

定期建物賃貸借契約書（案）

赤字は契約時削除 黄色マーカー部分は提案内容により加筆修正する

頭書

1 物件の表示

所在地 京都府与謝郡伊根町字日出4 2 3 番地3
施設名 旧伊根診療所医師住宅

2 契約期間

令和●●年（西暦●●年）●●月●●日から

令和●●年（西暦●●年）●●月●●日まで

3 家賃は月●●円（うち、消費税および地方消費税の金額●●円）とし、毎月末日限りその月分を支払うこと。

第3条の使用目的に居住以外の使用があるときは、消費税等を加算し内税を示す。

4 敷金として●●円（家賃の3月分）を納入する。

（契約の締結）

第1条 賃貸人伊根町長（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、以下の条項により借地借家法（以下「法」という。）第38条に規定する定期建物賃貸借契約（以下「本契約」という。）を締結した。

（契約期間及び終了の通知）

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。

3 甲は、第1項に規定する期間の満了の1年前から6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月を経過した日に賃貸借は終了する。

5 甲及び乙は、本契約の期間満了の6月前までに、乙から期間満了後の再契約の申出があった場合に限り、協議を行うものとする。ただし、当該協議は再契約の成立を確約するものではなく、再契約を行うか否かは甲が本物件の状況、今後の用途及び周辺環境等を勘案し、最終的に決定するものとする。

（使用目的）

第3条 乙は、居住・店舗を目的として本物件を使用しなければならない。

(家賃)

第4条 乙は、頭書3の記載に従い、家賃を甲に支払わなければならない。

2 1月に満たない期間の家賃は、その月の日数で日割計算した額とする。

3 家賃は、契約期間中の改定を行わない。

(敷金)

第5条 乙は、本契約から生じる責務の担保として、頭書4に記載する敷金を契約の締結から1月を経過するまでに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、敷金をもって家賃その他の責務と相殺することができない。

3 甲は、本物件の明け渡しがあったときは、遅滞なく、敷金の全額を無利息で乙に返還しなければならない。ただし、甲は、本物件の明け渡し時に、家賃の滞納、第13条に規定する原状回復に要する費用の未払いその他本契約から生じる乙の責務の不履行が存在する場合には、当該責務の額を敷金から差し引くことができる。

4 前項のただし書の場合には、甲は、敷金から差し引く責務の額の内訳を乙に明示しなければならない。

(反社会的勢力の排除)

第6条 乙は、甲に対し、次の各号の事項を確約する。

一 自らが、暴力団、暴力団員、暴力団準構成員、暴力団関係企業、総会屋等、社会運動等標ぼうゴロ、特殊詐欺グループ、又は特殊知能暴力集団その他これらに準ずる者（以下「暴力団等」という。）に該当しないこと、及び将来にわたっても該当しないことを表明し保証すること。

二 暴力団等の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。

三 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 風説を流布し、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

四 本物件に居住等使用する者又は現にその者と同居し、若しくは同居しようとする親族等が暴力団等でないこと。

(禁止又は制限される行為)

第7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、又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、別表第1に掲げる行為を行ってはならない。

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、別表第2に掲げる行為を行ってはならない。

5 乙が第1項の承諾を得て転貸を行うときは、頭書2の契約期間を限度とする転貸借契約を乙と転借人との間で締結しなければならない。

6 第1項に規定する本物件の全部の賃借権の譲渡の承諾は、乙が本契約を継続することができない真にやむを得ない事由が存在し、前項の転借人の居住等使用を確保する必要がある場合に限る。

(転貸人への家賃請求)

第7条の2 甲は、乙が家賃の支払いを2月以上怠ったときは、乙に承諾を得ることなく前条第1項で甲が承諾した転借人に家賃を直接請求することができる。

(契約期間中の修繕及び管理)

第8条 甲及び乙は、別表第3に掲げる区分において修繕義務を負う。ただし、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。

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、当該修繕を拒否することができない。

3 乙は、別表第4に例示する維持管理、修繕及び取替えその他の行為を自らの負担において行なわなければならない。

4 乙は、本物件を本契約の使用目的に適合させ、又は当該使用に伴い必要となる範囲で、修繕、設備の更新その他の維持工事を自己の責任と費用負担により実施することができる。

5 乙は、乙の負担により行った第7条及び本条に定める修繕等について、借地借家法第33条に基づく造作買取請求権その他これに類する請求権を行使することができない。

(契約の解除)

第9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。

一 第4条第1項に規定する家賃支払義務

二 第5条第1項に規定する敷金支払義務

三 第12条第1項に規定する明渡し義務

2 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ずに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。

一 第3条に規定する本物件の使用目的遵守義務

二 第7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、別表第1第七号から第九号までに掲げる行為に係るものを除く。)

