

四国中央市移住定住促進空家活用住宅事業実施要綱改正案のポイント

【前回協議会での意見】

- ・現要綱では事業の対象エリアが市内全域となっているが、事業趣旨を鑑みて対象エリアを限定すべき（移住定住の促進により地域活力を取り戻すべき区域を特定）
- ・今後、複数の物件を運用することになっても家賃は一律を想定しているとのことだが、不動産の価値は物件によって異なることから、家賃は物件ごとに個別に設定すべき
- ・家賃の設定根拠が不明瞭

【改正箇所】

- ・第 3 条において対象エリアを限定

空家活用住宅の対象となる空家は、次の各号のいずれにも該当するものとする。

- (1) 人口集中地区(直近の国勢調査の結果により人口密度の高い地区として設定されたものをいう。)の区域外に存するものであること。
- (2) 一定の高齢化率を有するものとして市長が適当と認める地区に存するものであること。
- (3) 居住の用に供する棟の全部を貸し出すことができる空家のうち、空家活用住宅の用に一定期間供することができるものであること。ただし、抵当権が設定されている空家及び法令等に違反して建築された空家を除く。

- ・別表第 2（第 12 条関係）にて家賃を定義

・公営住宅法の規定に従って算定した本来家賃額を参考に民間賃貸物件の家賃額とのバランスを考慮したうえで家賃を 20,000 円に設定した。今後、同種物件が増えた際も同様の家賃算定を行う想定。

【今後の流れ】

- ・要綱改正を起案（市長決裁）
- ・入居者募集開始（第一義的には地域おこし協力隊員を想定）

四国中央市移住定住促進空家活用住宅事業実施要綱（案）

令和6年3月29日

告示第74号

（目的）

第1条 この告示は、市内に存する空家を所有者から借り上げ、及び整備し、本市への移住及び定住を希望する者に当該空家を貸し出す四国中央市移住定住促進空家活用住宅事業を実施することにより、移住者及び定住者の増加を促進し、もって地域の活性化に寄与することを目的とする。

（定義）

第2条 この告示において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 空家 空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号）第2条第1項に規定する空家等をいう。
- (2) 所有者 空家に係る土地及び家屋の所有権又は売却若しくは貸借を行うことができる権利を有する者であつて、次に掲げる者をいう。
 - ア 本人及び同一世帯に属する者が市税等に未納がない者
 - イ 本人及び同一世帯に属する者が四国中央市暴力団排除条例（平成23年四国中央市条例第30号）第2条第3号に規定する暴力団員等（以下「暴力団員等」という。）でない者
- (3) 空家活用住宅 市内に存する空家のうち、移住及び定住を希望する者に貸し出すことにより、移住者及び定住者の増加に寄与することができるものをいう。

（対象となる空家）

第3条 空家活用住宅の対象となる空家は、次の各号のいずれにも該当するものとする。

- (1) 人口集中地区（直近の国勢調査の結果により人口密度の高い地区として設定されたものをいう。）の区域外に存するものであること。
- (2) 一定の高齢化率を有するものとして市長が適当と認める地区に存するものであること。
- (3) 居住の用に供する棟の全部を貸し出すことができる空家のうち、空家活用住宅の用に一定期間供することができるものであること。ただし、抵当権が設定されている空家及び法令等に違反して建築された空家を除く。

（空家活用住宅の貸出申請等）

第4条 空家を貸し出そうとする所有者（以下「貸出申請者」という。）は、四国中央市移住定住促進空家活用住宅貸出申請書（様式第1号）に次に掲げる書類を添えて、市長に申請しなければならない。

- (1) 市税の未納がないことを証する書類（同一世帯に属する者を含む。）
- (2) 空家に係る土地及び家屋の所有者が確認できる書類
- (3) 空家の平面図
- (4) 空家の外観及び内観が確認できる写真

(5) 空家の耐震診断結果報告書（木造住宅であって、昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築された空家に限る。）

