

様式第3号(第3条関係)

収入印紙  
添付

邑南町定住住宅賃貸借契約書

賃貸人 邑南町を甲とし、賃借人(入居者) を乙とし、甲乙間において、次の条項により、邑南町定住住宅賃貸借契約を締結する。

(賃貸物件)

第1条 甲は、その所有する次に掲げる建物を、乙に賃貸する。

住宅名	邑南町定住住宅	号室
所在地	邑南町	番地
構造		
規模		m <sup>2</sup>

(家賃の支払)

第2条 乙は、この建物の家賃として金 円を甲の定める方法により、毎月末までに支払わなければならない。

(家賃の変更)

第3条 甲は、次の各号のいずれかに該当する場合には、家賃を変更することができる。

- (1) 物価の変動に伴い家賃を変更する必要があると認めるとき。
- (2) 近傍同種の民間賃貸住宅又は特定優良賃貸住宅の家賃に比較して不相当となったと認めるとき。

2 甲は、前項の規定により家賃を変更したときは当該入居者にその旨及び当該変更後の家賃を通知するものとする。

(敷金)

第4条 乙は、敷金として金 円を甲に預託するものとする。この敷金には利子を付せず、この建物明渡の際、乙が一切の債務を精算したのち甲より返還するものとする。

(転貸の禁止等)

第5条 乙は、次の各号に掲げる事項を守らなければならない。

- (1) この建物を転貸し、又はこの建物の賃借権を譲渡しないこと。
- (2) この建物を居住以外の目的に使用しないこと。

2 乙は、この建物を原状のまま使用し、構造あるいは造作を変更したり、他の者を同居させたりしてはならない。ただし、あらかじめ書面による甲の承認を受けたときは、この限りでない。

(賃借人の善管義務)

第6条 乙は、この建物を第1条に定める用法に従って、善良な使用者としての注意をもって管理する義務を負うものとする。乙は、この建物の使用に当たり危険若しくは近隣の迷惑となり、あるいはこの建物等に損害を及ぼすような行為をしてはならない。

(賠償)

第7条 乙の責めに帰すべき事由により、この建物に損害を及ぼしたときは、乙はその損害を賠償しなければならない。

(有益費等の請求権の放棄)

第8条 乙は、この建物に投じた有益費又は必要費があっても、これを甲に請求しないものとする。

(調査協力義務)

第9条 甲は、この建物について緊急事態の発生及び管理上必要があるときは、その使用状況を実地に調査することができる。この場合において、乙は、これに協力しなければならない。

(契約の解除)

第10条 甲は、乙が第5条の規定に違反したときは、催告をしないで、この契約を解除することができるとともに、第6条及び賃借料を3箇月以上滞納したときは、催告の後契約を解除することができる。

2 乙は、前項の規定により契約を解除された場合においては、甲の受けた損害を賠償しなければならない。

(原状回復)

第11条 乙は、前条第1項の規定により契約を解除された場合、自己の負担で、直ちにこの建物を原状に回復して甲に返還しなければならない。ただし、甲の承認を受けたときは、この限りでない。

(解約予告及び明渡義務)

第12条 この契約を解除する場合は、10日前までに相手方に予告しなければならない。予告なくこの契約を解除した場合は、相手方に対して予告期間の賃借料相当額を違約金として請求することができる。この契約が終了したときは、乙はこの建物を完全に明渡し、いかなる場合であっても、移転料その他これらに類する請求をしないものとする。

(負担の帰属)

第13条 この建物の修繕に要する費用(軽微な修繕及び入居者の責めに帰すべき事由による修繕は除く。)は甲が負担し、電気、ガス、水道及び下水道の使用料その他の雑費は、乙の負担とする。

2 前項の使用については、乙において直接各供給者と契約するものとする。ただし、法規上又は構造上これができないときは、甲は乙に代って契約することができる。この場合合名義のいかににかかわらずその契約によって生じる義務は乙が負うものとする。

(契約の終了)

