

## 戸沢村定住促進住宅等に関する賃貸借契約書（案）

賃貸人（以下「甲」という。）及び賃借人 戸沢村長渡部 秀勝（以下「乙」という。）は、別紙頭書 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、次の条項により賃貸借契約（以下「本件賃貸借契約」という。）を締結する。

（借上げの目的）

第 1 条 乙は、戸沢村定住促進住宅設置及び管理条例（以下「条例」という。）に規定する定住促進住宅として、乙の選択する第三者（以下「入居者」という。）に転貸するため、本物件を借り上げる。

（借上期間）

第 2 条 本件賃貸借契約における本物件の借上期間は、 年 月 日から 年 月 日までとする。

（本物件の引き渡し）

第 3 条 甲は、借上期間の始期の日から 10 日前までに、本物件を入居可能な状態にしたうえで、乙に引き渡す。

2 前項に規定する引渡日から 年 月 日までの間については、入居者の転居のために必要な期間とし、その間の本物件の管理は乙が行う。

（借上料等）

第 4 条 借上料は、1 戸あたり月額 円とする。

2 前条第 2 項に規定する期間の借上料は、無償とする。

3 前項を除き、1 月に満たない期間の借上料は、1 月を 30 日として日割計算した額とする。ただし、計算した額に 100 円未満の端数が生じたときは、これを切り捨てる。

4 乙は、甲の請求により、当月分の借上料を当月の末日までに甲に支払う。

5 乙は、第 1 項に規定する住宅借上料以外は、敷金、権利金、保証金その他名目の如何を問わず、甲に対して何ら支払義務を負わない。

（村有地の使用貸借契約）

第 5 条 乙は、甲に対し、以下の村有地（以下「村有地」という。）を次の条件により無償で使用させることとし、甲はこれを借り受ける。

(1) 所在地 戸沢村大字古口 1 0 0 - 2 6

(2) 地 目 学校用地

(3) 地 積 平方メートル

(4) 契約期間 第 2 条に定める本件賃貸借契約の借上期間と同じ

(5) 使用目的 本件賃貸借契約に基づき本物件を賃貸するため

2 甲は、乙の承諾なくして、村有地に係る借地権その他権利を第三者に譲渡し、又は現状を変更し、若しくはこれらに抵当権その他の権利を設定してはならない。

（甲の承諾事項）

第 6 条 甲は、乙が入居者を決定するに当たっては、乙が定める手続きにより行うことを承諾する。

2 甲は、本件賃貸借契約の借上期間中、直接、間接を問わず、本物件に関することについて、乙の承諾なしに、入居者と交渉してはならない。

3 乙は、建物本体に影響を与えない限りにおいて、条例第 25 条第 1 項第 3 号ただし書きについては、甲の承諾を得て実施することができるものとする。

(甲の維持及び修繕義務等)

第7条 甲は、甲の負担により、本物件に関して別表第1に掲げる維持及び修繕（入居者の責めに帰すべき事由による場合を除く）を行わなければならない。

2 乙は、甲に対し、前項に規定する維持及び修繕に係る業務の委託等の契約状況について、報告を求めることができる。

3 乙は、別表1に掲げる修繕を行う必要が生じた場合は、その旨を甲に報告しなければならない。

4 甲は、乙が別表1に掲げる維持及び修繕を行う場合には、当該維持及び修繕に要した費用（以下「維持管理費用」という。）を負担するものとする。

5 前項の場合、乙は甲に支払う借上料から維持管理費用相当分を減殺して、借上料を支払うことができる。

(乙の管理業務)

第8条 乙は、本件賃貸借契約の借上期間中、条例の規定により、本物件を定住促進住宅として管理（入居者及び退去者の負担により行う別表第2に掲げる本物件の維持及び修繕に関することを含む。）する。

(火災保険の加入)

第9条 甲は、本件賃貸借契約の借上期間中、り災の場合の修繕費に充当する目的で、本物件について火災保険契約を締結しなければならない。

2 甲は、本件賃貸借契約の借上期間の始期までに前項の契約を締結し、その契約証書を乙に提示しなければならない。

(乙の権利設定)

第10条 乙は、本件賃貸借契約の締結後速やかに、本物件に対する賃借権の設定登記を順番1番で行い、甲はこれを承諾するとともに登記手続に協力する。

(権利の譲渡に関する制限等)