(6) 前各号に掲げるもののほか、市長が必要と認める書類

2 市長は、前項の規定による申請があった場合は、これを審査し、空家活用住宅とすることと決定したときは、必要な条件を付して四国中央市移住定住促進空家活用住宅承認決定通知書（様式第 2 号）により、空家活用住宅としないことと決定したときは四国中央市移住定住促進空家活用住宅不承認決定通知書（様式第 3 号）により、貸出申請者に通知するものとする。

（空家活用住宅の貸借契約）

第 5 条 市長は、前条第 2 項の規定による空家活用住宅の決定通知を受けた者と当該空家に係る土地及び家屋の貸借契約（以下「貸借契約」という。）を締結するものとする。

2 貸借契約の期間は、契約締結日から契約締結後 13 年に達する日以後における最初の 3 月 31 日（所有者との貸借契約が解除された場合にあつては、その解除された日）までとする。ただし、貸借契約の期間を延長することにつき市長と所有者の合意がある場合は、この限りでない。

3 所有者は、貸借契約を解除しようとするときは、空家活用住宅の明渡し前 6 月前までに市長に申し出るものとする。

4 貸借料の額は、賃貸契約の期間において課税される空家活用住宅に係る土地及び家屋の固定資産税に相当する額とする。

5 所有者は、空家活用住宅を第三者に対し売却し、又は担保権及び利用権を設定するときは、事前に市と協議を行わなければならない。

（原形の変更）

第 6 条 市長は、所有者の同意を得て、空家活用住宅の原形を変更することができる。

（利用前修繕）

第 7 条 市長は、所有者の同意を得て空家活用住宅の利用開始前における修繕（以下「利用前修繕」という。）を行うことができる。この場合において、当該空家活用住宅内における動産の処分は、所有者において行うものとする。

2 第 5 条第 2 項に規定する期間を満了するまでに所有者の都合により貸借契約が解除された場合において、所有者は、利用前修繕に要した費用に別表第 1 に規定する貸借契約からの経過年数に応じた返還金算定率の欄に定める率を乗じて得た額を市長に支払わなければならない。ただし、特別な理由があり市長が認めた場合は、その限りでない。

（空家活用住宅を利用することができる者）

第 8 条 空家活用住宅を利用することができる者は、市内への移住又は定住を希望する者であつて、次に掲げる要件を全て満たすものとする。

(1) 市外から転入する者又は新たに四国中央市地域おこし協力隊要綱（平成 28 年四国中央市告示第 160 号）第 4 条の規定により採用された四国中央市地域おこし協力隊員（以下「隊員」という。）であること。

(2) 自ら居住するために空家活用住宅を必要とする者であること。

- (3) 本市に継続して3年以上居住する意思がある者であること。
- (4) 暴力団員等でないこと。
- (5) 一時的に転入する者でないこと。

(空家活用住宅の利用申請等)

第9条 空家活用住宅を利用しようとする者（以下「利用申請者」という。）は、市長が別に定める期日までに四国中央市移住定住促進空家活用住宅利用申請書（様式第4号）に次に掲げる書類を添えて、市長に申請しなければならない。

- (1) 利用申請者及び同居しようとする者の住民票の写し
- (2) 利用申請者及び同居しようとする者の市税の未納がないことを証する書類

2 市長は、前項の規定による申請があったときは、その内容を審査し、利用を承認することと決定したときは必要な条件を付して四国中央市移住定住促進空家活用住宅利用承認決定通知書（様式第5号）により、利用を承認しないことと決定したときは四国中央市移住定住促進空家活用住宅利用不承認決定通知書（様式第6号）により、利用申請者に通知するものとする。

3 一の空家活用住宅につき第1項の規定による申請が複数あるときは、市長が別に定める基準に従い、当該空家活用住宅に係る前項の規定による利用の承認を決定するものとする。

(利用者の選考)

第10条 市長は、一の空家活用住宅に係る利用申請者が複数ある場合は、利用申請者及び同居しようとする者の人数、年齢、居住地等を考慮し、次に掲げる順序に従い、前条第2項の規定による利用の承認に係る決定を行うものとする。