第14条 この建物が朽廃若しくは火災等不可抗力により使用不能となった場合又は公法上の措置により買収されるときは、この契約は当然終了するものとする。

(連帯保証人)

第15条 連帯保証人は、この契約に基づく乙の甲に対する債務について、乙と連帯してその履行の責めを負うものとする。本契約が更新された場合においても同様とする。

2 連帯保証人は、独立の生計を営む者で国税、地方税及び公共料金等の滞納が無い者1人を必要とする。

3 連帯保証人の負担は記名押印欄に記載する極度額を限度とする。

4 連帯保証人が元本確定前に保証債務を履行する場合は、町へ事前に連絡すること。また連帯保証人が保証債務を履行したことが明確にわかるものを提出すること。

5 甲は、必要と認めたときは乙に対していつでも連帯保証人の変更を求めることができる。

6 甲は連帯保証人の請求があったときは、家賃等の支払状況や滞納金の額、損害賠償の額等、乙の全ての債務の額等に関する情報を提供しなければならない。

(契約の費用)

第16条 この契約の締結に要する費用は、乙の負担とする。

(管轄裁判所)

第17条 この契約から生ずる一切の法律関係に基づく訴えについては、甲の事務所の所在地を管轄する地方裁判所をもって管轄裁判所とする。

(契約の期間)

第18条 本契約の期間は契約締結の日から1年とする。ただし、期間満了の1箇月前までに甲又は乙より何等かの意思表示がないときは、同一の条件により順次1年ずつ更新されたものとみなす。

(疑義の決定等)

第19条 この契約の各条項の解釈について疑義を生じたとき、又はこの契約に定めのない事項及び邑南町定住住宅管理条例に定めのない事項については、甲、乙協議の上定めるものとする。

(遵守事項)

第20条 乙は、本契約書、邑南町定住住宅管理条例、邑南町定住住宅管理条例施行規則及び入居者のしおり等を固く遵守すること。

(特約事項)

第21条 特約事項は、次のとおり定める。

(1) 乙は、動物(観賞用の小鳥、魚類等を除く。)を飼育しないこと。ただし、盲導犬等の場合はそれを証明する書面を提出し甲の承認を得たときは別とする。

(2) 風呂の空焚き、台所、トイレ及び排水管の詰まり又はトイレのバルブの水漏れ、換気扇の故障等使用中の故障は、乙の負担とする。

(3) 壁のカビ防止のため通風をよくすること、特に浴室及び冬季に注意すること。

(4) 明渡のとき、壁、柱等に自然の消耗と認め難い損傷があるときは、乙の費用で修理すること。また、原則として、畳の表替え、障子、襖、網戸の張替をすること。

(5) 明渡の際は、室内外とも清掃し、浴室、トイレ、台所、換気扇の掃除は特にきれいにし、不完全な場合は掃除代を申し受けるものとする。

(6) 乙は、荷物を出し、掃除が完全に済んだ時点で、住宅の検査を受けるものとする。

(7) 家賃の支払方法は、乙の希望する金融機関からの口座引落とし又は現金支払とする。ただし、希望する金融機関は甲の取扱金融機関に限る。

(8) 乙は、この契約解除後においても契約中に基づく一切の責めを負うものとする。

(9) でき得る限り家財保険に加入すること。

甲と乙は、本書2通を作成し、それぞれ記名押印の上、その1通を保有する。

年 月 日

賃貸人(甲) 島根県邑智郡邑南町矢上6000番地  
邑南町  
邑南町長 (印)

賃借人(乙) 住 所  
氏 名 (印)

連 帯 保 証 人 住 所  
氏 名 (印)

連帯保証債務の極度額 円  
(契約時の家賃12ヵ月分)

※賃借人及び連帯保証人の印鑑証明書を添付のこと。また、連帯保証人は、所得証明書、滞納のない旨の証明書を添付のこと。(連帯保証人は、邑南町定住住宅管理条例施行規則第4条第1項による規定を所得証明書で証明できない場合は、別途証明できるものを添付のこと。)