

## 賃貸借契約書

貸主 静岡 太郎（以下「甲」という。）、借主 静岡県知事（以下「乙」という。）及び丙市町 次郎（熱海市伊豆山地区の土石流災害により被災した者のうち、本物件に入居する者。以下「丙」という。）とは、この契約書により、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、契約期間満了により契約が終了して更新されない定期賃貸借契約を締結する。

## 頭書(1) 賃貸借の目的物

建物の名称・所在地等	名称	住まいアパート				
	郵便番号、所在地	〒 ● ● ● - ● ● ● ● ● ○○市 ○○○町 123				
	建て方	共同建・長屋建 一戸建・その他	構造	木造・非木造 (鉄骨)	新築年月	平成2年3月
住戸部分	住戸番号	201号室	間取り	(2) LDK・DK・K・R		
	面積	50 m <sup>2</sup>				
	設備等	トイレ	専用 (水洗・非水洗)			
	浴室	共用 (水洗・非水洗)				
	シャワー	有・無				
	洗面台	有・無				
	洗濯機置場	有・無				
	給湯設備	有・無				
	コンロ	有 (ガス・電気・IH調理器) ・無				
	冷暖房設備	有・無、設置可・不可				
	ガス	有 (都市ガス・プロパンガス) ・無				
	上水道	水道管より直結・受水槽・井戸水				
	下水道	有 (公共下水道・浄化槽) ・無				
	カーテン	有・無				
	備え付け照明器具	有・無				
	使用可能電気容量	(30) アンペア				
	インターネット対応	有・無				
附属設備	駐車場	有・無				
	自転車置場	有・無				
	物置	有・無				

## 頭書(2) 契約期間 ※記入しないでください

始期	年 月 日から	年 月
終期	年 月 日まで	※原則2年(更新なし)

## 頭書(3) 賃料等

賃料 (駐車場料金を除く。)	月額 50,000円	共益費・管理費	月額 3,000円
その他の条件	初回：契約成立の翌月末まで 第2回支払分以降：当月分を翌月末日まで		

※入居者が負担する附属設備使用料、自治会費等については記入しないでください。

## 頭書(4) 一時金等

項目	用途	負担者	支払先	支払時期	金額(税込)
礼金	貸主に対する礼金	乙	甲	契約成立の翌月末まで	50,000円 (賃料1か月分以内)
退去修繕相当費	原状回復(通常損耗、経年劣化を含む)の費用として	乙	甲	契約成立の翌月末まで	100,000円 (定額:賃料2か月分)
入居時鍵等交換費	入居前の鍵等交換経費として	乙	甲	契約成立の翌月末まで	10,000円 (定額:社会通念上必要な金額)
仲介料	賃貸借契約の媒介報酬として	乙	仲介業者	契約成立の翌月末まで	27,500円 (定額:賃料0.5か月分) <u>※賃料0.55か月分を記入</u>

※損害保険料は、乙が別途、包括契約にて加入し支払うものとする。

## 頭書(5) 引受損害保険代理店

商号又は名称	損保ジャパンパートナーズ株式会社 静岡支店
所在地	〒420-0031 静岡市葵区呉服町1丁目1-2 静岡呉服町スクエアビル11階 TEL(054-653-6500)

## 頭書(6) 振込指定口座(別紙とすることを可とする。)

①甲が指定する口座		送金される金銭:賃料等			
金融機関	支店名	預金種別	口座番号	口座名義人	
住まい銀行	熱海支店	普通	12345678	カナ	シズオカ タロウ
				漢字	静岡 太郎
②仲介業者が指定する口座		送金される金銭:仲介料			
金融機関	支店名	預金種別	口座番号	口座名義人	
住まい銀行	熱海支店	普通	87654321	カナ	スマイフドウサン(カ)
				漢字	住まい不動産(株)

頭書(7) 貸主等の住所・氏名・電話番号等  
貸主(甲)

住所(所在地)	〒420-8601 静岡市葵区追手町〇〇〇〇		
名称			
代表者名又は氏名	静岡 太郎	電話番号	054(221)〇〇〇〇

仲介業者(宅建業者免許証番号 22(5)第 99999 号)

住所(所在地)	〒413-0016 熱海市水口町●●●●		
名称	住まい不動産(株)	電話番号	0557(82)●●●●
代表者名又は氏名	住まい 一朗	FAX	0557(82)●●●●

管理者(賃貸住宅管理業者登録番号 12345 )

住所(所在地)	〒		
名称	仲介業者と同じ		
代表者名又は氏名		電話番号	( )

建物所有者(貸主と建物所有者が異なる場合記入) ※転賃借承諾書の添付が必要です

住所(所在地)	〒		
名称			
代表者名又は氏名		電話番号	( )

