

## 定期建物賃貸借契約書

貸主 (以下「甲」という。) と借主宮城県知事 (以下「乙」という。)  
とは、借地借家法 (平成 3 年法律第 90 号。以下「法」という。) 第 38 条に定める契約  
期間満了により契約が終了して更新されない定期建物賃貸借契約 (以下「本契約」とい  
う。) を下記 (1) に記載する賃貸借の目的物 (以下「本物件」という。) について締結  
する。  
乙は入居者 (令和元年台風第 19 号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。) に対し本物件を居住を目的とする応急仮設住宅とし  
て、下記 (2) の契約期間に限り無償供与する。  
下記契約条項は、甲、乙及び丙に該当する条文が、それぞれ適用されるものとする。

本契約の成立を証するため、本書 3 通を作成し、甲乙丙記名押印の上、各自その 1 通  
を所持する。

貸主 (甲) 住所  
氏名 印  
電話 ( )  
FAX ( )

借主 (乙) 宮城県知事 村井 嘉浩 印

入居者 (丙) 住所  
氏名 印

仲介業者 (媒介) 免許番号 第 号  
所在地  
商号・代表者氏名 印  
電話 ( )  
FAX ( )

宅地建物取引士 登録番号 知事 第 号  
氏名 印

※本契約書は、宅地建物取引業法 (昭和 27 年法律第 176 号) 第 35 条に定められている書面を  
兼ねています。



整理番号

(1) 賃貸借の目的物

建物の名称・所在地等	名称					
	所在地					
	建て方	共同建	構造	コンクリート (RC造・SRC造)		工事完了年
長屋建		鉄骨 (S造)		昭和・平成 年		
	一戸建	戸数	木造		大修繕等を ( ) 年に実施	
	その他		階建 戸			
住戸部分	住戸番号	号室	間取り	( ) LDK・DK・K	面積	㎡
	設備等	トイレ 浴室 シャワー 給湯設備 ガスコンロ 冷暖房設備 ガス 上水道 下水道 カーテン		専用 (水洗・非水洗), 共用 (水洗・非水洗) 有・無 有・無 有・無 有・無 有・無, 設置 可・不可 有 (都市ガス・プロパンガス) ・無 水道管より直結・受水槽・井戸水 有 (公共下水道・浄化槽) ・無 有・無		

(2) 契約期間

令和 年 月 日から令和 年 月 日まで
----------------------

(3) 賃料等

賃料	月額	円	共益費・管理費	月額	円
その他の条件	初回支払分：契約始期月の前月末まで (契約成立が契約始期月の前月以降の場合は、契約成立月の翌月末まで) 第2回支払分以降：当月分を前月末まで				

(4) 一時金等

項目	使 途	負担者	支払先	支払時期	金額 (税込)
退去修繕負担金	原状回復 (通常損耗, 経年劣化を含む) に要する費用として	乙	甲	契約始期月の前月末まで (契約成立が契約始期月の前月以降の場合は、契約成立月の翌月末まで)	円 (定額：賃料2か月分)
生活必需品負担金	本物件の生活必需品負担金として	乙	甲		円 (上限：金 万円)
仲介手数料	賃貸借契約の媒介報酬として	乙	仲介業者		円 (定額：賃料0.55月分)

(5) 振込指定口座

① 甲が指定する口座			送金される金銭：賃料, 共益費・管理費, 退去修繕負担金		
金融機関	支店名	預金種別	口座番号	口座名義人	
				カ+	
② 仲介業者が指定する口座			送金される金銭：仲介手数料		
金融機関	支店名	預金種別	口座番号	口座名義人	
				カ+	

(6) 管理者及び建物所有者の住所・氏名・電話番号 (建物所有者欄は貸主と異なる場合に記入)

管理者	住所			
	氏名		電 話	
			F A X	
建物所有者	住所			
	氏名		電 話	
			F A X	

(7) 丙氏名及び入居者数

丙氏名

入居者数 計 人

## 契約条項

### (目的)

第1条 乙は、令和元年台風第19号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、上記(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、更新しない。ただし、甲、乙及び丙は、協議の上、本契約の期間の満了の日の翌日を始期とする新たな定期建物賃貸借契約を締結することができる。

### (賃料)

第4条 乙は、上記(3)記載の賃料を、甲が指定する口座に支払うものとする。

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1円未満の端数を切り捨てた額とする。

### (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、上記(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、その支払は、賃料支払時に行うものとする。

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1円未満の端数を切り捨てた額とする。

### (退去修繕負担金)

第6条 乙は、本物件の明渡し時における原状回復(通常損耗及び経年劣化に係る分を含む。)に要する費用として、上記(4)記載の退去修繕負担金を、甲が指定する口座に支払うものとする。

### (損害保険)

第7条 乙は、本契約と同時に損害保険代理店が取り扱う火災保険等の損害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・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、前条の規定に基づき加入する損害保険の保険料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、次の各号に掲げる行為を行ってはならない。

(1) 鉄砲、刀剣類又は爆発性若しくは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搬入・搬出し、又は備え付けること。

(3) 排水管を腐食させるおそ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、又は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2号に規定する暴力団、同条第6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、関与する等これと関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。

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次の各号に掲げる行為を行ってはならない。

(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おそれのない動物以外の犬、猫等の動物(前項第5号に掲げる動物を除く。)を飼育すること。

4 丙は、本物件の使用に当たり、次の各号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。

(1) 上記(7)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。

### (修繕)

第10条 甲は、丙が入居中における次の各号に掲げる修繕を除き、丙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、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。

(1) 量表の取替え又は裏返し

(2) 障子紙及びふすま紙の張替え

(3) 窓ガラスの入替え

(4) 電球及び蛍光灯の取替え

(5) 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、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 11 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、甲乙協議の上、本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を怠ったとき。
- 2 丙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。
- (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) 丙が、本物件を暴力団事務所として使用したとき。
  - (3) 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。
  - (4) 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、粗野な態度又は言動により第三者に不安感、不快感又は迷惑を与えたとき。
  - (5) 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 12 条 丙は、本契約期間の途中で退去しようとする場合、解約日の属する月の前月 1 日までに、乙に対し、解約の申し出を行わなければならない。
- 2 甲は、丙が本契約期間の途中で退去することを知ったときは、丙に対し速やかな乙への解約申し出を求めるなど、適正な解約手続きが行われるよう努めなければならない。

### (乙からの解約)

- 第 13 条 乙は前条の解約申し出を受けた場合、又は、丙が第 11 条に掲げる義務に違反し、本契約を継続することが困難と認められる場合は、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、本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（本契約の解約後の賃料相当額を含む。）を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、随時に本契約を解約することができる。
- 3 第 1 項の解約の申入れの前に丙が甲に対して本物件を明渡し済みであるときは、丙が甲に対して本物件を明け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、同日分までの賃料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、及び次条第 2 項の明渡し日の通知をすることを要しない。

### (明渡し及び明渡し時の修繕費用)

- 第 14 条 乙及び丙は、本契約が終了する日までに（第 11 条の規定に基づきこの契約が解除された場合にあつては、直ちに）、残置物を全て処理し本物件を明け渡さなければならない。
- 2 乙は、前項の明渡しをするときには、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、退去修繕負担金以外の原状回復に要する費用の請求は行わない。

### (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 本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 16 条 乙は、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、上記（4）に記載の仲介手数料を、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。

### (合意管轄裁判所)

- 第 17 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、本物件の所在地を管轄する地方（簡易）裁判所を第一審管轄裁判所とする。

### (協議)

- 第 18 条 甲、乙及び丙は、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、誠意をもって甲乙丙協議の上、解決するものとする。