

綾部市新築借上型市営住宅に関する賃貸借契約書

綾部市（以下「賃借人」という。）と〇〇〇〇（以下「賃貸人」という。）は、別紙物件目録の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1条 賃借人は、公営住宅法（昭和26年6月4日法律第193号。以下「法」という。）第2条に規定する公営住宅として、賃借人の選択する第三者（以下「入居者」という。）に賃貸するため、本物件を借り上げるものとする。

（借上期間）

第2条 借上期間は、別紙物件目録の2に記載するとおりとする。

（本物件の引き渡し）

第3条 賃貸人は、借上期間の始期の日の前日までに、本物件を入居可能な状態にしたうえで賃借人に引き渡すものとする。

（建設等に要する費用の補助の実施）

第4条 賃借人は、賃貸人に対し、本物件の建設に要した費用の一部について、綾部市新築借上型市営住宅建設費補助金交付要綱の定めるところによる補助を行うものとする。

（借上料）

第5条 借上料は、別紙物件目録の3に記載する額とする。

2 1か月に満たない期間の借上料は、その月で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時は、これを切り捨てる。

3 賃借人は、当月分の借上料を当月の末日までに、賃貸人に支払うものとする。

4 借上料は、経済情勢の変動その他合理的かつ正当な理由により、改める必要が認められる場合には、借上期間中であっても、賃借人と賃貸人で協議の上その額を変更することができるものとする。

5 賃借人は、第1項に規定する借上料及び次条に規定する共益費以外は、敷金、権利金、保証金その他名目の如何を問わず賃貸人に対して支払わないものとする。

（共益費）

第6条 賃借人は、借上料のほかに、賃貸人が別表第2に定める共用部分の維持修繕を行う費用に充てるため、別紙物件目録の3に記載する共益費を賃貸人に支払う。

2 前項において賃借人が支払う共益費は、賃借人から賃貸人に支払い、賃貸人が管理にあたるものとし、賃貸人が別表第2に定める共用部分の維持修繕を行う。

3 1か月に満たない期間の共益費は、その月で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時は、これを切り捨てる。

4 賃借人は、当月分の共益費を当月の末日までに、賃貸人に支払うものとする。

5 賃借人及び賃貸人は、維持修繕に要する費用の増減により共益費が不相当となったときは、協議の上、共益費を変更することができる。

6 賃貸人は、年に一度、賃借人に共益費の利用状況について報告しなければならない。ただし、賃借人は必要に応じて報告を求めることができるものとする。

（土地の境界の管理）

第7条 賃貸人は、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、賃借人は、一切その責任を負わないものとする。

（賃貸人の承諾事項）

第8条 賃貸人は、借上期間中であつては、直接、間接を問わず、本物件に関することについて、賃借人の承諾なくして、入居者と一切交渉等をしないものとする。

2 賃借人は、建物本体に影響を与えない手摺り、介護用具の設置等軽微な模様替えについては、賃貸人と協議の上実施できるものとする。

（賃貸人の維持及び修繕義務等）

第9条 賃貸人は、賃貸人の負担により、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。以下同じ。)を行うものとする。

2 賃借人は、賃貸人に対し、前項に規定する維持及び修繕に係る業務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 賃借人は、別表第1に掲げる維持及び修繕を行う必要が生じた場合は、その旨を賃貸人に報告するものとする。

4 賃貸人は、賃借人が別表第1に掲げる維持及び修繕を賃貸人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。

(賃借人の管理業務)

第10条 賃借人は、借上期間中において、法及び綾部市営住宅設置及び管理条例(平成9年綾部市条例第45号)の規定により、本物件を市営住宅として管理(入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を含む。)するものとする。

(賃借人の善管注意義務)

第11条 賃借人は、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るものとする。

(火災保険の加入)

第12条 賃貸人は、借上期間中において、罹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するものとする。

(賃借人の権利設定)

第13条 賃借人は、本契約の締結後すみやかに、本物件に対する賃借権の設定登記を順位1番で行うものとし、賃貸人はこれを承諾するとともに、登記手続きに協力するものとする。

2 賃貸人は、本物件に抵当権その他権利の登記がある場合は、賃借人が前項に規定する賃借権設定登記を行う前に、当該抵当権等を一旦抹消するものとする。ただし、権利の登記が抵当権のみの場合、本物件に抵当権を有するすべての者が、賃借人が登記する賃借権が当該抵当権に優先することに同意し、その同意の登記手続を行う場合は、この限りでない。

3 賃貸人は、新築借上型市営住宅以外の用途を含む場合は、賃借人が第1項に規定する賃借権の設定登記を行う前に、賃貸人の負担により、当該借上型市営住宅等とそれ以外の用途の部分とに分けて、区分所有の登記を行うものとする。

