

建 物 賃 貸 借 契 約 書

賃貸人（以下「甲」という。）と賃借人（以下「乙」という。）は物件の表示記載の建物（以下「本件建物」という。）の賃貸借（以下「本契約」という。）に関し、次のとおり契約を締結します。

頭書1. 不動産の表示

物件名		部屋番号	
所在地			
構造			
間取り		床面積	m ²
管理会社	〒223-0053 横浜市港北区綱島西 4-14-2 ローズビル1F 株式会社 ローズハウス TEL. 045 (545) 6128		

頭書2. 賃貸借条件

家賃	月額	円	敷金	円
管理費	月額	円	礼金	ヶ月
合計賃貸料	月額	0円	更新料	新家賃の1ヶ月分
契約期間	～			(2年間)
支払期限	毎月末日までに翌月分を支払う			
支払方法	<input checked="" type="checkbox"/> 口座振替 (28日)	<input type="checkbox"/> 銀行振込	りそな銀行 綱島支店 普：1243770 カ) ローズハウス (振込手数料は借主負担とする)	
	<small>(引落手数料は貸主負担とする)</small>			

頭書3. 更新に関する事項

1. 乙は、頭書2記載の契約期間を満了し本契約を更新しようとする場合は、法定更新・合意更新を問わず契約期間満了日の30日前までに、新賃料の1ヶ月分の更新料を甲に支払うと共に、更新に必要な書類（火災保険更新申込書を含む）を甲へ提出しなければならない。以後、この例による。
--

頭書4. 特約条項

1. 明渡し時の乙の修繕負担については第17条の原状回復に関する特約条項によるものとする。
2. 乙が賃料・管理費・更新料その他本契約に基づく債務の支払を遅延した場合は、遅延した金額に対して年利14.6%の割合による遅延損害金を加算して支払うものとする。

この契約の成立を証するため本書2通を作成し、甲・乙および丙それぞれ署（記）名押印のうえ、甲乙各1通を保有するものとします。

平成 年 月 日

賃貸人 (甲)	〒223-0053 横浜市港北区綱島西 4-14-2 ローズビル1F 株式会社 ローズハウス ㊟ TEL. 045 (545) 6128		
所有名義人			
賃借人 (乙)	住 所	〒 -	
	フリガナ 氏 名	TEL. () ㊟ 携帯電話 ()	
	勤務先名		
	勤務先住所		
	同居人 氏名	名	勤務先連絡先
連帯保証人 (丙)	住 所	〒 -	
	フリガナ 氏 名	TEL. () ㊟ 携帯電話 ()	
	勤務先名		
	連絡先	TEL. ()	続柄
緊急連絡先 (賃借人との関係)	住 所	〒 -	
	フリガナ 氏 名	TEL. ()	

*保証会社利用 : *保証番号

<媒介業者> 免許証番号

所在地
商号
代表者
取引主任者
登録番号
氏名

<媒介業者> 免許証番号

所在地
商号
代表者
取引主任者
登録番号
氏名

(目的)

第1条 甲は乙に対し、本件建物を居住の用に供する目的で賃貸し、乙はこれを借り受けました。

2 乙は、本件建物を前項の目的にのみ使用し、他の用途に供さないものとします。

3 乙は、本件建物を暴力団事務所として使用することはできません。

(期間)

第2条 契約期間は、頭書2に記載のとおりとします。

2 甲および乙は、協議の上、本契約を更新することができます。

(賃料および管理費等)

第3条 乙は、頭書2の記載に従い、賃料・管理費等(以下「賃料等」という)を甲に支払わなければなりません。

2 乙は甲に対し、頭書2の記載に従い、賃料等を、甲の指定する方法で支払うものとします。
ただし、本件建物の引渡し日を含む当月分の賃料等は、この契約締結の日に支払うものとします。

3 1ヶ月に満たない月の賃料等は、その月の実日数に応じて日割計算するものとします。

(賃料等の改定)

第4条 甲および乙は、前条第1項の賃料等が、公租公課の増減、土地・建物の価格の上昇・低下その他の経済事情の変動により、または近隣の同種の建物の賃料に比較して不相当となったときは、賃料等の増減を請求することができるものとします。

(敷金等)

