

北海道職員用住宅賃貸人公募仕様書
(倶知安町・12戸)

北海道総務部人事局職員厚生課

目 次

1	契約件名	.....	1
2	目 的	.....	1
3	契約期間	.....	1
4	場 所	.....	1
5	契 約 者	.....	1
6	賃貸料等	.....	1
	(1) 建物		
	(2) 駐車場		
	(3) 管理費等		
7	戸 数	.....	2
8	構 造	.....	2
9	設 備 等	.....	2
10	賃貸借物件の解体	.....	3
11	そ の 他	.....	3

北海道職員用住宅賃貸人公募仕様書（倶知安町・12戸）

北海道は、北海道職員住宅賃貸人募集に当たり、次のとおり条件等を定める。

1 契約件名

職員用住宅の賃貸借契約

2 目的

北海道職員が入居する住宅について、民間資金を活用し整備するため、職員用住宅の賃貸借契約する相手方を企画提案により公募する。

3 契約期間

令和7年（2025年）3月25日から令和37年（2055年）4月15日までの期間
（長期継続契約）

※「4 場所」のなお書きに定める道有地の有償貸し付けを受ける場合は、北海道財務規則第205条の22第1項第2号に基づき道有地の貸付期間が30年間を限度（建物等の建設及び解体・更地返還までを含めた期間）としているため、職員用住宅の契約期間の終期は、令和36年（2054年）4月15日となります。

4 場所

倶知安町内とすること（複数箇所可）。

なお、倶知安町内に土地を用意できない場合は、別紙に示すとおり道有地を有償で貸し付けるものとする（建設及び更地・解体を含め貸付期間は30年間を限度）。

5 契約者

- (1) 建物 北海道
- (2) 駐車場・管理等 各入居者

6 賃貸借料等

(1) 建物

ア 1ヶ月1戸当たり、月額 70,000円以下とする。

なお、駐車場代金を含まず、敷金・礼金を設定しないものとする。

イ 支払時期

月の初日から末日までを1月として、当該年度分に係る賃貸借料について、四半期ごと（4月、7月、10月、1月）に当該四半期分の賃貸借料を（初年度は賃貸借開始月の翌月末日までに）道が支払う。

ただし、当該月の日数が1月に満たないときは、当該月の賃貸借料は、当該月の日数に応じて日割計算をして得た賃貸借料（当該賃貸借料に1円未満の端数があるときは、その端数を切り捨てた賃貸借料）を支払う。

※一時的に空き室が発生した場合についても、空き室の賃貸借料は道が支払う。

(2) 駐車場

1ヶ月当たり、舗装については3,100円以下とし、非舗装の場合は1,550円以下とする（いずれも消費税等込み）。

(3) 管理費等

共通経費（共同玄関電気代、共用部清掃代等）の管理費等については、別途企画提案により設定することとし、支払いは、各入居者に直接請求すること。

なお、道有地に建物等を建設する場合、冬期間における除排雪等については、各入居者が別途対応するので、これらの経費は計上しないこと。

また、各入居者が賃貸物件に損害を与えた際に生じた賠償責任を補償する借家人賠償責任保険に係る保険料については、各入居者の負担とし、各入居者が契約できるように配慮すること。

7 戸 数

(1) 戸 数

12戸（複数棟でも可）

(2) 仕 様

間 取 独身者（単身者）向け1DK（洋室＋ダイニングキッチン）又は1LDK（洋室＋リビングダイニングキッチン）とすること。

面 積 各居室の面積については、概ね35㎡から50㎡とすること。

(3) 用 途

1棟単位で道職員専用の賃貸物件の用に供することとする。

8 構 造

- ・ 建築基準法への適合（耐震・耐火・耐久性能（契約期間使用に耐えられるもの）の保障等）
- ・ 建築物省エネ法に基づくエネルギー消費性能基準への適合
※建築物省エネ法で届け出義務のない延べ床面積300㎡未満の場合も適合を基本とします。
- ・ 消防法等各種法令の遵守

9 設 備 等

- ・ 浴室、トイレはセパレートタイプとしトイレは洋式（便座は暖房機能付き）とすること。
- ・ 洋室はクローゼット付き、床はフローリング仕上げとすること。
- ・ 洗濯機設置スペース及び給水設備付きとすること。
- ・ 暖房設備を設置すること。
- ・ 台所に調理器具（コンロ）を設置すること。
- ・ 洗面設備を設置のうえ、キッチン、洗面、浴室から給湯可能とすること。
- ・ 照明器具を各居室等に設置すること。
- ・ インターホンを設置すること。
- ・ テレビ受信設備、電話配線が設けられていること。
また、インターネット（光回線）を引き込めるよう配慮すること。
- ・ 各住戸毎に電気、ガス（ガス機器がある場合のみ）、水道、灯油（石油機器がある場合のみ）及び共用部の電気メーターが設置されており、費用負担区分を明確にすること。

- ・ゴミステーション（45Lポリ袋13袋以上収容）を設置すること。
- ・戸別物置（概ね2.5㎡）及び個別駐車場の12台分（W2.5×L5.0以上）を設置すること。
- ・テレビ共聴設備はBSを視聴可能とすること。
- ・住戸の窓は樹脂サッシ（Low-Eペアガラス）とすること。
- ・玄関毎に1階共用部に各戸郵便受を設置すること。
- ・夜間の歩行者の通行及び通路、駐車場の防犯を考慮し必要に応じ屋外灯を設置すること。
- ・住戸の開口部が撮影できる防犯カメラ（SDカード等に7日間程度保存可能）を設置すること。

