

# 貸借契約書

印

様

# 賃貸借契約書

賃貸人(有) \_\_\_\_\_ (以下「甲」という)と賃借人 \_\_\_\_\_ (以下「乙」という)との間に第1条記載の建物(以下「本物件」という)に関して次のとおりに賃貸借契約(以下「本契約」という)を締結する。

## 第1条 (賃貸借室の表示)

甲は、乙に対し、下記の本物件を賃貸し、乙はこれを賃借する。

所在地  
名称  
構造  
賃貸借部分  
賃貸借面積

以上

## 第2条 (使用目的)

乙は本物件を 住居 として使用する。

## 第3条 (賃貸借期間)

- 賃貸借期間は平成15年 2月20日から平成17年 2月19日迄の満2年とする。
- 期間満了と同時に本契約を終了させようとするときには、乙は1ヶ月前までに甲は6ヶ月前までに、各々相手方に対しその旨を書面により通知しなければならない。
- 本条第2項で定める期日までに、甲又は乙のいずれからも書面による通知が無い場合には、甲乙協議のうえ、新賃料を設定し、さらに2年間更新する。  
尚、その後の期間満了についても同様とする。
- 契約更新時において、乙は更新料として新賃料の1か月分及び消費税を甲に支払う。

## 第4条 (賃料・共益費)

- 乙は、下記金額を毎月25日迄に翌月分として甲の指定する銀行の口座宛に振り込み支払う。尚、振り込みにかかる手数料は乙の負担とする。  
但し、1ヶ月に満たない賃料・共益費はその月の日数によって日割り計算とする。

		記	
月額賃料	金	167,000円也	(別途消費税 _____ 円)
月額共益費	金	9,000円也	(別途消費税 _____ 円)
		金	176,000円也(別途消費税 _____ 円)

(振込先)城南信用  
口座番号  
名義人

普通預金

- 2・物価の変動、土地建物に対する公租公課、その他諸経費の増減近隣土地建物賃料の変動その他経済情勢変動に基づく事情により、当該賃料及び共益費が不相応と認められるに至ったときは、甲乙協議の上これに改定することができる。
- 3・乙は、共益費以外の本物件使用に関連して生ずる電気・ガス・水道・電話・冷暖房等の基本料金及び使用料金の一切を負担する。尚、共益費による管理業務については甲が行う。

#### 第5条 (敷金および礼金)

- 1・乙は、平成15年 2月 8日に甲に敷金として賃料の2ヶ月分、  
金 334,000円也を預託し、礼金として賃料の2ヶ月分  
金 334,000円也を支払う。但し甲は敷金に対し利息を付さない。
- 2・第3条3項により契約が更新された場合若しくは第4条2項等により賃料が改定した場合には、敷金の額は賃料の2ヶ月分相当額に変更され、乙は直ちに、不足分を追加預託しなければならない。
- 3・本契約が終了した場合は、乙が本物件を完全に明渡し、且つ甲に対する一切の債務を完済した後1ヶ月を経過した翌日に、甲は乙に敷金を返還する。  
(但し、敷金のうち——分は償却とする。)
- 4・本条3項の敷金の返還に関し、甲は、乙に返還すべき敷金を約定の期日までに返還しなかったときには、日歩5銭の割合により遅延日数分の損害金を乙に支払う。
- 5・本条3項において乙が敷金にて乙の債務を完済できずに不足が生じた場合、乙はその不足金額を直ちに甲に支払わなければならない。
- 6・本契約期間中に乙の遅延賃料その他、本契約に基づく債務の不履行があった場合は、甲は何等の催告なしに敷金をその弁済に充当できるものとし、この場合乙は直ちに敷金の不足を補填しなければならない。但し、乙は本契約期間中は敷金をもって賃料その他債務との相殺を主張することはできない。
- 7・乙は、敷金の返還請求権を第三者に譲渡し、又は債務の担保に供してはならない。但し、甲の書面による承諾を得た場合はこの限りではない。

#### 第6条 (損害遅延金)

乙が、賃料その他本契約に基づいて甲に支払うべき金員を約定の期日迄に支払わなかった時には、支払期日の翌日より支払済みに至るまでの日割り賃料と同額の損害遅延金を支払わなければならない。

#### 第7条 (禁止行為)

乙は、甲の書面による事前の承諾を得ないで次の行為をしてはならない。

- (1)第2条に記載の使用目的以外に本物件を使用すること。
- (2)本物件内の全部又は一部を第三者に転貸し、或いは使用させ若しくは共同使用すること。又は第三者の名義上の住所若しくは営業所としたり、乙以外の在室名義を表示すること。
- (3)賃借権、営業権、及び造作権を譲渡し又は担保に供すること。
- (4)建物及び他の賃借人に損害を及ぼすような一切の行為をすること。
- (5)ペットの飼育。
- (6)石油ストーブの使用