- (1) 新たに隊員となった者
- (2) 市外から転入する者のうち、現に同居し、又は同居しようとする者があるもの
- (3) 市外から転入する者

2 前項の場合において、同じ順位の利用申請者が複数あるときは、公開抽選により前項の決定を行うものとする。

(市と利用者との間で契約する賃貸借契約)

第11条 市長は、前条第2項の規定による利用承認決定通知を受けた者（以下「利用者」という。）と賃貸借契約を締結する。

2 賃貸者契約の期間は、1年間とする。ただし、貸借契約の期間内において賃貸借契約の期間を延長することに市と利用者の合意があるときは、その限りでない。

(空家活用住宅の家賃等)

第12条 空家活用住宅の家賃は、別表第2のとおりとする。

2 利用者（隊員を除く。次項において同じ。）は、前項の家賃を毎月末日までに支払わなければならない。

3 利用者は、敷金として3月分の家賃に相当する額を市長に無利子で預託するものとする。

4 前項の敷金は、利用者が空家活用住宅を退居するとき、これを還付する。ただし、未納の家賃、退去時に係る修理費用等の未払金その他の利用者の市に対する支払の不履行がある場合は、敷金からこれを控除する。

(利用者の遵守事項)

第13条 利用者は、空家活用住宅の善良な管理に努めるとともに、次に掲げる事項を遵守しなければならない。

- (1) 空家活用住宅を居住以外の用途に使用しないこと。
- (2) 空家活用住宅を第三者に貸与し、又はその利用に係る権利を譲渡しないこと。
- (3) 空家活用住宅を故意に損傷し、又は滅失しないこと。

(氏名の変更等の届出)

第14条 利用者は、氏名を変更したとき、又は出生、死亡、転出等により同居者に異動が生じたときは、その原因となる事実が生じた日から10日以内に四国中央市移住定住促進空家活用住宅利用者異動届(様式第7号)により市長に届け出なければならない。

(退居)

第15条 利用者は、空家活用住宅を退居しようとするときは、退去する日前14日までに四国中央市移住定住促進空家活用住宅退去届(様式第8号)により市長に届け出て、市長が指定する者の検査を受けなければならない。

- 2 利用者が空家活用住宅を模様替えし、又は増築したときは、前項の検査を受けるまでに、利用者の負担により原状回復又は撤去を行わなければならない。ただし、原状回復又は撤去を行わないことについて、市長の承認を得たときは、この限りでない。

(空家活用住宅の明渡し請求)

第16条 市長は、利用者が次の各号のいずれかに該当するときは、当該利用者に対し、当該空家活用住宅の明渡しを請求することができる。

- (1) この告示に違反したとき。
- (2) 虚偽その他不正の手段により入居したとき。
- (3) 第9条第2項に規定する条件に違反したとき。
- (4) 家賃を3月以上滞納したとき。
- (5) 空家活用住宅を故意に損傷し、又は滅失したとき。
- (6) 空家活用住宅の賃貸借期間が満了したとき、又は貸借期間満了前に当該空家活用住宅の所有者と市長との間の貸借契約が終了したとき。
- (7) 前各号に掲げるもののほか、市長が不相当と認めたとき。

- 2 前項の規定による請求を受けた利用者は、速やかに当該空家活用住宅を明け渡さなければならない。

- 3 市長は、第1項第6号の規定に該当することにより同項の規定による請求を行う場合は、当該請求を行う日の6月前までに利用者にもその旨を通知しなければならない。

(その他)

第17条 この告示の施行に関し必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

この告示は、令和6年4月1日から施行する。

附 則(令和7年8月20日告示第176号)

(施行期日)

- 1 この告示は、告示の日から施行する。

(経過措置)

- 2 この告示の施行の日の前日までに提出されたこの告示による改正前の様式第7号及び様式第8号に規定する通知書及び申請書は、この告示による改正後の様式第3号及び様式第11号に規定する通知書及び申請書とみなす。