第5条 乙は甲に対し、敷金として頭書2記載の金額を預託しました。

2 前項の敷金は無利息とします。

3 第1項の敷金は、この契約が終了した後、甲が本件建物の引渡しを受けた後30日以内に、乙の未払賃料、原状回復に要する費用等その他この契約から生じた債務を控除した残額について、甲は乙に振込により返還するものとします。

4 乙は、この契約期間中は、賃料等その他の債務と敷金とを相殺することはできないものとします。

5 乙は甲に本契約締結時、礼金として頭書2記載の礼金を支払うものとします。また乙は本契約締結後は甲に対し礼金の返還を求められません。

(修繕費の負担等)

第6条 本件建物の修繕に要する費用のうち、別表第3に掲げるものは乙が負担し、その他のものは甲が負担するものとします。

ただし乙の故意又は過失により必要となった修繕に要する費用は、乙が負担するものとします。

2 乙は、本件建物につき修繕を必要とする箇所を発見したときは、速やかに甲に通知するものとします。

(諸費用の負担)

第7条 本件建物およびその敷地の公租公課もしくは地代は甲が負担し、本件建物の使用に伴う電気・ガス・上下水道、町内会費その他の諸費用は乙の負担とします。

(賃借人の義務)

第8条 乙は、本件建物の使用に際して別に定めることのほか、次の各号に定める事項を遵守するものとします。

(乙の禁止事項及び甲に通知を要する具体事項については別表第1及び第2を参照の事)

- ① 本件建物を原状のまま使用するものとし、これに変更を加えないこと
- ② 本件建物の賃借権を他に譲渡し、もしくは転貸しないこと
- ③ 本件建物および居住者等に危険となる行為および近隣に迷惑を及ぼす行為をしないこと
- ④ 善良なる管理者の注意をもって本件建物を使用すること
- ⑤ 乙の同居人またはその人員を変更する場合には、あらかじめ甲に通知すること
- ⑥ 1か月以上継続して本件建物を不在にする場合には、あらかじめ甲に通知すること
- ⑦ 動物の飼育をしないこと
- ⑧ 重量物の搬入等はあらかじめ甲に通知すること
- ⑨ 管理規約、使用規則等の定めがある場合は、この定めによる使用方法を遵守すること

(契約の解除)

第9条 乙が次の各号の一に該当したときは、甲は催告のうえ、この契約を解除することができるものとします。

- ① 前条各号に定める義務に違反したとき
- ② 賃料等の支払いを2か月分以上怠ったとき
- ③ 入居申込書の記載事項に重大な虚偽があったとき
- ④ 乙またはその関係者が、暴力団等反社会的な団体に所属していることが判明したとき
- ⑤ 乙またはその関係者が、暴力団等反社会的な団体に所属している者を本件建物に反復、継続して出入りさせ、もしくは近隣居住者の平穏を害するおそれのある行為を行ったとき
- ⑥ 乙が後見開始、保佐開始、補助開始の審判を受け、または破産、再生手続、会社更生、整理、清算等の申し立てがあったとき
- ⑦ 乙にこの契約を継続することが著しく困難となる信頼関係を破壊する行為があったとき
- ⑧ その他この契約の条項のいずれかに違反したとき

2 乙が第1条第3項に違反したときは、甲は催告なしにこの契約を解除することができる。

(中途解約)

第10条 乙は、本契約期間中においても甲に対し30日前に予告することにより、この契約を解約することができるものとします。

2 前項の規定にかかわらず、乙は、1か月分の賃料等相当の金員を支払うことにより、この契約を即時解約することができるものとします。

(原状回復義務等)

第11条 この契約が終了したときは、乙は本件建物を原状に復して甲に引き渡すものとします。

2 乙は前項の引渡しまでに、未払賃料等その他の諸費用を完納するものとします。

3 乙が本件建物の引渡しを遅延した場合には、甲は乙に対して賃料の2倍に相当する損害金を請求することができるものとします。

(連帯保証人)

第12条 この契約に基づき乙が負担すべき一切の債務を保証するため、連帯保証人(丙)は乙と連帯して保証するものとします。

また本契約の更新後も同様とします。

(契約の失効)

第13条 天災地変その他甲の責に帰すべからざる事由により本件建物が滅失または建物としての効用を失ったときは、本契約は当然に失効します。この場合甲は乙に対してその責任を負わないものとします。

