

定期建物賃貸借契約書

賃貸人 湧別町長 (以下「甲」という。) と賃借人 (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	名 称	湧別町空き家活用促進住宅 第 号		
	所 在 地	(住居表示)		
		(登記簿)		
構 造		種 類	戸建て	
住戸部分	間 取 り	床 面 積	m ²	
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 (月額)	金 円 敷 金 金 円 (賃料の2ヶ月分)		
支払時期	毎月25日 (月の途中で明渡した場合は明渡した日) までに当月分を支払		
支払方法	金融機関口座振替、賃貸人発行納付書又は役場出納窓口持参		
貸与する鍵	鍵No.		
	本 数	本	本

頭書 (4) 賃借人、緊急連絡先及び入居者

賃借人氏名					
緊急連絡先	(自宅Tel)				
	(勤務先Tel)				
	(会社名・部署名)				
	(携帯Tel)				
入居者名	年齢	続柄	入居者名	年齢	続柄

頭書 (5) 賃借人

賃借人	氏名	湧別町長
	住所	湧別町上湧別屯田市街地318番地
所有者	氏名	
	住所	

頭書（6）連帯保証人及び極度額

連帯保証人	住所 〒
	氏名 (連絡先)
極度額	

※極度額は、賃料の6倍の額を上限とする。

頭書（7）特約事項

--

下記貸貸人（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、また甲と連帯保証人（丙）は、上記のとおり乙の債務について保証契約を締結したことを証するため、本契約書3通を作成し、甲乙丙記名押印の上、各自その1通を保有する。

年 月 日

甲・貸貸人	住所
	氏名 湧別町長 印
乙・賃借人	住所
	氏名 印
丙・連帯保証人	住所
	氏名 印
	極度額
保証機関	

※連帯保証人の印は原則として実印とします。

契 約 条 項

(契約の締結)

第1条 貸貸人（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、居住を目的とする借地借家法（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期間の満了の日の翌日を始期とする新たな賃貸借契約（以下「再契約」という。）をすることができる。

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、居住のみを目的として本物件を使用しなければならない。

(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 甲及び乙は、次の各号のいずれかに該当する場合には協議の上、賃料を改定することができる。

- (1) 物価の変動に伴い変更する必要がある場合
- (2) 住宅について改良を施したことに伴い賃料を変更する必要がある場合
- (3) 近傍類似の建物の賃料の変動が生じ、賃料が不相当となった場合

3 1ヶ月に満たない期間の賃料は、月額賃料を当該月の日数で除して得た額とし、1円未満の端数はこれを切り捨てる。

(負担の帰属)

第5条 乙は、電気・ガス・水道・敷地の維持管理費用・建物の損害保険料・その他専用設備に係る使用料金を負担するものとする。

2 乙は、乙の負担により賃借する建物に対して、借家人賠償責任補償のための損害賠償責任保険に加入しなければならない。

(敷金)

第6条 乙は、本契約から生じる債務の担保として、頭書（3）に記載する敷金を甲に預け入れるものとする。

2 乙は、本物件を明け渡すまでの間、敷金をもって賃料、損害賠償金その他の債務と相殺をすることができない。

3 賃料が増額された場合、乙は、頭書（3）に記載する月数相当分の新賃料額と旧賃料額の差額を、敷金に補填するものとする。

4 甲は、明渡しまでに生じた本契約から生じる乙の一切の債務を敷金から控除し、なお残額がある場合には、本物件の明渡し後、遅滞なく、その残額を無利息で乙に返還しなければならない。

5 甲は、前項の規定により乙の債務額を差引くときは、敷金の返還とあわせて債務の額の内訳を乙に対して明示しなければならない。

(反社会的勢力の排除)

第7条 乙は、甲に対し、次の各号の事項を確約する。

- (1) 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。
 - (2) 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。
 - (3) 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。

(禁止または制限される行為)

