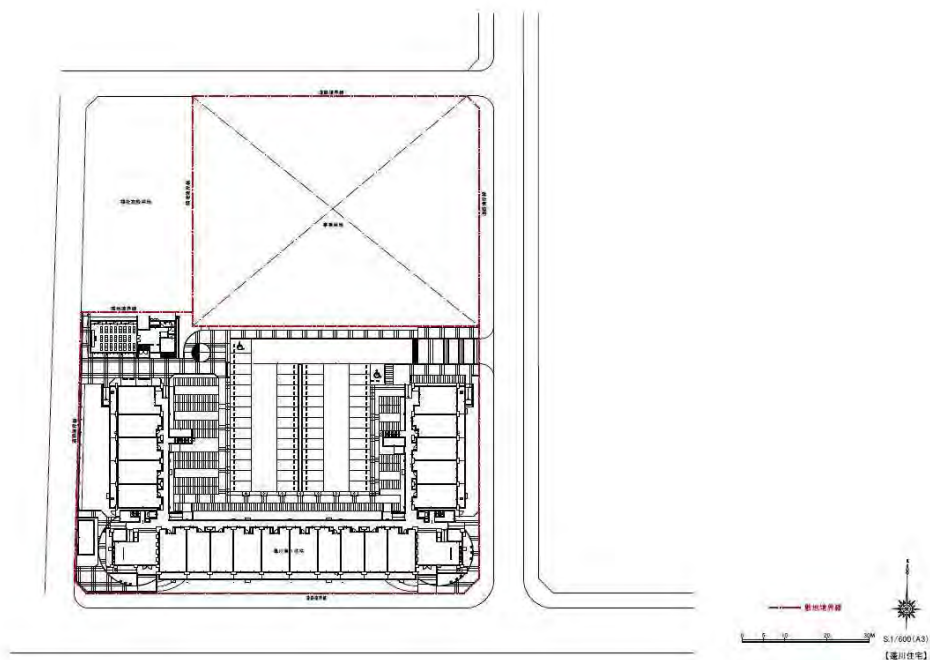
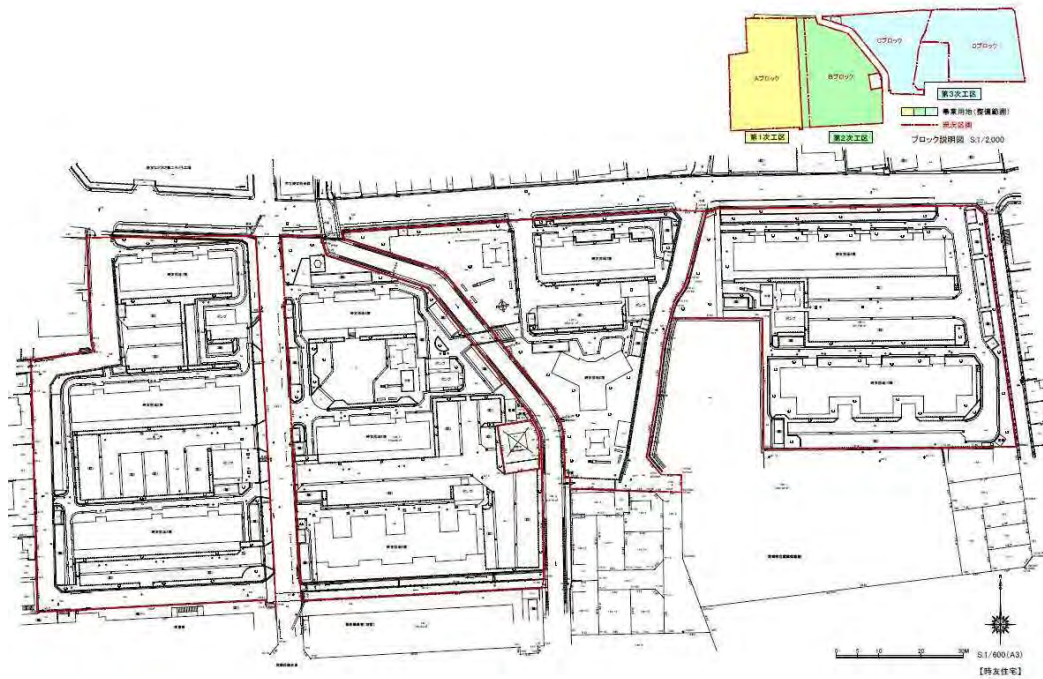


別紙4 事業用地

区分	蓬川事業用地	時友事業用地
所在	蓬川町302番地17	武庫之荘8丁目30番地1号他
事業用地全体の面積	約3,660m ²	約14,540m ²
用途地域	第一種中高層住居専用地域	
容積率/建ぺい率	200/60	
高度地区	第2種高度地区	
防火・準防火地域	準防火地域	
日影規制 (5mを超え10m以内/10mを超える範囲)	4時間/2.5時間	
その他		一部埋蔵文化財包蔵地



別紙5 構成企業が基本設計完了時に市に対し提出する設計図書

表紙
目次
付近見取図
都市計画図
土地利用現況図
基本構想図
配置計画図
日影図
造成計画図
断面図
排水計画図
給水計画図
ガス供給計画図
電気・電話設備計画図
仮設図
緑化計画図
住居表示図
鳥瞰パース図
工事費仕分け図

- ※ 提出する図書は上記の内容を予定しているが、その他必要な事項等については構成企業との協議による。
- ※ 提出時の体裁、部数等については、別途市の指示するところによる。

別紙6 構成企業が実施設計完了時に市に対し提出する設計図書

〈建築主体工事〉

表紙
図面リスト
附近見取図
配置図
特記仕様書
平面図
立面図
断面図
仕上表
建具表
各伏図
矩計図
各詳細図
展開図
構造図
面積表
積算書（拾い出し表、見積書含む）
積算内訳明細書
構造計画書
数量計算書
確認通知書
許可、認定、承認書
打合わせ記録書

〈電気設備工事〉

表紙
図面リスト
附近見取図
配置図
特記仕様書
機器リスト
系統図
配線図
平面図
詳細図

器具リスト
分電盤リスト
姿図
積算書（拾い出し表、見積書含む）
積算内訳明細書
計算書
打合わせ記録書

〈機械設備工事〉

表紙
図面リスト
附近見取図
配置図
特記仕様書
機器リスト
系統図
平面図
器具リスト
姿図
配管図
積算書（拾い出し表、見積書含む）
積算内訳明細書
計算書
打合わせ記録書

〈エレベーター工事〉

表紙
図面リスト
附近見取図
配置図
特記仕様書
機器リスト
系統図
平面図
器具リスト
姿図
配管図
積算書（拾い出し表、見積書含む）

積算内訳明細書
計算書
打合わせ記録書

<杭工事>

表紙
図面リスト
附近見取図
配置図
特記仕様書
平面図
杭伏図
土質柱状図
積算書（拾い出し表、見積書含む）
積算内訳明細書
計算書
打合わせ記録書

- ※ 提出する図書は上記の内容を予定しているが、その他必要な事項等については構成企業との協議による。
- ※ 提出時の体裁、部数等については、別途市の指示するところによる。

別紙7 尼崎市公営住宅法に基づく公営住宅及び共同施設の整備基準を定める条例に基づく適合
チェックリスト

事業主体名

公営住宅の名称

建物形式名

項目		整備基準		添付書類(参考)	確認	整備の考え方
敷地	敷地の位置選定	第5条	災害の発生や公害等による居住環境阻害がないこと。ある場合には、その対策が講じられていること。	敷地の選定に関する説明書	<input type="checkbox"/>	
			日常生活の利便性を考慮していること。		<input type="checkbox"/>	
	敷地の安全等	第6条 第1項	軟弱地盤、がけ崩れ、出水等のおそれがないこと。ある場合には、安全上必要な措置が講じられていること。	建築確認済証(写) それに準じる書面	<input type="checkbox"/>	
		第6条 第2項	雨水処理施設が適切であること。	雨水処理施設計画に関する説明書	<input type="checkbox"/>	
			汚水処理施設が適切であること。	建築確認済証(写) 汚水処理計画に関する説明書	<input type="checkbox"/>	
		住宅	住棟・その他施設の基準	第7条	日照・通風等が確保されていること。	建築確認済証(写) 福祉のまちづくり条例に基づく届出(写) 消防法に基づく同意(写) 住棟・その他の施設計画に関する説明書
	災害に対する防止措置をしていること。			<input type="checkbox"/>		
	騒音等による居住環境阻害に対して防止措置が講じられていること。			<input type="checkbox"/>		

項目		整備基準		添付書類(参考)	確認	整備の考え方
	住宅の基準	第8条 第1項	防火・避難のための適切な措置が講じられていること。	建築確認済証(写) 消防法に基づく同意(写)	<input type="checkbox"/>	
			防犯のための適切な措置が講じられていること。	防犯対策に関する説明書	<input type="checkbox"/>	
		第8条 第2項	住宅に係る断熱のための措置が適切に講じられていること。		<input type="checkbox"/>	
		第8条 第3項	住宅の床に係る遮音性能確保のための措置が適切に講じられていること。	設計住宅性能評価書(写) (評価方法基準第5の5の5-1(3)の等級4の基準、より難しい場合は等級3の基準)	<input type="checkbox"/>	
			外壁開口部に係る遮音性能の確保のための措置が適切に講じられていること。	(評価方法基準第5の8の8-1(3)イの等級2の基準または第5の8の8-1(3)ロ①cの基準(RC造・SRC造以外は第5の8の8-1(3)ロ①dの基準)及び第5の8の8-4(3)の等級2の基準)	<input type="checkbox"/>	
		第8条 第4項	構造耐力上主要な部分等の劣化軽減を図る措置が適切に行われていること。	(評価方法基準第5の3の3-1(3)の等級3の基準(木造は第5の3の3-1(3)の等級2の基準)) (評価方法基準第5の4の4-1(3)及び4-2(3)の等級2の基準)	<input type="checkbox"/>	
		第8条 第5項	各種配管の点検及び補修する際への措置が適切に行われていること。		<input type="checkbox"/>	
住宅	住戸の基準	第9条 第1項	専用床面積が25㎡以上となっていること。	住戸の設計仕様に関する説明書	<input type="checkbox"/>	

