**群馬県借上げ住宅賃貸借契約書（更新）**

貸主　　　　　（以下「甲」という。）、借主　群馬県知事（以下「乙」という。）及び丙　　　　　　は、この契約書により頭書に表示する不動産に関し、賃貸借契約を締結した。

**頭書（１）目的物件の表示**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 建　物  ※種類欄、駐車場欄は該当に○ | 名　称 | 階　　　　　号室 | | | | |
| 所在地 |  | | | | |
| 構造等 | 構造：　　　 屋根材： 外壁材：  階数：（ ）階建 　　 戸数： 全（ ）戸 | | | | |
| 駐車場 | 有・無 (　　　台) | | | 種類 |  |
| 住戸区分 | 間取り |  | | | 床面積 | ㎡ |
| 附帯  設備  ※設置有無欄、使用料欄は該当に○ | 設備の種類 | | 設置の有無 | 使用料 | | その他の条件 |
| コンロ | | 有・無 | （賃料に）含む・含まない | | 付帯設備を家賃に含む場合、通常の使用で故障などした場合の修繕は貸主の負担とする。 |
| 照明器具 | | 有・無 | （賃料に）含む・含まない | |
| エアコン | | 有・無 | （賃料に）含む・含まない | |
| 給湯器 | | 有・無 | （賃料に）含む・含まない | |
| カーテン | | 有・無 | （賃料に）含む・含まない | |

**頭書（２）契約期間**

|  |
| --- |
| 令和３年４月１日　から　平成　　年　　月　　日までとする。 |

**頭書（３）賃料等**※各月額

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 家賃 | 円 | 共益費 | 円 | 管理費 | 円 |
| 駐車場代 | 円 | 付帯設備費 | 家賃に含む | **合計額** | **円** |
| その他の条件 | ４月分は４月末まで、以降の月分は原則としてその前月末までに支払う。 | | | | |

**頭書（４）一時金等**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 項目 | 使途 | 負担者 | 支払先 | 支払時期 | 金額（税込） |
| 退去時修繕費 | 原状回復（通常損  耗、経年劣化を含  む）の費用として | 乙 | 甲又は頭書（５）の管理業者 | 請求書を受理した日から３０日以内  （ただし、請求できる期間は乙及び丙が住宅を明け渡した日から６ヶ月を超えない日まで） | 実費。ただし、家賃２か月分を上限とする。 |

**頭書（５）管理業者（甲から事務代行及び管理の委託を受けた不動産業者）※甲の自主管理の場合は記載不要。**

|  |  |
| --- | --- |
| 管理業者 |  |
| 所在地 | 〒　　　　　　　　　　ＴＥＬ　　（　　） |

**頭書（６）入居者氏名**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  |  |
|  |  |  |

この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。

令和３年４月１日

貸 主（甲）　住 所

氏 名　　　　　　　　　　　　 　　　　 印

電話番号

借 主（乙） 住 所　　　群馬県大手町１丁目１番地１号

氏 名　　　群馬県知事　山本　一太 　　 印

電話番号 　０２７－２２６－３７１８

入居者（丙） 住 所

氏 名 　　　　　　　 　　　　　　　　　　　 　 印

電話番号

契　約　条　項

貸主 （以下「甲」という。）と借主 群馬県知事 山本　一太（以下「乙」という。）と○○○○ （東日本大震災により被災した者のうち、本契約により入居する者。以下「丙」という。）とは、群馬県避難者向け借上げ住宅事業実施要綱（平成27年7月2日施行）に基づき頭書(1)に記載する賃貸借契約の目的物件（以下「本物件」という。）について、居住を目的とする借地借家法第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を以下の条項により締結した。

（目的）

第１条 乙は、東日本大震災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)契約期間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、更新はしない。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賃貸借契約（以下、「再契約」という。）をすることができる。

（賃料）

第４条 乙は、甲との契約に基づき頭書(3)に記載する賃料（家賃、管理費・共益費（階段、廊下等の共益部分の維持管理に必要な光熱費、上下水道使用料及び清掃費）及び本物件に駐車場を含む場合はその使用料含む。以下同じ。）を、４月分については４月末までに、以降は当該月分を原則としてその前月末までに甲が指定する口座に支払うものとする。ただし、前月の１５日（４月分については当月の１５日）までに請求がなかったものについては、乙が請求書を受理した日から起算して１５日以内に甲が指定する口座に支払うものとする。