(権利の譲渡に関する制限等)

第14条 賃貸人は、賃借人の承諾なくして、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ないものとする。

2 賃貸人は、借上期間中に、次の各号の一に該当する場合には、直ちに賃借人に対してその旨を書面で届けるものとする。

(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) 強制執行、仮差押え、仮処分又は競売の申立てを受け、又は和議開始の申立てをしたとき。

(3) 破産の申立て(自己申立てを含む。)、更正手続き開始の申立て(自己申立てを含む。)又は整理の申立てがあったとき。

(4) 解散又は死亡したとき。

(駐車場の賃貸)

第15条 賃貸人は、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借させるものとする。

(本物件の変更の制限)

第16条 賃貸人は、賃借人の承諾なくして、本物件の現状を変更しないものとする。

2 賃貸人は、賃借人の承諾なくして、本物件に併存する施設(住宅部分及び非住宅部分)を次の各号に掲げる用途に変更しないものとする。

(1) 住宅部分 住宅以外の用途

(2) 非住宅部分

ア 当初の用途（賃借人の承諾を得て変更した場合は、変更後の用途）以外の用途

イ 風俗営業等入居者及び周辺住民の住環境に悪影響を及ぼすような用途

（賃貸人の契約解除等）

第17条 賃貸人は、次の各号のいずれかに該当する場合には、賃借人と協議の上、本契約を解除することができる。

- (1) 災害、老朽化等により公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、土地区画整理事業、防災街区整備事業、市街地再開発事業等の施行に伴い当該物件を除却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

2 前項の協議は、契約を解除する日の1年前まで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はない。

（賃借人の契約解除等）

第18条 賃借人は、経済情勢の変動その他の事由により当該物件を公営住宅として借り上げることが不可能または著しく困難になったときは、賃貸人と協議の上、本契約を解除し、又は変更することができる。

2 賃借人は、賃貸人が本契約の各条項に違反し、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、本契約を解除することができる。

3 前2項による契約の解除又は変更をする場合には、賃借人は賃貸人に対して3か月前までに申入れを行うものとする。

（当該物件の返還）

第19条 本契約が終了し、又は前2条の規定により解除された場合には、賃借人は、当該物件をその現状有姿により賃貸人に返還する。ただし、契約期間中に本契約が第17条の規定により解除された場合を除き、賃借人は、入居者の退居に伴う賃借人所定の修繕を行い、本物件を原状回復しなければならない。

2 前項の場合には、賃借人は、返還の日までに入居者を退居させるものとする。

3 賃借人は、第1項前段の返還をするときには、返還する旨を事前に賃貸人に通知しなければならない。

4 賃貸人及び賃借人は、第1項後段の規定に基づき賃借人が行う原状回復の内容及び方法について協議するものとする。

（賃借人の善管注意義務による免責）

第20条 賃借人は、当該物件の管理その他の事務について、善良な管理者の注意をもって処理する限り、賃貸人に損害が生じてもその責めを負わない。

2 賃借人は、賃借人の責めに帰すべき事由による場合を除き、事由の如何に問わず、当該物件について生じた価格の下落その他の損害について、何等の責任を負わない。

（損害賠償）

第21条 賃借人又は賃貸人は、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、当該損害を賠償するものとする。

（個人情報の保護）

第22条 賃貸人は、この契約による事務を処理するため、個人情報を取り扱うに当たっては、綾部市個人情報保護条例（平成15年綾部市条例第31号及び別記「個人情報取扱特記事項」）を守らなければならない。

（協議等）

第23条 賃借人と賃貸人は、本契約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 公営住宅法等関連法令、条例等の改正に伴い、本契約を変更する必要がある場合は、賃借人と賃貸人は協議し、これを変更するものとする。

（管轄裁判所）

第24条 本契約に関する争訟の提起は、賃借人の所在地を管轄する裁判所に行うものとする

る。

(特約条項)

第25条 本契約の特約については、次のとおりとする。

- ・この契約は、綾部市新築借上型市営住宅制度実施要綱（平成27年6月1日 綾部市告示第91号）及び平成29年度綾部市新築借上型市営住宅等整備事業計画募集要項に基づくものとする。
- ・賃借人は、入居者の有無に関わらず借上期間中、借上料及び共益費を賃貸人に支払うものとする。
- ・賃借人は、契約期間中市営住宅として、全国市有物件災害共済に加入するものとする。