10 賃貸借物件の解体

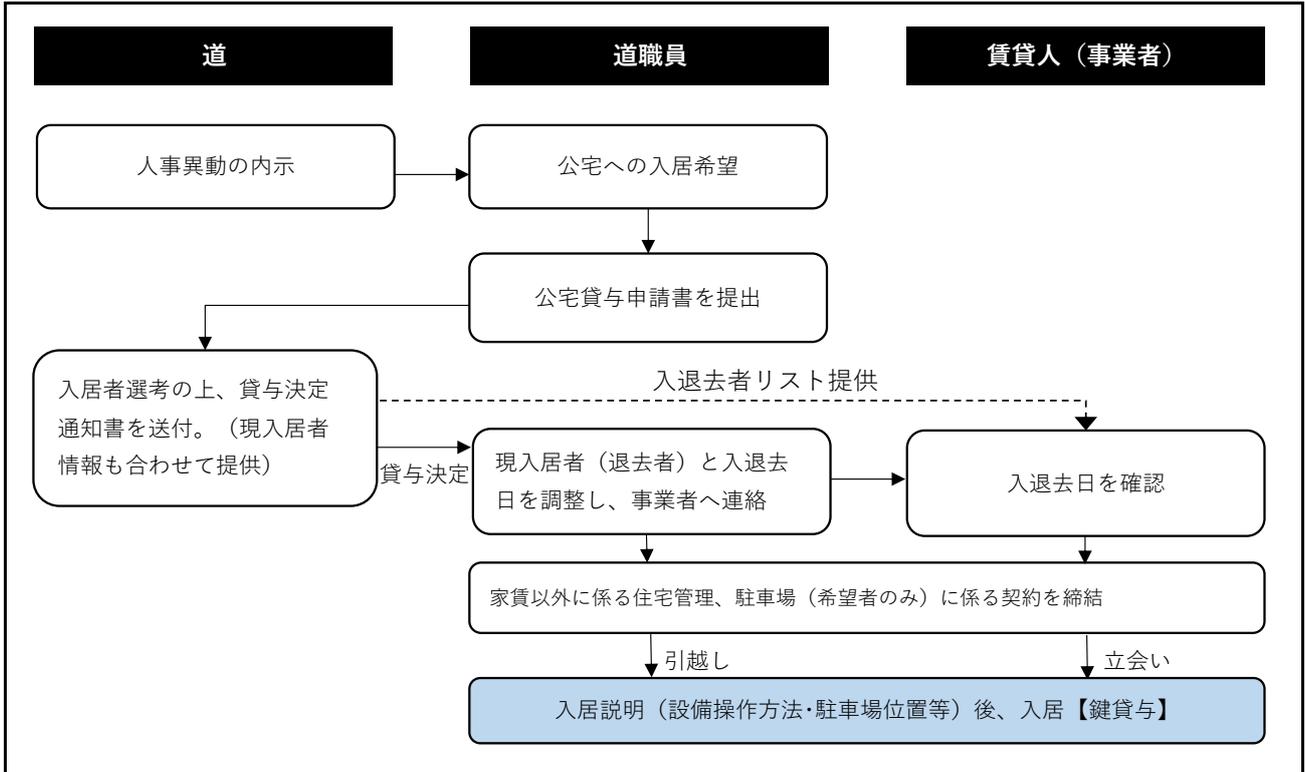
賃貸人は、道有地を有償で貸付を受けた場合、建物賃貸借契約の契約が終了したときは、建物賃貸借契約満了日の翌日から起算して半年以内に自己の負担で賃貸借物件等を解体のうえ土地を更地として、有償で貸付を受けた期間内において原状に回復しなければならない。