第8条 乙は、甲の書面による承諾を得ることなく、本物件の全部又は一部につき、賃借権を譲渡し、若しくは転貸してはならない。

- 2 乙は、甲の書面による承諾を得ることなく、本物件の増築、改築、移転、改造若しくは模様替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。
- 3 乙は、本物件の使用にあたり、次の各号に掲げる行為を行ってはならない。
 - (1) 鉄砲、刀剣類又は爆発性、発火性を有する危険な物品等を製造又は保管すること。
 - (2) 大型の金庫、その他の重量の大きな物品等を搬入し又は備え付けること。
 - (3) 排水管を腐食させるおそれのある液体を流すこと。
 - (4) 大音量でテレビ、ステレオ、カラオケ等の操作、ピアノ等の演奏を行うこと。
 - (5) 猛獣、毒蛇等の明らかに近隣に迷惑をかける動物を飼育すること。
 - (6) 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。
 - (7) 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。
 - (8) 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、本物件の使用にあたり、甲の書面による承諾を得ることなく、次の各号に掲げる行為を行ってはならない。
 - (1) 犬、猫その他小動物等ペットの飼育
 - (2) 敷地内での看板・ポスター等の広告物の掲示

(乙の管理義務)

第9条 乙は、本物件を善良なる管理者の注意をもって使用する義務を負う。

- 2 乙は、特に本物件の火災発生防止に留意するものとする。
- 3 乙は、管理規約・使用細則等を遵守するとともに、甲が本物件管理上必要な事項を乙に通知した場合その事項を遵守しなければならない。
- 4 契約締結と同時に甲は、乙宛に入居に必要な本物件の鍵を貸与する。乙は、これらの鍵を善良なる管理者の注意をもって保管かつ使用しなければならない。万一紛失又は破損したときは、乙は、直ちに甲に連絡のうえ、甲から鍵の交付を受けるものとする。ただし、新たな鍵の設置費用は乙の負担とする。
- 5 乙は、鍵の追加設置、交換、複製を甲の承諾なく行ってはならない。

(契約期間中の修繕)

第10条 甲は、本項第1号及び第2号に掲げる修繕を除き、乙が本物件を使用するために必要な修繕を行わなければならない。この場合において、乙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、乙が負担しなければならない。

- (1) 電球、蛍光灯、ヒューズの取替え
- (2) その他費用が軽微な修繕

- 2 前項の規定に基づき甲が修繕を行う場合は、甲は、あらかじめ、その旨を乙に通知しなければならない。この場合において、乙は、正当な理由がある場合を除き、当該修繕の実施を拒否することができない。
- 3 乙は、甲の承諾を得ることなく、第1項第1号及び第2号に掲げる修繕を自らの負担において行うことができる。
- 4 本物件内に破損箇所が生じたとき、乙は、甲に速やかに届け出て確認を得るものとし、その届出が遅れて甲に損害が生じたときは、乙はこれを賠償する。

(契約の解除)

第11条 甲は、乙が次に掲げる義務に違反した場合において、甲が相当の期間を定めて当該義務の履行を催告したにもかかわらず、その期間内に当該義務が履行されないときは本契約を解除することができる。

- (1) 乙が賃料の支払いを3ヶ月以上怠ったとき
- (2) 乙の故意又は過失により必要となった修繕に要する費用の負担を怠ったとき
- 2 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8条各項に規定する義務（同条第3項に規定する義務のうち、第6号から第8号に掲げる項に係るものを除く。）に違反したとき。
 - (3) 入居時に、乙又は連帯保証人について告げた事実的重大な虚偽があったことが判明したとき
 - (4) その他乙が本契約の各条項に違反したとき
- 3 甲は、乙が次のいずれかに該当する場合には、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。
 - (1) 第7条第1項各号の確約に反する事実が判明した場合
 - (2) 第7条第2項に規定する義務に違反した場合
 - (3) 第8条第3項第6号から第8号に掲げる行為を行った場合