第11条 甲は、乙の承諾なくして、本物件に係る所有権、借地権その他権利を第三者に譲渡し又は現状を変更し、若しくはこれに抵当権を設定してはならない。

2 甲（相続人又は清算人を含む。）は、本件賃貸借契約の借上期間中、次の各号の一に該当する場合においては、直ちに乙に対してその旨を書面で届けなければならない。

(1) 住所又は氏名（法人の場合は、名称、所在地、代表者及び定款、寄付行為）を変更したとき。

(2) 死亡し、又は成年被後見人若しくは被保佐人になったとき。

(3) 強制執行、仮差押え、仮処分若しくは競売の申立て又は滞納処分のあったとき。

(4) 支払停止又は破産手続、民事再生手続、会社更生手続若しくは特別清算手続の申立てがあったとき。

(5) 営業の廃止、変更又は解散の決議をしたとき。

(甲の契約の解除等)

第12条 甲は、次の各号に掲げるいずれかに該当するときは、乙と協議のうえ、本件賃貸借契約及び村有地の使用貸借契約を解除することができる。

(1) 災害、老朽化等により、本物件を定住促進住宅として引き続き管理することが不相当なとき。

(2) 本物件の建替えを行う必要があるとき。

(3) その他やむを得ない事情があるとき。

2 前項に規定する協議は、本件賃貸借契約を解除する日の少なくとも1年前に行わなければならない。ただし、災害等事前に予期することができない場合はこの限りでない。

(乙の契約の解除等)

第13条 乙は、乙の議会において、本件賃貸借契約に係る予算が減額又は削除されたときは、甲と協議のうえ本件賃貸借契約を解除し又は変更することができる。

2 乙は、甲が本契約書に規定する義務に違反する場合、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が履行されないときは、本件賃貸借契約及び村有地の使用貸借契約を解除することができる。

(本物件の変更の制限)

第14条 甲は、乙の承諾なくして、本物件の現状を変更してはならない。

(本物件の期限付き贈与契約等)

第15条 甲は乙に対し、本件賃貸借契約の借上期間が終了する日の翌日付けで、本物件を無償贈与することとし、乙はこれを受諾した。

2 乙は、本件賃貸借契約を解除するときは、入居者を返還の日までに退去させ、本物件をその時点の現状有姿により甲に返還する。

3 乙は、第13条の規定により契約を解除するときは、甲に代わって入居者に借地借家法第34条第1項の規定による通知をする。

(損害賠償)

第16条 甲又は乙は、本契約書に定める義務に違反したことにより他方の当事者に損害を与えた場合は、当該損害を賠償しなければならない。

(協議等)

第17条 甲及び乙は、本契約書に定めがない事項又は各条項の解釈について疑義が生じた場合は、誠意をもって協議し解決するものとする。

2 条例等の改正に伴い、本契約書に記載の事項について変更する必要がある場合は、甲と乙は協議し、これを変更するものとする。

(管轄裁判所)

第18条 甲及び乙は、本件賃貸借契約及び村有地の使用貸借契約につき紛争が生じた場合、乙の所在地を管轄する裁判所を第1審の専属的合意管轄裁判所とする。

この契約の締結を証するため、この契約書2通を作成し、それぞれに甲乙が記名押印して各自その1通を保有する。

年 月 日

甲 住 所  
氏 名

印

乙 住 所 山形県最上郡戸沢村大字古口270番地  
氏 名 戸沢村長 渡部 秀勝 印

別紙

頭書1 賃貸借の目的物

(1) 建物全体の概要

住宅名称					
所在地					
建物用途					
構造					
階数	階建				
総戸数	戸 (内訳 )				
敷地面積	m <sup>2</sup>	建築面積	m <sup>2</sup>	延床面積	m <sup>2</sup>
附帯施設	駐 車 場 (1戸当たり2台)				
	物 置 (1戸当たり1個)				
	ゴミステーション (1箇所)				

(2) 借上部分の概要

借上範囲	<input type="checkbox"/> 全戸数	<input type="checkbox"/> 一部の棟	<input type="checkbox"/> 一部の住戸
借上住戸	住戸総数 (内訳 )	戸	
借上住戸 総床面積	(内訳 )	m <sup>2</sup>	
附帯施設	駐 車 場	台数	台
	物 置	個数	個
	ゴミステーション	箇所数	箇所



