

定期建物転貸借契約書

転貸人 特定非営利活動法人岐阜空き家・相続共生ネット(以下「甲」という。)
と転借人 (以下「乙」という。)
とは、転貸人が羽島市から使用貸借をしている契約要項記載の目的物(以下「本物件」という。)の転貸借について、以下のとおり合意し、この定期建物転貸借契約(以下「本契約」という。)を締結する。

[契約要項]

(1) 転貸借の目的物

建物の名称・所在地等	名称	羽島市移住体験施設(円空やどかりの家)		
	所在地	羽島市福寿町浅平162番地10		
	種類	住宅		
	構造等	木造2階建1戸(物置、車庫、庭を含む)		
	面積	敷地面積	123.75㎡(登記面積)	
	延べ面積	1階	56.31㎡	
		2階	23.18㎡	
		合計	79.49㎡(登記面積)	
住戸部分	全部			
建物設備	ガス	有(プロパンガス)		
	上水道	水道本管より直結		
	下水道	浄化槽		

(2) 契約期間

始期	令和 年 月 日から	
終期	令和 年 月 日まで	

(3) 引渡日

令和 年 月 日

(4) 賃料等

賃料	月額金50,000円(水道光熱費を含む)
支払方法	契約期間の賃料全額を、契約締結後速やかに、甲の指定する銀行口座に振込む

(5) 管轄裁判所

岐阜地方裁判所

住戸明細表

(1) 賃貸借の目的物		
建物名称	羽島市移住体験施設	
建物所在地	羽島市福寿町浅平162番地10	
(2) 住戸内の設備		
設備	有無	備考
エアコン	有	4基
鍵	有	2本
キッチン	有	(ガス台含む)
フローリング床	有	
床暖房	無	
追焚き機能付風呂	有	
浴室乾燥機	無	
独立洗面所	有	
箆筥	有	和箆筥1、洋箆筥1
下足入れ	有	1
インターホン	有	モニタ付き
カラーボックス	有	2
ソファ	有	1
ベッド	有	1
ダイニングテーブルチェア	有	テーブル1、チェア4
サイドボード	有	1

(定期建物賃貸借の合意)

第1条 甲は乙に対し、本契約の規定に従い借地借家法第38条に定める定期建物賃貸借契約として、本物件を賃貸し、乙はこれを賃借する。

(転貸借であることの承諾)

第2条 乙は、本契約が甲と羽島市との間の使用貸借契約に基づく転貸借契約であることを承諾する。

(使用目的)

第3条 乙は、自らが羽島市への移住希望者であることを表明して保証するとともに、本物件を羽島市への移住体験のための居住のみを目的として使用しなければならない。

(契約期間)

第4条 契約期間は、契約要項記載のとおりとする。

2 本契約は、前項の契約期間の満了により終了し、更新はない。

(契約期間内の解約禁止)

第5条 甲及び乙は、本契約期間中は本契約を解約することはできない。

(賃料)

第6条 賃料の額並びにその支払方法は、契約要項記載のとおりとする。

2 乙が契約終了よりも前に本物件の使用を中止した場合でも、支払済みの賃料の返還を求めることはできない。

(反社会的勢力の排除)

