

秋田県賃貸型応急仮設住宅賃貸借契約書（定期建物賃貸借契約）



令和5年7月7日からの大雨
 申込番号
 (秋田市記入欄)

借主秋田市（以下「甲」という。）と貸主 _____（以下「乙」という。）及び入居者 _____（以下「丙」という。）は、不動産に関し、別記のとおり定期賃貸借契約を締結する。

頭書（1）目的物件の表示

建 物	名称				部屋	号室
	所在地					
	構造	木造・鉄骨造・鉄筋コンクリート造・鉄骨鉄筋コンクリート造・軽量鉄骨造 ・その他（ ）／瓦葺・スレート葺・亜鉛メッキ鋼板葺・セメント瓦葺 ・陸屋根・その他（ ）／（ ）階建 全（ ）戸				
	駐車場	有（ ）台 ・ 無				
	種類	マンション・アパート・戸建・（ ）	新築年月	年（ ）年	月	
住戸 部分	間取り				床面積	m ²
	設備等	トイレ	有 ・ 無	浴室	有 ・ 無	
		シャワー	有 ・ 無	給湯設備	有 ・ 無	
		上水道	有 ・ 無	冷暖房設備	有（ ）台 ・ 無	
		下水道	有 ・ 無	ガス	プロパンガス ・ 都市ガス	

※貸主と建物の所有者が異なる場合は、次の欄も記載すること。

所有者	氏名			
	住所			

頭書（2）契約期間

令和 年（ ）年 月 日 から 令和 年（ ）年 月 日 まで

頭書（3）賃料等

賃料	月額	円	支払先	甲が乙の指定する口座に支払う。
共益費 (又は管理費)	月額	円	支払先	甲が乙の指定する口座に支払う。
支払時期	初回支払分：契約成立日の翌月末まで 第2回支払分：当月分を当月末まで 第3回以降支払分：当月分を前月末まで ただし、4月分については、当月末までに支払う。			

頭書（4）一時金等

項目	使 途	負担者	支払先	支払時期	金 額
礼金	礼金として	甲	乙が指定する先	契約成立日の翌月末まで	円
退去修繕負担金	原状回復（通常損耗及び経年劣化を含む。）に要する費用として	甲	乙が指定する先	契約成立日の翌月末まで	円
鍵交換費用	入居時の鍵の交換費用として	甲	乙が指定する先	契約成立日の翌月末まで	円
仲介手数料	賃貸借契約の媒介報酬として	甲	仲介業者が指定する先	契約成立日の翌月末まで	円
保険料	火災保険等損害保険の加入費用として	甲	損害保険代理店	別 途	別 途

頭書（5）丙を除く入居者

入居者の氏名			

頭書（6）管理者（乙から事務代行及び管理の委託を受けた不動産業者）

管理者	住所			
	氏名		電話	
			FAX	

頭書（7）特約事項

- 頭書（2）で定める契約期間内に丙が退去する場合、乙は違約金の請求をしない。
- 契約期間が満了した場合、甲と乙とは原則として再契約をしない。その際、丙が引き続き居住を希望する場合は、乙・丙で協議し決定する。協議の結果、居住の合意が得られた場合は、乙と丙で新たな契約を締結し、合意が得られなければ丙は直ちに物件を明け渡し退去するものとする。

本契約の締結を証するため、本契約書を3通作成し、甲、乙、丙が記名押印の上、各自1通を保有する。

令和 年（ ）年 月 日

甲・借主	氏名	秋田市長 穂 積 志	Ⓜ	TEL 018-888-5770
	住所	秋田市山王一丁目1番1号		
乙・貸主	氏名		Ⓜ	TEL
	住所			
(貸主代理の場合)	氏名		Ⓜ	TEL
	住所			
丙・入居者	氏名		Ⓜ	TEL
	住所			

仲 介 業 者	宅地建物取引業者		宅地建物取引士	
	商号又は名称 代表者の氏名 主たる事務所 所在地 TEL	Ⓜ	氏名	Ⓜ
	免許証番号	() 第 号	登録番号	知事 第 号
	免許年月日	年 () 年 月 日	業務に従事する 事務所名	事務所所在地
			TEL	

契 約 条 項

(契約の締結)

第1条 甲、乙及び丙は、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（平成3年法律第90号。以下「法」という。）第38条に定める定期建物賃貸借契約（以下「本契約」という。）を以下に定める条項により締結する。

(契約の目的)