11 その他

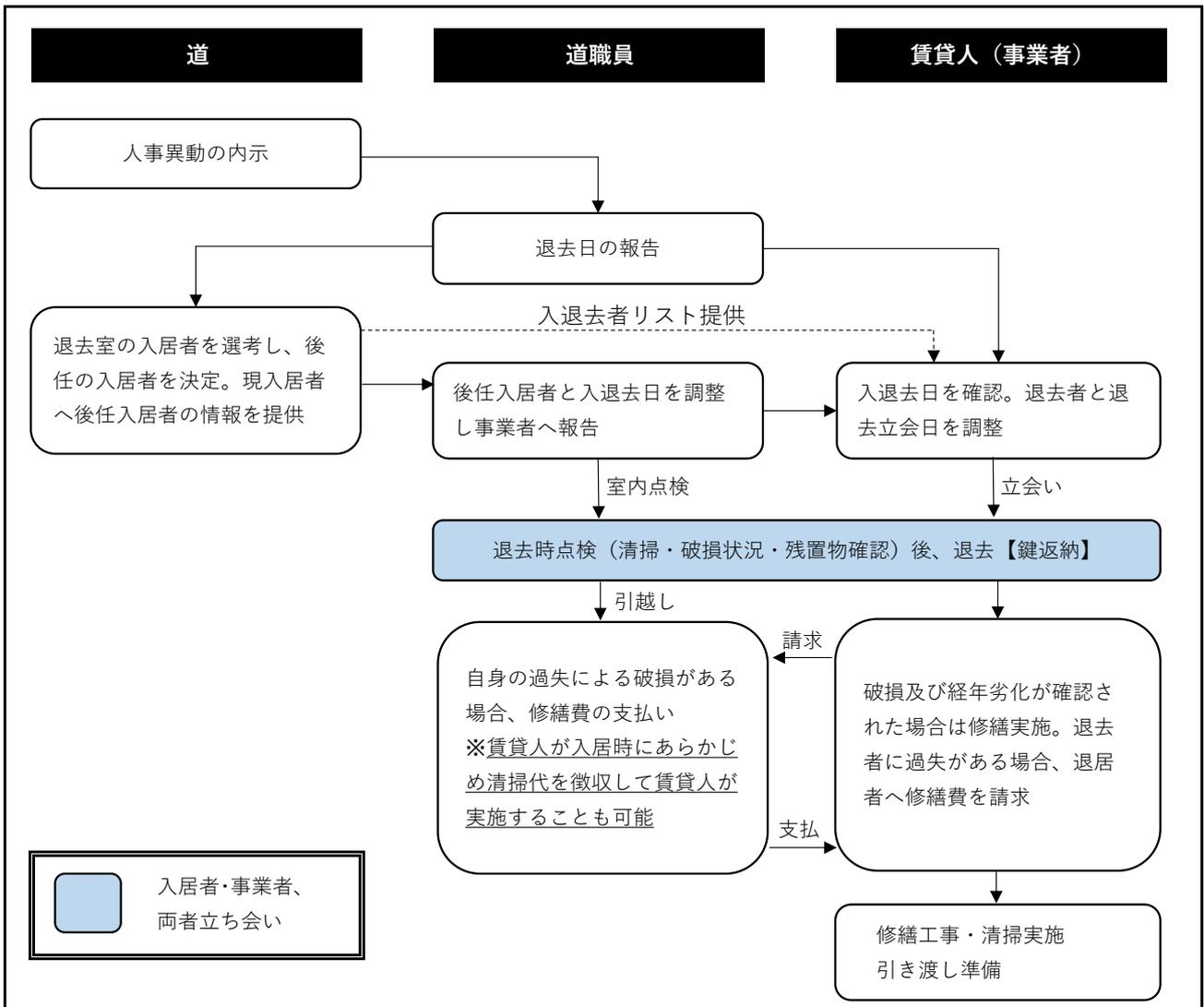
- ・電気設備（受電設備含む）、空調換気設備、給排水衛生設備、消防設備、暖房設備等については、安全かつ良好な状態に保持するよう関係法令に基づき点検、保守管理を行うこと。
- ・経年劣化による室内の壁、床、換気扇、暖房設備、給湯器等の修繕計画及び維持管理に対する方針を示すこと。
- ・入居者の退去時に係る原状回復については、原則として、国土交通省の「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」に沿うものとする。
- ・退去時の居室清掃については、入居者の負担とする。
また、電球等居室内の消耗品については、入居者負担とする。
- ・入居者への公宅料の徴収、入居者の決定（貼り付け）は道が行う。
- ・空き室の鍵管理、退去時の点検、入居者への鍵の引き渡しは賃貸人が行うこと（別添イメージ参照）。
- ・居室内で小鳥及び魚類以外の動物（犬・猫等）を飼育することを禁止とすること。
- ・道は、賃貸人に対して違約金その他の金銭債権があるときは、賃貸人が道に対して有する賃貸借料請求権その他の債権と相殺することができる。
- ・建物等賃貸借契約に定めのない事項については、必要に応じ、賃借人と賃貸人とが協議してこれを定めるものとする。
- ・賃貸人が事業計画（企画提案）を変更しようとする場合は、あらかじめ道の承認を得なければならない。
- ・道は建物等賃貸借契約書に定めた条項に基づき契約を解除することができる。

入退去時の流れ（イメージ）

《入居時の流れ》



《退去時の流れ》




 入居者・事業者、
両者立ち会い

別記

建物等賃貸借契約書（案）

- 1 契約事項 職員用住宅の賃貸借契約（倶知安町）
- 2 賃貸借物件及び仕様
 - (1) 賃貸借物件 ○棟○戸 ○棟
(○○郡○○町○○○○ ○-○)
○棟○戸 ○棟
(○○郡○○町○○○○ ○-○)
 - (2) 仕様 別紙、仕様書のとおり
- 3 賃貸借期間 令和7年（2025年）3月25日から令和○○年（○○○○年）
○月○○日まで
- 4 賃貸借料 月額 金○○万円（年額○○○万円）
- 5 契約保証金 免除する。

上記建物等の賃貸借について、賃借人 北海道と賃貸人 ○○ は、各々の対等な立場における合意に基づいて、次のとおり公正に契約し、信義に従って誠実にこれを履行するものとする。

この契約を証するため、本書を2通作成し、当事者記名押印の上、各自その1通を保有するものとする。

令和 年（ 年） 月 日

賃借人 北海道
北海道知事 印

賃貸人 住 所
氏 名 印

(総則)

