

近江八幡市改良住宅(2戸1)譲渡基本方針

同和対策関係の特別措置法が平成14年3月31日をもって失効し地区改良事業終了後、十数年が経過していることから、改良住宅の持家化を通じて、地域の自立や活力を高めていくことを目的として、平成22年度に第1次近江八幡市改良住宅(2戸1)譲渡基本方針を策定し、平成31年度までの10年間を譲渡期間と定め、今日まで改良住宅(2戸1)の譲渡を推進に鋭意努めてきた。

国の制度も地方の要望に応える形で譲渡条件の一部見直しも行われたこともあり、平成30年度末現在で122戸の改良住宅を譲渡することができ、一定成果があったところである。

近年、個人情報保護の厳格化や個の人権が重んじられ、全国的に地域のつながりが希薄化してきている状況は、本市においても例外ではないが、地域の実情を鑑み、地域自治等の運営に出来る限り支障が出ることのないよう、空家改良住宅の入居に関して配慮・指導を行う。また、平成31年3月に策定された「近江八幡市第1次総合計画」においても、改良住宅の持家化を推進し、良好な住環境づくりに努めることが定められたことから、令和2年度に策定予定の「近江八幡市市営住宅マスタープラン」との整合を図りつつ、第1次基本方針に引き続き、改良住宅譲渡を推進する。

なお、国の制度の要件緩和についても、まだ十分とはいえず、今後も引き続き譲渡要件の緩和等について国に要望を行う。

1. 基本方針

- I. 地域住民の自立意識の向上や地域の活力を高めていくことに寄与することを目的とし、改良住宅の譲渡を行うものとする。
- II. 住宅地区改良事業は長期計画に基づき実施して来たもので、すでに事業完了していることから、改良住宅の建て替えは行わないものとする。
- III. 空家については、国の用途廃止承認後、建物及び土地を処分するものとする。但し、耐用年数を経過したものについては、この限りではない。

2. 譲受人(譲渡対象者)

入居名義人とする。

なお、市税ならびに住宅使用料の滞納者については、譲渡時までに滞納額を精算しなければならない。

3. 譲渡年度

譲渡期間を令和2年度（2020年度）から令和11年度（2029年度）までの10年間とする。

4. 譲渡価格（建物及び土地）

不動産鑑定士が鑑定した鑑定評価額をもとに、国の承認を得た価格とする。
但し、耐用年数を経過したものについては、この限りではない。

5. 譲渡代金の支払方法

譲渡代金は契約時の一括払いとする。

但し、一括払いが困難な場合は、市からの改良住宅の譲渡に伴う建物分離等に要する経費に対する補償金額以上を頭金として納入することを条件に、別に定める「近江八幡市改良住宅（2戸1）譲渡代金延納取扱い要綱」に基づく延納制度を利用できるものとする。

6. 所有権移転

所有権移転は、譲渡代金完納後に行うものとする。

但し、延納の場合は、前記5に定める頭金の納入を持って所有権移転を行うものとする。

7. 所有権移転登記

ア. 所有権移転登記は、市の嘱託登記とする。

イ. 登録免許税等登記に係る経費は、譲受人の負担とする。

ウ. 転売禁止及び買戻し特約期間は10年とし、買戻特約登記をするものとする。但し、耐用年数を経過したものについては、この限りではない。

エ. 延納の場合は、抵当権を設定するものとする。

8. 譲渡物件の修繕

譲渡に伴う特別な修繕は、行わないものとする。

9. 建物分離等に要する経費の補償

建物分離等に要する経費は、別に定める「近江八幡市改良住宅（2戸1）の譲渡に伴う補償基準」に基づき、予算の範囲内において補償するものとする。

但し、補償対象項目は、次のとおりとする。

◎物入設置に要する経費（建物分離（物入部分の撤去）に伴う物入設置）

10. 譲渡推進策

(1) 延納制度

一括払いが困難な場合は、別に定める「近江八幡市改良住宅（2戸1）譲渡代金延納取扱い要綱」に基づく延納制度を利用できるものとする。

ア. 延納の期間は10年以内とし、利息は年5%以下とする。

イ. 延納制度利用者は、連帯保証人を立てなければならない。

ウ. 売買物件に抵当権を設定するものとする。

(2) 固定資産税等の減免（経過措置）

減免期間は3年間とし、減免率は次のとおりとする。

（1年目 100%、2年目 50%、3年目 25%、4年目以降は0%）

11. 入居者等への説明

空き家募集に伴う改良住宅の譲渡については、あらかじめ地元自治会長に対し入居者世帯の状況及び入居場所を説明し、また入居者に対しては自治会加入等を働きかけ、地域自治等の運営に出来る限り支障が出ることをしないよう努めるものとする。

12. 基本方針の見直し

基本計画の見直しについては、概ね中間年度となる5年ごとに見直しをおこなうものとする。但し、社会情勢の変化、事業の進捗状況等に応じて、必要に応じて見直しを行うことができるものとする。

策定 令和2年3月