別表第1（第7条関係）

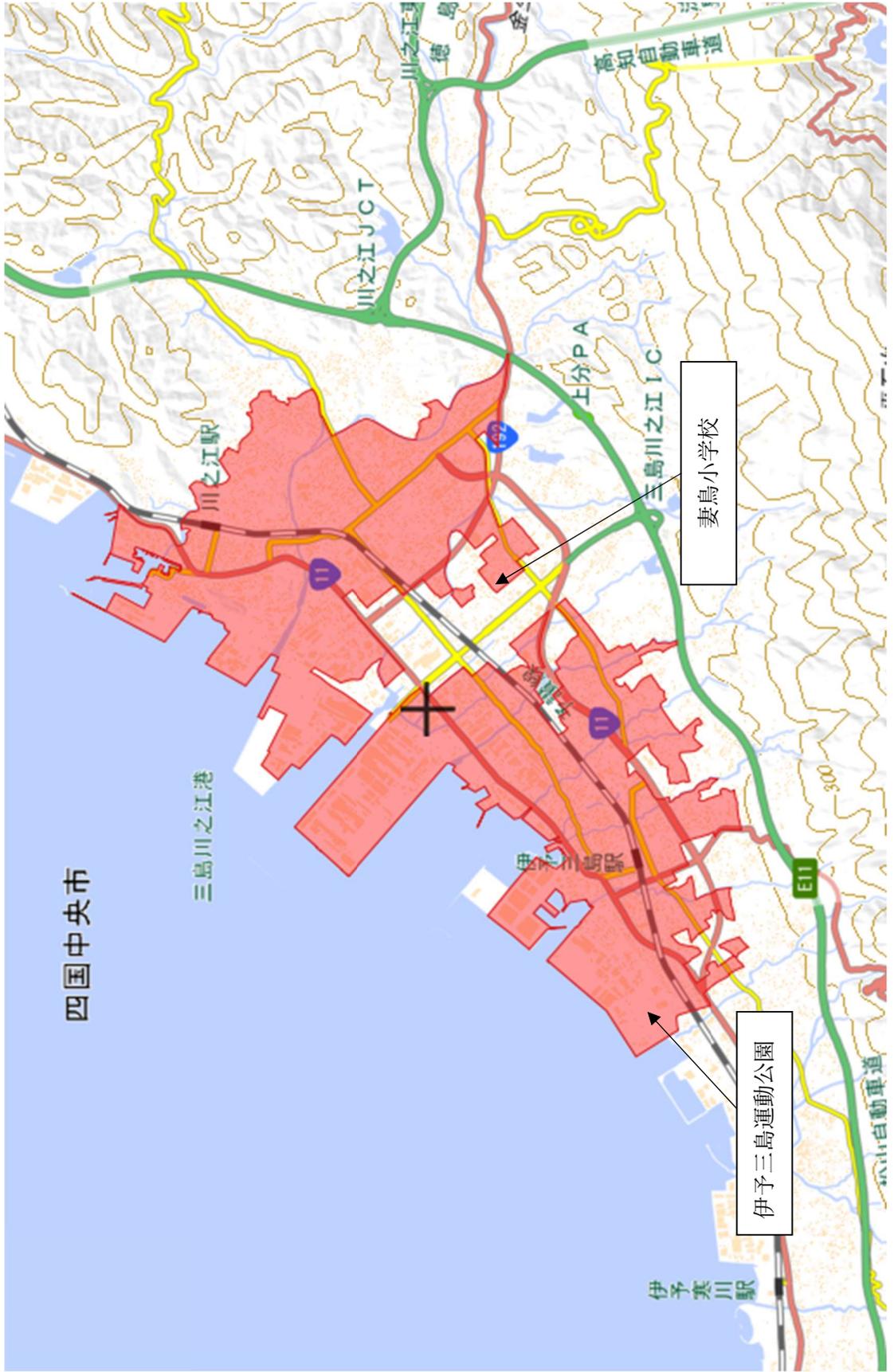
貸借契約からの経過年数	返還金算定率
1年未満	100%
1年以上2年未満	90%
2年以上3年未満	80%
3年以上4年未満	70%
4年以上5年未満	60%
5年以上6年未満	50%
6年以上7年未満	40%
7年以上8年未満	30%
8年以上9年未満	20%
9年以上10年未満	10%
10年以上13年未満	5%