項目		整備基準		添付書類(参考)	確認	整備の考え方
		第9条 第2項	台所、水洗便所、洗面設備及び浴室並びにTV受信設備及び電話配線が設けられていること。		<input type="checkbox"/>	
		第9条 第3項	居室内における化学物質発散防止のための措置が適切に行われていること。	設計住宅性能評価書(写) (評価方法基準第5の6の6-1(2)イ②の特定建材を使用する場合には、同(3)口の等級3の基準) (評価方法基準第5の9の9-1(3)の等級3の基準)	<input type="checkbox"/>	
	住戸内の各部	第10条	移動の利便性及び安全性が確保されていること。	設計住宅性能評価書(写) (評価方法基準第5の6の6-1(2)イ②の特定建材を使用する場合には、同(3)口の等級3の基準)	<input type="checkbox"/>	
			高齢者等が日常生活を支障なく営むことができるために適切な措置が講じられていること。	(評価方法基準第5の9の9-1(3)の等級3の基準)	<input type="checkbox"/>	
	共用部分	第11条	高齢者等の移動の利便性及び安全性の確保のために適切な措置が講じられていること。	設計住宅性能評価書(写) (評価方法基準第5の9の9-2(3)の等級3の基準)	<input type="checkbox"/>	
	附帯施設	第12条 第1項	自転車置場、物置、ゴミ置き場等の必要な附帯施設が設けられていること。	共用部分・附帯施設の設計仕様に関する説明書	<input type="checkbox"/>	
		第12条 第2項	前項が入居者の衛生や利便性及び良好な居住環境の確保等に支障を生じないように考慮されていること。		<input type="checkbox"/>	

項目		整備基準		添付書類(参考)	確認	整備の考え方
	児童遊園	第13条	位置及び規模が敷地内の住戸数、敷地の規模及び形状、住棟の配置等に応じて、入居者の利便及び児童等の安全性を確保した適切な計画となっていること。		<input type="checkbox"/>	
共同施設	集会所	第14条	位置及び規模が敷地内の住戸数、敷地の規模及び形状、住棟及び児童遊園の配置等に応じて、入居者の利便性及び児童等の安全性を確保した適切な計画となっていること。	共同施設計画に関する説明書 建築確認済証(写)	<input type="checkbox"/>	(整備面積 : m ²)
	広場及び緑	第15条	位置及び規模が良好な居住環境の維持増進に資するよう考慮された計画となっていること。		<input type="checkbox"/>	
	敷地内通路	第16条第1項	敷地の規模や形状、住棟等の配置並びに周辺の状況に応じて、日常生活の利便、通行の安全、災害の防止、環境の保全等に支障がないような規模及び構造で合理的に配置された計画となっていること。		<input type="checkbox"/>	
		第16条第2項	階段が、高齢者等の通行の安全に配慮し、必要な補助手すり又は傾斜路が設けられた計画となっていること。		<input type="checkbox"/>	
費用の縮減	第4条	建設及び維持管理に関する費用の縮減に向けて配慮した計画となっていること。	費用縮減に関する説明書	<input type="checkbox"/>		

別紙8 付保すべき保険の内容

付保すべき保険の内容は、構成企業の提案によるものとするが、最低限、下記基準を満たす保険に加入するものとする。また、その他の保険については、構成企業で必要と判断するものに加えることとする。

(1) 建設工事保険、組立保険又は土木工事保険(又は類似の機能を有する共済等を含む。以下同じ。)ただし、建設工事保険…建物の建築を主体とする工事を対象とし、火災保険も含めるものとする(一部に付帯設備工事、土木工事を含む場合も対象とする。)

組立保険 …建物の付帯設備(電気設備、給排水衛生設備、空気調和設備その他を含む。)又は機械、機械設備・装置その他あらゆる鋼構造物の組立、据付工事を主体とする工事を対象とする(一部に建築工事及び土木工事を含む場合も対象とする。)

土木工事保険…土木工事を主体とする工事を対象とする(一部に建築工事及び設備工事を含む場合も対象とする。)

- ① 保険契約者：構成企業又は請負人等
- ② 被保険者：構成企業、請負人等、市を含む
- ③ 保険の対象：本件の事業契約の対象となっているすべての工事
- ④ 保険の期間：工事期間
- ⑤ 保険金額：工事完成価額(消費税を含む。)とする。
- ⑥ 補償する損害：水災危険、火災事故を含む不測かつ突発的な事故による損害

(2) 第三者賠償責任保険(又は類似の機能を有する共済等を含む。以下同じ。)

- ① 保険契約者：構成企業又は請負人等
- ② 被保険者：構成企業、請負人等、市を含む
- ③ 保険の期間：工事期間
- ④ 保険金額：対人1億円/1名以上かつ10億円/1事故以上、対物1億円/1事故以上とする。
- ⑤ 免責金額：5万円/1事故以下とする。

※付記事項：

- 1) 構成企業又は工事請負人等は、上記の保険契約を締結したときは、その保険証券を遅延なく市に提示する。
- 2) 構成企業又は工事請負人等は、市の承諾なく保険契約及び保険金額の変更又は解約をすることができない。
- 3) 構成企業又は工事請負人等は、業務遂行上における人身、対物及び車両の事故については、その損害に対する賠償責任を負い、これに伴う一切の費用を負担する。

別紙9 完工時の確認事項

完工確認は、以下の事項について行うものとする。

I 建築工事

1 共通事項

- (1) 検査は、契約書・設計図書等及び別表に基づく実施検査により、形状、寸法、性能、品質、規格、数量、配置、機能、外観、安全等の確認及び管理上の保安について適否について確認する。
- (2) 関係官庁、材料メーカー等が行った検査、試験及び明視できない部分等は、報告書、試験成績書、記録写真等により確認する。
- (3) 関係法令、条例、規則に基づく手続きの確認をする。

2 工事別事項

分類	検査部位	検査項目	
外部	屋根 屋上 外壁等	防水面・外壁等 押え金物、吊環、ルーフトレイン、軒 樋、堅樋等	材料の品質、規格の確認 工法及び仕上りの確認 寸法、形状、塗装、取付固定状態、 シーリング等の確認
	共用部分	エントランスホール 廊下 階段 EVホール等	内部仕上 郵便受、掲示板、サイン、入口 庇、建具、手摺等
その他		ピット、機械室、電気室等	材料の品質、規格の確認 工法及び仕上りの確認
住居部分		各部共通	仕上
	玄関及び 廊下	ドア、新聞受、建具等	材質、寸法、形状、取付状況、動作確認、キズ、 汚れの有無等の確認
	和室 及び 洋室	建具、長押、スリーブ、吊ボルト、 カーテンレール等	
	DK	建具、流し台、レンジフード、吊 戸棚等	
	洗面所 及び便所	建具、洗濯パン、天井点検口 等	
	浴室	建具、手摺、点検口等	
	バルコニー	手摺、隔板、ルーフトレイン、物干 金物、アルミサッシ、避難器 具等	
屋外空間	共通	外部仕上（舗装等）	
	外構	排水施設、手摺、フェンス、境界 杭等	材質、寸法、形状、取付状況、動作確認、キズ、 汚れの有無等の確認
	駐車場等	排水施設、手摺、フェンス、境界 杭等	
	児童遊園	排水施設、手摺、フェンス、遊具 等	
	植栽	植木、支柱、芝生、肥料等	植付位置・状態、形状、水鉢の寸法、支柱と 樹木との固定状態等

備考：この基準に記載されていないもの及びこの基準により難しいものは検査員の判定により
適宜決定する。

II 電気設備工事

1 共通事項

- (1) 機器全般について所要の性能試験を実施し、関連調整を要する工事についてはこれら機器を総合した機能試験を行い、設計図書どおりの効果を確認する。
- (2) 各部の品質、規格、性能、数量、配置等の確認並びに管理上の保安について適否確認する。
- (3) 関係官庁、材料メーカー等が行った検査、試験及び明視できない部分等は報告書、試験成績書、記録写真等により確認する。
- (4) 関係法令、条例、規則に基づく手続きの確認をする。

2 工事別事項

工事区分		検査項目
屋内配線工事		配線の支持方法、配線の色別、端末処理、電線の接続、ホーム分電盤及び配線器具等への接続、管路の布設状況、電線管の接続状態、支持間隔及び取付状態、配管の屈曲、配管に必要なボンド線取付、管端の保護、ボックス等の位置及び取付状態、塗装状態
外線工事	架空	建柱及び装柱状態、電線相互及び他の工作物との隔離状態
	地中	支持間隔及び取付状態、ハンドホールの上、防水状態、管路等の接続状態
ケーブル工事		支持間隔及び取付状態、端末処理、ケーブルの接続状態
電灯、コンセント、動力工事		配線と器具類との接続状態、取付位置及び取付状態、点灯状態、器具の塗装・汚損、スイッチ及びコンセントの容量、作動及び保護装置、機器への接続及びリード線の納り
配分電盤工事		結線と外観及び塗装、内部配線状態及び清掃、盤及び内部機器の銘板の有無、結線図の有無、盤内の過熱、ゆるみ、断線、汚損、取付及び据置状態
弱電設備工事（火災、放送、テレビ共聴）		取付位置及び取付状態、配線と器具類との接続状態、作動及び機能、器具類の仕上及び汚損
接地設備工事		接地極及び位置、接地線の保護状態、各種接地の適否、埋設個所の表示の有無
雷保護設備工事		突針・導線の位置及び取付状態、導線の支持間隔、接地線の状態
昇降機設備工事		別に定めるところによる

備考：この基準に記載されていないもの及びこの基準により難しいものは検査員の判定により適宜決定する

Ⅲ 機械設備工事

1 共通事項

- (1) 機器全般について所要の性能試験を実施し、関連調整を要する工事については、これら機器を総合した試験を行ない、設計図書どおりの効果を確認する。
- (2) 各部の品質、規格、性能、数量、配置等の確認並びに管理上の保安について適否を確認する。
- (3) 関係官公庁、材料メーカー等が行った、検査試験及び明視できない部分等は、報告書、試験成績書、記録写真等により確認する。
- (4) 関係法令、条例、規則に基づく手続申請等の確認をする。
- (5) 各種配管工事について次の項目の適否を確認する。
 - ア 壁、床、梁等貫通個所の施工状況
 - イ 管の伸縮処置と支持固定の適否
 - ウ 配管勾配の適否
 - エ 泥溜り、空気溜り部分の施工状況
 - オ クロスコネクションの有無
- (6) 断熱と塗装について次の項目の適否を確認する。
 - ア 給排水消火管等への有効な凍結又は結露防止措置状況
 - イ 冷暖房及び給湯配管並びに機器類への仕様書による断熱施工状況
 - ウ 防錆、仕上げ塗装状況と色分け等の標示状況

2 工事別事項

■衛生設備工事

工事区分	検査項目
給水設備工事	水圧・水量等の確認、飲料用給水タンクの連絡・配管・材質・液面制御、警報装置及び基礎の適否並びに内部清掃状況
排水設備工事	汚水・雑配水系統の合流式と分流式の区分及び通水の確認、排水ますと接続排水管の関係及び勾配・材質・泥留・深さ・屋内外等の適否、間接排水を要する機器の排水口空間と防虫措置の適否
衛生器具設備工事	器具類の取付状況、ひび割れ・キズの有無、通水、溢水、排水状況及び漏水の有無
給湯設備工事	安全装置と機能の確認、湯沸機器に対する換気の適否
ガス設備工事	管の気密試験、器具の点火試験、燃焼機器周辺の防火措置及び給排気の状況
ポンプ設備工事	据付、運転状況及び標準付属品の適否、フートバルブの操作ワイヤーの確認、コンクリート基礎及びグラウンド排水処理の適否