3 甲は、乙が次の各号のいずれかに該当した場合には、何ら催告も要せずして、本契約を解除することができる。

- 一 第6条各号の確約に反する事実が判明した場合
- 二 別表第1第七号から第九号までに掲げる行為を行った場合

(乙からの解約)

第10条 乙は、甲に対して少なくとも2月前まで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、前項の規定により解約するときは頭書3の月額家賃の2月に相当する金額を違約金として甲に支払わなければならない。

3 第1項の規定にかかわらず、解約の申入れの日から起算して2月を経過する日までの間において、随時に本契約を解約することができる。この場合において、第2項の違約金のほか、頭書3の月額家賃の2月に相当する額から、解約の申入れの日から解約の日までに相当する家賃を差し引いた金額を甲に支払わなければならない。

(契約の消滅)

第11条 本契約は、天災、地変、火災その他甲乙双方の責めに帰さない事由により、本物件が滅失した場合、当然に消滅する。

(明渡し)

第12条 乙は、本契約が終了する日までに(第9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。

2 乙が本物件の一部又は全部を第三者に転貸している場合、乙は自らの責任と費用において転借人に対し退去を求め、明渡しを完了させなければならない。

(明渡し時の原状回復)

第13条 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。

2 乙は、第7条第2項の承諾を受けて行った改築等の原状回復を乙の負担で行わなければならない。ただし、甲が原状回復の必要がないと認めたものはこの限りでない。

3 前項のただし書きは、第7条第2項の承諾時に協議によりあらかじめ認めることができる。

4 第9条及び第10条の規定により契約の途中解除をしたときは、甲は前項で認めたものを取り消すことができる。

5 乙は、明渡しに際して、乙又は転借人等の第三者が設置した設備、家具及び家電その他の不要物等を自らの責任と費用において全て撤去しなければならない。

6 乙が前項の義務を履行しない場合、甲は残置物を乙の費用で処分することができる。この場合、乙は甲に対して、当該処分に関わる異議申し立て及び費用請求を行うことができない。

(遅延損害金及び損害賠償)

第14条 乙が本契約に基づく家賃の支払いを怠ったときの取扱いについては、伊根町税外収入金、滞納金督促条例(平成16年条例第21号)の規定を準用する。

2 乙の責めに帰すべき事由により本契約が解除された場合、乙は契約終了日の翌日から本物件

の明渡し完了日に至るまで、家賃相当額の2倍に相当する金額を損害賠償金として甲に支払うものとする。

- 3 前項の規定は、甲が被った損害が当該賠償金を超える場合に、その超過分について別途損害賠償を請求することを妨げない。
- 4 乙が本契約上の義務に違反したことにより甲に損害を与えた場合、乙はその損害（弁護士費用等の法的手段に要した費用を含む）を賠償しなければならない。

（保険の加入及び危険負担）

第15条 乙は、本契約の締結時までに甲を指定被保険者とする火災保険（借家人賠償責任保険を含む）に加入し、その証書又は加入を証する書類をすみやかに甲に提出しなければならない。また、保険期間が満了する場合は、契約更新の手続きを行い、すみやかに継続の証拠書類を提出するものとする。

- 2 本物件の一部が乙の責めに帰すべき事由によらず滅失その他の事由により使用できなくなった場合、その使用できなくなった部分の割合と期間に応じて、賃料を減額するものとする。減額の割合については、甲及び乙が協議の上、決定する。
- 3 乙の責めに帰すべき事由により本物件が毀損又は滅失したときは、乙は自己の費用と責任において本物件を原状に復さなければならない。これに要する費用及びこれにより甲が被った損害（修繕期間中の賃料相当額を含む）は、乙が負担する。
- 4 天災地変等の不可抗力により乙が被った損害について、甲に故意又は重過失がある場合を除き、甲はその責任を負わないものとする。

（立入り）

第16条 甲は、本物件の防火、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、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 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、本物件に立ち入ることができる。この場合において、甲は、乙の不在時に立ち入ったときは、立入り後その旨を乙に通知しなければならない。

（連帯保証人）

第17条 連帯保証人（以下「丙」という。）は、甲に対し、乙が本契約上負担する一切の債務を金●●●●円（頭書3の家賃の12か月分相当額）の範囲内で連帯して保証する。

- 2 丙が前項に規定する保証能力を失くしたときは、乙は、甲に丙の変更の承認を得て、すみやかに変更しなければならない。

（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。

この契約の締結を証するため、この契約書を3通作成し、当事者記名押印のうえ、甲乙丙各自1通を保有する。

令和●●年●●月●●日

(甲) 伊根町

京都府与謝郡伊根町長 吉本 秀樹 印

(乙)

現住所 ●●●●●●●●

株式会社 ●●

賃借人 代表取締役 ●● ●● 印

(丙) 連帯保証人

現住所 ●●●●●●●●

氏名 ●● ●● 印