第7条 乙は、甲に対し、次のイからニまでに定める事項を確約する。

イ 自らが反社会的勢力でないこと。

ロ 自らの役員（業務を執行する会員、理事又はこれらに準ずる者をいう。以下同じ。）が反社会的勢力ではないこと。

ハ 反社会的勢力に自己の名義を利用させ、本契約を締結するものでないこと。

ニ 自ら又は第三者を利用して、次の行為をしないこと。

(1) 相手方に対する脅迫的な言動又は暴力を用いる行為

(2) 偽計又は威力を用いて相手方の業務を妨害し、又は信用を毀損する行為

2 乙は、甲の承諾の有無にかかわらず、本物件の全部又は一部につき、反社会

的勢力に転借権を譲渡し、又は再転貸してはならない。

3 乙は、本物件の使用にあたり、次のイからハまでに掲げる行為を行ってはならない。

イ 本物件を反社会的勢力の事務所その他の活動の拠点に供すること。

ロ 本物件又は本物件の周辺において、著しく粗野若しくは乱暴な言動を行い、又は威勢を示すことにより、付近の住民又は通行人に不安を覚えさせること。

ハ 本物件に反社会的勢力を居住させ、又は反復継続して反社会的勢力を出入りさせること。

4 乙について、次のいずれかに該当した場合には、甲は、何らの催告も要せずして、本契約を解除することができる。

イ 第1項の確約に反する事実が判明した場合

ロ 契約締結後に自ら又は役員が反社会的勢力に該当した場合

5 甲は、乙が第2項に規定する義務に違反した場合又は第3項イからハまでに掲げる行為を行った場合には、何らの催告も要せずして、本契約を解除することができるとする。

(禁止又は制限される行為)

第8条 乙は、甲の書面による承諾を得ることなく、本物件の全部又は一部につき賃借権を譲渡ししてはならない。

2 乙は、甲の書面による承諾を得ることなく、有償無償に拘らず、本物件を転貸してはならない。

3 乙は、甲の書面による承諾を得ることなく、本物件内に他人を同居させ、又は乙及びその家族以外の在室名義を表示してはならない。

4 乙は、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、改造若しくは模様替又は本物件の敷地内における工作物の設置をしてはならない。

(善管注意義務)

第9条 乙は、本物件、駐車場を含むその敷地、及び附属の設備、家具、家電、食器等を善良な管理者の注意をもって使用しなければならない。

(損害賠償責任)

第10条 乙又はその代理人、家族、請負人（以下「乙等」という。）の故意又は過失により生じた本物件の造作、設備等の損害は、乙が負担する。

2 乙等が故意又は過失により第三者に損害を与えた場合、乙は、その損害を賠償する責を負う。

(修繕)

第11条 本物件の維持修繕は、羽島市の費用負担で行うものであり、甲は、乙に対し、本物件の維持修繕義務を負わない。

2 前項の規定に基づき羽島市が修繕を行う場合、乙は、これを拒否する正当な理由がある場合を除き、当該修繕を行うことを容認しなければならない。

3 乙の責に帰すべき事由により必要となった修繕若しくは乙所有の造作、設備等（リースによる場合も含む。以下同じ。）に対する修繕は、乙が費用を負担する。

4 本物件の維持保全に必要な修繕箇所が生じたときは、乙は、速やかにその旨を甲に通知しなければならない。

(立入り、点検等)

第12条 甲又は甲の指定する者は、本物件の維持管理その他業務運営上必要があるときは、事前に乙に通知した上で、本物件に立ち入り、点検を行い、適宜の措置を講ずることができる。ただし、緊急を要する場合において事前に乙に通知することができないときは、乙に通知することを要せず本物件内に立ち入ることができるものとする。なお、この場合甲は事後速やかに乙に対してその旨を報告するものとする。

2 前項の立入り、点検等について、乙は、甲に協力するものとする。

(免責)

第13条 本物件若しくは本物件の造作・設備等の新設・改造、修繕及び維持管理に関して、乙に損害が生じたとしても、甲は、その責を負わない。ただし、甲の故意又は重過失による損害についてはこの限りではない。

2 甲の故意又は重過失により乙に前項に定める損害が生じた場合、甲は、賃料の1か月相当額を上限として、その損害を賠償する責を負う。

3 地震・火災・風水害等の事由、停電・漏水事故等の事由及び盗難・紛失等の事由により、乙所有の動産類、サーバ・パソコン等のハードウェア及びソフトウェア等の全部又は一部が滅失若しくは破損し、これにより乙に損害が生じたとしても、甲はその責を負わない。

(契約の解除)

第14条 甲は、乙が本契約に規定する義務に違反した場合において、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。