■空気調和設備工事

風道設備工事	風道の気密性の確認、風道補強・支持の適否、異常な騒音・振動等の有無、機器の取付状況、風量・風速・気流の分布状況、防火・防煙区画の貫通ヶ所の施工状況
ポンプ設備工事	衛生設備工事に準ずる

備考：この基準に記載されていないもの及びこの基準により難しいものは検査員の判定により適

宜決定する

別紙10 竣工図書

1. 完成通知書
2. 竣工引渡書（完成引渡書）
3. 工事完成後の責任者届
4. 鍵引渡書及び明細書（現物とともに）
5. 備品、予備品引渡書及び明細書（現物とともに）
6. 官公署・事業会社の許可書類一覧表
7. 検査試験成績書
8. 取り扱い説明書
9. 保守点検指導書
10. 緊急連絡先一覧表
11. 工事関係者一覧表
12. 主要仕上、機器一覧表
13. 保証書
14. 消防法第17条の3の2の規定による検査済証
15. 完成図書引渡書及び図書目録
16. 完成（竣工）図書（紙媒体及び電子（JW-CAD）データ）
17. 完成写真引渡し書
18. 完成写真
19. 建築主の要求による登記に関する書類
20. 建築基準法第18条第16項による検査済証
21. 設計住宅性能評価書
22. 建設住宅性能評価書
23. 建築士法第20条第3項の規定による工事監理報告書

※ 提出する図書は上記の内容を予定しているが、その他必要な事項等については構成企業との協議による。

※ 提出時の体裁、部数等については、別途市の指示するところによる。

第5条 甲は、この契約が事由を問わず終了し、乙が物件を明け渡したとき、丙の指定する期限までに、保証金の内、金 △△△, △△△ 円を差し引いた額（以下「保証金返還金」という。） 金 △△△, △△△ 円を丙に返還する。

2 前項の規定にかかわらず、甲は、第3条第1項に定める賃料及び共益費、または第10条第3項に定める仮移転者別途負担金が発生していることを、乙及び丙に通知した上で、保証金返還金から仮移転者別途負担金の額（ただし、合理的な範囲の金額に限る。）を控除することができる。

3 保証金返還金から前項に定める控除がなされた場合、丙は乙に対し仮移転者別途負担金の支払いを請求し、乙は丙に対しその額を速やかに支払わなければならない。乙が丙の指定する日までに請求額を支払わない場合、丙は、当該請求額が支払われるまでの間、乙に対し、建替住宅への本移転料の支払を留保する。

4 乙が丙から請求を受けたにもかかわらず仮移転者別途負担金を丙に支払わない場合、市は丙の乙に対する権利義務を承継するとともに、乙から市に仮移転者別途負担金の支払が行われるまでの間、引き続き乙に対する本移転料の支払を留保することができることを、乙は予め承諾する。

（仲介手数料）

第6条 乙の負担すべき仲介手数料は、金 △△△, △△△ 円とする。

2 乙は、前項の仲介手数料支払債務を免れる。

3 丙は、乙から仲介手数料支払債務を免責的に引き受け、〇〇円を仲介業者■■■の請求により、速やかに仲介業者■■■に支払う。

（保証金返還金と賃料の停止条件付相殺）

第7条 物件について、競売開始決定（公売における公売公告を含む。）があった場合、競売開始決定以降の丙の甲に対する賃料及び共益費支払債務と甲の負担する保証金返還金支払債務は、何らの意思表示を要せず、当然に、毎月の賃料支払期日に対当額で消滅するものとする。

2 前項の規定は、甲が破産手続開始決定、民事再生手続開始決定又は会社更生手続開始決定を受けた場合について準用する。

（転貸等の禁止）

第8条 乙は、物件の全部又は一部に付き、賃借権の譲渡、転貸、使用貸借又は担保の用に供してはならない。

2 乙は、甲の書面による承諾を得ることなく、物件の増築、改築、改造若しくは模様替又は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。

3 乙は、物件に市の承認を得た同居者以外の者を居住させてはならず、甲は、前述の同居者の居住について同意する。

4 乙は、物件の使用に当たり、1か月以上継続して物件を留守にする場合には、甲及び丙に通知しなければならない。

（秘密の保持及び資料等転用の禁止）

第9条 甲は、この契約にあたり知り得た一切の事項を他人に漏らしてはならない。また、この契約が終了し、又は解除された後においても同様とする。

（善管注意義務及び破損時の費用負担）

第10条 乙は、物件を善良なる管理者の注意をもって維持管理する。

2 乙の責めによらない損耗（通常損耗を含むがこれに限られない。）により、本物件がその使用に支障を生じたとき及び次の入居者を確保するための化粧直し等をする必要が生じたときは、甲がその修理を行い、甲は、乙及び丙に対し、契約終了時において、修理に関する請求を行わず、保証金返還金からその費用相当額を控除することもできないものとする。

3 前項の損耗を除き、乙が故意又は過失により物件を毀損した場合は、甲、乙及び丙は、その箇所・範囲及びその原状回復に代わる損害金（以下「仮移転者別途負担金」という。）の額について協議するものとし、協議が整った場合は、その内容を文書にして交わすものとする。

4 前項の協議が整った場合、乙は、乙の費用負担により原状に復するか、甲に対し仮移転者別途負担金相当額を支払わなければならない。

- 5 物件の毀損による費用負担及び保証金返還金からの控除の可否等について甲、乙及び丙の協議が整わない場合、市は丙からこの契約上の地位を承継したうえ、直接甲との間で物件の毀損による費用負担及び保証金返還金からの控除の可否等にかかる協議を行うことができるものとし、甲は予めこれを承諾する。

(立入り)

第11条 甲は、物件の防火、物件の構造の保全その他の物件の管理上特に必要があるときは、あらかじめ乙の承諾を得て、物件内に立ち入ることができる。

2 乙は、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 甲は、火災による延焼を防止する必要がある場合その他緊急の必要がある場合においては、あらかじめ乙の承諾を得ることなく、物件内に立ち入ることができる。

4 前項の規定は、丙が、甲の要請で物件内に立ち入る必要が生じた場合において準用する。(契約の解除等)

第12条 甲は、乙又は丙が次の各号のいずれかに該当した場合は、この契約を解除することができる。

(1) 丙が第3条第2項に定める賃料及び共益費の支払いを遅滞し、滞納額が賃料及び共益費の2か月分に達したとき。ただし、本条第3項に基づき丙がこの契約上負担する一切の債務を免れた場合は、乙が第3条第1項の賃料及び共益費の支払いを遅れ、滞納額が2か月分に達したときとする。

(2) その他この契約に違反したとき。

2 乙は、自己の都合(第3項の規定による建替住宅への入居が可能となったことを含む。)により、この契約を解除する必要がある場合は、解除しようとする日の1か月前までに甲及び丙に通知することにより、この契約を解除することができる。ただし、甲及び丙に対する解除申し入れの日から1か月分の仮移転者負担家賃等全額を丙に支払うとともに甲にその支払った旨を解除申し入れとともに通知することにより、1か月を待たずして、この契約を解除することができる。この場合、丙は甲に対し、上記1か月分の賃料及び共益費全額を支払わなければならない。

3 丙は、建替住宅への乙の入居可能な日が決定した場合は、その日から3か月の期間内に建替住宅へ入居するよう乙に対し通知を行い、当該期間の経過又は乙による解除によって本契約は当然に終了する。ただし、本契約終了後、甲乙間の合意に基づき、新たに賃貸借契約を締結することを妨げない。

4 前項に定める期間経過後、甲乙間で新たに賃貸借契約を締結する場合、乙は甲に対し、保証金返還金相当額を甲の請求により請求後30日以内に預託しなければならない。甲は乙から保証金返還金相当額の預託がなされた場合又は甲の請求後30日経過時点で、丙に対し保証金返還金(但し、仮移転者別途負担金が発生している場合は、そのうち、合理的な範囲の金額を控除した残額。)を返還する。

5 尼崎市営住宅の設置及び管理に関する条例により乙の市営住宅への入居承認を取り消された場合、当該入居承認取消が効力を生じた日に、本契約は当然に終了する。ただし、本契約終了後、甲乙間の合意に基づき、新たに賃貸借契約を締結することを妨げない。

6 前項の定めに基づき本契約が終了した後、甲乙間で新たに賃貸借契約を締結する場合、乙は甲に対し、保証金返還金相当額を甲の請求により請求後30日以内に預託しなければならない。甲は乙から保証金返還金相当額の預託がなされた場合又は甲の請求後30日経過時点で、丙に対し保証金返還金(但し、仮移転者別途負担金が発生している場合は、そのうち、合理的な範囲の金額を控除した残額。)を返還する。

(明渡し)

第13条 乙は、この契約が事由を問わず終了したときは、この契約の終了日までに、物件を明け渡さなければならない。この場合において、乙は、第10条第2項の損耗を除き、物件を原状に復さなければならない。

(管轄合意)

第14条 甲乙丙は、この契約に係る紛争については、乙の住所地を管轄とする裁判所で行うことに合意する。

(疑義の決定)

第15条 この契約に定めのない事項又は契約条項の解釈に疑義が生じたときは、甲乙丙が協議して決定する。

この契約の締結を証するため、本書4通を作成し、甲乙丙仲介業者記名押印の上、各1通を保有する。

平成 年 月 日

甲 ○○○市○○○○町△△△-△△△-△△△

□□□ □□□



乙 ○○○市○○○○町△△△-△△△-△△△
市営 ○○○○ 第○住宅 棟△△△号室



○○○ ○○○

丙 ○○○市○○○○町△△△-△△△-△△△

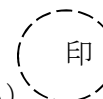
◆◆◆ (移転支援企業名)



仲介業者 ○○○市○○○○町△△△-△△△-△△△

◆◆◆

(注：仲介業者が移転支援企業の場合は丙と同じ企業となる)



敷金物件用

賃貸借契約書

貸主 □□□ □□□□□□□□□□□□□□□□ (以下「甲」という。)、借主 ○○ ○○ (以下「乙」という。) 及び○○○○○○○ (以下「丙」という。) は、次のとおり下記物件 (以下「物件」という。) の賃貸借等の契約 (以下「この契約」という。) を締結する。

なお、丙は尼崎市 (以下「市」という。) と、市営武庫3住宅第1期建替事業事業契約 (以下「事業契約」という。) を締結しており、事業契約に基づき市営武庫3住宅の建替に伴う入居者移転支援業務を実施する。

物件の表示	所在地 (住所)	
	名称	
	部屋タイプ	

(契約の目的)