(乙からの解約)

第12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。

(一部滅失等による賃料の減額等)

第13条 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、それが乙の責めに帰することができない事由によるものであるときは、賃料は、その使用できなくなった部分の割合に応じて、減額されるものとする。この場合において、甲及び乙は、減額の程度、期間、その他必要な事項について協議するものとする。

- 2 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、乙は本契約を解除することができる。

(明渡し及び明渡し時の修繕)

第14条 乙は、明渡し日を5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明け渡さなければならない。ただし所有者と乙の間において、本契約が終了する日以降も居住する旨の合意がある場合については、その限りではない。

- 2 乙は、第11条の規定に基づき本契約が解除された場合にあつては、直ちに本物件を明け渡さなければならない。
- 3 乙は、明渡しの際、貸与を受けた本物件の鍵を甲に返還し、複製した鍵は甲に引き渡さなければならない。
- 4 本契約終了時に本物件等内に残置された乙の所有物があり、本物件を維持管理するために、緊急やむ

を得ない事情がある時は、乙がその時点でこれを放棄したものとみなし、甲はこれを必要な範囲で任意に処分し、その処分に要した費用を乙に請求することができる。

- 5 本物件の明渡し時において、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。
- 6 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。
- 7 乙が明渡しを遅延したときは、乙は、甲に対して、賃貸借契約が解除された日又は消滅した日の翌日から明渡し完了の日までの間の賃料の倍額に相当する損害金を支払わなければならない。

(立入り)

第15条 甲は、本物件の防火、本物件の構造の保全その他の本物件の管理上特に必要があるときは、あらかじめ乙の承諾を得て、本物件に立ち入ることができる。

- 2 乙は、正当な理由がある場合を除き、前項の規定に基づく甲の立入りを拒否することはできない。
- 3 本契約終了後において本物件を賃借しようとする者又は本物件を譲り受けようとする者が本物件の確認をするときは、甲及び物件の確認をする者は、あらかじめ乙の承諾を得て、本物件内に立ち入ることができる。
- 4 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場合においては、あらかじめ乙の承諾を得ることなく、本物件内に立ち入ることができる。この場合において、甲は、乙の承諾を得ずに立ち入ったときは、その旨を乙に通知しなければならない。

(甲の通知義務)

第16条 甲は次の各号の一つに該当する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。

- (1) 賃料等支払方法の変更
- (2) 第三者への建物の管理委託

(乙の通知義務)

第17条 乙又は連帯保証人は、各号の一つに該当するときは、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。

- (1) 頭書(4)に記載する入居者を追加すること
- (2) 連帯保証人の住所・氏名・緊急の連絡先・その他の変更
- (3) 連帯保証人の変更

(延滞損害金)

第18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。

(連帯保証人)

第19条 連帯保証人(以下「丙」という。)は、乙と連帯して、本契約から生じる乙の債務(甲が第2条第3項に規定する通知をしなかった場合においては、同条第1項に規定する期間内のものに限る。)を負担するものとする。

- 2 前項の丙の負担は、頭書(6)及び記名押印欄に記載する極度額を限度とする。
- 3 丙が負担する債務の元本は、乙又は丙が死亡したときに、確定するものとする。
- 4 丙の請求があったときは、甲は、丙に対し遅滞なく、賃料の支払状況や滞納金の額、損害賠償金の額等、乙の全ての債務の額等に関する情報を提供しなければならない。

(再契約)

第20条 甲は、再契約の意向があるときは、第2条第3項に規定する通知の書面に、その旨を付記するも

のとする。

2 再契約をした場合は、第14条の規定は適用しない。この場合において、本契約における原状回復の債務の履行については、再契約に係る賃貸借が終了する日までに行うこととし、敷金については、再契約に係る敷金に充当することができる。

(免責)

第21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。

(協議)

第22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23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。

(特約事項)

第24条 特約事項については、頭書(7)に記載するとおりとする。