

定期建物賃貸借契約書（案）

賃貸人_____（以下「甲」という。）と賃借人 湧別町長_____（以下「乙」という。）は、この契約書により頭書に表示する不動産に関し、借地借家法第38条に定める定期建物賃貸借契約を締結した。

頭書（1）目的物件の表示

建物	所在地	(住居表示)		
		(登記簿)		
	構造	木造・鉄骨・鉄筋コンクリート造・その他（ ） 亜鉛メッキ鋼板葺・その他（ ） / （ ）階建		
附属施設				

頭書（2）契約期間

契約期間	年 月 日 から 年 月 日まで
契約終了の通知をすべき期間	契約期間満了の6か月前まで

頭書（3）賃料等

賃料（年額）	金 円
支払時期	当年度分を6月末日まで
支払方法	口座振込

頭書（4）乙が行う維持保全の実施方法

実施個所等		内容・頻度等
点検・清掃等	屋根・外壁	外観点検 年1回 必要に応じ修繕
	植栽	外観点検 年1回 必要に応じ維持管理
	テレビ受信器	必要に応じ修繕
	火災報知器	必要に応じ電池交換、交換設置
修繕等	見積り・手配	修繕工事の見積り・業者手配
その他	苦情対応	入居者からの建物・設備の苦情対応 近隣住民からの苦情対応

頭書（５）緊急連絡先

甲の 緊急連絡先	(自宅電話)	(携帯電話)
	(勤務先電話) (会社名・部署名)	

頭書（６）転貸の条件

条件項目	条件内容
転貸借契約において定めるべき事項	乙は、転貸借契約を締結するに当たって、当該契約が転貸借契約であることを転借人に開示するとともに、入居条件、維持保全、権利義務承継に規定する内容を契約条項とすること。
契約態様	定期賃貸借契約とする。
入居期間	本契約期間を上限とする。
家賃	本物件の改修に要した費用に10年間の管理に要すると見込まれる費用を加えた額を120で除して得た額を上限とする。
敷金	家賃の2か月分に相当する額とし、還付する敷金には、利子を付さない。
転借人	<p>本物件の転借人は次の条件を具備している者とする。</p> <p>(1) 前条に規定する入居者の公募の日において、町外に住所を有している者又は町内に住所を有してから3年を経過しない者で湧別町に定住しようとする意思のある者</p> <p>(2) 自ら居住するために住宅を必要とする者</p> <p>(3) 現に同居し、又は同居しようとする親族（婚姻の届出をしないが事実上婚姻関係と同様の事情にある者その他婚姻の予約者を含む。）がある者</p> <p>(4) 家賃を払える収入がある者</p> <p>(5) 地方税及び地方公共団体へ納付すべき使用料等の滞納がない者</p> <p>(6) その者及びその者と現に同居し、又は同居しようとする親族が、暴力団員でない者</p>

下記賃貸人（甲）と賃借人（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、甲乙記名押印の上、各自その1通を保有する。

年 月 日

甲・賃貸人 住所
氏名

印

乙・賃借人 住所
氏名 湧別町長

印

契 約 条 項

(契約の締結)

第1条 賃貸人（以下「甲」という。）及び賃借人（以下「乙」という。）は、頭書（1）に記載する目的物件（以下「本物件」という。）について、転貸を目的として借地借家法（以下「法」という。）第38条に定める賃貸借契約（以下「本契約」という。）を以下のとおり締結した。

(契約期間)

第2条 契約期間は、頭書（2）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。ただし、甲及び乙は、協議の上、1年を上限に本契約の延長を行うことができるものとする。
- 3 甲は、第1項に規定する期間の満了の6ヶ月前までの間（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書面によって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ず、乙は、第1項に規定する期間の満了後においても、本物件を引き続き賃借することができる。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賃貸借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ヶ月を経過した日に賃貸借は終了する。

(使用目的)

