|  |  |
| --- | --- |
| **整理番号** | **－** |

被災者向け借上げ住宅賃貸借契約書（定期借家契約）

　貸主　（貸主名）　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　（以下「甲」という。）と借主　広島県（以下「乙」という。）は，この契約書により頭書（１）に表示する不動産に関し定期建物賃貸借契約を締結した。

頭書（１）目的物件の表示（※別紙とすることを可とする。）

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 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（　　　　　　　　）　／（　）階建／全（　　　）戸 |
| 種類 | マンション・アパート・戸建・（　　　　） | 新築年月 | 年　　　　　月 |
| 住戸部分 | 間取り | （　　）ＬＤＫ・ＤＫ・Ｋ・ワンルーム | 床面積 | ㎡ |
| 所有者(該当する□にチェック) | □貸主と同じ　　□下記のとおり |
| 商号又は名称代表者の職名・氏名所在地 | ＴＥＬ　　　（　　　） |

頭書（２）契約期間

|  |
| --- |
| （開始）　　　　　　年　　　月　　　　日　　から　　　（終了）令和　４　年　７　月　５　日まで |

頭書（３）家賃（※別紙とすることを可とする。）

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 家賃 | 月額　　　　　　　　　　　円 | 支払先 | 甲の指定する先 |
| 設備費 | 家賃に含む。 |
| 附帯設備 | 設備の種類 | 設置状況の確認（入居者設置を除く。） | 附帯設備費が家賃に含まれる場合，通常の使用で故障などを起こした時は，修繕は貸主の負担とする。 |
| エアコン | 新規　　・　　既存　　・　　無 |
| コンロ | 新規　　・　　既存　　・　　無 |
| 給湯設備 | 新規　　・　　既存　　・　　無 |
| 照明器具 | 新規　　・　　既存　　・　　無 |
| カーテン | 新規　　・　　既存　　・　　無 |
| 支払時期 | 原則的に以下のように支払う。初回支払分：契約成立の翌月末まで第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（３-２）管理費，共益費

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 項目 | 使途 | 負担者 | 支払先 | 支払時期 | 金額 |
| 管理費･共益費 | 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，清掃費等として | 入居者 | 甲が指定する先 | 甲の指定による。 | 月額　　　　　　円 |

頭書（４）一時金等（※別紙とすることを可とする。）

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 項目 | 使途 | 負担者 | 支払先 | 支払時期 | 金額 |
| 仲介手数料 | 賃貸借契約の媒介報酬として | 乙 | 仲介業者が指定する先 | 原則的に契約成立の翌月末まで | 円(うち，消費税相当額円)(上限：家賃0.5か月分　※１円未満の端数は切捨て(消費税別途)) |

頭書（５）管理業者（甲から事務代行及び管理の委託を受けた不動産業者）※ 甲の自主管理の場合は記載不要

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 管理業者 | 商号又は名称 |  |
| 所在地 | ＴＥＬ　　（　　　）　　　　　　 |
| 受託業務 | 甲と管理業者との間の管理委託契約等による。 |
| 管理担当者 | 氏名　　　　　　　　　　　　　　（賃貸不動産経営管理士：登録番号　　　　　　　　）　　　※賃貸不動産経営管理士の登録を受けている場合に記載 |

頭書（５-２）仲介業者

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 宅地建物取引業者 | Ａ | Ｂ |
| 商号又は名称代表者の職名・氏名所在地ＴＥＬ | ㊞　〒 | 商号又は名称代表者の職名・氏名所在地ＴＥＬ | ㊞　〒 |
| 免許証番号 | （　　）第　　　　号 | 免許証番号 | （　　）第　　　　号 |
| 免許年月日 | 年　　月　　日 | 免許年月日 | 年　　月　　日 |
| 宅地建物取引士 | 氏名 |  ㊞　 | 氏名 |  ㊞　 |
| 登録番号 | 知事　第　　　号 | 登録番号 | 知事　第　　　号 |
| 業務に従事する事務所名所在地ＴＥＬ | 〒 | 業務に従事する事務所名所在地ＴＥＬ | 〒 |
| 所属団体 |  |  |

