

(案)

## 建 物 賃 貸 借 契 約 書

賃貸人 清 川 村 (以下「甲」という。) と賃借人 \_\_\_\_\_ (以下「乙」という。) は、次のとおり建物賃貸借契約 (以下「本契約」という。) を締結する。

(賃貸借する物件)

第 1 条 甲は、次に掲げる (A) 記載の建物 (以下「本建物」という。) 内の (B) 記載の貸室 (以下「本貸室」という。) を乙に賃貸し、乙はこれを賃借する。

(A) 建物の 表示	名 称	清川村サテライトオフィス「むらてらす」
	所 在 地	神奈川県愛甲郡清川村煤ヶ谷 1 6 5 9 番 1
	構造・規模	軽量鉄骨造 2 階建て 延床面積 2 0 6 . 0 5 m <sup>2</sup>
(B) 貸室の 表示	名 称	( 1 ・ 2 ・ 3 ・ 4 ) 号室
	面 積	m <sup>2</sup>
	設 備	エアコン 1 台 (室内壁付リモコン含む)

(使用目的)

第 2 条 乙は、本貸室を事務所として使用するものとする。

(賃貸借期間)

第 3 条 賃貸借期間は、 年 月 日から 年 月 日までとする。

(賃料設定)

第 4 条 本貸室の賃料は、 \_\_\_\_\_ 円に前月分の電気料を加算した金額を月額賃料とする。ただし、月額賃料に 1 円未満の端数があるときは、その端数を切り捨てるものとする。

2 1 ヶ月未満の賃料は、当該月の日割計算によるものとし、1 円未満の端数があるときは、その端数を切り捨てるものとする。

(賃料の支払い)

第5条 乙は、当月分の月額賃料（消費税相当額を含む。）を毎月末日までに甲が発行する納入通知書により納付しなければならない。

(敷金)

第6条 乙は、本契約から生じる債務の担保するため、\_\_\_\_\_円を敷金として、甲に預け入れるものとする。

2 乙は、本貸室を明け渡すまでの間、敷金をもって賃料その他の債務と相殺をすることができない。

3 甲は、本貸室の明け渡しがあったときは、敷金の全額を無利息で乙に返還しなければならない。ただし、本貸室の明け渡し時に賃料の滞納、原状回復に要する費用の未払いその他の本契約から生じる乙の債務の不履行が存在する場合には、当該債務の内訳を明示し、敷金から差し引くことができる。

(善管注意義務)

第7条 乙は、本貸室について、善良なる管理者の注意をもって、占有又は使用しなければならない。本貸室の維持保全に努めなければならない。

(禁止事項)

第8条 乙は、次に掲げる行為をしてはならない。

- (1) 賃借権の一部若しくは全部を第三者に譲渡し、又はこれを担保の用に供すること。
- (2) 本貸室の維持保全を害すること。
- (3) 危険物若しくは衛生上有害な物を持ち込むこと。
- (4) 近隣の迷惑となる行為をすること。
- (5) 本貸室に居住すること。

(事前承諾事項)

第9条 乙は、次に掲げる行為をする場合は、あらかじめ甲に書面による承諾を得なければならない。

- (1) 本貸室の改装その他造作設備工事を行う場合
- (2) 本貸室に電気容量の大きい機器を設置する場合

(負担の帰属)

第10条 乙は、乙所有の設備造作等に関する公租公課を負担する。

- 2 乙は、本貸室の使用により生じた電気料を負担する。
- 3 本貸室の維持管理及び修繕について、別紙1「施設管理・修繕負担区分表」に基づき、甲及び乙が各々行うものとする。

(中途解約)

第11条 乙は、賃貸借期間中において、自己の都合により本契約を中途解約しようとするときは、解約日の3ヶ月前までに甲に対し、書面をもってその旨を予告しなければならない。ただし、乙は、この予告に代えて、賃料の3ヶ月分に相当する金額を甲に支払い、即時解約することができる。

(契約の解除)

第12条 甲は、乙が次の各号の一に該当した場合は、催告その他何らかの手続きも要せずして、直ちに本契約を解除することができる。

- (1) 賃料を2ヶ月以上延滞したとき。
  - (2) 仮差押、強制執行、競売等の申請、破産、民事再生、会社更生等の申立てがあったとき、又は清算手続に入ったとき。
  - (3) 手形、小切手を不渡りにしたとき、又は手形交換所の取引停止処分があったとき。
  - (4) 正当な理由なく、引き続き2ヶ月以上、本貸室を使用しないとき。
  - (5) 清川村暴力団排除条例（平成23年清川村条例第10号）第2条第5号に定める暴力団経営支配法人等と認められたとき。
  - (6) 神奈川県暴力団排除条例（平成22年神奈川県条例第75号）第23条第1項又は第2項の規定に違反したと認められたとき。
  - (7) 乙及び役員等（業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれに準ずる者をいい、相談役、顧問その他いかなる名称を有する者であるかを問わず、法人に対し業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれに準ずる者と同程度以上の支配力を有する者と認められる者を含む。）が暴力団と密接な関係を有していると認められたとき。
  - (8) 下請先又は業務委託先その他契約に当たり、その相手方が第5号から第7号までのいずれかに該当することを知りながら、当該者と契約を締結したと認められるとき。
  - (9) その他本契約に違反したとき。
- 2 乙は、本契約が解除された場合は、解除により生じる損害について、甲に対し、一切の請求をすることができない。

