三島町空き家利活用住宅入居契約書  
（定期建物賃貸借契約書）

1. 賃貸借の目的物

住宅の名称	三島町空き家利活用住宅 号
所在地	福島県大沼郡三島町大字 番地

2. 付帯施設

駐車場	含む・含まない	台分
物置	含む・含まない	台分
田畑	含む・含まない	
その他（ ）	含む・含まない	

3. 賃貸借期間

始期	年 月 日から	年 月間
終期	年 月 日まで	

4. 賃料

賃料	支払期限	支払い方法	
賃料（月額） 円	当月分をその月末まで	納付書	三島町指定金融機関及び代理収納金融機関で払込み
その他			

5. 貸主

貸主	住所 〒 氏名 三島町長
----	-----------------

6. 借主

借主	住所 〒 氏名
----	------------

### **(契約の締結)**

第1条 貸主（以下「甲」という。）及び借主（以下「乙」という。）は、頭書1及び2に記載する賃貸借の目的物（以下「本物件」という。）について、以下の条項により借地借家法（以下「法」という。）第38条に規定する定期建物賃貸借契約（以下「本契約」という。）を締結した。

### **(賃貸借期間)**

第2条 賃貸借期間は、頭書3に記載するとおりとする。

2 本契約は、前項に規定する期間の満了により終了し、更新がない。

3 甲は、第1項に規定する期間の満了の1年前から6月前までの間（以下「通知期間」という。）に乙に対し、期間の満了により賃貸借が終了する旨を通知するものとする。

4 甲は、前項に規定する通知をしなければ、賃貸借の終了を乙に主張することができない。ただし、甲が通知期間の経過後乙に対し期間の満了により本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月を経過した日に本契約は終了する。

### **(行為の制限)**

第3条 乙は、本物件において、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) その他本物件の使用にふさわしくない行為をすること。

### **(管理)**

第4条 乙は、善良な管理者の注意義務をもって本物件を維持管理しなければならない。

2 乙の責めに帰すべき事由により本物件が滅失し、又は毀損したときは、乙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 乙は、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 乙は、本物件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、あらかじめ甲の許可を受けたときはこの限りではない。

### **(費用負担)**

第5条 次の各号に掲げる費用は、乙の負担とする。

- (1) 電気、ガス、上下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・除雪等に要する費用

(3) 退去の際のクリーニング費用

(4) 前3号に掲げるもののほか、居住に要する費用

**(修繕)**

第6条 甲は、本物件の経年劣化等による必要な全ての修繕を負担する。ただし、乙の故意または過失により必要となった修繕に要する費用は、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

**(契約の解除)**

第7条 甲は、乙が次の各号のいずれかに該当し、契約当事者間の信頼関係が破壊されたと認めるときは、本契約を解除することができる。この場合においては、乙に生じた損害について甲は、その責めを負わない。

(1) 偽りのその他不正の手段により入居したとき。

(2) 第4条の規定に違反したとき。

(3) 賃料を3月以上滞納したとき。

(4) 第5条に規定する費用負担義務を履行しないとき。

(5) 入居の決定に付した条件に違反したとき。

(6) 三島町空き家利活用住宅の設置及び管理に関する要綱の規定に違反したとき。

(7) 災害、その他の事故により本物件が使用できなくなったとき。

(8) 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

**(解除の申入れ)**

第8条 転勤、療養、親族の介護その他のやむを得ない事情により、乙が本物件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、乙は、本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、本契約は、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。

**(立入検査)**

第9条 甲は、本物件の管理上、必要があると認めるときは、甲の指示した者に本物件を検査させ、又は乙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、本物件に立ち入るときは、あらかじめ乙の承諾を得なければならない。

3 甲は、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、あらかじめ乙の承諾を得ることなく本物件に立ち入ることができる。  
この場合においては、甲は、乙の不在時に立ち入ったときは、立ち入り後にその旨を乙に通知しなければならない。