別表第1（第7条関係）

区 分	内 容 「瑕疵責任・経年劣化・通常損耗・法定点検等」
構造体 仕上げ	<ul style="list-style-type: none"> <li>・構造体等の破損、欠落及びクラックの修繕</li> <li>・外部及び鉄部の塗装等、外部タイル（外壁）の清掃等</li> <li>・雨漏りの修繕（雨漏り防水等修繕含む）</li> </ul>
電気設備	<ul style="list-style-type: none"> <li>・配電盤、電線管、電線等の電気設備等の設備機器の修繕</li> <li>・テレビ共聴設備及び電波障害対策設備の修繕</li> <li>・照明器具の取替え</li> <li>・インターホンの修繕</li> <li>・温水器等器具の取り替え</li> <li>・エアコンの修繕</li> </ul>
給排水設備	<ul style="list-style-type: none"> <li>・給湯器の修繕</li> <li>・配管等漏水修繕</li> <li>・給水管、排水管、汚水管、雨樋の修繕</li> <li>・汚水枡、排水枡、排水側溝の修繕</li> <li>・キッチンユニット、洗面ユニット等の取り替え</li> </ul>
消防設備	<ul style="list-style-type: none"> <li>・家庭用火災報知設備及びその配管、配線の修繕（入居者が設置したものは除く。）</li> <li>・消防設備機器及びその配管、配線の修繕</li> <li>・消火器の取替え及び薬剤の詰め替え（入居者が設置したものは除く。）</li> </ul>
住戸部分	<ul style="list-style-type: none"> <li>・床、壁、階段、天井骨組み材、下地材の取替え</li> <li>・建具及び部品の修繕</li> <li>・ユニットバスの取り替え及び漏水の修繕</li> <li>・レンジフード、ダクト用換気扇</li> <li>・便器及びロータンクの修繕</li> <li>・クロス・フローリングの張り替え</li> <li>・外構の修繕</li> <li>・門扉及びフェンス等の塗装及び破損修繕</li> <li>・外部物置等付属建屋の修繕</li> <li>・駐車場の修繕</li> </ul>
天変地異	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地震又は風水害等による建物の破損修繕</li> </ul>
そ の 他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・経年変化及び通常使用による損耗等の修繕 (国土交通省住宅局「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」参照)</li> <li>・上記のほか、住宅の良好な維持管理に必要な修繕、第3者の責に帰すべき修繕及び負担責任区分が不明確な修繕</li> </ul>

※ 修繕は、機器・機具・部材の取替えを含む。

別表第 2 (第 8 条関係)

区 分	内 容 「入居者の責めに帰すべき修繕・退去時の経常修繕」
内 装	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 造作材・木部枠等の破損取り替え</li> <li>・ 床・壁・天井の汚損塗装</li> <li>・ クロス等の汚損又は破損による張り替え</li> <li>・ 穴あき等の修理</li> </ul>
建 具	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 玄関ドアの傷補修及び附属郵便入れの修理</li> <li>・ アルミサッシ、ドア、木製建具修理</li> <li>・ ガラスの破損修理</li> <li>・ 建具の部品修理及びクレセント調整、網戸の張替</li> </ul>
金 物 等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 錠前、鍵、レール、戸車、引手、蝶番、戸当たり、ドアチェーン</li> <li>・ カーテンレール、洋服掛け、物干し金物の破損修理</li> <li>・ 退去時の玄関錠の取り替え</li> </ul>
電気設備	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 各戸メーターより内部の小修繕 (点滅器、コンセント、テレビ接続端子等の修理取り替え)</li> <li>・ 既設エアコンの修理</li> <li>・ 住戸内の電線球の取り替え</li> </ul>
給排水設備	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 各戸メーターより内部の小修繕 (蛇口の修理、排水管及び汚水管の各住戸専用部分の詰まり除去等)</li> </ul>
消防設備	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 家庭自動火災報知機</li> </ul>
附属家具等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 下足箱、飾り棚、戸棚、吊り戸棚、天袋、物入、クローゼットの破損修理</li> <li>・ 押入の破損修理</li> <li>・ 流し台(附属のごみ受け等を含む)、調理台及びガス台の修理</li> <li>・ レンジフード及びダクト用換気扇の修理</li> <li>・ ユニットバス及び浴槽の附属物(浴槽の排水栓、ふた等)の修理</li> <li>・ 便所内設備の附属物(便座、紙巻器、タンク用内部金具、パッキン類等)の修理</li> <li>・ 洗面化粧台の破損修理</li> <li>・ 入居者が取付けた設備の撤去</li> </ul>
共用部分	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 敷地内の除草及び排水溝の清掃</li> <li>・ じんかい等の処理</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 入居者取り付けの設備等の撤去及び修繕</li> </ul>

※ 修理は、部品取替えを要しない軽易なものとする。