この契約の締結を証するため、本契約書2通を作成し、賃借人及び賃貸人の両者記名押印の上、各自その1通を保有する。

平成〇〇年12月1日

賃借人	住所	綾部市若竹町8-1	
	氏名	綾部市長 山崎善也	印
賃貸人	住所	〇〇〇〇〇〇	
	氏名	△△△△	
		×××× × × × ×	印

別 紙

【 物 件 目 録 】

1 賃貸借の目的物

(1) 建物全体の概要

住宅名称	〇〇〇〇				
所在地	京都府綾部市〇〇町△△番地××				
建物用途	共同住宅	構	造	軽量鉄骨 造	
住戸総数	〇戸	階	数	2階建	
敷地面積	〇. 〇㎡	建築面積	△. △㎡	延べ面積	×. ×㎡
※ 駐車場は、賃貸借の目的物からは除外する。					

(2) 借上部分の概要

借上範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全戸数 <input type="checkbox"/> 一部の棟 <input type="checkbox"/> 一部の住戸
借上住戸	借上住戸総数：〇戸 (内訳：単身用：△戸・世帯用：×戸)
床面積	借上住戸の総床面積：384.2㎡ (1LDK 〇〇㎡：〇戸, 2LDK △△㎡：△戸)
駐輪場	面積：××㎡
その他	ストッカー (〇〇m(W)×△△m(D))

2 借上期間

始 期	平成〇〇年1月21日から	借上期間	20年
終 期	平成△△年1月30日まで		

3 借上料及び共益費

借上料 (消費税込)				共 益 費 (非課税)
総額				総額
金〇〇〇〇円/月				金△△△△円/月
住戸番号	専有面積(㎡)	間取り	借上料(円/月)	共 益 費 (円 / 月)
1	〇〇〇	2LDK	〇〇〇	×××
2	△△△	1LDK	△△△	×××
3	△△△	1LDK	△△△	×××
4	〇〇〇	2LDK	〇〇〇	×××
5	〇〇〇	2LDK	〇〇〇	×××
6	△△△	1LDK	△△△	×××
7	△△△	1LDK	△△△	×××
8	〇〇〇	2LDK	〇〇〇	×××

別表第1（第9条第1項関係）

（協定書・契約書共通）

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	屋根、壁、階段及び廊下等の建物の構造上主要な部分の修繕
建物本体の仕上げ	仕上の破損、欠落及びクラックの修繕、外部及び鉄部の塗装等 外壁等の清掃（ただし入居者が行う部分は除く。） 雨漏り修繕
屋 根	防水、ルーフトレイン、雨樋等の修繕
住戸専用部分	<ul style="list-style-type: none"> ① 内装等のクロスの張替え、塗替え及び穴あき等の修理 ② 畳の修理及び取替え（入居中の表替えを除く） ③ 付属家具の下足箱、棚、物入れ等の修理 ④ 網戸の張替え（入居中の張替えを除く） ⑤ 木製、鋼及びアルミ製の建具（ガラス戸、ふすま、障子、サッシ、ドア、網戸等をいう。） 枠その他付属金物（ちょうつがい、引手、戸車、レール、錠、ドアチェーン等をいう。）の修理及び取替え ⑥ ユニットバス、浴槽、給湯器（本体及び主要部、付属部）、流し台、ガス台、電気コンロ、レンジフード、ダクト用換気扇、便器、ロータンク及び洗面器の修理及び取替え ⑦ 給水管及び混合栓の修理及び取替え ⑧ 台所流し、洗面器、浴室、便所及び洗濯機用の排水管等の詰まりの除去 ⑨ 衛生設備の付属品（便座、紙巻器、タンク用内部金具、手洗管等をいう。）の修理及び取替え ⑩ ガス栓の修理及び取替え ⑪ 照明器具（入居者が設置したものを除く。電球の交換は含まない）、点滅器（軽微なものを除く。）、コンセント、TV接続端子等の修理及び取替え ⑫ 換気ガラの修理及び取替え ⑬ 緊急通報システム、火災報知機、ガス漏れ警報装置等の設備機器の修繕（ただし、入居者が設置したものは除く。）
給排水管等	給排水管及びガス配管の破損修繕
外部設備	給水施設、消防設備（消火器を含む。）、昇降機、テレビ共聴設備及び電気設備等の設備機器及び配線等の修繕
法定点検	昇降機、浄化槽、給水施設及び消防設備等の法定点検（受水槽の清掃、ポンプ類の保守点検、昇降機の月例点検等を含む。）
共用部分	<ul style="list-style-type: none"> ① 階段、廊下、エレベーターホール、玄関ホール等の共用部分の床・壁（クロスを含む）・天井・共用灯・手すり・隣戸隔板等の修繕 ② 避難設備の修繕 ③ 駐輪場の修繕 ④ 敷地内通路及び階段等の修繕 ⑤ 門扉及びフェンス等の塗装及び破損修繕 ⑥ 石垣及び土留め等の破損修繕 ⑦ 敷地内の雨水管、污水管等の配管類及び柵等の修繕