第1条 賃借人及び賃貸人は、この契約書に基づき、仕様書等に従い、誠実に、この契約を履行しなければならない。

2 賃貸人は、頭書の賃貸借物件を賃貸借期間の始期までに入居可能な状態にし、賃貸借期間中、賃貸借物件をその目的に従い賃借人に使用させるとともに、その目的に従った使用ができるよう修繕、点検等を行い、賃借人は、その対価である賃貸借料を賃貸人に支払うものとする。

3 この契約書に定める催告、請求、通知、報告、申出、承諾及び解除は、書面により行わなければならない。

4 この契約の履行に関して賃借人と賃貸人との間で用いる言語は、日本語とする。

5 この契約書に定める金銭の支払に用いる通貨は、日本円とする。

6 この契約の履行に関して賃借人と賃貸人との間で用いる計量単位は、契約書及び仕様書等に特別の定めがある場合を除き、計量法(平成4年法律第51号)に定めるものとする。

7 この契約書及び仕様書等における期間の定めについては、民法(明治29年法律第89号)及び商法(明治32年法律第48号)の定めるところによるものとする。

8 この契約は、日本国の法令に準拠するものとする。

9 この契約に係る訴訟については、日本国の裁判所を合意による専属的管轄裁判所とし、賃借人の事務所の所在地を管轄する裁判所を第1審の裁判所とする。

(権利義務の譲渡等)

第2条 賃貸人は、この契約により生ずる権利又は義務を第三者に譲渡し、又は承継させてはならない。ただし、あらかじめ、賃借人の承諾を得た場合は、この限りでない。また、法人消滅により権利を引き継いだ者が存した場合は、この契約の全ての事項について権利を引き継いだ者が承継したものとする。

(賃貸借物件の検査及び引渡し等)

第3条 賃貸人は、令和7年(2025年)3月24日までに、賃貸借物件を完全に使用できる状態にして、賃借人に引渡さなければならない。

2 賃貸人は、賃貸借物件を引き渡そうとするときは、その旨を賃借人に通知するとともに、賃貸借物件に係る引渡書を提出しなければならない。

3 賃借人は、前項の通知を受けたときは、引渡期限までに、賃貸借物件が別記の仕様書に適合するかどうかの検査を行い、検査に合格した場合には、その引渡しを受けるものとする。

4 賃貸借物件の納入、検査及び引渡しに要する一切の費用は、賃貸人の負担とする。

5 賃貸人は、賃貸借物件を引渡期限までに引渡すことができないとき又は賃貸借物件の引渡しのないまま引渡期限が経過し履行遅滞となったときは、賃借人に対し、その理由及び引渡しの可能な日を書面により申し出なければならない。

6 賃借人は、賃貸借物件の引渡しのないまま引渡期限が経過し履行遅滞となったときは、賃貸人に対し、相当の期限を定めて賃貸借物件の引渡しの履行を催告するものとする。

7 賃借人及び賃貸人は、引渡期限後に、賃貸借物件の引渡しがあったときは、第1項から第4項までの規定を準用する。この場合において、賃貸借期間は、賃貸借物件の引渡しの日の翌日から開始する。

(賃貸借料)

第4条 賃借人は、賃貸人に対し、月の初日から末日までを1月として、当該年度分に係る賃貸借料について、四半期ごとに当該四半期分の賃料を各四半期の初日(当該日が日曜、土曜、休日及び年末年始(12月29日~1月3日)の場合はその翌日)までに支払う。ただし、初年度は賃貸借開始月の翌月末日まで、各年度の第1四半期分は初月末日までに支払う。

なお、当該月の日数が1月に満たないときは、当該月の賃貸借料は、当該月の日数に応じて日割計算をして得た賃貸借料(当該賃貸借料に1円未満の端数があるときは、その端数を切り捨てた賃貸借料)を支払う。

2 賃貸借料の支払場所は、北海道会計管理者の勤務の場所とする。

(賃料等の改定)

第5条 賃料等の改定は、経済情勢の変動等の事情により賃借人賃貸人協議の上、改定することができる。

(履行遅滞)

第6条 賃借人は、その責めに帰すべき理由により支払期限までに賃貸借料を支払わないときは、当該未払額につき、その支払期限の翌日から支払の日までの日数に応じ、年2.5パーセントの割合で計算して得た額の遅延利息を賃貸人に支払わなければならない。

2 賃貸人は、賃貸借物件の引渡し履行遅滞となった理由がその責めに帰すべきものであると賃借人が認めるときは、当該履行遅滞に係る物件の賃貸借期間における賃貸借料の総額につき、引渡期限の翌日から引渡しの日までの日数に応じ、年2.5パーセントの割合で計算して得た額の違約金を賃借人に支払わなければならない。ただし、違約金の額が500円未満であるときは、違約金の支払を要しないものとする。

(賃貸借物件の管理)

第7条 賃借人は、賃貸借物件を、善良な管理者の注意義務をもって管理しなければならない。

2 賃借人は、賃貸借物件に故障、破損、不具合等が生じたときは、直ちに、その旨をその理由を付して賃貸人に報告しなければならない。

(賃貸人の修繕義務等)