2 前項により本契約が解除された場合、乙は第16条第2項に定める金銭を支

払うほか、違約金として、賃料の1か月相当額を甲に支払う。ただし、契約解除により甲が被った損害について、甲が乙に対し損害賠償を請求することを妨げないものとする。

(本建物の滅失等による本契約の終了)

第15条 天災その他当事者の責によらない事由により、本建物の全部又は一部が滅失し、又は破損し、本契約の目的を達することが不可能となったときは、本契約は当然に終了する。

(明渡し)

第16条 賃貸借期間の満了、解約、解除その他の事由により、本契約が終了したときは、乙は、次の各号の定めるところにより、本物件を明渡すものとする。

一 乙は、乙の費用により新設又は付加した設備等及び乙所有の備品等を乙の費用負担により撤去するとともに、乙による本物件の変更箇所及び汚損、損傷箇所を修復し、壁・天井・床仕上材の塗装、貼替を行った上で本物件を引渡当初の原状に復して甲に明渡す。ただし、本契約の終了日前に、原状回復の方法に関し、甲乙間に合意がなされたときは、その合意に従う。

二 前号の原状回復工事は、甲又は甲の指定する者が実施し、その費用は乙が負担する。

三 本契約終了時に、本物件内又は本建物内に残置された乙の所有物があるときは、乙がその時点でこれを放棄したものとみなし、甲は、これを任意に処分し、その処分に要した費用を乙に請求することができる。

2 本契約終了と同時に、乙が本物件を明渡さないときは、乙は、本契約終了の翌日から明渡し完了するまでの賃料相当額の倍額を甲に支払い、かつ、明渡し遅延により甲が被った損害を賠償しなければならない。

3 乙は、本物件の明渡しに際し、その事由、名目の如何を問わず、本物件、設備等に支出した費用の償還又は立退料、移転料、権利金等一切の金銭の請求を行わない。又、乙が新設又は付加した設備等の買取請求を行わない。

(地位の承継)

第17条 羽島市と甲との間の使用貸借契約が終了した場合（第14条の規定に基づき本契約が終了した場合を除く。）、乙は、本契約における甲の転貸人の地位を当然に羽島市が承継することを承諾する。

2 前項の規定は、乙について第7条第1項の確約に反する事実が判明した場合又は乙が同条第2項に規定する義務に違反した場合若しくは同条第3項号イからハマまでに掲げる行為を行った場合においては、適用しない。

3 第1項の規定に基づき羽島市が転貸借契約における甲の転貸人の地位を承継する場合、甲は、賃貸借契約書、その他地位の承継に際し必要な書類を羽島市に引き渡さなければならない。

(守秘義務)

第18条 甲、乙は、本契約期間中だけでなく終了後においても、すでに公開されている情報を除き、本契約の内容、並びに本契約の締結及び履行に当たって知り得た相手方の秘密を第三者に漏洩してはならない。ただし、法令上公開又は開示する必要がある場合及び官公庁より照会を受けた場合等正当な事由があるときは、この限りでない。

(合意管轄)

第19条 甲、乙は、本契約及び本物件に関する訴訟については、岐阜地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とすることに同意する。

(準拠法)

第20条 本契約の成立、効力、履行及び解釈については、日本国法に準拠する。

(信義則)

第21条 甲、乙は、本契約の各条項を誠実に履行するものとし、本契約に規定のない事項及び本契約の条項について疑義が生じた事項に関しては、民法その他の法令及び慣習に従い、誠意をもって協議し、その解決に当たるものとする。

その他の事項

本物件内での喫煙を禁止する。

本物件内へのペットの飼育、持ち込み禁止

本契約の成立を証するため、本契約書2通を作成し、甲、乙、記名捺印の上、甲、乙、各1通を保有する。

令和 年 月 日

転貸人(甲) 岐阜市坂井町1丁目24番地
使用転借人 特定非営利活動法人岐阜空き家・相続共生ネット
理事長 名 和 泰 典

