

富山市借上市営住宅等に関する賃貸借契約書

(契約の締結)

第1条 賃貸人 (以下「甲」という。) 及び借人 富山市 (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「本契約」という。) を締結する。

(借上の目的)

第2条 乙は、公営住宅法 (昭和26年法律第193号。以下「法」という。) 第2条に規定する公営住宅として、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ものとする。

(借上の期間)

第3条 借上期間は、 年 月 日から 年 月 日とする。

(本物件の引き渡し)

第4条 甲は、借上期間の始期の前日までに、本物件を入居可能な状態にしたうえで乙に引き渡すものとする。

(借上料)

第5条 借上料は、 年 月 日から 年 月 日まで
は月額 円、 年 月 日から 年 月 日まで
は月額 円、 年 月 日から 年 月 日まで
は月額 円、 年 月 日から 年 月 日まで
は月額 円とし、その内訳は別紙頭書2に記載する額とする。

2 乙は、当月分の借上料を毎月当月末日までに甲に支払うものとする。

3 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、これを切り捨てるものとする。

4 乙は、甲に対し、第1項に規定する借上料以外は、敷金、権利金、保証金その他名目の如何を問わず、支払わないものとする。

(借上料の改定)

第6条 甲及び乙は、近傍同種家賃から修繕費の一部、管理事務費及び空家引当金等を控除した額に借りに係る住宅の戸数を乗じて算出した額を基準として、当該借上市営住宅等の周辺における同種の民間賃貸住宅の賃料と均衡を失しないよう考慮し、著しい経済情勢の変動その他合理的かつ正当な理由がある場合は、5年毎に協議のうえ、借上料を改定することができるものとする。

(土地の境界の管理)

第7条 甲は、本物件の土地と隣接する土地との境界に関する事項について、責任をもって管理するものとし、乙は、一切その責を負わないものとする。

(甲の承諾事項)

第8条 甲は、借上期間中において、直接、間接を問わず、本物件に関することについて、乙の承諾なくして、入居者と一切交渉等をしてはならない。

2 乙は、富山市営住宅条例（平成17年条例第244号。以下「条例」という。）第26条但書の規定による用途の併用については、甲の承諾を得ずに許可することができるものとする。

3 乙は、建物本体に影響を与えない限りにおいて、条例第27条の規定による模様替えについては、甲の承諾を得ずに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9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は除く。）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ものとする。

3 乙は、第1項に規定する維持及び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、乙が第1項に規定する維持及び修繕を甲に代わり行う場合には、当該業務に要した費用を負担するものとする。

5 前項の費用請求において、甲の弁済が速やかに行われなかった場合、乙は甲に支払う借上料から請求額相当分を減殺して、借上料を支払うことができる。

(乙の管理業務)

第10条 乙は、借上期間中において、法及び条例の規定に基づき、本物件を市営住宅として管理（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。）するものとする。

(乙の善管注意義務)

第11条 乙は、善良なる管理者としての注意をもって、本物件の維持管理に努めなければならない。

(火災保険の加入)

第12条 甲は、借上期間中において、火災の場合の修繕費に充当する目的をもって、損害保険会社との間で、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、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13条 乙は、本契約の締結後速やかに、本物件に対する賃借権設定登記を行うものとし、甲は、これを承諾するとともに、登記手続に協力するものとする。

(権利の譲渡に関する制限等)

第14条 甲は、乙の承諾なく、本物件及び本物件の土地に関する所有権、借地権そ

の他の権利を第三者に譲渡し、又はこれらに抵当権その他の権利を設定してはならない。

2 甲は、借上期間中に、次の各号の一に該当するときは、直ちに乙に対してその旨を書面で届出なければならない。

(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、又は後見、保佐及び補助開始の審判を受けたとき。

(3) 差押、仮差押、租税滞納処分その他これらに類する処分を受けたとき。

(4) 会社整理開始、会社更生手続開始、破産若しくは競売を申し立てられ、又は自ら会社整理開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始若しくは破産の申し立てをしたとき。

(5) 営業の廃止、変更又は解散の決議をしたとき。

(駐車場の賃貸)