第8条 賃貸人は、賃貸借物件に故障、破損、不具合等の損害が生じた場合は、賃借人の責めに帰すべき理由によるものを除き、賃貸借物件を賃借人に使用させるため必要な限度において修繕義務を負うものとする。ただし、賃貸借物件の故障、破損、不具合等の程度が賃借人の使用を妨げるものでないときは、この限りでない。

(転貸の禁止)

第9条 賃借人は、賃貸借物件を第三者に転貸してはならない。ただし、あらかじめ、賃貸人の承諾があったときは、この限りでない。

(契約不適合責任)

第10条 賃借人は、賃貸借物件が種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しないもの（以下「契約不適合」という。）であるときは、賃貸人に対し賃貸借物件の修補、代替物の引渡し又は不足分の引渡しによる履行の追完を請求することができる。

2 前項の場合において、賃貸人は、賃借人に不相当な負担を課するものでないときは、賃借人が請求した方法と異なる方法による履行の追完をすることができる。

(危険負担)

第11条 天災その他不可抗力など賃借人及び賃貸人の双方の責めに帰することのできない理由により、この賃貸借物件が滅失又は毀損等をし、この契約の全部又は一部を履行することができなくなった場合は、賃貸人は、当該部分についてこの契約の履行の義務を免れるものとし、賃借人は、当該部分に相当する賃貸借料の支払の義務を免れるものとする。

(損害の負担)

第12条 賃貸借物件の経年劣化及び通常の使用による損耗を除き、賃借人の責めに帰すべき理由により賃貸借物件に故障、破損、不具合等の損害が生じたときは、賃借人が、点検、修理等を行い、その損害及び費用を負担しなければならない。

2 賃貸人の責めに帰すべき理由により賃貸借物件の故障、破損、不具合等の損害並びに天災その他不可抗力など賃借人及び賃貸人の双方の責めに帰することのできない理由により賃貸借物件の損害（経年劣化及び通常の使用による損耗を含む。）が生じたときは、賃貸人が点検、修理等を行い、その損害及び費用を負担しなければならない。

(個人情報の保護)

第13条 賃貸人は、この契約を履行するために必要となる個人情報の取扱いについては、別記「個人情報取扱特記事項」を遵守しなければならない。

2 前項の規定は、この契約が終了した後においても適用があるものとする。

(予算の減額又は削除に伴う契約の解除)

第14条 賃借人は、この契約を締結した日の属する年度の翌年度以降の歳入歳出予算において、この契約に係る金額について減額又は削除があった場合には、この契約を解除することができる。この場合において、賃貸人は、解除により生じた損害の賠償を請求することができない。

(賃借人の任意解除権)

第15条 賃借人は、前条及び次条から第18条までの規定によるほか、必要があるときは、解除しようとする日の1月前までに書面により通知の上、この契約を解除することができる。

2 賃借人は、前項の規定によりこの契約を解除したことにより賃貸人に損害を及ぼしたときは、賃貸人にその損害を賠償しなければならない。

(賃借人の催告による解除権)

第16条 賃借人は、賃貸人が次の各号のいずれかに該当するときは相当の期間を定めてその履行の催告をし、その期間内に履行がないときはこの契約を解除することができる。ただし、その期間を経過した時における債務の不履行がこの契約及び取引上の社会通念に照らして軽微であるときは、この限りでない。

(1) 引渡期限までに賃貸借物件の引渡しを完了しないとき又は期限後相当の期間内に完了する見込みがないと認められるとき。

(2) 正当な理由なく、第10条第1項の履行の追完がなされないとき。

(3) 前2号に掲げる場合のほか、この契約に違反したとき。

(賃借人の催告によらない解除権)

第17条 賃借人は、賃貸人が次の各号のいずれかに該当するときは、直ちにこの契約を解除することができる。

(1) 賃貸借物件の引渡しを完了させることができないことが明らかであるとき。

(2) 賃貸人が賃貸借物件の引渡しを拒絶する意思を明確に表示したとき。

(3) 賃貸人の債務の一部の履行が不能である場合又は賃貸人がその債務の一部の履行を拒絶する意思を明確に表示した場合において、残存する部分のみでは契約をした目的を達することができないとき。

(4) 契約の性質や当事者の意思表示により、特定の日時又は一定の期間内に履行しなければ契約をした目的を達することができない場合において、賃貸人が履行をしないでその時期を経過したとき。

(5) 前各号に掲げる場合のほか、賃貸人がその債務の履行をせず、賃借人が前条の催告をしても契約をした目的を達するのに足りる履行がされる見込みがないことが明らかであるとき。

(6) 暴力団（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をいう。以下この条において同じ。）又は暴力団員（暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条第6号に規定する暴力団員をいう。以下この条において同じ。）が経営に実質的に関与していると認められる者に賃貸借料債権を譲渡したとき。

(7) 第20条の規定によらないでこの契約の解除を申し出たとき。

(8) 賃貸人が次のいずれかに該当するとき。

ア 役員等（賃貸人が個人である場合にはその者を、賃貸人が法人である場合にはその役員又はその支店若しくは常時賃貸借契約を締結する事務所の代表者をいう。以下この号において同じ。）が暴力団員であると認められるとき。

イ 暴力団又は暴力団員が経営に実質的に関与していると認められるとき。

ウ 役員等が、自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的をもって、暴力団又は暴力団員の利用等をしたと認められるとき。