## 頭書(8) 丙氏名及び同居人数

丙氏名	市町 次郎	年齢	60歳
入居者数	計 2 人		
同居者氏名	年齢	同居者氏名	年齢
市町 花子	55歳		歳
	歳		歳
	歳		歳

## 頭書(9) 特約事項

別途附属設備使用料等は下記のとおりとする。  
 駐車場利用料(1台) 月額 5,000円  
 ペット飼育追加費 月額 10,000円

## 契約条項

**(目的)**

第1条 乙は、熱海市伊豆山地区の土石流災害により被災した者に対して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。

**(使用承諾)**

第2条 甲は、丙が本物件を使用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。ただし、翌年度以降において歳入歳出予算の金額について減額又は削減があった場合は、当該契約を解除する。

2 前項の契約期間は、原則として更新することができない。ただし、甲及び丙の同意の下、この契約終了後に新たに甲及び丙にて賃貸契約を締結することができるものとする。

**(賃料等)**

第4条 乙は、甲との契約に基づき頭書(3)記載の賃料(駐車場料金を除く。)を、甲が指定する口座に支払うものとし、その支払いは、契約月の賃料は契約月の翌月末まで、契約月以外の賃料は、当月分を翌月末日までに行うものとする。

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り計算した額とする。(1円未満は切り捨てる。)

**(共益費・管理費)**

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、清掃費等に充てるため、頭書(3)記載の共益費・管理費を甲が指定する口座に支払うものとし、その支払いは、契約月の共益費・管理費は契約月の翌月末まで、契約月以外の共益費・管理費は、当月分を翌月末日までに行うものとする。

2 1か月に満たない期間の共益費・管理費は、1か月を実日数で日割り計算した額とする。(1円未満は切り捨てる。)

**(退去修繕相当費)**

第6条 乙は、本物件の明け渡し時における原状回復(通常損耗、経年劣化を含む。)に要する費用として、頭書(4)記載の退去修繕相当費を甲が指定する口座に支払うものとし、その支払いは契約月の翌月末までに行うものとする。

**(損害保険料)**

第7条 乙は、本契約とは別途に頭書(5)記載の損害保険代理店が扱う賠償責任保険に加入するものとする。

**(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 丙は、電気・ガス・水道・駐車場その他専用設備に係る使用料金を負担するものとする。

**(禁止又は制限される行為)**

第9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、模様替え若しくは転貸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、本物件の使用に当たり、別表第1に掲げる行為を行ってはならない。

3 丙は、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別表第2に掲げる行為を行ってはならない。

4 丙は、本物件の使用に当たり、別表第3に掲げる行為を行う場合には、甲に通知しなければならない。

**(丙の善管注意義務)**

第10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、丙は、直ちに甲に連絡の上、甲が新たに設置した鍵の交付を受けるものとする。この場合、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11条 甲は、丙が入居中における別表第4に掲げる修繕を除き、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。ただし、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。
- 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、その旨を乙及び丙に通知しなければならない。この場合において、乙及び丙は、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、別表第4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、乙又は丙が次に掲げる義務に違反した場合において、当該義務違反によりこの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、甲、乙協議の上、この契約を解除することができる。
- (1) 第1条に規定する本物件の使用目的遵守義務
- (2) 第9条各項に規定する義務
- (3) 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
- (4) その他この契約書に規定する乙及び丙の義務
- 2 丙が次の各号の一に該当するときは、前項に定める「この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。
- (1) 丙又は丙の同居人が、暴力団関係者であるにもかかわらず、そのことを偽って契約したことが判明したとき。
- (2) 丙又は丙の同居人が、契約締結後に暴力団関係者に該当したとき。
- (3) 丙が、本物件を暴力団事務所として使用したとき。
- (4) 丙が、本物件の共用部分に反復継続して暴力団関係者を出入りさせたとき。
- (5) 丙が、本物件、共用部分その他本件建物の周辺において、暴力団関係者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。
- (6) 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。

**(丙からの解約)**

- 第13条 丙は、この契約期間の途中で退去しようとする場合、解約日の1か月前までに、乙に対し、解約の申し出を行わなければならない。

**(乙からの解約)**

- 第14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、この契約を解約することができる。
- 2 前項の規定にかかわらず、乙は、解約の申入れの日から1か月分の賃料を（この契約の解約後の賃料相当額を含む。）甲に支払うことにより、解約の申入れの日から起算して1か月を経過する日までの間、随時にこの契約を解約することができる。

**(一部滅失等による賃料の減額等)**

- 第15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、それが乙及び丙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、賃料は、その使用できなくなった部分の割合に応じて、減額されるものとする。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16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。