(損害賠償)

第 13 条 甲又は乙は、本契約の各条項の規定に違反し、相手方に損害を与えた場合は、その損害を賠償しなければならない。

(免責)

第 14 条 震災、風水害、火災、盗難、その他甲の責めに帰することのできない事由により、乙が損害を被った場合は、甲は、損害賠償の責めを負わないものとする。

(原状回復)

第 15 条 乙は、期間の満了、解約、解除その他の事由によって本契約が終了した場合は、乙の負担において、本貸室に設置した造作・設備及び所有物件を遅延なく撤去し、本貸室を原状に回復のうえ、これを甲に明け渡さなければならない。

- 2 前項の明け渡しに当たり、乙が本貸室を原状に復さないときは、甲は、自らこれを行い、乙は、その費用を支払わなければならない。
- 3 乙が本貸室に遺留した物品等は、所有権を放棄したものとみなし、甲は、これを任意に処分し、乙は、その費用を支払わなければならない。
- 4 乙は、甲に対して、本貸室の明け渡しに関連して支出した費用、移転料、立退料、補償費、その他営業権及び造作買取請求権等の一切を請求または要求することができない。

(通知の義務)

第 16 条 乙は、代表者、組織、商号、主たる株主の変更その他事実上、乙の実態に影響を及ぼすべき事項の変更があった場合は、速やかに甲に通知しなければならない。

(本物件内への立入り)

第 17 条 甲は、管理上必要があると認めたときは、緊急である場合を除き、あらかじめ乙に通知のうえ、本貸室内に立ち入ることができる。

(契約の消滅)

第 18 条 天災地変その他不可抗力の事由により、本貸室の全部又は大部分が使用することが不可能になった場合は、本契約は、当然終了する。なお、使用することが不可能かどうかの判断は、甲乙協議のうえ決定する。

2 乙は、本契約の当然終了に際し、甲に対して、営業権その他これに類する権利を主張できない。

(遅延損害金)

第 19 条 乙は、本契約に基づく賃料その他の金員の支払を遅延した場合は、支払約定日の翌日から実際の支払日までの日数に応じ、政府契約の支払遅延防止等に関する法律（昭和 24 年法律第 256 号）第 8 条第 1 項の規定に基づき、支払日における財務大臣が決定する率で計算した額の遅延利息を付加して、相手方に支払うものとする。

(裁判管轄)

第 20 条 本契約について、訴訟等が生じたときは、本貸室所在地を管轄する裁判所を第一審の裁判所とするものとする。

(保険の付加)

第 21 条 甲は、第 1 条の規定する物件に対し、自己の所有物につき、甲の費用負担で損害保険契約を締結し、乙は、乙の費用負担で借家人賠償責任保険を締結するものとする。

(鍵の管理)

第 21 条 甲は、乙に本貸室の鍵を引き渡すものとし、万一紛失したときは、速やかに甲に報告し、指示を受けるものとする。

2 乙は、甲の承諾なく、鍵の追加、交換及び複製を行ってはならない。

3 乙は、本貸室を返還しようとするときは、全ての鍵を甲に返還しなければならない。

(疑義の決定)

第 22 条 この契約に規定のない事項及び解釈適用について、疑義が生じた場合は、甲乙協議のうえ、誠意をもって処理解決するものとする。

この契約締結の証として、本書2通を作成し、甲乙記名押印のうえ、それぞれ1通を保有する。

年 月 日

甲（賃貸人） 住所 愛甲郡清川村煤ヶ谷2216番地

氏名 清川村長 岩 澤 吉 美

乙（賃借人） 住所

氏名

## 「施設管理・修繕負担区分表」

項 目	内 容	負担区分	
		甲	乙
内 部 仕 上	床・壁・天井の内装仕上材の修繕	○	
建 具 類	建具の修繕	○	
	ガラス・ヒンジ等の附属部品の交換	○	
照 明 器 具 ・ ス イ ッ チ 類	照明器具・スイッチの修繕	○	
	管球類等の交換		○
空 調	室内機の日常清掃		○
	室外機・室内機の修繕	○	
室 内 清 掃	退室時のクリーニング		○
そ の 他	乙の維持管理不徹底に起因する内容の修繕		○
	日常の清掃が必要なものについての費用		○
	落雷・地震・風害・水害・雪害等による損害の内、 損害保険で補えない内容の修繕については協議	○	○