第1条 乙は、物件を、市が事業契約に基づき発注・建設する市営武庫3住宅の建替住宅 (以下「建替住宅」という。) に入居することが可能となるまでの間、自らの居住の用に供するため賃借し、その間、丙が物件の賃料の一部等を負担することを目的とする。

2 前項の目的に鑑み、乙の費用負担等につきこの契約の定めと異なる事項を甲と乙の間で合意しても、当該合意は効力を生じないものとする。

(賃貸借期間)

第2条 賃貸借期間は平成 年 月 日 (毎月1日を原則とする) から平成 年 月 日 (建替住宅の入居開始日から3か月以内の日をいれる) とする。

ただし、建設工事の遅延等により賃貸借期間を延長する必要があり、丙が期間満了の2か月前までに甲及び乙に通知した場合、甲と乙は、期間満了の翌日から更に6か月間同一の条件をもってこの契約を更新することに同意する。

2 前項の賃貸借期間中に事業契約が終了した場合、丙は甲及び乙に通知の上、この契約上の丙の地位をすみやかに市に承継させるものとし、甲及び乙はこれを了承する。

(賃料等)

第3条 物件の賃料は、月額 金 △△, △△△ 円、共益費 金 △△, △△△ 円 とする。

なお、契約開始日又は終了日が月途中の場合においても、当該月の賃料及び共益費を支払い額とする。

2 丙は、前項の賃料及び共益費を免責的に引き受け、甲の請求により、契約開始月については、請求後30日以内に、それ以降の月については、前月末日 (金融機関の休業日の場合は、次の営業日。) までに甲に支払う。

3 乙は、月額金 △△, △△△ 円 (以下「仮移転者負担家賃等」という。) を、丙の請求により、契約開始月については、請求後30日以内に、それ以降の月については、前月末日 (金融機関の休業日の場合は、次の営業日。) までに丙に支払う。

4 この契約において丙の負担する債務は、第2項の丙が免責的に債務を引き受けた額、第4条の敷金及び第6条の仲介手数料に限られ、乙は、これらを除くその余の費用を全て負担する。

(敷金)

第4条 物件の敷金は、金 △△△, △△△ 円とする。

2 丙は、前項の敷金支払債務を免責的に引き受け、甲の請求により、請求後30日以内に甲に支払う。

(敷金の返還)

第5条 甲は、この契約が事由を問わず終了し、乙が物件を明け渡したとき、丙の指定する期限までに、敷金を丙に返還する。

- 2 前項の規定にかかわらず、甲は、第3条第1項に定める賃料及び共益費、第10条第2項に定める退去後補修費又は同条第3項に定める仮移転者別途負担金が発生していることを、乙及び丙に通知した上で、敷金からその額（ただし、合理的な範囲の金額に限る。）を控除することができる。
- 3 敷金から前項に定める控除がなされた場合、丙は乙に仮移転者別途負担金の支払いを請求し、乙は丙に対しその額を速やかに支払わなければならない。乙が丙の指定する日までに請求額を支払わない場合、丙は、当該請求額が支払われるまでの間、乙に対し、建替住宅への本移転料の支払を留保する。
- 4 乙が前項の敷金からの控除額について丙から請求を受けたにもかかわらず丙に支払わない場合、市は丙の乙に対する権利義務を承継するとともに、乙から市に当該控除額の支払が行われるまでの間、引き続き乙に対する本移転料の支払を留保することがあることを、乙は予め承諾する。

（仲介手数料）

第6条 乙の負担すべき仲介手数料は、金 △△△、△△△ 円とする。

- 2 乙は、前項の仲介手数料支払債務を免れる。
- 3 丙は、乙から仲介手数料支払債務を免責的に引き受け、〇〇円を仲介業者■ ■の請求により、速やかに仲介業者■ ■に支払う。

（敷金返還債務と賃料の停止条件付相殺）

第7条 物件について、競売開始決定（公売における公売公告を含む。）があった場合、競売開始決定以降の丙の甲に対する賃料支払債務と甲の負担する敷金返還債務は、何らの意思表示を要せず、当然に、毎月の賃料支払期日に対当額で消滅するものとする。

- 2 前項の規定は、甲が破産手続開始決定、民事再生手続開始決定又は会社更生手続開始決定を受けた場合について準用する。

（転貸等の禁止）

第8条 乙は、物件の全部又は一部につき、賃借権の譲渡、転貸、使用貸借又は担保の用に供してはならない。

- 2 乙は、甲の書面による承諾を得ることなく、物件の増築、改築、改造若しくは模様替又は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。
- 3 乙は、物件に市の承認を得た同居者以外の者を居住させてはならず、甲は、前述の同居者の居住について同意する。
- 4 乙は、物件の使用に当たり、1か月以上継続して物件を留守にする場合には、甲及び丙に通知しなければならない。

（秘密の保持及び資料等転用の禁止）

第9条 甲は、この契約にあたり知り得た一切の事項を他人に漏らしてはならない。また、この契約が終了し、又は解除された後においても同様とする。

（善管注意義務及び破損時の費用負担）

第10条 乙は、物件を善良なる管理者の注意をもって維持管理する。

- 2 乙の責めによらない損耗により、本物件がその使用に支障を生じたとき及び次の入居者を確保するための化粧直し等をする必要が生じたときは、甲がその修理を行い、丙は、上記の損耗のうち下記の事項の修理の費用で合理的な範囲の金額のみを負担するものとする（当該費用のうち真に必要と認められない金額は負担しない。以下「退去後補修費」という。）。甲は、丙に対し、同修理に要した費用を通知する。丙は、市と協議の上で、当該費用のうち合理的な範囲にあると認められる金額を算定して甲に伝え、甲は、丙に対し、当該額の退去後補修費の支払いを請求することができるものとする。

記

クロスの変色（日照などの自然現象によるもの）
 たばこのヤニ（クリーニングで除去できる程度のヤニ）
 テレビ、冷蔵庫等の後部壁面の黒ずみ
 フローリングワックスがけ
 ポスターや絵画の跡（クロスの変色）
 消毒（台所・トイレ）

障子・ふすまの張替え
畳の裏返し、表替え（特に破損等していないが、次の入居者確保のために行うもの）
全体のハウスクリーニング（賃借人が通常の清掃を実施している場合）

以上

- 3 前項の損耗を除き、乙が故意又は過失により物件を毀損した場合は、甲、乙及び丙は、その箇所・範囲及びその原状回復に代わる損害金の額について協議するものとし、協議が整った場合は、その内容を文書にして交わすものとする。
- 4 前項の協議が整った場合、乙は、乙の費用負担により原状に復するか、甲に対し仮移転者別途負担金を支払わなければならない。
- 5 物件の毀損による費用負担及び敷金からの控除の可否等について甲、乙及び丙の協議が整わない場合、市は丙からこの契約上の地位を承継したうえ、直接甲との間で物件の毀損による費用負担及び敷金返還金からの控除の可否等にかかる協議を行うことができるものとし、甲は予めこれを承諾する。

（立入り）

- 第11条 甲は、物件の防火、物件の構造の保全その他の物件の管理上特に必要があるときは、あらかじめ乙の承諾を得て、物件内に立ち入ることができる。
- 2 乙は、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 甲は、火災による延焼を防止する必要がある場合その他緊急の必要がある場合においては、あらかじめ乙の承諾を得ることなく、物件内に立ち入ることができる。
 - 4 前項の規定は、丙が、甲の要請で物件内に立ち入る必要が生じた場合において準用する。（契約の解除等）

第12条 甲は、乙又は丙が次の各号のいずれかに該当した場合は、この契約を解除することができる。

- (1) 丙が第3条第2項に定める賃料及び共益費の支払いを遅滞し、滞納額が賃料及び共益費の2か月分に達したとき。ただし、本条第3項に基づき丙がこの契約上負担する一切の債務を免れた場合は、乙が第3条第1項の賃料及び共益費の支払いを遅れ、滞納額が2か月分に達したときとする。
- (2) その他この契約に違反したとき。
- 2 乙は、自己の都合（第3項の規定による建替住宅への入居が可能となったことを含む。）により、この契約を解除する必要が生じた場合は、解除しようとする日の1か月前までに甲及び丙に通知することにより、この契約を解除することができる。ただし、甲及び丙に対する解除申し入れの日から1か月分の仮移転者負担家賃等全額を丙に支払うとともにその支払った旨を解除申し入れとともに甲に通知することにより、1か月を待たずして、この契約を解除することができる。この場合、丙は甲に対し、上記1か月分の賃料及び共益費全額を支払わなければならない。
- 3 丙は、建替住宅への乙の入居可能な日が決定した場合は、その日から3か月の期間内に建替住宅へ入居するよう乙に対し通知を行い、当該期間の経過又は乙による解除によって本契約は当然に終了する。ただし、本契約終了後、甲乙間の合意に基づき、新たに賃貸借契約を締結することを妨げない。
- 4 前項に定める期間経過後、甲乙間で新たに賃貸借契約を締結する場合、乙は甲に対し、敷金相当額を甲の請求により請求後30日以内に預託しなければならず、甲は乙から敷金相当額の預託がなされた場合又は甲の請求後30日経過時点で、丙に対し敷金（但し、退去補修費又は仮移転者別途負担金が発生している場合は、そのうち合理的な範囲の金額を控除した残額。）を返還する。
- 5 尼崎市営住宅の設置及び管理に関する条例により乙の市営住宅への入居承認を取り消された場合、当該入居承認取消が効力を生じた日に、本契約は当然に終了する。ただし、本契約終了後、甲乙間の合意に基づき、新たに賃貸借契約を締結することを妨げない。
- 6 前項の定めに基づき本契約が終了した後、甲乙間で新たに賃貸借契約を締結する場合、乙は甲に対し、敷金相当額を甲の請求により請求後30日以内に預託しなければならず、

甲は乙から敷金相当額の預託がなされた場合又は甲の請求後30日経過時点で、丙に対し敷金（但し、退去補修費又は仮移転者別途負担金が発生している場合は、そのうち合理的な範囲の金額を控除した残額。）を返還する。

（明渡し）

第13条 乙は、この契約が事由を問わず終了したときは、この契約の終了日までに、物件を明け渡さなければならない。この場合において、乙は、通常損耗を除き、物件を原状に復さなければならない。

（管轄合意）

第14条 甲乙丙は、この契約に係る紛争については、乙の住所地を管轄とする裁判所で行うことに合意する。

（疑義の決定）

第15条 この契約に定めのない事項又は契約条項の解釈に疑義が生じたときは、甲乙丙が協議して決定する。

この契約の締結を証するため、本書4通を作成し、甲乙丙仲介業者記名押印の上、各1通を保有する。

平成 年 月 日

甲 ○○○市○○○○町△△△-△△△-△△△

□□□ □□□



乙 ○○○○市○○○町△△-△△-△△△
市営 ○○○○ 第○住宅 棟△△△号室

○○○ ○○○



丙 ○○○市○○○○町△△△-△△△-△△△

◆◆◆（移転支援企業名）



仲介業者 ○○○市○○○○町△△△-△△△-△△△

◆◆◆

（注：仲介業者が移転支援企業の場合は丙と同じ企業となる）



保証金物件用 賃貸借契約書

貸主 □□□ □□□□□□□□□□□□□□□□（以下「甲」という。）、借主 ○○ ○○（以下「乙」という。）は、次のとおり下記物件（以下「物件」という。）の賃貸借等の契約（以下「この契約」という。）を締結する。