(管轄裁判所)

第14条 本契約について、甲乙に紛争が生じたときは、本件建物所在地を管轄する裁判所を管轄裁判所とします。

(信義誠実の原則)

第15条 甲および乙は、信義に従い、誠実にこの契約を履行するものとします。

2 この契約に定めのない事項および疑義のある事項は、甲乙誠実に協議するものとします。

(更新に関する事項)

第16条 更新に関する事項については、頭書3に記載のとおりとします。

(原状回復に関する特約条項)

第17条 原状回復に要する乙の費用負担については次の各号に定めるとおりとします。

- ① 契約が終了し甲が本件建物の引き渡しを受けた後は、甲指定の清掃業者によるハウスクリーニングを行うものとします。このクリーニング費用は、入居年数に関わらず、乙の負担とします。

床面積40㎡以上：	42,000円(別途消費税)	床面積40㎡未満：	37,000円(別途消費税)
-----------	----------------	-----------	----------------
- ② 契約が終了し甲が本件建物の引き渡しを受けた後は、畳表替えとふすまの交換を行うものとします。これらの費用は乙の入居年数に応じて下記のとおりとします。

畳1帖あたり	5,000円(別途消費税)	ふすま1面あたり	2,500円(別途消費税)
--------	---------------	----------	---------------

 - I 入居年数2年6ヶ月未満の場合は、乙の全額負担とします。
 - II 入居年数2年6ヶ月以上5年未満の場合は、甲乙折半とします。
 - III 入居年数5年以上の場合は、甲の全額負担とします。尚、畳表替えとふすま交換費用は、退去後、部屋の形状等に変更が生じた場合でも、乙の負担は生じるものとします。
※上記①②記載の金額は平成23年7月現在のものであり、市場動向等により変動することがあります。また、消費税の税率が変動した場合は、敷金精算時の消費税率を随時適用するものとします。
- ③ ①及び②以外の経年変化、通常使用による損耗は甲の負担とし、また乙の故意・過失による汚れ・破損に関しては、乙が負担するものとします。
(参考) 乙負担の過去の具体例
 - ・壁・ドア・ガラスなどの陥没・破損による修繕
 - ・不注意・故意による設備の破損・毀損
 - ・キャスター付きイスやシェルフ等によるフローリング等の傷
 - ・残置物処分費用
 - ・洗面化粧台の鏡・ボール等の破損による交換
- ④ 敷金より原状回復費用を控除し、残額を乙に返還する際の振込手数料は乙が負担するものとします。

(特約条項)

第18条 本契約のその他特約については、頭書4に記載のとおりとします。

別表 第1 (借主が禁止される事項)

1. 鉄砲、刀剣類又は爆発性、発火性を有する危険な物品等を製造又は保管すること。
2. 大型の金庫、その他重量の大きな物品等を搬入、又は備え付けること。
3. 排水管を腐食させるおそれのある液体を流すこと。
4. 大音量でテレビ、ステレオ等の操作、ピアノ等の演奏を行うこと。
5. 猛獣、毒蛇等の明らかに近隣に迷惑をかける動物を飼育すること。鳥獣類および犬・猫等の動物を飼育をすること。
6. 本物件を故意に損傷すること。
7. 共同生活の秩序を乱す行為をすること。
8. 階段・廊下等の共用部分に物品を置くこと、および看板・ポスター等の広告物を掲示すること。

別表 第2 (借主が貸主に通知および承諾を要する事項)

1. 頭書に記載する同居人が増減したとき。
2. 1か月以上継続して本物件を留守にするととき。
3. 乙または連帯保証人の氏名、住所、勤務先に変更があったとき。
4. 乙または連帯保証人が死亡したとき。または後見開始、保佐開始、補助開始の審判をうけたとき。
4. 乙または連帯保証人に破産、再生手続、会社更生、整理、清算等の申し立てがあったとき。

別表 第3 (借主が入居中に行なう修繕事項の内容)

畳表の取替え・裏返し	障子紙・ふすま紙の張替え	建具・ガラスの破損張替え
電球・蛍光灯の取替え	浴槽の部品および浴室の小物	その他費用が軽微な修繕