別表第2（第12条関係）

名称	所在地	家賃
1 新宮1号住宅	四国中央市新宮町馬立4856番地	20,000円

参考資料 1-1

人口集中地区 R4 年 (総務省統計局)



要介護認定者数、65歳以上人口・高齢化率（外国人含む）

参考資料1-2

令和7年4月1日現在

地区	人口	世帯数	65歳以上人口	高齢化率	要介護認定者数	要支援認定者数	
川之江	10,282	5,054	3,683	35.8%	583	244	
金生	8,203	3,766	2,760	33.6%	416	146	
上分	2,314	1,167	966	41.7%	221	64	40%超
妻鳥	6,647	3,054	1,762	26.5%	224	100	
金田	2,882	1,317	1,221	42.4%	151	57	40%超
川滝	1,505	713	736	48.9%	109	42	40%超
(小計)	31,833	15,071	11,128	35.0%	1,704	653	
松柏	7,543	3,364	2,032	26.9%	300	119	
三島	6,530	3,695	2,254	34.5%	376	134	
中曽根	5,383	2,510	1,441	26.8%	191	92	
中之庄	5,316	2,617	1,771	33.3%	297	105	
寒川	4,929	2,321	1,760	35.7%	265	123	
豊岡	3,525	1,701	1,391	39.5%	261	79	
嶺南	119	87	96	80.7%	17	10	40%超
(小計)	33,345	16,295	10,745	32.2%	1,707	662	
関川	2,508	1,226	1,109	44.2%	170	75	40%超
土居	3,329	1,550	1,150	34.5%	175	80	
小富士	2,564	1,200	978	38.1%	126	73	
長津	4,007	1,913	1,321	33.0%	202	66	
天満	1,156	571	486	42.0%	74	33	40%超
蕪崎	867	409	374	43.1%	50	34	40%超
(小計)	14,431	6,869	5,418	37.5%	797	361	
新宮	740	426	426	57.6%	78	41	40%超
(小計)	740	426	426	57.6%	78	41	
合計	80,349	38,661	27,717	34.5%	4,286	1,717	

新宮地域市営住宅の家賃分布

団地名称	住戸タイプ	管理開始年度	構造	住戸形式	専用床面積(㎡)	近傍同種の住宅の家賃	適用品賃1	適用品賃2	適用品賃3	適用品賃4	適用品賃5	適用品賃6	適用品賃7	適用品賃8
月額所得範囲	-	-				-	~123,001	~123,000	~139,000	~158,000	~186,000	~214,000	~259,000	259,001~
神子屋敷住宅	1	S52	簡耐平屋	6・6・DK・風呂	51.00	19,300	7,100	8,200	9,400	10,600	12,100	13,900	16,300	18,800
黒田住宅	1	S57	簡耐2階	6・6・6・DK・風呂	66.00	31,900	13,400	15,500	17,700	20,000	22,900	26,400	30,900	31,900
黒田住宅	1	S58	簡耐2階	6・6・6・DK・風呂	66.00	32,800	13,800	15,700	18,000	20,300	23,200	26,800	31,400	32,800
寺内団地	1	H7	低耐2階	6・6・6・DK(8) ・風呂	80.00	57,400	19,400	22,500	25,700	29,000	33,100	38,200	44,700	51,600
大窪住宅	1	S62	低耐2階	8・6・6・DK (7.5) ・風呂	71.00	40,500	15,500	18,000	20,500	23,200	26,500	30,600	35,800	40,500
長瀬団地	-	H12	低耐2階	6・6・DK(8) ・風呂	56.30	53,200	14,300	16,500	18,900	21,300	24,300	28,100	32,800	37,900
長瀬団地	-	H12	低耐2階	6・6・4.5・ LDK(14) ・風呂	75.50	63,600	19,200	22,100	25,300	28,500	32,600	37,600	44,100	50,800
清水住宅	-	H11	低耐2階	6・4.5・K・風呂	43.30	46,300	11,000	12,700	14,500	16,300	18,700	21,600	25,200	29,100
清水住宅	-	H11	低耐2階	6・6・6・LDK(14) ・風呂	79.80	66,200	20,200	23,400	26,700	30,100	34,500	39,800	46,500	53,700
大北ハイツ	-	H4	低耐2階	6・6・6・4.5・ LDK(10.5) ・風呂	85.80	41,300	20,500	23,700	27,100	30,500	34,900	40,300	41,300	41,300
大北ハイツ	-	H4	低耐2階	6・6・6・4.5・DK (6)・風呂	89.50	41,400	21,400	24,700	28,200	31,900	36,400	41,400	41,400	41,400
					69	44,900	15,964	18,400	21,000	23,700	27,200	31,300	35,400	39,000