第15条 甲は、本物件に設置する駐車場を本物件の入居者に優先して賃貸させるものとする。

(甲の契約の解除等)

第16条 甲は、乙が本契約に規定する義務に違反する場合において、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ものとする。

2 甲は、次の各号の一に該当するときは、乙と協議のうえ、本契約を解除することができるものとする。

(1) 災害、老朽化等により市営住宅として引き続き管理することが不適当なとき。

(2) 建替えを行う必要があるとき。

(3) 都市計画事業等を施行する必要があるとき。

(4) その他やむを得ない事情があるとき。

3 前項に規定する協議は、本契約を解除する日の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17条 乙は、乙の議会において、本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、本契約を解除し、又は変更することができるものとする。

2 乙は、甲が本契約に規定する義務に違反する場合において、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、本契約を解除することができるものとする。

3 乙は、前項の規定により本契約を解除したときは、本物件の建設に際し、乙が甲に支払った補助金の全部又は一部の返還を甲に請求することができる。

4 乙は、前項の規定により補助金の返還を求めた場合において、甲がこれを乙が定める納付期限までに納付しなかったときは、納付期限の翌日から納付の日までの日数に応じて、未納付額につき年10.95%の割合で計算した延滞金を、甲に請求することができる。

(本物件の変更の制限)

第18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。

(本物件の返還等)

第19条 乙は、借上期間が終了するとき、又は第17条第1項若しくは第2項の規定により本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、第13条の規定により乙が設定した賃借権を解除したうえで、本物件をその時点の現状有姿により甲に返還するものとする。ただし、本契約が第17条第2項の規定による解除の場合を除き、乙は入居者の退去に伴う所定の修繕(第9条第3項の規定により実施した模様替え部分の撤去及び補修を含む。)を行うものとする。

2 乙は、前項の場合において、甲に代わって入居者に借地借家法(平成3年法律第90号)第34条第1項の規定による通知をする。

(損害賠償)

第20条 甲又は乙は、本契約に規定す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21条 法等関係法令、条例等の改正に伴い、本契約を変更する必要があるときは、甲及び乙はこれを変更するものとする。

2 甲と乙は、本契約に疑義が生じたとき又は定めのない事項については、誠意をもって協議し解決するものとする。

(管轄裁判所)

第22条 本契約から生ずる一切の法律上の訴訟については、乙の所在地を管轄する裁判所で行う。

(特約条項)

第23条 本契約の特約については、次のとおりとする。

--

本契約を証するため、本書2通を作成し、甲乙それぞれ記名押印のうえ、各自その1通を保有する。

年 月 日

甲 住 所

氏 名

印

乙 住 所 富山市新桜町7番38号

氏 名 富山市長

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	富山市				
建物用途					
構造					
階数	階建				
総戸数	(内訳 戸)				
敷地面積	m ²	建築面積	m ²	延床面積	m ²

*駐車場は、賃貸借の目的物から除外する。

(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 戸 (内訳)				
借上住戸 総床面積	m ² (内訳)				
附帯施設	駐輪場	台数			台

頭書2 借上料

年 月 日から 年 月 日

円/月

住戸番号	住戸専用面積	間取り	住宅借上料
	m ²		円/月
	m ²		円/月
	m ²		円/月
	m ²		円/月
	m ²		円/月
	m ²		円/月
	m ²		円/月
	m ²		円/月
	m ²		円/月
	m ²		円/月
	m ²		円/月
	m ²		円/月
	m ²		円/月
	m ²		円/月
	m ²		円/月
	m ²		円/月
住宅借上料合計			円/月

エレベーター保守点検費	円/月
-------------	-----

別表第1(第9条関係)