**(明渡し)**

第10条 乙は、本物件を原状回復して甲に明渡ししなければならない。

2 乙は、本物件を明渡しそうとするときは、明渡し日の10日前までに甲に届出て、甲の指定する者の検査を受けなければならない。

**(連帯保証人)**

第11条 連帯保証人は、乙と連携して、本契約から生じる乙の債務を負担するものとする。

**(協議)**

第12条 甲及び乙は、本契約書に定めがない事項及び本契約書の各条項の解釈について疑似が生じた場合は、民法(明治29年法律第89号)その他の法令及び条例に従い、誠意をもって協議し、解決するものとする。

**(合意管轄裁判所)**

第13条 本契約に起因する紛争に関し、訴訟を提起する必要が生じたときは、福島地方裁判所又は福島簡易裁判所を第一審管轄裁判所とする。

本契約の証として、本書2通を作成し、当事者記名押印のうえ、甲乙各1通を保有するものとする。

年 月 日

貸主 住所 福島県大沼郡三島町大字宮下字宮下 350  
氏名 三島町長

借主 住所  
氏名 印

連帯保証人		連帯保証人	
住所		住所	
氏名	印	氏名	印

様式第8号（第19条関係）

年 月 日

様

三島町長

三島町空き家利活用住宅重要事項説明書

下記住宅について定期建物賃貸借契約を締結するにあたり、三島町空き家利活用住宅の設置及び管理に関する要綱第19条第2項及び借地借家法第38条第2項の規定に基づき、次のとおり説明します。

下記住宅の賃貸借契約は、更新がなく、期間の満了により賃貸借は終了しますので、期間の満了の日の翌日を始期とする新たな賃貸借契約（再契約）を締結する場合を除き、期間の満了の日までに、下記住宅を明渡さなければなりません。

記

(1) 住宅	名称	三島町空き家利活用住宅 号			
	所在地	福島県大沼郡三島町大字			
(2) 契約期間	始期	年	月	日から	年間
	終期	年	月	日まで	

【借主記載欄】

上記住宅につきまして、三島町空き家利活用住宅の設置及び管理に関する要綱第19条第2項並びに借地借家法第38条第2項に基づく説明を受けました。

年 月 日

借主 住所  
氏名

印

様式第9号（第29条関係）

年 月 日

三島町長 様

入居者 住所  
氏名

印

三島町空き家利活用住宅解除申入書

三島町空き家利活用住宅の設置及び管理に関する要綱第29条第2項の規定に基づき、 年 月 日に締結した契約を解除したいので下記のとおり申し入れます。

記

1. 住宅の名称及び所在地

名 称	
所在地	三島町空き家利活用住宅 号

2. 解除を申入れる理由

--

3. 明渡し希望日時： 年 月 日

【注意事項】

本様式による解除申入れは、明渡し希望日の1月以上前に提出してください。

様式第10号（第29条関係）

年 月 日

様

三島町長

印

三島町空き家利活用住宅解除承認（不承認）決定通知書

年 月 日付けの三島町空き家利活用住宅解除申入書について、承認（不承認）いたしましたので、下記のとおり通知します。

記

1. 住宅の名称及び所在地

名 称	三島町空き家利活用住宅 号
所在地	

2. 決定理由

--

3. 明渡し指定日： 年 月 日

様式第11号（第30条関係）

年 月 日

様

三島町長

三島町空き家利活用住宅期間満了通知書

下記住宅については、年 月 日に期間の満了により賃貸借が終了しますので、三島町空き家利活用住宅の設置及び管理に関する要綱第30条及び借地借家法第38条第4項の規定に基づき、通知します。

記

(1) 住宅	名 称	三島町空き家利活用住宅 号			
	所在地				
(2) 契約期間	始 期	年	月	日から	年間
	終 期	年	月	日まで	

様式第12号（第31条関係）

年 月 日

様

三島町長

三島町空き家利活用住宅明渡請求書

下記の物件の明渡を請求しますので、三島町空き家利活用住宅の設置及び管理に関する要綱第31条の規定に基づき、請求します。

記

住宅の所在地	福島県大沼郡三島町大字
所有者氏名	
契約締結日	年 月 日
賃貸借期間	年 月 日～ 年 月 日
明渡し希望日	年 月 日
備考	