第3条 乙は、専ら住宅として使用することを目的として本物件を転貸する者とする。甲は、乙が本物件を借り受け、これを専ら住宅として使用することを目的として第三者に転貸することを承諾する。

(賃料)

第4条 乙は、頭書（3）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日として日割計算した額とし、1円未満の端数があるときは、これを切り捨てる。
- 3 乙は、甲に対して、頭書（3）の記載に従い、支払時期までに1年間の賃料を支払うものとする。ただし、本契約を締結した年にあつては、契約した月の翌月末日までに賃料を支払うものとする。
- 4 甲及び乙は、土地若しくは建物に対する租税その他の負担の増減又は社会事情の変動により賃貸物件の賃料が不相当となった場合は、協議の上、賃料を改定することができる。
- 5 甲は、毎年6月1日までに乙に対し賃料を請求するものとする。ただし、本契約を締結した年にあつては契約した月の末日までに賃料を請求するものとする。

(転貸の条件等)

第5条 甲は、頭書（6）に記載する転貸の条件に従い乙が本物件を転貸することを承諾する。ただし、乙は、反社会的勢力に本物件を転貸してはならない。

- 2 乙は、前項に定める条件のほか、次の各号に定める内容を転貸条件としなければならない。

(1) 転借人は、乙に対し、次のアからウの事項を確約すること。

ア 自らが、暴力団、暴力団関係企業、総会屋若しくはこれらに準ずる者又はその構成員（以下「反

社会的勢力」という。)ではないこと。

イ 反社会的勢力に自己の名義を利用させ、この契約を締結するものでないこと。

ウ 自ら又は第三社を利用して、次の行為をしないこと。

(ア) 相手方に対する脅迫的な言動又は暴力を用いる行為

(イ) 偽計又は威力を用いて相手方の業務を妨害し、又は信用を毀損する行為

(2) 乙は、甲の承諾の有無にかかわらず、本物件の全部又は一部につき、反社会的勢力に賃借権を譲渡し、又は転貸してはならないとすること。

(3) 転借人は、本物件の使用にあたり、次のアからウに掲げる行為を行ってはならないとすること。

ア 本物件を反社会的勢力の事務所その他の活動の拠点に供すること。

イ 本物件又は本物件の周辺において、著しく粗野若しくは乱暴な言動を行い、又は威勢を示すことにより、周辺の住民又は通行人に不安を覚えさせること。

ウ 本物件に反社会的勢力を居住させ、又は反復継続して反社会的勢力を出入りさせること。

(4) 乙は、転借人について、次のいずれかに該当した場合には、何らの催告も要せずして、本契約を解除することができる。

ア 第1号の確約に反する事実が判明した場合

イ 第2号に規定する義務に違反した場合

ウ 第3号アからウに掲げる行為を行った場合

(乙が行う維持保全の実施方法)

第6条 乙は、頭書(4)に記載する維持保全を行わなければならない。

2 乙は、頭書(4)に記載する業務の一部を、頭書(4)に従って、他の者に再委託することができる。

3 乙は、第一項によって再委託した業務の処理について、甲に対して、自らなしたと同等の責任を負うものとする。

4 甲は、乙が管理を行うために必要な情報を提供しなければならない。

5 甲が、第4項に定める必要な情報を提供せず、又は前項に定める必要な措置をとらず、そのために生じた乙の損害は、甲が負担するものとする。

(負担の帰属)

第7条 甲は、本物件に係る公租公課及び火災保険料を負担するものとする。

(維持保全の内容等の転借人に対する周知)

第8条 乙は、頭書(1)の賃貸住宅について自らを転貸人とする転貸借契約を締結したときは、転借人に対し遅滞なく、頭書(4)に記載する維持保全の内容及び乙の連絡先を記載した書面又は電磁的方法により通知するものとする。

(善管注意義務)

