

契 約 条 項

(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。）、入居者（以下「丙」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。）を以下のとおり締結した。

(契約の目的)

第2条 乙は、東日本大震災により被災した者のうち、乙が本物件の使用を許可した頭書（5）に記載する丙に居住のみを目的とする住宅を確保するため、甲から本物件を賃借する。

2 甲は、乙が本物件を丙に転貸することを承諾するものとする。ただし、以下の条文において、丙が行うべき義務は、乙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 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、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 乙は、本契約が期間の満了により終了し更新がないことについて、丙に対して予め十分に説明し承諾を得るものとする。

4 平成24年度以降において、乙の歳入歳出予算の本契約に係る金額について減額又は削除があった場合は、本契約は変更又は解除する。

(賃料)

第4条 乙は、頭書（3）の記載に従い、賃料を初回支払分については契約成立の翌月末までに、以降は当該月分を原則としてその月末までに甲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の賃料は、1か月を実日数で日割計算した額とする（この場合、1円未満の端数はこれを切り捨てる。）。

(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「維持管理費」という。）に充てるため、共益費を頭書（3）の記載に従い、頭書（8）記載の甲が指定する振込口座に支払うものとする。

2 1か月に満たない期間の共益費は、1か月を実日数で日割計算した額とする（この場合、1円未満の端数はこれを切り捨てる。）。

(負担の帰属)

第6条 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 乙は、保険料を負担するものとし、頭書（4）記載の金額を契約成立の翌月末までに、頭書（8）記載の仲介業者が指定する振込口座に支払うものとする。

(禁止又は制限される行為)

第7条 丙は、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え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、本物件の使用にあたり、次の各号に掲げる行為を行ってはならない。
- 一 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
 - 二 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
 - 三 排水管を腐食させるおそれのある液体を流すこと
 - 四 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
 - 五 猛獣、毒蛇、鳴き声、臭い等の明らかに近隣に迷惑をかかせる動物を飼育すること
 - 六 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条第二号に規定する暴力団又は同条第六号に規定する暴力団員、及び暴力団準構成員、元暴力団構成員、元暴力団準構成員及び暴力団構成員及び暴力団準構成員と取引のある者（以下、「暴力団構成員等」という）を同居させ、または暴力団構成員等に本物件を使用させること
 - 七 甲の承諾なしに、頭書（5）に記載した者以外を同居させ又は本物件を使用させ、若しくは入居者を変更すること
- 3 丙は、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。
- 一 犬、猫その他小動物等ペットの飼育
 - 二 階段・廊下等共用部分への物品の設置
 - 三 階段・廊下等共用部分への看板・ポスター等の広告物の掲示

（入居者の善管注意義務）

第8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、甲が定める管理規約・使用細則等を遵守するものとする。また、甲が本物件管理上必要な事項を丙に通知した場合その事項を遵守しなければならない。
- 4 丙は、甲から貸与された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、丙は、直ちに甲に連絡のうえ、甲が新たに設置した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丙の負担とする。
- 5 丙は、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9条 甲は、本項第一号から第四号に掲げる修繕を除き、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。

- 一 畳の取替え、裏返し
 - 二 障子紙の張り替え、ふすま紙の張り替え
 - 三 電球、蛍光灯、ヒューズの取替え
 - 四 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 丙は、甲の承諾を得ることなく、第1項第一号から第四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、丙は、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、丙はこれを賠償する。

(契約の解除)

第10条 甲は、丙が次に掲げる行為をした場合において、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を履行しないときは本契約を解除することができる。

- 一 丙が負担すべき経費の支払いを2か月以上怠ったとき
- 二 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とき

2 甲は、丙が次に掲げる行為をした場合において、当該行為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、乙及び丙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。

- 一 本物件を居住の用以外に使用したとき
- 二 第7条のいずれかの規定に違反したとき
- 三 その他丙が本契約の各条項に違反したとき

3 丙が次の各号の一に該当するときは、前項に定める「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」ものとみなす。

- 一 丙又は丙の同居人が、暴力団構成員等であるにもかかわらず、そのことを偽って契約をしたことが判明したとき
- 二 丙が、本物件を暴力団事務所として使用したとき
- 三 丙が、本物件の共用部分に反復継続して暴力団構成員等を出入りさせたとき
- 四 丙が、本物件、共用部分その他本件建物の周辺において、暴力団構成員等であるとの威力を背景に、粗野な態度、言動により第三者に不安感、不快感、迷惑を与えたとき
- 五 丙が、第7条第2項第六号又は第七号の規定に違反したとき
- 六 丙が暴力団以外の破壊・暴力活動を行う組織その他の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

(乙からの解約)

第11条 乙は、甲に対して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 前項の規定にかかわらず、乙は解約申入れの日から1か月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。

(明渡し及び明渡し時の修繕)

第12条 丙は、明渡し日を1か月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。

2 丙は、第10条の規定に基づき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さなければならない。

3 丙は、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丙の所有物があり、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、丙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本物件の原状回復工事は甲が行うものとする。
- 6 乙は、甲に対し、前項の原状回復（通常損耗、経年劣化を含む）に要する費用として、頭書（４）に記載する退去修繕負担金を初回賃料支払い時に合わせて支払うものとし、退去修繕負担金の返還請求は行わない。また、甲は、乙及び丙の故意又は過失による損壊に対する修繕費用を除き、同人らに対し、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。

（立入り）

- 第 1 3 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、あらかじめ丙の承諾を得て、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、甲は、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。

（宅地建物取引業者）

- 第 1 4 条** 乙は、この取引を代理又は媒介する宅地建物取引業者（以下「仲介業者」という。）に、頭書（４）に記載する仲介料を契約成立の翌月末までに、頭書（８）記載の仲介業者が指定する口座に支払うものとする。
- 2 仲介業者は、この取引の代理又は媒介を行う。

（免責）

- 第 1 5 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 1 6 条** 甲、乙及び丙は、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 1 7 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 1 8 条** 特約事項については、頭書（９）に記載するとおりとする。