なお、入金日が土曜日、日曜日、祝祭日などの金融機関の営業日ではない場合は、前営業日とする。

２ １か月に満たない期間の賃料は、１か月を当該月の実日数で日割り計算した額とする。この場合、１円未満の端数はこれを切り捨てる。

（負担の帰属）

第５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、入居者を被保険者とする損害保険の保険料を負担するものとする。ただし、丙等が保険料を負担する場合を除く。

（禁止又は制限される行為）

第６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、甲及び乙に通知しなければならない。

（丙の善管注意義務）

第７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。ただし、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８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、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。

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。

４ 本物件内に破損箇所が生じたとき、丙は、甲に速やかに届け出て確認を得るものとし、その届出が遅れて甲に損害が生じたときは、丙はこれを賠償する。

（契約の解除）

第９条 甲又は乙は、甲、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) 丙が負担すべき経費の支払いを２ヶ月以上怠ったとき。

(2) 第１条に規定する本物件の使用目的以外に使用したとき。

(3) 第６条各項の規定に違反したとき。

(4) 第７条各項の規定に違反したとき。

(5) 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。

(6) 正当な理由がなく、丙が一定期間入居しないとき。

２ 甲又は丙が次の各号のいずれかに該当するときは、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) 甲、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) 甲又は丙が、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) 甲又は丙が、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、迷惑を与えたとき。

(5) 甲又は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。

３ 前２項の事由により契約を解除した場合に、乙が甲に既に支払った賃料及び第17条に規定する媒介報酬がある場合は、甲の事由による場合は甲が、丙の事由による場合は丙が当該額を乙に支払うものとする。

（丙からの解約）

第１０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、本物件を退去する旨の申し出を行わなければならない。

（乙からの解約）

第１１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か月分の賃料又は賃料等相当額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、随時にこの契約を解約することができる。

（明渡し及び明渡し時の補修費用）

第１２条 乙及び丙は、この契約が終了する日までに、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 乙及び丙は、第11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、直ちに残置物を全て処理し本物件を明け渡さなければならない。

３ 丙は、明渡しの際、貸与を受けた本物件の鍵を甲に返還し、複製した鍵は甲に引き渡さなければならない。

４ 本契約終了時に本物件等内に残置された丙の所有物があり、本物件を維持管理するために、緊急やむを得ない事情があるときは、丙がその時点でこれを放棄したものとみなし、乙はこれを必要な範囲で任意に処分し、その処分に要した費用を丙に請求することができる。

５ 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。

６　乙は、甲に対し、前項の原状回復（通常損耗、経年劣化を含む）に要する費用として、頭書(4)に記載する退去時修繕費を、甲からの請求に基づき、請求書を受理した日から起算して30日以内に甲又は頭書(５)に記載する管理業者が指定する口座に支払うものとする。また、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除き、同人らに対し、退去時修繕費以外の原状回復に要する費用の請求を行わない。

７ 甲が乙に対し同条第６項に掲げる退去時修繕費が請求できる期間は、乙及び丙が住宅を明け渡した日から起算して６ヶ月を超えない日までとする。

（立入り）

第１３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、丙の承諾を得ずに立ち入ったときは、立ち入り後その旨を丙に通知しなければならない。

（免責）

第１４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、乙若しくは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、乙又は丙の損害について、甲、乙又は丙は互いにその責を負わないものとする。

（協議）

第１５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、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１６条 本契約に起因する紛争に関し、訴訟を提起する必要が生じたときは、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。

別表

第１（第６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、関与する等これとかかわりを持つ者として、警察から通報があった者も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。

第２（第６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 観賞用の小鳥、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。

第３（第６条第４項関係）

１ 頭書(6)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。

第４（第８条関係）

① 畳表の取替え、裏返し

② 障子紙、ふすま紙の張替え

③ 窓ガラスの入替え

④ 電球、蛍光灯の取替え

⑤ その他費用が軽微な修繕