第9条 乙は、善良な管理者の注意をもって本物件を使用し、維持保全する。

2 乙は、維持保全の実施に関し、甲又は第三者に損害を及ぼしたときは、甲又は第三者に対し賠償の責任を負う。

3 乙は、前項にかかわらず乙の責めに帰すことができない事由によって生じた損害については、その責

を負わないものとする。

(個人情報保護法等の順守)

第10条 甲及び乙は、本物件の維持保全を行うに際しては、個人情報法の保護に関する法律及び行政手続における特定の個人を識別するための番号の利用等に関する法律を遵守し、個人情報及び個人番号について適切な対処をすることができるように、互いに協力するものとする。

(禁止又は制限される行為)

第11条 乙は、甲への告知を行うことなく、本物件の増築、改築、改造又は本物件の敷地内における工作物の設置を行ってはならない。

2 乙は、本物件を増築、改築又は改造した場合で契約の満了又は契約の解除により本物件を甲に返還するときには、増築、改築又は改造する前の状態に回復する義務を負わない。

(契約の解除)

第12条 甲は、乙が次に掲げる義務に違反した場合において、当該義務違反により本契約を継続することが困難であると認められるに至ったときは、本契約を解除することができる。

- (1) 本物件を居住の用以外に使用したとき。
- (2) 第5条のいずれかの規定に違反したとき。
- (3) その他乙が本契約の各条項に違反したとき。

(乙からの解約)

第13条 乙は、甲に対して30日前までに解約の申入れを行うことにより、本契約を終了することができる。

- 2 前項の規定にかかわらず、乙は解約申入れの日から30日分の賃料又は賃料相当額を甲に支払うことにより、解約申入れの日から起算して30日を経過する日までの間、随時に本契約を終了することができる。
- 3 本物件の一部が滅失その他の事由により使用できなくなった場合において、残存する部分のみでは乙が賃借をした目的を達することができないときは、乙は本契約を終了することができる。

(引渡し及び引渡し時の修繕)

第14条 乙は、引渡し日を10日前までに甲に通知の上、本契約が終了する日までに本物件を引渡さなければならない。

- 2 乙は、第12条の規定に基づき本契約が解除された場合にあつては、直ちに本物件を引渡さなければならない。
- 3 本物件の引渡し時において、乙は、通常の使用に伴い生じた本物件の損耗を除き、本物件を原状回復しなければならない。ただし、乙の責めに帰することができない事由により生じたものについては、原状回復を要しない。
- 4 甲及び乙は、前項に基づいて乙が行う原状回復の内容及び方法について協議するものとする。

(甲の通知義務)

第15条 甲は、所有者又は所有者の代理人の変更等本契約の利用に影響を及ぼす事象が生じたときは直ちにその旨を書面によって乙に通知しなければならない。

(乙の通知義務)

第16条 乙は、入居者を決定又は変更するときは、直ちにその旨を書面によって甲に通知しなければならない。

(延滞損害金)

第17条 乙は、本契約より生じる金銭債務の支払いを遅滞したときは、民法404条第2項の規定に基づく利率により延滞損害金を支払うものとする。

(免責)

第18条 地震、火災、風水害等の災害、盗難等その他不可抗力と認められる事故、又は、甲若しくは乙の責によらない電気、ガス、給排水等の設備の故障によって生じた甲又は乙の損害について、甲又は乙は互いにその責を負わないものとする。

2 乙は、本物件の管理に重大な過失がない限り、転借人、同居者、来訪者等の故意過失によって本物件に毀損、破損及びその他火災等による損害が発生しても甲に対し一切の責を負わないものとする。

3 天災地変、火災、事故等により本物件に滅失毀損等が発生した場合は、その損失は甲が付保する損害保険により補填し、乙は一切の責を負わないものとする。

(協議)

第19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条項の解釈について疑義が生じた場合は民法その他の法令及び慣行に従い、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20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、本物件の所在地を管轄する地方(簡易)裁判所を第一審管轄裁判所とする。