市営住宅の入居基準は政令で定められた収入基準による

以下、単身入居を想定して試算

地域おこし協力隊の報酬月額(円)

年間総収入額A

年間給与所得額B

月額所得C

239,080

3,347,120

2,162,984

180,249

月額報酬×12+賞与2月分

A×0.7-180,000

C/12

⇒「収入分位5」に相当

(空き家活用住宅) 近傍同種の住宅の家賃試算

【改修費】

改修工事費	¥	14,388,000
合計	¥	14,388,000

改修後床面積 64.98㎡

【土地（固定資産税評価額）】

地番	課税面積	R7課税標準額
新宮町馬立4856	450.05㎡	¥816,390

【複製価格】

建物複製価格は改修費工事費から求める

土地は固定資産税評価額相当額をもって時価とする

建物の複成価格（規則第20条）

"=推定再建築費 - (年平均減価額 × 経過年数)

建物複製価格	¥5,755,200	14,388,000
土地複製価格	¥816,390	
合計	6,571,590	

【利回り】（告示第4号）

建物（一律）	3%
土地（愛媛県）	3%

【償却額】（令第3条第2項）

"= (建設費用 - 残存価額) / 耐用年数

¥172,656

【修繕費】（令第3条第2項）

木造0.012

"=推定再建築費 × 修繕費率

¥126,614

【管理事務費】

木造0.0031

"=推定再建築費 × 修繕費率

¥17,841

【公課】

¥50,249

【空家等引当金】

¥11,290

近傍同種の住宅の家賃

¥48,000

近傍同種の住宅の家賃とは、同等の条件を持つ民間賃貸住宅の家賃水準を算定するもので、公営住宅の入居者の家賃の上限を決定するために算定されます。

※近傍同種家賃 = (複製価格 × 利回り + 償却額 + 修繕費 + 管理事務費 + 損害保険料 + 公課 + 空家等引当金) ÷ 12

公営住宅の家賃について

家賃



家賃算定基礎額



立地係数



規模係数



経過年数係数



利便性係数

- 入居者の家賃負担能力（応能性）と、公営住宅の立地・規模等による便益（応益性）によって決定される「家賃」のこと。
- 家賃計算の構成要素はすべて、公営住宅法施行令において規定されており、「利便性係数」のみ、地方公共団体の裁量によって決定することができる。

：入居者の収入区分に応じて定められる額（令第2条第2項の表）

世帯収入(月額)	家賃算定基礎額
10.4万円以下	34,400円
10.4万円超 12.3万円以下	39,700円
12.3万円超 13.9万円以下	45,400円
13.9万円超 15.8万円以下	51,200円
15.8万円超 18.6万円以下	58,500円
18.6万円超 21.4万円以下	67,500円
21.4万円超 25.9万円以下	79,000円
25.9万円超	91,100円