区 分	内 容 「瑕疵責任・経年劣化・通常損耗・法定点検等」
建物本体	<ul style="list-style-type: none"> ・屋根、壁、床及び階段等の建物の構造上主要な部分の修繕 ・仕上げの破損、欠落及びクラックの修繕 ・外部及び鉄部の塗装等、外壁の清掃等(ただし、入居者が行う部分は除く。) ・雨漏りの修繕
電気設備	<ul style="list-style-type: none"> ・電気室、配電盤等の電気設備等の設備機器の修繕 ・テレビ共聴設備及び電波障害対策設備の修繕 ・照明器具、インターホン等の修繕 ・温水器等の修繕 ・防犯警報設備の修繕
給排水設備	<ul style="list-style-type: none"> ・配管等漏水修繕 ・給水管の修繕 ・排水管、汚水管、雨樋の修繕(共用部分の詰まり除去を含む) ・汚水ます、排水ます、排水側溝の修繕 ・受水槽、揚水ポンプ、高架水槽の修繕 ・警報装置の修繕
ガス設備	<ul style="list-style-type: none"> ・配管の修繕 ・給湯器等の修繕
消防設備	<ul style="list-style-type: none"> ・火災報知器及びその配管、配線の修繕(ただし、入居者が設置したものは除く。) ・非常通報設備機器及びその配管、配線の修繕 ・消防設備機器及びその配管、配線の修繕 ・消火器の取替え及び薬剤の詰め替え(ただし、入居者が設置したものは除く。)
昇降機	<ul style="list-style-type: none"> ・昇降機の修繕
住戸部分	<ul style="list-style-type: none"> ・畳床、床、壁、天井の修繕 ・建具及び部品の修繕 ・ユニットバス、浴槽、キッチンユニット、洗面ユニットの修繕 ・レンジフード、ダクト用換気扇、便器及びロータンの修繕
共用部分	<ul style="list-style-type: none"> ・廊下、玄関ホール等の修繕 ・避難設備の修繕 ・外構の修繕 ・門扉及びフェンス等の塗装及び修繕、石垣及び土留め等の修繕 ・ポンプ室、駐輪場、外部物置等付属建屋の修繕 ・植栽の剪定及び害虫の駆除等 ・駐車場の修繕 ・駐車場外灯の修繕及び球の交換
法定点検	<ul style="list-style-type: none"> ・昇降機、給水施設及び消防設備等の法定点検 (昇降機の月例点検、受水槽の清掃、ポンプ類の保守点検等を含む。)
光熱費	<ul style="list-style-type: none"> ・駐車場外灯の電気料金支払
天変地異	<ul style="list-style-type: none"> ・地震又は風水害等による建物の破損修繕
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・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) ・上記のほか、住宅の良好な維持管理に必要な修繕、第三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

※修繕は、機器・機具・部材の取替えを含む。

別表第2(第10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」
建物本体	
電気設備	<ul style="list-style-type: none"> ・照明器具、点滅器、コンセント、テレビ接続端子等の修理 ・給湯器の附属物の修理
給排水設備	<ul style="list-style-type: none"> ・カランの修理 ・排水管及び污水管の各住戸専用部分の詰まり除去
ガス設備	<ul style="list-style-type: none"> ・ガスカランの修理 ・給湯器の附属物の修理 ・ガス感知器の修理
消防設備	
昇降機	
住戸部分	<ul style="list-style-type: none"> ・玄関錠の取替え ・畳表の張替え ・襖、障子の張替え ・天井、壁の汚損塗装 ・穴あき等の修理 ・玄関ドアの傷補修及び附属郵便入れの修理 ・建具の部品修理及びクレセント調整、網戸の張替 ・ガラスの破損修理 ・下足箱、棚、物入れの修理 ・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 ・レンジフード及びダクト用換気扇の修理 ・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 ・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 ・洗面化粧台の修理 ・入居者が取付けた設備の撤去
共用部分	<ul style="list-style-type: none"> ・集中郵便箱の修理 ・敷地の外灯、階段灯、廊下灯等入居者が共同で使用する電灯の球の交換 ・敷地内の除草及び排水溝の清掃、共用廊下及び共用階段等の清掃
法定点検	
光熱費	<ul style="list-style-type: none"> ・敷地の外灯、階段灯、廊下灯等入居者が共同で使用する電灯の電気料 ・給水ポンプ、汚水ポンプ、昇降機の電気料及びテレビ共聴アンテナ電気料 ・共同施設の光熱費及び共用水道の上下水道料
天変地異	
その他	

※修理は、部品取替を要しない軽易なものとする。