

様式第4号（第6条関係）

借上市営住宅賃貸借契約書

頭書

(1) 賃貸借の目的物

建物	建物の名称	
	所在地	福井市
	階	
	号室	
	種類	
	構造	造 階建
	新築年月	年 月 大規模修繕を（ ）年に実施
住戸部分	間取り	
	専用床面積	m <sup>2</sup>
附属施設	駐車場	
	バイク置場	
	駐輪場	
	外部物置	
	専用庭	
	(その他)	

(2) 契約期間

年 月 日から3年間
------------

(3) 引渡予定日

年 月 日
-------

(4) 免責期間

(2) の契約期間始期から鍵の引渡日まで
----------------------

(5) 借上料等

借上料	円／月
共益費	円／月（消費税込み）
附属施設使用料	円／月（消費税込み）

(6) 借上料等の支払期限

貸主が借主に請求をした日から30日以内。ただし、貸主の請求は、当月分を翌月1日以降に請求するものとする。

(7) 敷金等

敷金	なし
その他一時金	なし

(8) 支払先

口座振込	金融機関名	
	預金	普通 ・ 当座
	口座番号	
	口座名義人	

(9) 貸主及び管理人

貸主 (社名・代表者氏名)	住 所： 氏 名： 電話番号：
管理業者 (社名・代表者氏名)	住 所： 氏 名： 電話番号：

※ 貸主と建物所有者が異なる場合は、次の欄も記入してください。

建物所有者 (社名・代表者氏名)	住 所： 氏 名： 電話番号：
---------------------	-----------------------

(10) 借主

借主	福井市大手3丁目10番1号 福井市 市長
連絡先	福井市大手3丁目10番1号 福井市役所 建設部 市営住宅課 電話番号：(0776) 20-5570

(11) 転借人等

	氏名	年齢	電話番号
転借人		歳	
同居人		歳	/
		歳	
		歳	
		歳	
緊急時の 連絡先	転借人との関係 ( )	歳	

(契約の締結)

第1条 貸主(以下「甲」という。)及び借主(以下「乙」という。)は、頭書(1)に記載する賃貸借の目的物(以下「本物件」という。)について、以下の条項により賃貸借契約(以下「本契約」という。)を締結する。

2 甲は、本物件を市営住宅として転貸し、福井市借上市営住宅実施要綱に基づく事業を行うことをあらかじめ承諾しなくてはならない。

(契約期間及び更新)

第2条 契約期間は、頭書(2)に記載するとおりとする。

2 乙は、契約満了の1か月前までに契約の更新をするものとする。ただし、その更新をしないときは、同様の内容で更新されたものとする。

3 甲は、正当な事由なく、前項の契約の更新を拒んではならない。また、契約の更新を拒む場合は、期間満了の1年前から6か月前までの間に乙に対して通知しなくてはならない。

(使用目的)

第3条 乙は、市営住宅としての転貸のみを目的として本物件を使用する。

(借上料)

第4条 乙は、頭書(5)の記載に従い、借上料を甲に支払う。

2 1か月に満たない期間の借上料は、当月分の日数で日割計算した額とする。ただし、計算した額に10円未満の端数が生じたときは、これを切り捨てる。

3 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、借上料を改定することができる。

(1) 土地又は建物に対する租税その他の負担の増減により借上料が不相当となった場合

(2) 土地又は建物の価格の上昇又は低下その他の経済事情の変動により借上料が不相当となった場合

(3) 近傍同種の建物の賃料に比較して借上料が不相当となった場合

4 借上料の改定は、覚書を交わしてこれを定める。

(共益費)

第5条 乙は、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(以下この条において「維持管理費」という。)に充てるため、共益費を甲に支払うものとする。

2 前項の共益費は、頭書(5)の記載に従い支払う。

- 3 1か月に満たない期間の共益費は、当月分の日数で日割計算した額とする。ただし、計算した額に10円未満の端数が生じたときは、これを切り捨てる。
- 4 甲及び乙は、維持管理費の増減により共益費が不相当となったときは、協議の上、共益費を改定することができる。
- 5 共益費の改定は、覚書を交わしてこれを定める。

(附属施設使用料)

第6条 乙は、頭書(5)の記載に従い、附属施設使用料を甲に支払う。

- 2 1か月に満たない期間の附属施設使用料は、当月分の日数で日割計算した額とする。ただし、計算した額に10円未満の端数が生じたときは、これを切り捨てる。
- 3 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、附属施設使用料を改定することができる。
  - (1) 土地又は建物に対する租税その他の負担の増減により、附属施設使用料が不相当となった場合
  - (2) 土地又は建物の価格の上昇又は低下その他の経済事情の変動により附属施設使用料が不相当となった場合
  - (3) 近傍同種の建物の附属施設使用料に比較して附属施設使用料が不相当となった場合
- 4 附属施設使用料の改定は、覚書を交わしてこれを定める。