：市町村の立地の偏差にに応じた値（令第2条第1項第1号、H8建設省告示第1783号）
 ※0.7～1.6で国土交通大臣が市町村ごとに定める値

：住宅の専用部分の床面積に応じた値（令第2条第1項第2号）
 ※当該公営住宅の床面積の合計を65㎡で除した数値

：建設時からの経過年数に応じた値（令第2条第1項第3号、H8建設省告示第1783号）
 ※既成市街地等（首都圏整備法に定める既成市街地及び近畿整備法に定める既成都市区域を含む市町村）
 木造以外：1-0.0010×経過年数 木造：1-0.0051×経過年数
 ※既成市街地等以外
 木造以外：1-0.0039×経過年数 木造：1-0.0087×経過年数

：住宅の利便性（交通条件、公営住宅の設備等）に応じて地方公共団体が定める値（令第2条第1項第4号）
 ※0.5～1.3で地方公共団体が定める値（1.6を立地係数で除した数値の方が低い場合はその数値）

(空き家活用住宅) 公営住宅法による本来家賃の算定

収入分位	収入月額	家賃算定基礎額	市町村立地係数	規模係数	経過年数係数	利便性係数	本来家賃	備考
1	104,000円以下	34,400	0.8	1.00	0.652	0.68	12,200	本来階層
2	104,001円を超え123,000円以下	39,700	0.8	1.00	0.652	0.68	14,100	本来階層
3	123,001円を超え139,000円以下	45,400	0.8	1.00	0.652	0.68	16,100	本来階層
4	139,001円を超え158,000円以下	51,200	0.8	1.00	0.652	0.68	18,200	本来階層
5	158,001円を超え186,000円以下	58,500	0.8	1.00	0.652	0.68	20,700	収入超過
6	186,001円を超え214,000円以下	67,500	0.8	1.00	0.652	0.68	23,900	収入超過
7	214,001円を超え259,000円以下	79,000	0.8	1.00	0.652	0.68	28,000	収入超過
8	259,001円以上	91,100	0.8	1.00	0.652	0.68	32,300	収入超過

規模係数標準 = 65㎡

改修後床面積 = 64.98㎡

経過年数係数…木造および簡易耐火平屋建の住宅は $1 - 0.0087 \times \text{経過年数}$ (大規模改修を踏まえて補正)

利便性係数…R1立地便益+R2設備便益 (水洗トイレ・風呂設備・給湯設備あり) を踏まえて概算 (※地域補正-0.15)

市内戸建て賃貸物件の家賃調査

【参考】市内戸建て賃貸住宅

No.	契約形態	住居表示	構造	床面積㎡	月額賃料 (円)	月額賃料 (㎡単価)	土地固定資産税評価額 (㎡単価)
1	定期建物賃貸借	四国中央市新宮町上山	木造瓦葺2階建	84.87	36,000	424	1,048
2	普通建物賃貸借	四国中央市新宮町新宮	木造瓦葺平家建	74.52	25,000	335	4,542
3	普通建物賃貸借	四国中央市柴生町	RC造陸屋根	133.11	50,000	376	13,940
4	普通建物賃貸借	四国中央市三島宮川	軽量鉄骨造スレート葺2階建	127.23	50,000	393	28,518
5	定期建物賃貸借	四国中央市川之江町	軽量鉄骨造鋼板葺平家建	40.15	35,000	872	19,803
6	定期建物賃貸借	四国中央市川之江町	RC造スレート葺2階建	133.32	50,000	375	25,440
		平均		99	41,000	463	15,549

新宮空き家活用住宅

No.	契約形態	住居表示	構造	床面積㎡	月額賃料 (円)	月額賃料 (㎡単価)	土地固定資産税評価額 (㎡単価)
1	普通建物賃貸借	四国中央市新宮町馬立4856番地	木造鋼板葺平屋建	64.98	20,000	308	1,814