エ 役員等が、暴力団又は暴力団員に対して資金等を供給し、又は便宜を供与する等直接的又は積極的に暴力団の維持若しくは運営に協力し、又は関与していると認められるとき。

オ 役員等が、暴力団又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有していると認められるとき。

カ この契約に関連する契約の相手方がアからオ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。

キ 貸貸人がアからオまでのいずれかに該当する者をこの契約に関連する契約の相手方としていた場合（カに該当する場合を除く。）に、賃借人が貸貸人に対して当該契約の解除を求め、貸貸人がこれに従わなかったとき。

第18条 賃借人は、この契約に関して、次の各号のいずれかに該当するときは、直ちにこの契約を解除することができる。この場合において、貸貸人は、解除により生じた損害の賠償を請求することができない。

(1) 貸貸人が排除措置命令（私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律（昭和22年法律第54号。以下この条及び第22条において「独占禁止法」という。）第49条に規定する排除措置命令をいう。以下この条及び第22条において同じ。）を受けた場合において、当該排除措置命令について行政事件訴訟法（昭和37年法律第139号）第3条第2項に規定する処分の取消しの訴え（以下この条において「処分の取消しの訴え」という。）が提起されなかったとき。

(2) 貸貸人が納付命令（独占禁止法第62条第1項に規定する課徴金の納付命令をいう。以下この条及び第22条において同じ。）を受けた場合において、当該納付命令について処分の取消しの訴えが提起されなかったとき（当該納付命令が独占禁止法第63条第2項の規定により取り消されたときを含む。）。

(3) 貸貸人が排除措置命令又は納付命令を受けた場合において、当該排除措置命令又は当該納付命令に係る処分の取消しの訴えが提起されたときであって当該処分の取消しの訴えを却下し、又は棄却する判決が確定したとき。

(4) 貸貸人以外のもの又は貸貸人が構成事業者である事業者団体に対して行われた排除措置命令又は納付命令において貸貸人に独占禁止法に違反する行為の実行としての事業活動があったとされた場合において、これらの命令全てについて処分の取消しの訴えが提起されなかったとき（当該納付命令が独占禁止法第63条第2項の規定により取り消されたときを含む。）又はこれらの命令に係る処分の取消しの訴えが提起されたときであって当該処分の取消しの訴えを却下し、若しくは棄却する判決が確定したとき。

(5) 排除措置命令又は納付命令（これらの命令が貸貸人に対して行われたときは処分の取消しの訴えが提起されなかった等の場合（これらの命令について処分の取消しの訴えが提起されなかった場合（当該納付命令が独占禁止法第63条第2項の規定により取り消された場合を含む。）又はこれらの命令に係る処分の取消しの訴えが提起された場合であって当該処分の取消しの訴えを却下し、若しくは棄却する判決が確定したときをいう。以下この号において同じ。）における貸貸人に対する命令とし、これらの命令が貸貸人以外のもの又は貸貸人が構成事業者である事業者団体に対して行われたときは処分の取消しの訴えが提起されなかった等の場合における各名宛人に対する命令とする。）により、貸貸人に独占禁止法に違反する行為があったとされる期間及び当該違反する行為の対象となった取引分野が示された場合において、この契約が、当該期間（これらの命令に係る事件について、公正取引委員会が貸貸人に対し納付命令を行い、処分の取消しの訴えが提起されなかった等の場合は、当該納付命令における課徴金の計算の基礎である当該違反する行為の実行期間（独占禁止法第2条の2第13項に規定する実行期間をいう。）を除く。）に入札又は北海道財務規則（昭和45年北海道規則第30号）第165条第1項若しくは第165条の2の規定による見積書の徴取が行われたものであり、かつ、当該取引分野に該当するものであるとき（当該違反する行為が、この契約に係るものでないことが明らかであるときを除く。）。

(6) 貸貸人（貸貸人が法人の場合にあつては、その役員又は使用人を含む。）について、独占禁止法第89条第1項、第90条若しくは第95条（独占禁止法第89条第1項又は第90条に規定する違反行為をした場合に限る。）に規定する刑又は刑法（明治40年法律第45号）第96条の6若しくは第198条に規定する刑が確定したとき。

（賃借人の責めに帰すべき理由による場合の解除の制限）

第19条 第16条各号又は第17条各号に定める場合が賃借人の責めに帰すべき理由によるものであるときは、賃借人は、第16条又は第17条の規定による契約の解除をすることができない。

（貸貸人の催告による解除権）

第20条 貸貸人は、賃借人がこの契約に違反したときは相当の期間を定めてその履行の催告をし、その期間内に履行がないときはこの契約を解除することができる。ただし、その期間を経過した時における債務の不履行がこの契約及び取引上の社会通念に照らして軽微であるときは、この限りでない。

（賃借人の責めに帰すべき理由による場合の解除の制限）

第21条 前条に定める場合が貸貸人の責めに帰すべき理由によるものであるときは、貸貸人は、同条の規定による契約の解除をすることができない。

（賃借人の損害賠償請求等）

第22条 次の各号のいずれかに該当するときは、貸貸人は貸貸借期間に係る貸貸借料の総額の10分の1に相当する額を賠償金として賃借人の指定する期間内に支払わなければならない。