	⑧ 玄関ホールへのドアの修繕 ⑨ 備付け灯具等の修繕・交換 ⑩ 共用部分の電球の取替え、清掃 ⑪ 共用排水管の定期清掃 ⑫ 敷地内の除草及び清掃、共用廊下及び共用階段等の清掃 ⑬ 所有者の意思による植栽の手入れ及び除草等
天変地異	地震又は風水害等による建物の破損修繕
その他	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

※) 上記負担区分により区分できない修繕等については、借借人と貸貸人が協議の上、負担区分を決定する。

別表第2（第10条関係）

（協定書・契約書共通）

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」
住戸専用部分	<ul style="list-style-type: none"> ① 内壁等のクロスの張替え、塗替え及び穴あき等の修理（入居者の責めに帰すべき事由による場合） ② 畳の修理及び取替え ③ 付属家具の下足箱、棚、物入れ等の修理 ④ ガラスの取替え並びに障子及び網戸の張替え ⑤ 木製建具（ガラス戸、ふすま、障子等をいう。）及びその付属金物（ちょうつがい、引手、戸車、レール、錠、ドアチェーン等をいう。）の修理及び取替え ⑥ 鋼及びアルミ製建具（サッシ、ドア、網戸等をいう。）の付属金物の修理及び取替え ⑦ ユニットバス、浴槽の付属物（浴槽の排水栓、ふた等をいう。）及び流し台の付属物（ごみ受け等をいう。）等の修理及び取替え ⑧ 給水栓及び混合栓の修理及び取替え ⑨ 台所流し、洗面所、浴室、便所及び洗濯機用の排水管等の詰まりの除去 ⑩ 衛生設備の付属部品（便座、紙巻器、タンク用内部金具、手洗管、パッキン類等をいう。）の修理及び取替え ⑪ 流し台、給湯器、レンジフード及びダクト用換気扇の修理 ⑫ 照明器具、点滅器、コンセント、TV接続端子等の修理及び取替え ⑬ 換気ガラの修理及び取替え ⑭ その他入居者の責めに帰すべき事由による場合の故障又は破損の修繕
共用部分	<ul style="list-style-type: none"> ① 入居者が共同で使用する部分の光熱費の支払い ② 共用部分の電球の取替え ③ 法定以外の外部設備の点検及び清掃 ④ 共用排水管の定期清掃 ⑤ 敷地内の除草及び清掃、共用廊下及び共用階段の清掃 ⑥ 植栽、芝生、プレイロット及び砂場等の手入れ ⑦ その他入居者の責めに帰すべき事由による場合の共用部分の故障又は破損の修繕 <div style="text-align: right; margin-top: 10px;"> } 共益費負担分 </div>

※) 軽微な修繕は入居者の負担とする。

別記

個人情報取扱特記事項

(基本的事項)

第1 貸貸人は、個人情報の保護の重要性を認識し、この契約による個人情報の取扱いに当たっては、個人の権利利益を侵害することのないよう努めなければならない。

(秘密の保持)

第2 貸貸人は、この契約による事務に関して知ることのできた個人情報を他に漏らしてはならない。この契約が終了し、又は解除された後においても同様とする。

(収集の制限)

第3 貸貸人は、この契約による事務を処理するため、個人情報を収集するときは、当該事務の目的を達成するために必要な範囲内で、適法かつ公正な手段により行わなければならない。

(目的外利用又は提供の禁止)

第4 貸貸人は、借借人の指示がある場合を除き、この契約による事務に関して知ることができた個人情報を契約の目的以外の目的に利用し、又は借借人の承諾なしに第三者に提供してはならない。

(複写、複製の禁止)

第5 貸貸人は、この契約による事務を処理するため借借人から提供を受け、又は貸貸人自らが収集し、若しくは作成した個人情報が記録された資料等を借借人の承諾なしに複写し、又は複製してはならない。

(適正管理)

第6 貸貸人は、この契約による事務を処理するため借借人から提供を受け、又は貸貸人自らが収集し、若しくは作成した個人情報の漏えい、滅失及びき損の防止に努め、個人情報の適正な管理のために必要な措置を講じなければならない。

(再委託の禁止)

第7 貸貸人は、この契約による事務を自らがを行い、借借人が承諾した場合を除き、第三者に再委託してはならない。

(資料等の返還等)

第8 貸貸人が、この契約による事務を処理するため借借人から提供を受け、又は貸貸人自らが収集し、若しくは作成した個人情報が記録されたすべての資料等は、その契約完了後直ちに借借人に返還し、又は引き渡すものとする。ただし、借借人が別に指示したときは当該方法によるものとする。

(事故の場合の報告)

第9 貸貸人は、この契約に違反する事態が生じ、又は生じるおそれのあることを知ったときは、速やかに借借人に報告し、借借人の指示に従うものとする。