**(明渡し及び明渡し時の修繕)**

- 第17条 乙及び丙は、この契約が終了する日までに（第12条の規定に基づきこの契約が解除された場合にあっては、直ちに）、残置物をすべて処理し本物件を明け渡さなければならない。ただし、本契約終了後に甲及び丙にて新たな契約を締結する場合はこの限りでない。
- 2 乙は、前項前段の明渡しをするときは、明渡し日を事前に甲に通知しなければならない。
- 3 本物件の明渡し時における原状回復工事（別表第4に掲げる修繕を含む。）は、甲が行うも

のとする。

- 4 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、乙及び丙に対し、退去修繕相当費以外の原状回復に要する費用の請求は行わない。
- 5 乙は、甲が行った退去修繕費が乙の支払った退去修繕相当費を下回った場合も差額を甲に請求しない。
- 6 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を請求する場合は、故意又は過失により損壊させた者に請求するものとする。

#### (立入り)

- 第18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、本物件内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 この契約終了後において本物件を貸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下見をするときは、甲及び下見をする者は、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、丙の不在時に立ち入ったときは、立入り後その旨を丙に通知しなければならない。

#### (仲介業者の報酬)

- 第19条 甲又は乙が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)に記載の媒介報酬を契約成立の翌月末までに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20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、乙及び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、乙及び丙の損害について、甲、乙及び丙は互いにその責を負わないものとする。

#### (損害賠償)

- 第21条 丙は、本契約に違反して乙に損害を与えた場合には、乙に対し、その損害を賠償しなければならない。

#### (協議)

- 第22条 甲、乙及び丙は、この契約書に定めがない事項及びこの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、慣行に従い、誠意をもって甲乙丙協議の上、解決するものとする。


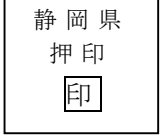

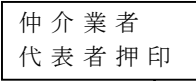

#### (合意管轄裁判所)

- 第23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、静岡地方裁判所を第一審管轄裁判所とする。

#### (特約事項)

- 第24条 特約事項については、頭書(9)に記載するとおりとする。

この契約の成立を証するため、本書3通を作成し、甲、乙及び丙記名押印の上、各自その1通を所持する。

年	月	日	※日付は記入しないでください		
貸主(甲)	住所	静岡県葵区追手町〇〇〇〇		貸主押印	
	氏名	静岡太郎			
借主(乙)	住所	静岡県葵区追手町9番6号		静岡県押印	
	氏名	静岡県知事	川勝平太		
入居者(丙)	住所	熱海市〇〇〇町〇〇番地		入居者押印	
	氏名	市町次郎			
仲介業者 (媒介)	免許番号	22(5)	第99999号	仲介業者 代表者押印	
	住所	熱海市水口町●●●●			
	商号・代表者氏名	住まい不動産株式会社 代表取締役 住まい 一郎			
	宅地建物取引士	住まい 一郎		宅地建物取引士押印	

※ この契約書は、宅地建物取引業法第37条に定められている書面を兼ねています。  
※ この契約書は、静岡県財務会計事務の手引きにおける「口座振替による支払及びファクスによる口座振替通知登録申出書」を兼ねています。

## 別表第1（第9条第2項関係）

1	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。
2	大型の金庫その他の重量の大きな物品等を出入りし、又は備え付けること。
3	排水管を腐食させる恐れのある液体を流すこと。
4	大音量でテレビ、ステレオ等の操作、ピアノ等の演奏を行うこと。
5	猛獣、毒蛇等の明らかに近隣に迷惑をかける動物を飼育すること。
6	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、同条第六号に規定する暴力団員若しくは暴力団又は暴力団員に協力し、関与する等これとかかわりを持つ者として、警察から通報があった者若しくは警察が確認した者（以下「暴力団関係者」という。）を同居させ、又は暴力団、暴力団員若しくは暴力団関係者に本物件を使用させること。

## 別表第2（第9条第3項関係）

1	階段、廊下等の共用部分に物品を置くこと。
2	階段、廊下等の共用部分に看板、ポスター等の広告物を掲示すること。
3	鑑賞用の小鳥、魚等であって明らかに近隣に迷惑をかける恐れのない動物以外の犬、猫等の動物（別表第1第5号に掲げる動物を除く。）を飼育すること。

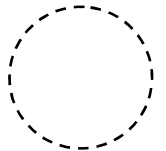
## 別表第3（第9条第4項関係）

1	頭書（8）に記載する同居人に新たな同居人の追加（出生を除く。）又は減少すること。
2	1か月以上継続して本物件を留守にすること。

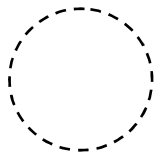
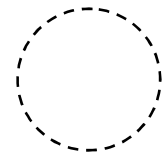
## 別表第4（第10条関係）

1	電球、蛍光灯の取替え
2	その他費用が軽微な修繕

貸主押印



入居者押印

仲介業者  
代表者押印静岡県  
押印