第2条 甲は、令和5年7月7日からの大雨に係る災害により被災した丙の居住を目的とする住宅を確保するため、乙から本物件を賃借する。

2 乙は、丙が本物件を使用することを承諾するものとする。ただし、以下に定める条項において、丙が行うべき義務は、甲が責任をもって丙に行わせるものとする。

(契約期間)

第3条 本契約に係る契約期間（以下「契約期間」という。）は、頭書（2）に記載するとおりとする。

(賃料等)

第4条 甲は、頭書（3）の記載に従い、賃料を乙が指定する口座に支払うものとする。また、階段、廊下等の共用部分の維持管理に必要な光熱費、上下水道使用料、清掃費等に充てるための共益費（又は管理費）を乙が指定する口座に支払うものとする。

2 1か月に満たない期間に係る賃料及び共益費（又は管理費）は、実日数で日割計算した額とする。

3 前項の規定により計算した額に1円未満の端数があるときは、これを切り捨てるものとする。

(礼金)

第5条 甲は、頭書（4）に記載する礼金を初回賃料支払時に乙が指定する口座に支払うものとする。

(退去修繕負担金)

第6条 甲は、本物件の明け渡し時における原状回復（通常損耗及び経年劣化を含む。）に要する費用に充てるための頭書（4）に記載する退去修繕負担金を、初回賃料支払時に乙が指定する口座に支払うものとする。

(鍵交換費用)

第7条 甲は、頭書（4）に記載する鍵交換費用を初回賃料支払時に乙が指定する口座に支払うものとする。

(損害保険)

第8条 甲は、本契約と同時に損害保険代理店が取り扱う火災保険等の損害保険に加入する。

(契約不適合責任)

第9条 甲は、引き渡された本物件が種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しないものである場合、甲の指定した方法による履行の追完、賃料の減額若しくは損害賠償の請求又は契約の解除をすることができる。

(負担の帰属)

第10条 本物件の建物所有者は、本物件に係る公租公課を負担するものとする。

2 丙は、電気、ガス、水道その他専用設備に係る使用料金を負担するものとする。

3 甲は、前条の損害保険に係る保険料を負担するものとする。

(禁止又は制限される行為)

第11条 丙は、乙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。

2 丙は、本物件の使用に当たり、次に掲げる行為を行ってはならない。

(1) 鉄砲、刀剣類又は爆発性若しくは発火性を有する危険な物品等を製造し、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、カラオケ等の操作又はピアノ等の演奏を行うこと。
(5) 猛獣、毒蛇、鳴き声が大きい動物、異臭のする動物等明らかに近隣に迷惑をかける動物を飼育すること。

(6) 暴力団員（暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第6号に規定する暴力団員をいう。以下同じ。）を同居させ、又は暴力団員に本物件を使用させること。

(7) 甲及び乙の承諾なしに、頭書（5）に記載する者以外の者を同居させ、若しくは当該者に本物件を使用させ、又は丙を変更すること。

3 丙は、本物件の使用に当たり、乙の書面による承諾を得ることなく、次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) 階段、廊下等共用部分への物品の設置及び看板、ポスター等の広告物の掲示

4 丙は、本物件を1か月以上継続して留守にする場合は、乙に通知しなければならない。

5 乙は、丙に対し、第1項から第3項までに掲げる行為の予防又は停止を求めることができる。

(丙の善管注意義務)

第12条 丙は、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 丙は、特に本物件の火災発生防止に留意するものとする。

3 丙は、乙が定める管理規約、使用細則等を遵守するものとする。また、乙が本物件管理上必要な事項を丙に通知した場合は、その事項を遵守しなければならない。

4 丙は、乙から渡された鍵を善良なる管理者の注意をもって保管し、かつ、使用しなければならない。万一紛失又は破損をしたときは、丙は、直ちに乙に連絡の上、乙が新たに設置した鍵の交付を受けるものとする。この場合において、新たな鍵の設置費用は、丙の負担とする。

5 丙は、鍵の追加設置及び交換を乙の承諾なく行ってはならない。

(契約期間中の修繕)

第13条 乙は、丙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、丙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、丙が負担しなければならない。

2 前項の規定により乙が修繕を行う場合は、乙は、あらかじめ、その旨を丙に通知しなければならない。この場合において、丙は、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 本物件内に破損箇所が生じた場合は、丙は、乙に速やかに届け出て確認を得るものとし、その届出が遅れて乙に損害が生じたときは、丙は、これを賠償する。