(借上料等以外の金銭の請求禁止)

第7条 甲は、敷金、礼金、更新料その他いかなる名目によるかを問わず、頭書(5)の借上料、共益費、附属施設使用料、第17条の原状回復に必要な費用及び損害賠償金以外の金銭を乙に請求してはならない。

(反社会的勢力の排除)

- 第8条 甲は、乙に対し、次の各号の事項を確約しなければならない。
- (1) 自ら(法人である場合においては、その役員(取締役、執行役又はこれらに準ずる同等以上の支配力を有するものと認められる者をいう。第12条第2項第2号において同じ。)を含む。)が、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2号に規定する暴力団(以下この号において「暴力団」という。)若しくは同条第6号に規定する暴力団員(以下この号において「暴力団員」という。)又は暴力団若しくは暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有する者(以下総称して「反社会的勢力」という。)でないこと。

- (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) 自ら又は第三者を利用して、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、本物件に反社会的勢力を居住させない。

(禁止又は制限される行為)

第9条 乙は、転借人が本物件の増築、改築、移転、改造若しくは模様替え又は本物件の敷地内における工作物の設置を行わない。ただし、甲の承諾を得た場合は、この限りでない。

- 2 乙は、本物件の転貸に当たり、転借人が次に掲げる行為をしないようにする。ただし、甲の承諾を得た場合は、この限りでない。
- (1) 共用又は共同施設又は住宅内でペットを飼育し、又は野良猫等にえさを与えること。
  - (2) テレビ、ステレオ、楽器等で騒音を出すこと。
  - (3) 共用又は共同施設を占有すること。
  - (4) 住宅内又は通路等に私物や廃棄物を置くことにより、通行上の支障を来たし、又は環境上不衛生であるなど周辺環境に有害となること。
  - (5) その他近隣に迷惑をかける行為をすること。
- 3 転借人に次に掲げる事情があるときは、乙は転借人からその報告を徴するとともに、これを甲に通知する。
- (1) 頭書(11)に記載する同居人に新たな同居人を追加すること、又は同居人が減少すること。
  - (2) 15日以上継続して本物件を留守にすること。

(契約期間中の修繕)

第10条 甲は、転借人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。この場合の修繕に要する費用については、転借人の責めに帰すべき事由により必要となったものは乙が負担し、その他のものは甲が負担するものとする。

- 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、乙は転借人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、転借人が当該修繕の実施を拒否しないようにする。
- 3 乙は、転借人から本物件内の修繕に関する連絡を受けたときは、甲にその旨

を通知し、修繕の要否について協議するものとする。

- 4 前項の規定による通知が行われた場合において、修繕が必要であるにもかかわらず、甲が正当な理由なくこれを実施しないときは、乙は自ら修繕を行うことができる。この場合の費用の負担者は、第1項と同様とする。
- 5 次に掲げる修繕については、第1項及び前項の規定にかかわらず、乙が転借人の負担で修繕させるものとする。この場合においては、甲への通知及びその承諾を要しないものとする。
  - (1) 畳の表替え又は裏返しに要する費用
  - (2) 建具の修繕、障子又はふすまの張替えに要する費用
  - (3) 電球、蛍光灯、LED照明、ヒューズに要する費用
  - (4) 破損ガラスの取替えに要する費用
  - (5) その他軽微な修繕等に要する費用
- 6 前項において、本物件の仕様等の事由により乙が転借人の負担で修繕させる必要がないと判断し、それを甲が認める場合は、甲が修繕に要する費用を負担するものとする。

#### (乙からの解約)

- 第11条 乙は、甲に対して少なくとも30日前に解約の申入れを行うことにより、本契約を解約することができる。
- 2 乙は、本物件の鍵を返却する日までの借上料及び共益費及び附属施設使用料を甲に支払わなくてはならない。この場合、1か月に満たない期間の借上料及び共益費及び附属施設使用料は、当月分の日数で日割計算した額とする。ただし、計算した額に10円未満の端数が生じたときは、これを切り捨てる。
- 3 前項において、乙が本物件の鍵を紛失し返却できない場合には、当該鍵を作成の上甲に返却するものとする。ただし、甲の承諾を得た場合はこの限りではない。