※仲介業者が２者の場合は，一方が，他方を代理者並びに本人として仲介手数料の請求及び受領を委任するものとし，代理者の口座を頭書（６）②のとおりとする。

頭書（６）指定口座（※別紙とすることを可とする。）

①　甲が指定する口座　（家賃）

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 金融機関 | 支店名 | 種別 | 口座番号 |
|  |  |  |  |
| フリガナ |  |
| 口座名義人 |  |

②　仲介業者が指定する口座　（媒介報酬）

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 金融機関 | 支店名 | 種別 | 口座番号 |
|  |  |  |  |
| フリガナ |  |
| 口座名義人 |  |

頭書（７）特約事項（※別紙とすることを可とする。）

|  |
| --- |
| １　再契約（３回目）に関し，原則，家賃の条件は変更しない。２　頭書（２）で定める期間は令和４年７月５日までの契約とするが，契約期間満了時に，乙が申し入れた場合には，甲・乙で協議し，合意ができたら新たな契約を締結する。 |

本契約の締結を証するため，本契約書を２通作成し，甲，乙が記名押印の上，各自１通を保有する。　　　　　　　　　　　　年　　　月　　　日

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 甲・貸主 | 商号又は名称代表者の職名・氏名 | 　　　㊞ | ＴＥＬ　　（　　） |
| 住所 | 〒 |
| (貸主代理の場合)  | 商号又は名称代表者の職名・氏名 | 　　　　㊞ | ＴＥＬ　　（　　） |
| 住所 | 〒 |
| 乙・借主 | 広島県代表者　広島県知事　　湯﨑　英彦　　　　　　　　　　　　　　　　　　㊞ | ＴＥＬ082-513-4179 |
| 住所　〒730-8511　広島市中区基町10-52 |

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。）は，頭書（１）に記載する賃貸借の目的物件（以下「本物件」という。）について，以下の条項により居住を目的とする借地借家法（平成３年法律第９０号）第３８条に定める契約の更新のない定期建物賃貸借契約（以下「本契約」という。）を締結した。

　（契約の目的）

第２条　乙は，平成30年７月豪雨災害による被災者で住宅に困窮する者に居住を目的とする住宅を確保するため，甲より本物件を賃借する。

２　甲は，本物件を，乙が別途使用貸借契約を締結する者（以下「入居者」という。）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，入居者が行うべき義務は，乙が責任をもって入居者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。

　（家賃）

第４条　乙は，頭書（３）の記載に従い，原則，家賃の初回支払分については契約成立の翌月末までに，第２回支払分の当月分を当月末までに，第３回以降支払分の当月分を前月末までに甲が指定する口座に支払うものとする。ただし，４月分の家賃については当月末までに支払うものとする。

２　１か月に満たない期間の家賃は，先乗後除の方法で１か月を実日数で日割計算し，契約期間の開始月にあっては１円未満の端数を切り捨てた額とし，契約期間の終了月にあっては1円未満の端数を切り上げた額とする。ただし，本契約を解除又は解約した月の家賃は，１か月に切り上げて計算した額とする。

（管理費，共益費）

第５条　入居者は，頭書（３－２）の記載に従い，管理費・共益費を負担するものとし，甲は入居者にこれを請求するものとする。

２　１か月に満たない期間の管理費・共益費は，１か月を実日数で日割計算し１円未満の端数を切り捨てた額とする。ただし，本契約を解除又は解約した月の管理費・共益費は，１か月に切り上げて計算した額とする。

（退去修繕負担金）

第６条　本契約において，乙は，甲に対して，退去修繕負担金を支払わないものとする。

　（礼金）

第７条　本契約において，乙は，甲に対して，礼金を支払わないものとする。

（負担の帰属）

第８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　入居者は，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，火災保険等損害保険（借家人賠償責任等の賠償責任保険）に加入するものとする。

　（禁止又は制限される行為）

第９条　入居者は，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。

２　入居者は，本物件の使用に当たり，次の各号に掲げる行為を行ってはならない。

　一　居住以外の目的に使用すること。

　二　鉄砲，刀剣類若しくは爆発性，発火性を有する危険な物品等を製造又は保管すること。

　三　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。

　四　排水管を腐食させるおそれのある液体を流すこと。

　五　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。

　六　猛獣，毒蛇，鳴き声，臭い等の明らかに近隣に迷惑をかける動物を飼育すること。

七　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条第六号に規定する暴力団員（以下「暴力団員」という。）を同居させ，又は暴力団員に本物件を使用させること。

