

津和野町民間賃貸住宅建設（改修）支援事業に係る基本協定書

津和野町を甲とし、●●●●（事業者名）を乙として、民間の活力により津和野町内にある空家の改修を促進し、賃貸住宅の確保と定住対策を図ることを目的とした津和野町民間賃貸住宅建設（改修）支援事業の適正な運営を図るため、以下の条項により協定を締結する。

（賃貸住宅）

第1条 この協定における賃貸住宅とは、津和野町民間賃貸住宅建設（改修）支援事業補助金交付要綱（以下「要綱」という。）第2条第1項第2号に定めるもので、乙が甲の承認を受けた事業計画に従い建設する賃貸住宅（以下「当該物件」という。）をいう。

2 当該物件の計画概要は、別表第1に記載するとおりとする。

（協定期間）

第2条 この協定の期間は、締結の日から、令和●年3月31日までとする。

（当該物件の建設等）

第3条 乙は、承認通知書（令和●年●月●日、つわ暮第●号）により承認された事業計画に従い、遅滞なく当該物件の建設に着手しなければならない。

2 乙は、甲がやむを得ないと認めた場合を除き、当該物件を完成させなければならない。

3 甲は、乙に対し、当該物件の建設の状況等について報告を求めることができる。

（計画の変更）

第4条 乙は、当該物件の事業計画内容を変更するときは、直ちに甲と協議し承認を得なければならない。

2 乙（第二号及び第五号の場合にあっては、相続人又は清算人等）は、次の各号のいずれかに該当するときは、直ちに甲に対して、その旨を書面で届けなければならない。

一 住所、氏名（法人の場合は、名称又は所在地）を変更したとき

二 死亡し、又は成年被後見人若しくは被補佐人又は破産者に該当することとなったとき

三 差押、仮差押、租税滞納処分その他これらに類する処分を受けたとき

四 会社整理開始、会社更生手続開始、破産もしくは競売を申し立てられ、又は自ら会社整理開始、和議開始、会社更生手続開始もしくは破産の申し立てをしたとき

五 営業の廃止、変更又は解散の決議をしたとき

（費用の助成）

第5条 甲は、乙に対し、当該物件の建設に要する費用の一部について、要綱第4条の定めるところにより助成を行うものとする。

2 助成額は、乙の申請に基づき算定される。

（住宅管理協定の締結）

第6条 甲と乙は、当該物件完成後、使用開始日から令和●年3月31日までを期間とする住宅管理協定（以下、「管理協定」という。）を締結する。

- 2 乙は、管理協定期間中、甲がやむを得ないと認める場合を除き、当事者たる地位を第3者に譲渡し、又は継承してはならない。
- 3 乙は、管理協定期間中、甲がやむを得ないと認める場合を除き、当該物件の管理事業を中断し、又は中止してはならない。

(当該物件の賃貸借)

第7条 乙は、協定期間中、甲が斡旋する当該物件の賃借人（以下「入居者」という。）と賃貸借契約（以下「契約」という。）を締結するものとし、契約締結の前に、耐震診断結果ならびにハザードマップ危険地域該当の有無について、入居者に説明しなければならない。

- 2 入居者の募集に関する業務は、甲が行うものとする。
- 3 甲が斡旋する入居者がいないときは、乙が入居者を募集し、入居させることができるものとするが、甲が斡旋する入居者が生じたときは、乙はすみやかに住宅を空けるように努めるものとする。

(家賃の設定)

第8条 協定期間中の家賃は、当該物件の建設に要する費用及び近傍の民間賃貸住宅の賃料水準を考慮したうえで、別に定める額の範囲以内となるよう努める。

- 2 家賃は、甲と乙が当該物件の管理協定を締結する前に、甲と乙が協議のうえ、決定する。
- 3 家賃は、次の各号の一に該当する場合は、甲、乙及び入居者で協議のうえ変更して決定することができる。
 - 一 物価の大幅な変動
 - 二 当該物件の機能等の大幅な向上
 - 三 その他家賃を決定するうえで考慮すべき要因の変動

(家賃の支払い)

第9条 当該物件の賃貸借に伴う家賃は入居者が直接乙に支払うものとする。

- 2 甲は、協定期間中に空き室が発生した場合の空き室期間の家賃を負担しないものとする。

(維持・修繕費用の負担)

第10条 協定期間中における当該物件の維持・修繕に要する費用は、乙が負担するものとする。

(権利設定の制限等)

第11条 乙は、甲の承諾なくして、土地及び当該物件を譲渡し、又は現状を変更し、もしくはこれらに抵当権その他の権利を設定してはならない。

(損害保険)

第12条 乙は、当該物件に対し、期間10年以上の損害保険契約を締結しなければならない。

(協定期間終了後の入居者の取り扱い)

第13条 協定期間が完了したときに、入居者が引き続き入居を希望するときは、特別な事情がない限り乙はそれを承諾し、賃貸借契約を継続するものとする。

(取消し及び返還)

第14条 甲が第5条により乙に助成した助成金に関し、虚偽申請、法令違反等があったときには、乙は別表第2により算出した受領済の助成金の全部又は一部を甲に返還しなければならない。

(協定の解除)

第15条 甲又は乙は、相手方が本協定に違背し、催促の後もなお、改善されないときは、本協定を解除することができる。なお、乙の違背により本協定を解除したときは、乙は受領済の助成金の全額又は一部を甲に返還しなければならない。

(協議等)

第16条 要綱等の改正に伴い、本協定を変更する必要があるときは、甲及び乙はこれを変更する。

2 本協定に疑義が生じたとき又は定めのない事項については、甲及び乙は誠意をもって協議し解決する。

本協定を証するため、本書2通を作成し、甲乙それぞれ記名押印のうえ、各自その1通を保有する。

令和●年●月●日

甲 住所 島根県鹿足郡津和野町

氏名 津和野町長 下 森 博 之

乙 住所 島根県鹿足郡津和野町●●

氏名 ●● ●●

別表第1（第1条第2項関係）

当該物件の計画概要

建物名称	建物名
計画概要（敷地）	
地名・地番	津和野町●●
土地に関する権原	■所有権 □借地権 □地上権 □その他（ ）
敷地面積	●●●. ● m ²
計画概要（建物）	
棟数	1棟
建て方	■戸建て □その他（ ）
構造	■木造 □鉄骨造 □(鉄骨)鉄筋コンクリート造 □その他（ ）
耐火構造等	□耐火構造 □準耐火構造 ■その他（ ）
階数	1階
建築面積	●●. ●● m ²
延べ床面積	●●. ●● m ²
住宅部分総床面積	●●. ●● m ²
対象住宅の内訳	□1DK □1LDK □2DK ■2LDK 1戸 □3DK □3LDK □4DK又は3LDK以上
工事完了予定年月	令和●年●月
総住宅戸数	1戸
対象住宅範囲	■全戸数 □一部の棟 □一部の住戸

別表第2（第14条関係）

補助金交付後の経過年数	補助金の返還額
1年未満	補助金の全額
1年以上 2年未満	補助金の90%
2年以上 3年未満	補助金の80%
3年以上 4年未満	補助金の70%
4年以上 5年未満	補助金の60%
5年以上 6年未満	補助金の50%
6年以上 7年未満	補助金の40%
7年以上 8年未満	補助金の30%
8年以上 9年未満	補助金の20%
9年以上 10年未満	補助金の10%