なお、甲は尼崎市（以下「市」という。）と、市営武庫 3 住宅第 1 期建替事業事業契約（以下「事業契約」という。）を締結しており、事業契約に基づき市営武庫 3 住宅の建替に伴う入居者移転支援業務を実施する。

物件の表示	所在地（住所）	
	名称	
	部屋タイプ	

（契約の目的）

第 1 条 乙は、物件を、市が事業契約に基づき発注・建設する市営武庫 3 住宅の建替住宅（以下「建替住宅」という。）に入居することが可能となるまでの間、自らの居住の用に供するため賃借し、その間、甲が物件の賃料の一部等を免除することを目的とする。

2 前項の目的に鑑み、乙の費用負担等につきこの契約の定めと異なる事項を甲と乙の間で合意しても、当該合意は効力を生じないものとする。

（賃貸借期間）

第 2 条 賃貸借期間は平成 年 月 日（毎月 1 日を原則とする）から平成 年 月 日（建替住宅の入居開始日から 3 か月以内の日をいれる）とする。

ただし、建設工事の遅延等により賃貸借期間を延長する必要があり、甲が期間満了の 2 か月前までに乙に通知した場合、甲と乙は、期間満了の翌日から更に 6 か月間同一の条件をもってこの契約を更新することに同意する。

2 市は、この契約締結後、甲の請求により、請求後 30 日以内に第 4 条の保証金を甲に支払うとともに、前項の賃貸借期間中に特定事業契約が終了した場合、以後、賃貸借契約終了までの間、第 3 条第 2 項の乙が支払い義務の免除を受けた賃料を事業契約書に定める方法により支払うものとする。

（賃料等）

第 3 条 物件の賃料は、月額 金 △△, △△△ 円、共益費 金 △△, △△△ 円とする。

なお、契約開始日又は終了日が月途中の場合においても、当該月の賃料及び共益費を支払い額とする。

2 前項の賃料及び共益費のうち、乙は金 △, △△△ 円（以下「仮移転者負担家賃等」という。）の支払い義務を負い、その余の金 △△, △△△ については、支払いを免れる。

3 乙は、甲の請求により、契約開始月については、請求後 30 日以内に、それ以降の月については、前月末日（金融機関の休業日の場合は、次の営業日。）までに、仮移転者負担家賃等を甲に支払う。

4 乙は、物件の賃料及び共益費と第 2 項の仮移転者負担家賃等との差額（以下「差額家賃」という。）、第 4 条の保証金及び第 5 条の仲介手数料を除くその余の費用を全て負担する。

（保証金）

第 4 条 物件の保証金は、金 △△△, △△△ 円とする。

2 乙は、前項の保証金支払債務を免れる。

（保証金の返還）

第5条 市が第2条第2項に基づき保証金を支払っている場合において、甲は、この契約が事由を問わず終了し、乙が物件を明け渡したとき、市に対し、その指定する期限までに、保証金の内、金 △△△, △△△ 円を差し引いた額（以下「保証金返還金」という。）金 △△△, △△△ 円を返還する。

2 前項の規定にかかわらず、第3条第2項に規定する仮移転者負担家賃等または第10条第3項の仮移転者別途負担金について、甲が請求しても乙が支払わない場合、甲はその旨を市に通知した上で、保証金返還金から仮移転者負担家賃等及び仮移転者別途負担金を控除することができる。

3 市が第2条第2項に基づき甲に保証金を支払った場合において、保証金返還金から前項に定める控除がなされた場合、市は当該控除額を乙に請求し、乙は市に対しその額を速やかに支払わなければならない。

4 保証金が市によって支払われておらず、かつ、第3条第2項に規定する仮移転者負担家賃等または第10条第3項の仮移転者別途負担金について甲が請求しても、甲の指定する日までに乙が請求額を支払わない場合、甲は、当該請求額が支払われるまでの間、乙に対し、建替住宅への本移転料の支払を留保する。

5 乙が第3項の保証金返還金からの控除額について甲から請求を受けたにもかかわらず甲に支払わない場合、市は甲の乙に対する権利義務を承継するとともに、乙から市に当該控除額の支払が行われるまでの間、引き続き乙に対する本移転料の支払を留保することがあることを、乙は予め承諾する。

（保証金返還金と賃料の停止条件付相殺）

第6条 市が保証金を支払っている場合において、物件について、競売開始決定（公売における公売公告を含む。）があった場合、競売開始決定以降の乙の甲に対する仮移転者負担家賃等の支払債務と甲の負担する保証金返還金の支払債務は、何らの意思表示を要せず、当然に、毎月の賃料支払期日に対当額で消滅するものとする。

2 前項の規定は、甲が破産手続開始決定、再生手続開始決定又は会社更生手続開始決定を受けた場合について準用する。

（仲介手数料）

第7条 仲介手数料は、〇〇円とする。

2 乙は、前項の仲介手数料支払債務を免れる。

3 甲（注：家主の立場ではなく、移転支援企業の立場としての事業者）は、乙から第1項の仲介手数料支払債務を免責的に引き受け、〇〇円を仲介業者■ ■の請求により、速やかに仲介業者■ ■に支払う。

（注：甲と仲介業者がいずれも構成企業の場合は本条は削除する）

（転貸等の禁止）

第8条 乙は、物件の全部又は一部につき、賃借権の譲渡、転貸、使用貸借又は担保の用に供してはならない。

2 乙は、甲の書面による承諾を得ることなく、物件の増築、改築、改造若しくは模様替又は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。

3 乙は、物件に市の承認を得た同居者以外の者を居住させてはならず、甲は前述の同居者の居住について同意する。

4 乙は、物件の使用に当たり、1か月以上継続して物件を留守にする場合には、甲に（事業契約終了後は、市に対しても）通知しなければならない。

（秘密の保持及び資料等転用の禁止）

第9条 甲は、市に対する報告を除き、この契約にあたり知り得た一切の事項を他人に漏らしてはならない。また、この契約が終了し、又は解除された後においても同様とする。

（善管注意義務及び破損時の費用負担）

第10条 乙は、物件を善良なる管理者の注意をもって維持管理する。

2 乙は、乙の責めによらない損耗（通常損耗を含むがこれに限られない。）により、本物件がその使用に支障を生じたとき及び次の入居者を確保するための化粧直し等をする必要が生じたときは、甲がその修理を行うこととし、その費用を保証金返還金から控除することはできない。

3 前項の損耗を除き、乙が故意又は過失により物件を毀損した場合は、甲と乙は、その箇

所・範囲及びその原状回復に代わる損害金（以下「仮移転者別途負担金」という。）の額について協議するものとし、協議が整った場合は、その内容を文書にして交わすものとする。

- 4 前項の協議が整った場合、乙は、乙の費用負担により原状に復するか、甲に対し仮移転者別途負担金相当額を支払わなければならない。

（立入り）

第11条 甲は、物件の防火、物件の構造の保全その他の物件の管理上特に必要があるときは、あらかじめ乙の承諾を得て、物件内に立ち入ることができる。

2 乙は、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 甲は、火災による延焼を防止する必要がある場合その他緊急の必要がある場合においては、あらかじめ乙の承諾を得ることなく、物件内に立ち入ることができる。

（契約の解除）

第12条 甲は、乙が次の各号のいずれかに該当した場合は、この契約を解除することができる。

（1）乙が第3条第2項に定める仮移転者負担家賃等（ただし、本条第3項の場合は、第3条第1項の賃料及び共益費）の支払いを遅れ、滞納額が2か月分に達したとき。

（2）その他この契約に違反したとき。

- 2 乙は、自己の都合（第3項の規定による建替住宅への入居が可能となったことを含む。）により、この契約を解除する必要がある場合は、解除しようとする日の1か月前までに甲に通知することによりこの契約を解除することができる。ただし、解除申し入れの日から第3条第2項の1か月分の仮移転者負担家賃等全額を甲に支払うことにより、1か月を待たずして、この契約を解除することができる。この場合、甲は甲に対し、上記1か月の第3条第4項の差額家賃を支払わなければならない。

- 3 甲は、建替住宅への乙の入居可能な日が決定した場合は、その日から3か月の期間内に建替住宅へ入居するよう乙に対し通知を行う。当該期間内に乙がこの契約を解除して物件を明け渡さなかった場合、当該期間経過後は、乙に対する、第3条第2項による賃料の一部免除の規定及び第4条による保証金免除の規定は効力を失い、乙は甲に対し、第3条第1項の賃料及び共益費全額を支払うとともに、甲の請求により、保証金返還金相当額を請求後30日以内に預託しなければならない。かかる期間内に保証金の預託がない場合、甲はこの契約を解除することができる。

- 4 尼崎市営住宅の設置及び管理に関する条例により乙の市営住宅への入居承認を取り消された場合は、当該入居承認取消が効力を生じた日の翌月以降、乙に対する第3条第2項による賃料の一部免除の規定及び第4条による保証金免除の規定は効力を失い、乙は甲に対し、第3条第1項の賃料及び共益費全額を支払うとともに、甲の請求により、保証金返還金相当額を請求後30日以内に預託しなければならない。かかる期間内に保証金の預託がない場合、甲はこの契約を解除することができる。

（明渡し）

第13条 乙は、この契約が事由を問わず終了したときは、この契約の終了日までに、物件を明け渡さなければならない。この場合において、乙は、第10条第2項の損耗を除き、物件を原状に復さなければならない。

（管轄合意）

第14条 甲乙は、この契約に係る紛争については、乙の住所地を管轄とする裁判所で行うことに合意する。

（疑義の決定）

第15条 この契約に定めのない事項又は契約条項の解釈に疑義が生じたときは、甲乙が協議して決定する。

この契約の締結を証するため、本書3通を作成し、甲乙仲介業者記名押印の上、各1通を保有する。

平成 年 月 日

甲 ○○○市○○○○町△△△-△△△-△△△

□□□ □□□ (担当企業名)



乙 ○○○○市○○○町△△-△△-△△△
市営 ○○○○ 第○住宅 棟△△△号室

○○○ ○○○



仲介業者 ○○○市○○○○町△△△-△△△-△△△

□□□ □□□ (担当企業名)



(注:甲と仲介業者がいずれも構成企業の場合は削除する。)