(1) 第16条又は第17条の規定によりこの契約が解除されたとき。

(2) 貸貸人がその債務の履行を拒否し、又は、貸貸人の責めに帰すべき理由によって貸貸人の債務について履行不能となったとき。

2 次の各号に掲げる者がこの契約を解除した場合は、前項第2号に該当する場合とみなす。

(1) 貸貸人について破産手続開始の決定があった場合において、破産法（平成16年法律第75号）の規定により選任された破産管財人

- (2) 貸貸人について更生手続開始の決定があった場合において、会社更生法（平成14年法律第154号）の規定により選任された管財人
- (3) 貸貸人について再生手続開始の決定があった場合において、民事再生法（平成11年法律第225号）の規定により選任された再生債務者等
- 3 第1項各号に定める場合（前項の規定により第1項第2号に該当する場合とみなされる場合を除く。）がこの契約及び取引上の社会通念に照らして貸貸人の責めに帰することができない理由によるものであるときは、第1項の規定は適用しない。
（不正行為に伴う賠償金）
- 第23条 貸貸人は、この契約に関して、第18条各号のいずれかに該当するときは、賃借人がこの契約を解除するか否かを問わず、賠償金として貸貸借期間に係る貸貸借料の総額の10分の2に相当する額を賃借人の指定する期間内に支払わなければならない。ただし、同条第1号から第5号までに掲げる場合において、排除措置命令又は納付命令の対象となる行為が、独占禁止法第2条第9項第3号に規定するものであるとき又は同項第6号に基づく不公正な取引方法（昭和57年公正取引委員会告示第15号）第6項に規定する不当廉売であるときその他賃借人が特に認めるときは、この限りでない。
- 2 賃借人は、実際に生じた損害の額が前項の賠償金の額を超えるときは、貸貸人に対して、その超える額についても賠償金として請求することができる。
- 3 前2項の規定は、この契約の終了後においても適用があるものとする。
（貸貸人の損害賠償請求等）
- 第24条 貸貸人は、賃借人が次の各号のいずれかに該当する場合はこれによって生じた損害の賠償を請求することができる。ただし、当該各号に定める場合がこの契約及び取引上の社会通念に照らして賃借人の責めに帰することができない理由によるものであるときは、この限りでない。
- (1) 第20条の規定によりこの契約が解除されたとき。
- (2) 前号に掲げる場合のほか、債務の本旨に従った履行をしないとき又は債務の履行が不能であるとき。
（契約不適合責任期間等）
- 第25条 賃借人は、貸貸借物件に関し、第3条第3項の規定による引渡し（以下この条において単に「引渡し」という。）を受けた日から1年以内でなければ、契約不適合を理由とした履行の追完の請求、損害賠償の請求、代金の減額の請求又は契約の解除（以下この条において「請求等」という。）をすることができない。
- 2 前項の請求等は、具体的な契約不適合の内容、請求する損害額の算定の根拠等当該請求等の根拠を示して、貸貸人の契約不適合責任を問う意思を明確に告げることで行う。
- 3 賃借人が第1項に規定する契約不適合に係る請求等が可能な期間（以下この項及び第6項において「契約不適合責任期間」という。）の内に契約不適合を知り、その旨を貸貸人に通知した場合において、賃借人が通知から1年が経過する日までに前項に規定する方法による請求等をしたときは、契約不適合責任期間の内に請求等をしたものとみなす。
- 4 賃借人は、第1項の請求等を行ったときは、当該請求等の根拠となる契約不適合に関し、民法の消滅時効の範囲で、当該請求等以外に必要と認められる請求等を行うことができる。
- 5 前各項の規定は、契約不適合が貸貸人の故意又は重過失により生じたものであるときには適用せず、契約不適合に関する貸貸人の責任については、民法の定めるところによる。
- 6 民法第566条の規定は、契約不適合責任期間については適用しない。
- 7 賃借人は、貸貸借物件の引渡しの際に契約不適合があることを知ったときは、第1項の規定にかかわらず、直ちにその旨を貸貸人に通知しなければ、当該契約不適合に関する請求等を行うことはできない。ただし、貸貸人がその契約不適合があることを知っていたときは、この限りでない。
（貸貸借物件の返還及び引取り）
- 第26条 賃借人は、契約が終了したときは、その附属させた物を取去して原状に復する場合及びその責めに帰すべき理由により貸貸借物件に故障、破損、不具合等の損害が生じ第12条第1項の規定の適用がある場合を除くほか、貸貸借物件を現状のまま貸貸人に返還するものとする。
- 2 貸貸人は、契約が終了したときは、賃借人へ貸貸借物件を速やかに引き渡さなければならない。この場合において、貸貸人は、貸貸借物件に係る受領書を賃借人に交付しなければならない。
- 3 貸貸借物件の引取りに要する一切の費用は、貸貸人の負担とする。
（貸貸物件の解体）
- 第27条 貸貸人は、支払いが完了し契約が終了したときは、貸貸借物件等を解体のうえ土地を更地とすることとし、契約期間満了日の翌日から起算して半年以内に行うものとする。なお、解体等更地に要する費用負担は、貸貸人において行うものとする。
※道有地を有償で貸与した場合のみ記載する。
（相殺）
- 第28条 賃借人は、貸貸人に対して違約金その他の金銭債権があるときは、貸貸人が賃借人に対して有する貸貸借料請求権その他の債権と相殺することができる。
- 第29条 この契約に定めのない事項については、必要に応じ、賃借人と貸貸人とが協議してこれを定めるものとする。