　八　甲及び乙の承諾なしに，入居者及び入居者の同居人以外を同居させ若しくは本物件を使用させ又は入居者を変更すること。ただし，出産及び死亡によるものを除く。

３　入居者は，本物件の使用に当たり，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１０条　入居者は，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　入居者は，特に本物件の火災発生防止に留意するものとする。

３　入居者は，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入居者に通知した場合その事項を遵守しなければならない。

４　入居者は，甲より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，入居者は，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入居者の負担とする。

５　入居者は，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１１条　甲は，入居者が入居中における次の各号に掲げる修繕を除き，入居者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，入居者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，入居者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，その旨を入居者に通知しなければならない。この場合において，入居者は，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　入居者は，甲の承諾を得ることなく，第１項各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。

　（契約の解除）

第１２条　甲は，入居者が自ら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，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。

２　甲は，入居者が次の各号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，入居者及び乙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９条のいずれかの規定に違反したとき。

　三　その他入居者が本契約の各条項に違反したとき。

３　入居者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　入居者又は入居者の同居人が，暴力団員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　入居者が，本物件を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（以下「暴力団」という。）の事務所として使用したとき。

　三　入居者が，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。

　四　入居者が，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，言動により第三者に不安感，不快感，迷惑を与えたとき。

　五　入居者が，第９条第２項第七号又は第八号の規定に違反したとき。

　六　入居者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１３条　乙は，甲に対して１ヶ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か月分の家賃又は家賃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。

３　第１項の解約の申入れの前に入居者が甲に対して本物件を明渡し済みであるときは，入居者が甲に対して本物件を明渡した日から起算して１か月を経過した日をもって本契約は当然に終了するものとし，乙は甲に対して同日分までの賃料を支払う。なお，同日分までの家賃を超えて支払っている場合は，甲は乙に対してその超えた分の賃料を乙の指定する方法で返納しなければならない。

４　前項の場合，乙は，第１項の解約の申入れ，次条第１項の明渡し及び第２項の明渡しの通知をすることを要しない。

５　この契約は，地方自治法（昭和２２年法律第６７号）第２３４条の３及び同法施行令（昭和２２年政令第１６号）第１６７条の１７の規定によ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，乙の歳出予算の当該金額について減額又は削除があったとき，乙は，この契約を変更又は解約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１４条　乙及び入居者は，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　乙及び入居者は，前２条の規定に基づき本契約が解除又は解約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　乙及び入居者は，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　甲は，入居者が本契約期間の途中で退去することを知ったときは，入居者に対して乙への解約申出を求めるなど，適正な手続きが行われるよう努めなければならない。

５　本契約終了時に本物件等内に残置された入居者の所有物があり，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，入居者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入居者に請求することができる。

６　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。

７　甲は，乙及び入居者に対し，前項の原状回復（通常損耗，経年劣化を含む。）に要する費用，退去時修繕費用，機器・設備類の点検交換費用その他これらに類する費用を請求しないものとする。

８　甲は，入居者の故意又は過失による損壊に対する修繕費用を入居者に請求することができる。

　（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，あらかじめ入居者の承諾を得て，本物件に立ち入ることができる。

２　入居者は，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，あらかじめ入居者の承諾を得て，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，あらかじめ入居者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，入居者の承諾を得ずに立ち入ったときは，その旨を入居者に通知しなければならない。

　（宅地建物取引業者）

第１６条　乙は，頭書（４）に記載する仲介料を原則的に契約成立の翌月末までに，頭書（５－２）記載の仲介業者からの請求に基づき，同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。

(個人情報)

第１７条　乙は，入居者及び入居者の同居者の氏名等の個人情報を，本物件の管理を目的として甲に，被災者支援を目的として国及び地方公共団体に提供するものとする。

　（協議）

第１８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１９条　本契約に起因する紛争に関し，訴訟を提起する必要が生じたときは，広島地方裁判所を第一審管轄裁判所とする。

（特約事項）

第２０条　特約事項については，頭書（７）に記載するとおりとする。