敷金物件用 賃貸借契約書

貸主 □□□ □□□□□□□□□□□□□□□□ (以下「甲」という。)、借主 ○○ ○○ (以下「乙」という。) は、次のとおり下記物件 (以下「物件」という。) の賃貸借等の契約 (以下「この契約」という。) を締結する。

なお、甲は尼崎市 (以下「市」という。) と、市営武庫 3 住宅第 1 期建替事業事業契約 (以下「事業契約」という。) を締結しており、事業契約に基づき市営武庫 3 住宅の建替に伴う入居者移転支援業務を実施する。

物件の表示	所在地 (住所)	
	名称	
	部屋タイプ	

(契約の目的)

第 1 条 乙は、物件を、市が事業契約に基づき発注・建設する市営武庫 3 住宅の建替住宅 (以下「建替住宅」という。) に入居することが可能となるまでの間、自らの居住の用に供するため賃借し、その間、甲が物件の賃料の一部等を免除することを目的とする。2 前項の目的に鑑み、乙の費用負担等につきこの契約の定めと異なる事項を甲と乙の間で合意しても、当該合意は効力を生じないものとする。

(賃貸借期間)

第 2 条 賃貸借期間は平成 年 月 日 (毎月 1 日を原則とする) から平成 年 月 日 (建替住宅の入居開始日から 3 か月以内の日をいれる) とする。

ただし、建設工事の遅延等により賃貸借期間を延長する必要がある、甲が期間満了の 2 か月前までに乙に通知した場合、甲と乙は、期間満了の翌日から更に 6 か月間同一の条件をもってこの契約を更新することに同意する。

2 市は、この契約締結後、甲の請求により、請求後 30 日以内に第 4 条の敷金を甲に支払うとともに、前項の賃貸借期間中に事業契約が終了した場合、以後、賃貸借契約終了までの間、第 3 条第 2 項の乙が支払い義務の免除を受けた賃料を事業契約書に定める方法により支払うものとする。

(賃料等)

第 3 条 物件の賃料は、月額 金 △△, △△△ 円、共益費 金 △△, △△△ 円とする。

なお、契約開始日又は終了日が月途中の場合においても、当該月の賃料及び共益費を支払い額とする。

2 前項の賃料及び共益費のうち、乙は金 △, △△△ 円 (以下「仮移転者負担家賃等」という。) の支払い義務を負い、その余の金 △△, △△△ については、支払いを免れる。

3 乙は、甲の請求により、契約開始月については、請求後 30 日以内に、それ以降の月については、前月末日 (金融機関の休業日の場合は、次の営業日。) までに、仮移転者負担家賃等を甲に支払う。

4 乙は、物件の賃料と第 2 項の仮移転者負担家賃等との差額 (以下「差額家賃」という。)、第 4 条の敷金及び第 5 条の仲介手数料を除くその余の費用を全て負担する。

(敷金)

第 4 条 物件の敷金は、金 △△△, △△△ 円、とする。

2 乙は、前項の敷金支払債務を免れる。

(敷金の返還)

第 5 条 市が第 2 条第 2 項に基づき敷金を支払っている場合において、甲は、この契約が事由を問わず終了し、乙が物件を明け渡したとき、市に対し、その指定する期限までに、敷

金を返還する。

- 2 前項の規定にかかわらず、第3条第2項に定める仮移転者負担家賃等、第10条第2項に定める退去後補修費または同条第3項に定める仮移転者別途負担金について、甲が請求しても乙が支払わない場合、甲はその旨を市に通知した上で、敷金からその額を控除することができる。
- 3 市が甲に第2条第2項に基づき敷金を支払った場合において、敷金から前項に定める控除がなされた場合、市は当該控除額を乙に請求し、乙は市に対しその額を速やかに支払わなければならない。
- 4 敷金が市によって支払われておらず、かつ、第3条第2項に規定する仮移転者負担家賃第10条第2項に定める退去後補修費または同条第3項の仮移転者別途負担金について甲が請求しても、甲の指定する日までに乙が請求額を支払わない場合、甲は、当該請求額が支払われるまでの間、乙に対し、建替住宅への本移転料の支払を留保する。
- 5 乙が第3項の敷金からの控除額について甲から請求を受けたにもかかわらず甲に支払わない場合、市は甲の乙に対する権利義務を承継するとともに、乙から市に当該控除額の支払が行われるまでの間、引き続き乙に対する本移転料の支払を留保することができることを、乙は予め承諾する。

(敷金返還金と賃料の停止条件付相殺)

第6条 市が敷金を支払っている場合において、物件について、競売開始決定（公売における公売公告を含む。）があった場合、競売開始決定以降の乙の甲に対する仮移転者負担家賃等の支払債務と甲の負担する敷金返還金の支払債務は、何らの意思表示を要せず、当然に、毎月の賃料支払期日に対当額で消滅するものとする。

- 2 前項の規定は、甲が破産手続開始決定、再生手続開始決定又は会社更生手続開始決定を受けた場合について準用する。

(仲介手数料)

第7条 仲介手数料は、〇〇円とする。

- 2 乙は、前項の仲介手数料支払債務を免れる。
- 3 甲（注：家主の立場ではなく、移転支援企業の立場としての事業者）は、乙から第1項の仲介手数料の債務を免責的に引き受け、〇〇円を仲介業者■■■の請求により、速やかに仲介業者■■■に支払う。

(注：甲と仲介業者がいずれも構成企業の場合は本条は削除する)

(転貸等の禁止)

第8条 乙は、物件の全部又は一部につき、賃借権の譲渡、転貸、使用貸借又は担保の用に供してはならない。

- 2 乙は、甲の書面による承諾を得ることなく、物件の増築、改築、改造若しくは模様替又は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。
- 3 乙は、物件に市の承認を得た同居者以外の者を居住させてはならず、甲は前述の同居者の居住について同意する。
- 4 乙は、物件の使用に当たり、1か月以上継続して物件を留守にする場合には、甲に（事業契約終了後は、市に対しても）通知しなければならない。

(秘密の保持及び資料等転用の禁止)

第9条 甲は、市に対する報告を除き、この契約にあたり知り得た一切の事項を他人に漏らしてはならない。また、この契約が終了し、又は解除された後においても同様とする。

(善管注意義務及び破損時の費用負担)

第10条 乙は、物件を善良なる管理者の注意をもって維持管理する。

- 2 乙は、乙の責めによらない損耗により、本物件がその使用に支障を生じたとき及び次の入居者を確保するための化粧直し等をする必要が生じたときは、甲がその修理を行い、市は、上記の損耗のうち下記の事項の修理の費用で合理的な範囲の金額のみを負担するものとする（当該費用のうち真に必要と認められない金額は負担しない。以下「退去後補修費」という。）。市は、当該費用のうち合理的な範囲にあると認められる金額を算定して甲に伝え、市が認める範囲の金額の支払いを市に請求することができる。

記

クロスの変色（日照などの自然現象によるもの）
たばこのヤニ（クリーニングで除去できる程度のヤニ）
テレビ、冷蔵庫等の後部壁面の黒ずみ
フローリングワックスがけ
ポスターや絵画の跡（クロスの変色）
消毒（台所・トイレ）
障子・ふすまの張替え
畳の裏返し、表替え（特に破損等していないが、次の入居者確保のために行うもの）
全体のハウスクリーニング（賃借人が通常の清掃を実施している場合）

以上

3 前項の損耗を除き、乙が故意又は過失により物件を毀損した場合は、甲と乙は、その箇所・範囲及びその原状回復に代わる損害金の額（以下「仮移転者別途負担金」という。）について協議するものとし、協議が整った場合は、その内容を文書にして交わすものとする。

4 前項の協議が整った場合、乙は、乙の費用負担により原状に復するか、甲に対し仮移転者別途負担金を支払わなければならない。

（立入り）

第11条 甲は、物件の防火、物件の構造の保全その他の物件の管理上特に必要があるときは、あらかじめ乙の承諾を得て、物件内に立ち入ることができる。

2 乙は、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 甲は、火災による延焼を防止する必要がある場合その他緊急の必要がある場合においては、あらかじめ乙の承諾を得ることなく、物件内に立ち入ることができる。

（契約の解除）

第12条 甲は、乙が次の各号のいずれかに該当した場合は、この契約を解除することができる。

（1） 乙が第3条第2項に定める仮移転者負担家賃等（ただし、本条第3項の場合は、第3条第1項の賃料）の支払いを遅れ、滞納額が2か月分に達したとき。

（2） その他この契約に違反したとき。

2 乙は、自己の都合（第3項の規定による建替住宅への入居が可能となったことを含む。）により、この契約を解除する必要がある場合は、解除しようとする日の1か月前までに甲に通知することによりこの契約を解除することができる。ただし、解除申し入れの日から第3条第2項の1か月分の仮移転者負担家賃等全額を甲に支払うことにより、1か月を待たずして、この契約を解除することができる。この場合、甲は甲に対し、上記1か月分の第3条第4項の差額家賃を支払わなければならない。

3 甲は、建替住宅への乙の入居可能な日が決定した場合は、その日から3か月の期間内に建替住宅へ入居するよう乙に対し通知を行う。当該期間内に乙がこの契約を解除して物件を明け渡さなかった場合、当該期間経過後は、乙に対する、第3条第2項による賃料の一部免除の規定及び第4条による敷金免除の規定は効力を失い、乙は甲に対し、第3条第1項の賃料及び共益費全額を支払うとともに、甲の請求により、敷金を請求後30日以内に預託しなければならない。かかる期間内に敷金の預託がない場合、甲はこの契約を解除することができる。

4 尼崎市営住宅の設置及び管理に関する条例により乙の市営住宅への入居承認を取り消された場合は、当該入居承認取消が効力を生じた日の翌月以降、乙に対する第3条第2項による賃料の一部免除の規定及び第4条による敷金免除の規定は効力を失い、乙は甲に対し、第3条第1項の賃料及び共益費全額を支払うとともに、甲の請求により、敷金を請求後30日以内に預託しなければならない。かかる期間内に敷金の預託がない場合、甲はこの契約を解除することができる。

（明渡し）

第13条 乙は、この契約が事由を問わず終了したときは、この契約の終了日までに、物件

を明け渡さなければならない。この場合において、乙は、第10条第2項の損耗を除き、物件を原状に復さなければならない。

(管轄合意)

第14条 甲乙は、この契約に係る紛争については、乙の住所地を管轄とする裁判所で行うことに合意する。

(疑義の決定)

第15条 この契約に定めのない事項又は契約条項の解釈に疑義が生じたときは、甲乙が協議して決定する。

この契約の締結を証するため、本書3通を作成し、甲乙仲介業者記名押印の上、各1通を保有する。

平成 年 月 日

甲 ○○○市○○○○町△△△-△△△-△△△

□□□ □□□ (担当企業名)



乙 ○○○○市○○○町△△-△△-△△△

市営 ○○○○ 第○住宅 棟△△△号室

○○○ ○○○



仲介業者 ○○○市○○○○町△△△-△△△-△△△

□□□ □□□ (担当企業名)