個人情報取扱特記事項

(基本的事項)

第1 貸貸人は、この契約を履行するために必要とな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、この契約を履行するために知り得た個人情報の内容を他に漏らしてはならない。

2 貸貸人は、その使用する者が、この契約を履行するために知り得た個人情報の内容を他に漏らさないようにしなければならない。

3 前2項の規定は、この契約が終了し、又は解除された後においても、また同様とする。

(目的外収集・利用の禁止)

第3 貸貸人は、この契約を履行するために個人情報を収集し、又は利用するときは、契約履行の目的の範囲内で行うものとする。

(第三者への提供制限)

第4 貸貸人は、この契約を履行するために貸借人から提供された個人情報が記録された資料等を貸借人の承諾なしに第三者に提供してはならない。

(再委託等の事前承諾)

第5 貸貸人は、この契約を履行にあたって第三者に委託し、又は請け負わせる場合は、あらかじめ貸借人の承諾を得なければならない。

(複写、複製の禁止)

第6 貸貸人は、この契約による履行するために貸借人から提供された個人情報が記録された資料等を、貸借人の承諾なしに複写し、又は複製をしてはならない。

(提供資料等の返還等)

第7 貸貸人は、この契約による履行するために貸借人から提供された個人情報が記録された資料等を、契約終了後、速やかに貸借人に返還するものとする。ただし、貸借人が別に指示したときは、当該方法によるものとする。

(契約解除及び損害賠償)

第8 貸借人は、貸貸人が個人情報取扱特記事項の内容に反していると認めるときは、契約の解除又は損害賠償の請求をすることができるものとする。

仕様書

【プロポーザルの提案内容を反映】

■ 物件の要件等

賃貸借物件の用途	賃貸人は、賃貸借物件について、全戸道職員居住用専用とすること。
住宅数・戸数	○棟○戸 ○棟
構造等	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建築基準法への適合（耐震・耐火・耐久性能（契約期間使用に耐えられるもの）の保障等） ・ 建築物省エネ法に基づくエネルギー消費性能基準への適合
1戸当り専用面積	○○㎡
間取り	1DK（又は1LDK）
設備等	<ul style="list-style-type: none"> ・ 浴室、トイレはセパレートタイプとし、トイレは洋式（便座は暖房機能付き）とすること。 ・ 洋室はクローゼット付き、床はフローリング仕上げとすること。 ・ 洗濯機設置スペース及び給水設備付きとすること。 ・ 暖房設備を設置すること。 ・ 台所に調理器具（コンロ）を設置すること。 ・ 洗面設備を設置のうえ、キッチン、洗面、浴室から給湯可能とすること。 ・ 照明器具を各居室等に設置すること。 ・ インターホンを設置すること。 ・ テレビ受信設備、電話配線が設けられていること。 また、インターネット（光回線）を引き込めるよう配慮すること。 ・ 各住戸毎に電気、ガス、水道及び共用部の電気メーターが設置し、費用負担区分を明確にすること。 ・ ゴミステーション（45Lポリ袋13袋以上収容）を設置すること。 ・ 戸別物置の設置（概ね2.5㎡）及び個別駐車場の12台分設置（W2.5m×L5.0m）すること。 ・ テレビ共聴設備はBS視聴可とすること。 ・ 住戸の窓は樹脂サッシ（ダブルLow-Eペアガラス）とすること。 ・ 玄関毎に1階共用部に各郵便受けを設置すること。 ・ 夜間の歩行者の通行及び通路、駐車場の防犯を考慮し必要に応じ屋外灯を設置すること。 ・ 住戸の開口部が撮影できる防犯カメラ（SDカードに7日間程度保存可能）を設置すること。

2 賃貸条件（続き）

その他	<ul style="list-style-type: none">・ 賃貸人は、各入居者と駐車場を月額〇, 〇〇〇円以下(消費税等込み)（舗装）で、契約することができる。 なお、非舗装の場合は、〇,〇〇〇円以下(消費税等込み)とする。 また、賃貸人は、各入居者から管理費を月額〇, 〇〇〇円以下、退去時のハウスクリーニング費用を〇〇, 〇〇〇円以下で徴収することができる。・ 入居者の退去時に係る原状回復については、原則として、国土交通省の「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」に沿うものとする。・ 居室内で小鳥及び魚類以外の動物（犬・猫等）を飼育することを禁止する。・ 電球等室内の消耗品については、入居者負担とする。・ 賃貸人は、維持管理において、各種法令を遵守すること。・ 賃貸人は、経年劣化による室内の壁、床、換気扇、暖房設備、給湯器等の修繕計画、修繕に対する方針及び緊急時の連絡体制について、企画提案内容を踏まえ定め、賃借人あてに提出すること。・ 賃貸人は賃貸借物件について、隣室との防音に可能な限り配慮した工法とすること。・ 入居者への公宅料の徴収、入居者の決定（貼り付け）は賃借人が行う。・ 空き室の鍵管理、退去時の点検、入居者への鍵の引き渡しは賃貸人（委託可）が行うこと。 なお、退去時の点検は、入居者立ち会いの上、実施すること。
-----	--