#### (契約の解除)

- 第12条 乙が次に掲げる義務に違反し、甲が相当の期間を定めて乙に当該義務の履行を催告したにもかかわらず、その期間内に履行がない場合は、本契約を継続することが困難となったときに限り、甲は、本契約を解除することができる。
  - (1) 第8条第2項に規定する義務
  - (2) その他本契約書に規定する乙の義務
- 2 乙は、次のいずれかの場合には、何ら催告することなく、本契約を解除することができる。

- (1) 甲に第8条第1項の確約に反する事実が判明した場合
- (2) 契約締結後に甲（法人である場合においては、その役員を含む。）が反社会的勢力に該当した場合
- 3 甲は、本物件について大規模改修、建替、解体の必要が生じた場合には、甲乙協議の上で、契約を解除することができる。

（一部滅失等による借上料の減額等）

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、それが乙又は転借人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、借上料は、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。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。

（契約の終了）

第14条 本契約は、本物件の全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は、これによって終了する。

- 2 乙は、次の各号のいずれかの理由に該当する場合には、契約を終了することができる。
  - (1) 災害、老朽化等により本物件を市営住宅として使用することが不適当となったとき
  - (2) 本物件の築年数が公営住宅法（昭和26年法律第193号）に規定する公営住宅の耐用年限を超えたとき
  - (3) その他やむを得ない事情があるとき

（明渡し）

第15条 乙は、本契約が終了する日までに（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）、本物件を明け渡す。

- 2 乙は、前項の明渡しをするときには、明渡日を事前に甲に通知する。
- 3 前2項の規定により乙が明渡しをするときには、第17条に定める原状回復が完了していることを要しない。

（契約終了の場合における転借人の保護）

第16条 甲は、乙又は転借人の申し出によるほか、乙又は転借人に責がある以

外の理由で契約を解除・解約・終了する場合、その旨を6月前までに乙及び転借人に通知しなくてはならない。

- 2 前項による通知に基づき、転借人が本物件を明渡す必要がある場合は、甲乙協議の上転借人に新たな住宅をあっせんする。
- 3 前項の規定は、第三者による抵当権の実行により、契約が終了となる場合にも適用される。

#### (明渡時の原状回復)

第17条 乙は、通常の使用に伴い生じた本物件の損耗及び本物件の経年変化を除き、本物件を原状回復する。ただし、乙又は転借人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。

- 2 原状回復の負担者に疑義があるときは、国土交通省の「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン（再改訂版）」の定めるところにより、甲及び乙が協議し、解決するものとする。

#### (損害賠償)

第18条 乙又は転借人の故意又は過失により、本物件、諸造作設備に対し、物的損害を与えたときは、一切を乙又は転借人が賠償し原状回復するものとする。

- 2 本物件の構造上の欠陥又は瑕疵等の事由により、乙又は転借人が人的、物的損害を受けたときは、甲は乙又は転借人に賠償するものとする。

#### (立入り)

第19条 甲は、本物件の防火、構造の保全その他の管理上特に必要があるときは、あらかじめ乙及び転借人の承諾を得て、本物件内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、転借人が前項の規定に基づく甲の立入りを拒否しないようにする。
- 3 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は、あらかじめ乙及び転借人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、転借人の不在時に立ち入ったときは、甲は、立入り後その旨を乙を經由して転借人に通知しなければならない。

#### (個人情報提供)

第20条 乙は、甲に対して、管理業務上必要がある場合に限り、乙が保持する転借人の個人情報を提供することができる。

- 2 甲は、乙に対して、管理業務上必要がある場合に限り、甲が保持する転借人

の個人情報を提供することができる。

3 乙は、前2項について、入居時に転借人に入居条件として示し、包括的に同意を得るものとする。

4 甲及び乙は、提供された個人情報の取扱いについては、個人情報の保護に関する法律(平成15年法律第57号)を遵守し、別記「個人情報取扱特記事項」を守らなければならない。

(免責事項)

第21条 地震、火災、風水害等の災害、その他不可抗力によって甲の被った損害に対しては、乙は、その責を負わないものとする。

(協議等)

第22条 本契約には甲の約款を適用しないものとし、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、福井市借上市営住宅実施要綱及び慣行に従い、誠意をもって協議し、解決するものとする。

(管轄裁判所)

第23条 本契約から生ずる一切の法律上の訴訟については、福井地方裁判所を管轄裁判所とする。

次の貸主（甲）と借主（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

貸主（甲） 住所  
氏名

印

借主（乙） 住所 福井市大手3丁目10番1号  
氏名 福井市  
市長

印

代理 免許証番号〔 〕知事・国土交通大臣〔 〕第 号  
事務所所在地

商号（名称）

代表者氏名

宅地建物取引士 登録番号〔 〕知事 第 号

氏名