(注:甲と仲介業者がいずれも構成企業の場合は削除する。)

仮 移 転 承 諾 書

平成 年 月 日

尼 崎 市 長 様

住 所

氏 名

印

このたび、私の入居している尼崎市當時友住宅の建て替えに伴い、下記の仮移転期日までに住宅を明渡し、先に提出した「同意書」の仮移転の条件については、下記の内容により行われることを承諾します。

また、尼崎市當時友住宅の明渡し後、私の住戸内の物品及び庭樹等（当該住宅敷地の共用部分に放置された一切の物品等を含む。）の残置物について、〇〇（事業者名）が指定する日までに撤去するものとし、撤去が完了しない限りは、仮移転料の支払いが無利息にて留保されることに同意いたします。

なお、私は、尼崎市が事業契約に基づき発注・建設する、尼崎市當時友住宅の建替住宅又は尼崎市営蓬川第二住宅に入居が決定した場合、〇〇〇〇（会社名）の指定する日をもって、仮住居を明渡します。

記

- 1 移 転 期 日 平成 年 月 日
- 2 移 転 先 仮 移 転 住 宅
- 3 仮 移 転 料 ●円（内訳：動産移転料分 132,000 円，移転雑費分●円）
なお、市は、〇〇〇〇（会社名）に支払いを行わせるものとします。
- 4 仮 住 居 等
 - ① 仮住居の契約は、市の指定する賃貸借契約書により行う。
 - ② 市は、市の負担する以下の金額の支払、仮移転手続き、賃貸借契約にかかる業務及び尼崎市當時友住宅の建替住宅又は尼崎市営蓬川第二住宅への入居手続きに関する業務（モデルルームの公開、入居説明会等）を〇〇〇〇（会社名）に行わせる。
 - ・仲介手数料：家賃の●月分（上限）【民間借家の場合】
 - ・仮住居家賃：仮住居の家賃と入居者の従前住宅の最終家賃の差額分（ただし 47,000 円を上限とする。）
 - ・保証金又は敷金【民間借家の場合】
 - ③ 建替住宅への入居が可能となったにもかかわらず、仮住居からの移転を行わないときは、市及び〇〇〇〇（会社名）は、以後に発生する仮住居家賃を負担しない。

市営住宅建替事業仮移転料支払い契約書

尼崎市（以下「市」という。）との間に締結した市営武庫 3 住宅建替事業 事業契約（以下「事業契約」という。）に基づき市営武庫 3 住宅の建替に伴う入居者移転支援業務を実施する〇〇〇〇〇〇（以下「甲」という。）と（以下「乙」という。）との間に、市営時友住宅の建替事業に伴う仮移転料の支払いに関する契約を次のとおり締結する。

（信義誠実の義務）

第 1 条 甲及び乙は、市営武庫 3 住宅建替事業の趣旨に伴い、信義を重んじ誠実にこの契約を履行しなければならない。

（仮移転料）

第 2 条 甲は、乙に対し、仮移転料●円のうち動産移転料 132,000 円を、乙が移転料請求書（動産移転料分）を提出し、甲が同書の内容を確認して了解した日から 30 日以内に支払う。

2 甲は、乙に対し、仮移転料●円のうち移転雑費分●円を、乙が、既存住宅の鍵とともに、仮移転料請求書（移転雑費分）、仮移転を実施したことを証する領収書及び移転完了届を提出し、甲が乙の移転が完了したことを確認した後に支払うものとする。

（仮住居及びその使用期間）

第 3 条 乙は、次の住宅を仮住居として使用するものとする。

仮住居として使用する 住宅の所在地及び名称	所在地	
	名称	

（協議事項）

第 4 条 この契約に定めない事項については、甲乙協議の上、決定するものとする。

この契約の締結を証するため、本書 2 通を作成し、甲乙記名押印の上、各 1 通を保有する。

平成 年 月 日

甲

乙

移転料請求書（動産移転料）

平成 年 月 日

様

住 所 尼崎市〇〇町〇〇-〇〇-〇〇
市営〇〇〇〇住宅 〇〇〇棟〇号室

氏 名 印

金 132,000 円

（消費税及び地方消費税含む。）

下記住宅からの移転を行うにあたり、動産移転料を請求します。

記

- 1 従前の住宅 市営 住宅 棟 号室
- 2 移転予定日 平成 年 月 日
- 3 移転種別 (仮移転・本移転・(退去) ※いずれかを○で囲ってください。

市営住宅建替事業仮・本・(退去) 移転料支払い契約書の印鑑と照合及び検査済	検査員・氏名	確認印

本 移 転 承 諾 書

平成 年 月 日

尼 崎 市 長 様

住 所
氏 名

印

このたび、後記の条件で移転することについて承諾します。

(以下の1又は2の当てはまる方に○を付けてください。)

- 1 現住戸が、尼崎市當時友住宅の建替に伴い仮移転している民間借家である場合
自己の都合で移転期日までに現住戸を明け渡さないときは、尼崎市及び〇〇〇〇（会社名）は、移転期日以後に発生する現住戸の家賃の負担を免れ、私が現住戸の賃貸人に、立退移転期日以降の家賃及び共益費の全額に相当する金額とその物件の保証金又は敷金を現住戸の賃貸人が指定する日までに支払います。
また、現住戸の家賃の滞納等、私が負担すべき費用を支払わなかったことにより、〇〇（事業者名）が賃貸人から返還されるべきその物件の保証金返還金又は敷金が減額された場合には、その額を、〇〇（事業者名）が指定する日までに支払い、支払わなかった場合は、本移転料の支払いが無利息にて留保されることに同意します。
また、私は現住戸の明渡しの後、私の住戸内の物品及び庭樹等（当該住宅敷地の共用部分に放置された一切の物品等を含む。）の残置物について、〇〇（事業者名）が指定する日までに撤去するものとし、撤去が完了しない限りは、本移転料の支払いが無利息にて留保されることに同意いたします。
- 2 現住戸が、「1」以外の場合
私は現住戸の明渡しの後、私の住戸内の物品及び庭樹等（当該住宅敷地の共用部分に放置された一切の物品等を含む。）の残置物について、〇〇（事業者名）が指定する日までに撤去するものとし、撤去が完了しない限りは、本移転料の支払いが無利息にて留保されることに同意いたします。

記

- 1 移 転 期 日 平成 年 月 日
- 2 移 転 先 市営 住宅
- 3 本 移 転 料 ●円（内訳：動産移転料分 132,000 円，移転雑費分●円）
- 4 現在の住宅 ●
- 5 その他 市は、本移転手続きにかかる業務、及び市が負担すべき本移転料の支払い業務を〇〇〇〇（会社名）に行わせる。

市営住宅建替事業本移転料支払い契約書

尼崎市（以下「市」という。）との間に締結した市営武庫3住宅建替事業 事業契約（以下「事業契約」という。）に基づき市営武庫3住宅建替事業の建替に伴う入居者移転支援業務を実施する〇〇〇〇〇〇（以下「甲」という。）と〇〇〇〇〇〇（以下「乙」という。）との間に、市営時友住宅又は蓬川第二住宅への本移転料の支払いに関する契約を次のとおり締結する。

（信義誠実の義務）

第1条 甲及び乙は、市営住宅建替事業の趣旨に伴い、信義を重んじ誠実にこの契約を履行しなければならない。

（本移転料）

第2条 甲は、乙に対し、本移転料●円のうち動産移転料132,000円を、乙が移転料請求書（動産移転料分）を提出し、甲が同書の内容を確認して了解した日から30日以内に支払う。

2 甲は、乙に対し、本移転料●円のうち移転雑費分●円を、乙が、既存住宅の鍵とともに、本移転料請求書（移転雑費分）、本移転を実施したことを証する領収書及び移転完了届を提出し、甲が乙の移転が完了したことを確認した後に支払うものとする。

3 甲は、乙の現在の住戸が、尼崎市営時友住宅の建替に伴い仮移転している民間借家であって、乙が同住戸の仮移転者負担家賃等及び仮移転者別途負担金等の、乙が負担すべき費用を支払わない場合には、同費用が支払われるまでの間、前2項に定める本移転料の支払いを無利息にて留保することとし、乙は、市及び甲に対し異議を述べることはできない。

（協議事項）

第3条 この契約に定めない事項については、甲乙協議の上、決定するものとする。

この契約の締結を証するため、本書2通を作成し、甲乙記名押印の上、各1通を保有する。

平成 年 月 日

甲

乙

退 去 承 諾 書

平成 年 月 日

尼 崎 市 長 様
住 所
氏 名

印

このたび、後記の条件で、現住戸から退去することについて承諾します。

(以下の1又は2の当てはまる方に○を付けてください。)

- 1 現住戸が、尼崎市當時友住宅の建替に伴い仮移転している民間借家である場合
自己の都合で移転期日までに現住戸を明け渡さないときは、尼崎市及び〇〇〇〇(会社名)は、移転期日以後に発生する現住戸の家賃及び共益費の負担を免れ、私が現住戸の賃貸人に、立退移転期日以降の家賃及び共益費の全額に相当する金額とその物件の保証金又は敷金を現住戸の賃貸人が指定する日までに支払います。
また、現住戸の家賃の滞納等、私が負担すべき費用を支払わなかったことにより、〇〇(事業者名)が賃貸人から返還されるべきその物件の保証金返還金又は敷金が減額された場合には、その額を、〇〇(事業者名)が指定する日までに支払い、支払わなかった場合は、本移転料の支払いが無利息にて留保されることに同意します。
また、私は現住戸の明渡しの後、私の住戸内の物品及び庭樹等(当該住宅敷地の共用部分に放置された一切の物品等を含む。)の残置物について、〇〇(事業者名)が指定する日までに撤去するものとし、撤去が完了しない限りは、退去移転料の支払いが無利息にて留保されることに同意いたします。
- 2 現住戸が、「1」以外の場合
私は現住戸の明渡しの後、私の住戸内の物品及び庭樹等(当該住宅敷地の共用部分に放置された一切の物品等を含む。)の残置物について、〇〇(事業者名)が指定する日までに撤去するものとし、撤去が完了しない限りは、退去移転料の支払いが無利息にて留保されることに同意いたします。

記

- 1 退去期日 平成 年 月 日
- 2 新住所
- 3 退去移転料 ●円(内訳:動産移転料分132,000円,移転雑費分●円)
- 4 現在の住宅 ●
- 5 その他 市は、本移転手続きにかかる業務、及び市が負担すべき本移転料の支払い業務を〇〇〇〇(会社名)に行わせる。

市営住宅建替事業退去移転料支払い契約書

尼崎市（以下「市」という。）との間に締結した市営武庫3住宅建替事業 事業契約（以下「事業契約」という。）に基づき市営武庫3住宅建替事業の建替に伴う入居者移転支援業務を実施する〇〇〇〇〇〇（以下「甲」という。）と〇〇〇〇〇〇（以下「乙」という。）との間に、現住戸からの退去に伴う退去移転料の支払いに関する契約を次のとおり締結する。