(契約の解除)

第14条 乙は、丙が丙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場合において、

乙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を履行しないときは、本契約を解除することができる。

2 乙は、丙が次に掲げる義務に違反した場合において、相当の期間を定めて是正を求めたにもかかわらず、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) 本物件の使用目的遵守義務

(2) 第11条各項に規定する義務（同条第2項第6号に掲げる行為に係るものを除く。）

(3) その他本契約書に規定する丙の義務

3 丙が次の各号のいずれかに該当する場合は、前項に規定する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に該当する場合とみなし、丙及び甲に催告することなく直ちに本契約を解除することができる。

(1) 丙又はその同居人が暴力団員であることが判明したとき。

(2) 丙又はその同居人が第11条第2項第6号に掲げる行為を行ったとき。

(3) 丙が本物件の共用部分に反復継続して暴力団員を出入りさせたとき。

(4) 丙が、本物件、共用部分その他本件建物の周辺において、暴力団員であるとの威力を背景に、粗野な態度又は言動により第三者に不安感、不快感又は迷惑を与えたとき。

(5) 丙が、暴力団以外の破壊・暴力活動を行う組織その他反社会的と認められる組織・団体等の一員として前各号に該当した場合その他前各号に準ずる事情が生じたとき。

(丙からの解約)

第15条 丙は、契約期間の途中で退去しようとする場合、当該退去日の40日前までに、甲に対し、解約の申出を行わなければならない。

(甲からの解約)

第16条 甲は、乙に対して1か月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 甲は、丙が第14条第2項各号に掲げる義務に違反し、又は同条第3項各号に掲げる場合に該当したことにより、本契約を継続することが困難と認められるに至ったときは、本契約を終了することができる。

3 第1項の規定にかかわらず、甲は、1か月分の賃料又は賃料相当額を乙に支払うことにより、解約申入れの日から起算して1か月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。

4 本契約は、地方自治法（昭和22年法律第67号）第234条の3に定める長期継続契約であるため、本契約締結日の属する年度の翌年度以降において、甲の歳出予算について減額又は削除があったとき、甲は、本契約を変更し、又は解除することができるものとする。

(明渡し及び明渡し時の修繕)

第17条 第15条又は前条により甲及び丙が、本契約を終了させる場合には、甲又は丙は、明渡し日の1か月前までに乙に通知する。

2 甲及び丙は、本契約が終了する日までに（第14条の規定により本契約が解除された場合にあっては、直ちに）本物件を明け渡ししなければならない。

3 甲及び丙は、明渡しの際、引渡しを受けた本物件の鍵及び複製した鍵を、乙に返還するものとする。

4 本契約終了時に本物件等に残置された丙の所有物について、本物件を維持管理するために当該丙の所有物を緊急に処分しなければならないやむを得ない事情がある場合は、丙が本契約終了時点でこれを放棄したものとみなし、乙は、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丙に請求することができる。

5 本物件の明渡し時における原状回復工事は、乙が行うものとする。

6 乙は、甲及び丙の故意又は過失による損壊の修繕費用を除き、甲及び丙に対し、退去修繕負担金以外の原状回復に要する費用の請求を行わない。

7 乙は、丙の故意又は過失による損壊の修繕費用について、退去修繕負担金で賄えなかった分については、丙に請求することができる。

(立入り)

第18条 乙は、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、あらかじめ丙の承諾を得て、本物件に立ち入ることができる。

2 丙は、正当な理由がある場合を除き、前項の規定による乙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、乙及び物件の確認をする者は、あらかじめ丙の承諾を得て、本物件内に立ち入ることができる。

4 乙は、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、あらかじめ丙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、乙は、丙の承諾を得ずに立ち入ったときは、その旨を丙に通知しなければならない。

(仲介業者の報酬)

第19条 甲は、この取引の代理又は媒介をする宅地建物取引業者（以下「仲介業者」という。）に、頭書（4）に記載する仲介手数料を原則として契約成立日の翌月末までに、仲介業者が指定する口座に支払うものとする。

(免責)

第20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、乙若しくは丙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、乙又は丙の損害について、甲、乙又は丙は、互いにその責を負わないものとする。

(協議)

第21条 甲、乙及び丙は、本契約に定めがない事項及び本契約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22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、秋田地方裁判所又は秋田簡易裁判所を第一審管轄裁判所とする。

(特約事項)

第23条 本契約に係る特約事項については、頭書（7）に記載するとおりとする。