

土地建物賃貸借契約書(案)

賃貸人登別市（以下「賃貸人」という。）と賃借人●●●●（以下「賃借人」という。）とは、賃貸人所有目的物の賃貸借について次のとおり契約を締結する。

（賃貸物件）

第1条 賃貸人は、その所有する次の建物及びその存する土地（以下「賃貸物件」という。）を賃借人に賃貸する。

建物の表示

所在地	住所	規 格	建物床面積（㎡）	備 考
登別市常盤町 2丁目34番9	34番地9	木造平家建	180.43	附属物等 含む

土地の表示

土地の所在	地 目	貸付地面積（㎡）	備 考
登別市常盤町2丁目34番9	宅地	480.13	970.91㎡の内

（使用の目的）

第2条 乙は、上記賃貸物件を「●●●●」施設として使用する。

（賃貸借の期間）

第3条 賃貸物件の賃貸借の期間は、次のとおりとする。

自 令和 年 月 日
至 令和 年 月 日

ただし、契約期間終了1年前から6ヵ月前までに、賃貸人が更新可能な旨を通知した場合は、期間を延長して再契約することができるものとする。

2 賃貸人が契約期間終了1年前から6ヵ月前までに更新できない旨の通知をした場合は、両者協議に基づき決定する期日までに賃貸物件を明け渡さなければならない。

（賃貸料）

第4条 賃貸物件の賃貸料は、令和8年度は、月額●●●●円とし、令和9・10年度は、月額48,300円とする。

2 賃借人は、前項の賃借料を賃借人の発行する納入通知書により、納入期限までにその指定された金融機関及び場所において支払わなければならない。

3 賃借人は、前項の納入期限までに賃貸料を納入しないときは、その納入期限の翌日から納入の日までの日数に応じ、年9.1パーセントの割合を乗じて計算した金額（当該金額の納付すべきこととされる日までの期間又はその日の翌日から1月を経過するまでの期間については年2.8パーセントの割合を乗じて得た金額）に相当する延滞金を加算して賃貸人に支払わなければならない。

4 賃貸人は、賃借人が納期限から3ヵ月を経過しても賃借料を納入しないときは、催告を要せず本契約を解除し、賃貸物件の明け渡しを求めることができる。

(賃貸料の固定)

第5条 賃貸人は、前条に定める賃借料の額は、契約期間中変更しないものとし、賃借人は賃貸人に対し減額の請求をすることができない。

(権利譲渡等の禁止)

第6条 賃借人は、次の各号に掲げた事項を守らなければならない。ただし、あらかじめ書面により賃貸人の承認を受けたときは、この限りでない。

- (1) 賃貸物件を他人に転貸し、又は賃借権を譲渡しないこと。
- (2) 賃貸物件の構造・形質を変改しないこと。
- (3) 賃貸物件を第2条の目的以外に使用しないこと。
- (4) 賃貸物件に隣接する住民に迷惑となる行為はしないこと。

(光熱水費)

第7条 冷暖房、電気、水道、ガス、電話代等の費用については、賃借人が負担する。

(賃貸物件の使用方法及び管理)

第8条 賃借人は、賃貸物件を現状のまま使用するものとする。ただし、次の各号に掲げた事項について、あらかじめ書面により申請し賃貸人の許可を受けた場合はその限りではない。

- (1) 賃貸物件の修繕をする場合。
- (2) 冷暖房設備及び給排水設備等の設置。
- (3) その他、賃貸人がやむを得ないと認める場合。

2 前項にかかる費用については、すべて賃借人の負担とする。

3 賃借人は、賃貸物件を適正な方法で維持管理するものとする。

(賃貸物件等の破損)

第9条 賃貸物件を火災・事故等で破損した場合、保険適用分については賃貸人が、保険適用外または保険金超過分については、賃借人が負担するものとする。

2 賃借人の重大な過失により破損させた時は、賃借人がその修復費用を負担しなければならない。

(賃貸物件での事故)

第10条 賃貸物件内での老朽化に起因して発生する事故等、未施錠による盗難等管理上の瑕疵に起因する事故等について、賃貸人は一切の補償はしない。ただし、天災等による事故については両者協議し事故解決にあたる。

(有益費等の請求権の放棄)

第11条 賃借人は、賃貸物件に投じた有益費又は必要費があってもこれを賃貸人に請求しないものとする。

(住所等の変更の届出)

第12条 賃借人は、その住所又は氏名（法人の場合にあっては、その名称）に変更があったときは、すみやかに賃貸人に届け出なければならない。

(調査協力義務)

第13条 賃貸人は、賃貸物件について随時その使用状況を実地に調査することができる。この場合において、賃借人はこれに協力しなければならない。

(契約の解除)

第14条 賃貸人は、次の各号の一に該当する場合には、賃貸借期間中であってもこの契約を解除することができる。

(1) 第6条に定める禁止事項を守らない場合。

(2) 賃借人が、破産、民事再生等の申し出をした場合。

(3) 賃借人が、この契約に定める義務を履行しないとき。

(4) 賃貸人のほか、国又は他の地方公共団体、その他公共団体において公用又は公共用に供するとき、及び賃貸人が企業若しくは公的事業に供するためこの土地・建物を必要とするとき。

2 賃貸人は、前項の解約がなされた場合、納入された賃借料を返還しない。

3 第1項第4号については、1年前から6カ月前までに通知するものとする。

4 賃借人は、賃借人の都合により中途解約をする場合、賃貸人に対し1ヵ月前の予告をもって解約の申し入れをすることができる。

5 前項の申し入れの場合、賃借人は解約確定日までの賃貸料を月割りで賃貸人に支払うものとする。

(明け渡し及び原状回復)

第15条 賃借人は、前条の規定により契約を解除された場合又は賃貸借の期間が満了した場合においては、自己の負担で賃借物件を原状に回復して賃貸人に明け渡すものとする。

ただし、賃貸人が現状に復する必要があると認めた場合はこの限りでない。

2 賃借人は、明け渡しにおいて、賃貸人に対し賃貸物件に設置した造作等の買取を請求することができない。

(費用の負担)

第16条 この契約に要する費用は、賃借人の負担とする。

(協議)

第17条 この契約に関し疑義があるときは、当事者協議のうえ定めるものとする。

上記契約の締結を証するため、本契約書2通を作成し、当事者記名押印のうえ、各自1通を保有する。

令和 年 月 日

賃貸人 登別市長 小笠原 春 一

賃借人 住 所

氏 名