（信義誠実の義務）

第1条 甲及び乙は、市営住宅建替事業の趣旨に伴い、信義を重んじ誠実にこの契約を履行しなければならない。

（退去移転料）

第2条 甲は、乙に対し、退去移転料●円のうち動産移転料 132,000 円を、乙が移転料請求書（動産移転料分）を提出し、甲が同書の内容を確認して了解した日から30日以内に支払う。

2 甲は、乙に対し、退去移転料●円のうち移転雑費分●円を、乙が、既存住宅の鍵とともに、移転料請求書（移転雑費分）、本移転を実施したことを証する領収書及び移転完了届を提出し、甲が乙の移転が完了したことを確認した後に支払うものとする。

3 甲は、乙の現在の住戸が、尼崎市當時友住宅の建替に伴い仮移転している民間借家であって、乙が同住戸の仮移転者負担家賃等及び仮移転者別途負担金等の、乙が負担すべき費用を支払わない場合には、同費用が支払われるまでの間、前2項に定める退去移転料の支払いを無利息にて留保することとし、乙は、市及び甲に対し異議を述べることはできない。

（協議事項）

第3条 この契約に定めない事項については、甲乙協議の上、決定するものとする。

この契約の締結を証するため、本書2通を作成し、甲乙記名押印の上、各1通を保有する。

平成 年 月 日

甲

乙

別紙 20 移転支援費の支払手続の際に構成企業が提出する書類

市は、入居者移転支援業務費及び入居者移転支援実費を事業者の収支報告に従い支払う。
 移転支援実費の支払いにあたって、構成企業は市に対して、毎年度2回、半期ごとに、以下の証拠書類を提出し、入居者移転支援実費とそれの調達に係る金利を収支報告するものとする。

入居者移転支援実費関連書類

対象となる移転支援実費	書類の名称	発行者	請求時期・方法	備考
第55条第1項(1)に定める仮移転料	・移転料請求書	仮移転者	各年度2回半期ごとの実績払い	仮移転者から移転料の領収書を受け取る。
	・移転料振込明細書又は移転料領収書	仮移転者の指定する金融機関又は仮移転者		
第55条第1項(1)に定める退去移転料	・移転料請求書	退去者	各年度2回半期ごとの実績払い	退去者から移転料の領収書を受け取る。
	・移転料振込明細書又は移転料領収書	退去者の指定する金融機関又は退去者		
第55条第1項(1)に定める本移転料	・移転料請求書	本移転者	各年度2回半期ごとの実績払い (本移転終了時)	本移転者から移転料の領収書を受け取る。
	・移転料振込明細書又は移転料領収書	本移転者の指定する金融機関又は本移転者		
第55条第1項(2)に定める仲介手数料	・仲介手数料請求書	仲介業者	各年度2回半期ごとの実績払い	構成企業が仲介を行った場合は賃貸借契約書とする。
	・仲介手数料領収書			
第55条第1項(3)に定める賃料のうち仮移転者が支払を免れた額(「家賃」-「仮移転者負担家賃」)	・家賃領収書(各月)	賃貸人	各年度2回半期ごとの実績払い	構成企業が賃貸人の場合は賃貸借契約書とする。 銀行振込による証明書でも可能とする。
第55条第1項(4)に定める敷引金相当額	・保証金請求書 ・保証金領収書	賃貸人	各年度2回半期ごとの実績払い	保証金請求書及び領収書のうち、敷引相当額が明示されていること。
第55条第1項(8)に定める退去後補修費	・退去後補修費請求書	賃貸人又は構成企業(構成企業が賃貸人の場合)	各年度2回半期ごとの実績払い (本移転終了時)	民間借家の敷金物件の場合
	・退去後補修費領収書	賃貸人又は構成企業(構成企業が賃貸人の場合)		
第55条第1項(5)(6)(7)に定める仮移転者又は賃貸人からの回収の努力をしたにもかかわらず回収できなかった金額	・保証金返還金又は敷金の返還証明書	賃貸人(構成企業が賃貸人の場合は事業者)	各年度2回半期ごとの実績払い (本移転終了時)	仮移転者別途負担金等保証金返還額又は敷金から控除される額も記載。

対象となる移転支援実費	書類の名称	発行者	請求時期・方法	備考
第55条第1項(9)に定める仮移転者が滞納した仮移転者負担家賃			各年度2回(滞納が発生した業務の属する当該半期の支払いの翌半期の支払い時)	仮移転者負担家賃の督促状況については市に報告。
第55条第1項(10)に定める不可抗力・法令変更等による工期延長に伴う増加額			各年度2回半期ごとの実績払い	・手続き・書類については、市及び構成企業により協議し決定。
振込手数料	振込先又は振込人、振込額等を証するもの	金融機関	各年度2回半期ごとの実績払い	入居者移転支援実費の対象は、賃料、保証金、敷金、仲介手数料及びその他市が認める費用等の支払いに伴い発生する振込手数料並びに仮住居(民間借家)の仮移転者が支払う仮移転者負担家賃の振込手数料。

2 入居者移転支援実費の支払い(金利分)

入居者移転支援実費の調達に係る金利は、エクセル形式にて計算式を含めて提出する。

別紙 2 1 物価変動率による調整

1 対象となる価格

市営住宅整備費（ただし、対象は、各年度末の出来形とし、消費税等相当額を除く）
ただし、物価変動率* 1 が± 1. 5 %を超える場合に限り、± 1. 5 %を超える額について整備費等を見直す。

$$\alpha = \frac{\text{(出来形検査終了時の 1 ヶ月前の日が属する月内に数値の確定している直近 1 2 か月の建設工事費デフレーター* 2 の平均値)}}{\text{(平成 25 年 10 月から平成 25 年 12 月の建設工事費デフレーターの平均値)}}$$

* 1 : 物価変動率 = $\alpha - 1$

* 2 : 建設工事費デフレーター : 国土交通省総合政策局情報管理部建設調査統計課「建設工事費デフレーター（住宅建築・非木造）」

2 計算式

物価変動率 > 0. 0 1 5 のとき

出来形検査終了時の整備費等 = (出来形に係る提案価格) × (1 + (物価変動率) - 0. 0 1 5)

物価変動率 < - 0. 0 1 5 のとき

出来形検査終了時の整備費等 = (出来形に係る提案価格) × (1 + (物価変動率) + 0. 0 1 5)

3 その他

特別な要因により、入札書提出時から出来形検査終了時までの間に、主要な工事材料費又は労務費が著しい変動を生じ、市営住宅整備業務費が不相当となったため、事業者が、上記計算式に基づかない対価の調整に関する協議を申し入れた場合、市は当該協議に応じることができるものとする。

別紙 2 2 法令変更による追加費用及び損害の負担

法令の変更により構成企業に生じた合理的な追加費用又は損害は以下の 1 及び 2 のいずれかに該当する場合には市が負担し、それ以外の法令変更については構成企業が負担する。

- 1 本事業に直接影響を及ぼす法令の変更
- 2 消費税及び地方消費税の変更に関するもの（税率の変更を含む。）

ただし、市が負担すべき追加費用又は損害があるときは、構成企業は、当該追加費用及び損害の内訳を記載した書面にこれを証する書類を添えて市に請求するものとする。

1 追加費用及び損害が構成企業に生じた場合

- (1) 契約期間のうち契約期間開始時から全ての本施設の引渡し完了時（全ての本施設の引渡し完了時をいう。以下、本別紙において同じ。）までに不可抗力事由が生じた場合、本事業につき、当該不可抗力に起因して構成企業に生じた追加費用額及び損害額の合計額が契約期間のうち契約期間開始時から全ての本施設引渡し完了時までの累計で、市営住宅整備費に当該消費税額（市が事業者を支払う市営住宅整備費に加算して支払うべき消費税額及び地方消費税額の合計：以下本別紙 2 3 において同様とする。）を加算した金額の 1 0 0 分の 1 に至るまでは構成企業が負担し、これを超える額については市が負担する。ただし、構成企業が不可抗力事由の発生により保険金を受領した場合、構成企業に生じた追加費用額及び損害額の合計額から当該保険金額を控除し、控除後の金額について、市営住宅整備費に当該消費税額を加算した金額の 1 0 0 分の 1 に至るまでは構成企業が負担し、これを超える額については市が負担する。
- (2) 契約期間のうち全ての本施設引渡し完了時から契約期間終了時までに不可抗力事由が生じた場合、本事業につき、当該不可抗力に起因して構成企業に生じた追加費用額及び損害額の合計額が全ての本施設引渡し完了時から契約期間終了時までの累計で、移転支援業務費に当該消費税額を加算した金額の 1 0 0 分の 1 に至るまでは構成企業が負担し、これを超える額については市が負担する。ただし、構成企業が不可抗力事由の発生により保険金を受領した場合、構成企業に生じた追加費用額及び損害額の合計額から当該保険金額を控除し、控除後の金額について、移転支援業務費に当該消費税額を加算した金額の 1 0 0 分の 1 に至るまでは構成企業が負担し、これを超える額については市が負担する。

2 損害が第三者に生じた場合

- (1) 契約期間のうち契約期間開始時から全ての本施設の引渡し完了時までに不可抗力事由が生じ、本事業につき、当該不可抗力に起因して第三者に損害が発生した場合、当該損害額が契約期間のうち契約期間開始時から全ての本施設の引渡し完了時までの累計で、市営住宅整備費の合計額に当該消費税額を加算した金額の 1 0 0 分の 1 に至るまでは構成企業が負担し、これを超える額については市が負担する。ただし、構成企業が不可抗力事由の発生により保険金を受領した場合、当該損害額から当該保険金額を控除し、控除後の金額について、市営住宅整備費に当該消費税額を加算した金額の 1 0 0 分の 1 に至るまでは構成企業が負担し、これを超える額については市が負担する。
- (2) 契約期間のうち全ての本施設引渡し完了時から契約期間終了時までに不可抗力事由が生じ、本事業につき、当該不可抗力に起因して第三者に損害が発生した場合、当該損害額が全ての本施設引渡し完了時から契約期間終了時までの累計で、移転支援業務費に当該消費税額を加算した金額の 1 0 0 分の 1 に至るまでは構成企業が負担し、これを超える額については市が負担する。ただし、構成企業が不可抗力事由の発生により保険金を受領した場合、当該損害

額から当該保険金額を控除し、控除後の金額について、移転支援業務費に当該消費税額を加算した金額の100分の1に至るまでは構成企業が負担し、これを超える額については市が負担する。

ただし、市が負担すべき追加費用又は損害があるときは、構成企業は、当該追加費用及び損害の内訳を記載した書面にこれを証する書類を添えて市に請求するものとする。