## 第8条 (連絡必要事項)

乙は次に該当する事項を一週間以内に甲若しくは甲の代理人に連絡しなければならない。

- (1)乙が勤務先を変更した場合。
- (2)本物件に電話を新設しようとしたとき、若しくは電話番号を変更した場合。
- (3)乙が甲から本物件の引渡し後一週間以内に、室内のキズ・シミ・汚損・破損等があった場合。(添付書面にて通知する事)
- (4)連帯保証人の住所・勤務先に変更があった場合。
- (5)乙が法人の場合、所在地・電話番号・代表者等、会社の内容に変更があった場合。

## 第9条 (承諾事項)

乙は次の各号に掲げる行為をしようとする時は、予め書面による甲の承諾を得るものとする。

- (1)入居申込書に記載以外の者を居住させようとするとき。
- (2)連帯保証人を変更するとき。
- (3)本物件の模様替え・加工・造作・(冷暖房機設備)新設をしようとするとき。
- (4)乙が本物件を1ヶ月以上使用しないとき。
- (5)金庫その他重量物を搬入しようとするとき。
- (6)出入口扉の鍵を取り替えるとき又は新規に取り付けるとき。

## 第10条 (原状回復義務)

乙は、乙の責に帰すべき事由により本物件を汚損・破損若しくは滅失したとき、又は甲に無断で本物件の現状を変更したときは、直ちにこれを原状に回復し且つ、損害のある場合にはこれを賠償しなければならない。

この場合、甲の計算に基づく賠償金を持って原状回復に変える事ができるものとする。

## 第11条 (補修品の負担)

- 1・建物の主要構造部(基礎・床・柱・壁・天井・屋根等)の修理は甲の負担とし、入居中及び本契約終了・明渡しの際に、次に掲げるものの汚損・破損による修理又は取替えに要する費用は乙の負担とする。

- (1)床・壁・天井の内装仕上げ材
- (2)サッシ・網戸・陶器・ガラス・金具
- (3)ドア・引き戸・敷居・襖・障子等の建具
- (4)厨房設備・給湯設備・冷暖房設備・洗面設備・トイレ・風呂

- 2・乙は入居中及び本契約終了・明渡しの際、次に掲げるものの費用を負担するものとする。

- (1)設備の消耗部品(パッキン・ボールタップ・エアコンの部品等)の交換費用又は日常の使用に起因する小修理費用。
- (2)給排水設備の故障、又は配水管の詰まりについて乙の使用 방법에原因のある場合の修理費用。
- (3)本契約終了・明渡しの際の室内清掃費用。

- 3・上記の他、別紙及び入居のしおりは修繕・補修等の際の甲・乙費用負担の区別を示すものなのでよく読み理解すること。

## 第12条（立入点検）

- 1・甲又は甲が指定したものは、建物の保全・衛生・防犯・救護その他建物の管理上必要あるときは予め乙に通知した上本物件に立入、これを点検し、適宜の措置を講ずることができる。但し、非常の場合、予め通知しないで本物件に立入することができるが、事後速やかに乙に報告しなければならない。
- 2・本条第1項の場合、乙は甲の措置に協力しなければならない。

## 第13条（善管注意義務）

乙は、本物件を善良なる管理者の注意を以って使用しなければならない。

## 第14条（損害賠償及び業務）

- 1・乙及びその関係者等の故意又は過失により、本物件及び、甲又は第三者に損害を与えた場合は、直ちにその旨を甲に通知し、且つ、その与えられた損害の一切を賠償しなければならない。
- 2・天災地変・火災などの災害・盗難又は第三者の行為その他甲の責に帰すことのできない事由により乙の被った損害に対して甲はその責任を負わない。

## 第15条（解約予告）

契約締結後、第3条第2項の期間満了による解約以外で本契約を解約しようとするときは、甲は6ヶ月前までに乙は1ヶ月前に各々に対し書面によりその予告をしなければならない。但し、乙は予告に代えて1ヶ月の賃料及び共益費相当額を支払い即時解約することができる。

## 第16条（契約の消滅）

- 1・天災地変・その他の事由により建物の全部又は一部が滅失若しくは毀損し、本物件の使用が不可能になった場合、本契約は当然に消滅する。
- 2・本条第1項の場合、甲は乙に対し一切の責任を負わないものとし、甲は乙に第4条の前払い賃料及び共益費、第5条の敷金を速やかに返還する。

## 第17条（契約の解除）

- 1・乙に次の各号の一に該当することがあった場合、甲は何等の催告なしに本契約を解除することができる。この場合甲が損害を被ったときは、乙に対してその損害の賠償を請求することができる。
  - (1)賃料、その他毎月支払う債務の支払いを2ヶ月以上怠ったとき。
  - (2)第7条規定に違反したとき。
  - (3)本契約又はこれに付随して締結した契約の各条項の一に違反したとき。
  - (4)本物件を甲の承諾無くして1ヶ月以上使用しないとき。
  - (5)差押・強制執行・破産宣告・和議開始・会社整理の開始・会社更生手続きの開始等があったとき。
  - (6)著しく信用を失墜する事実があったとき。

(7)宗教上の理由等を問わず異臭を放ったり他の入居者に迷惑がかかる行為を止めないとき。

(8)その他本契約の継続が困難であると認められる事情が生じたとき。

2・違反損害金の額は、賃料・諸経費の2ヶ月分とする。

#### 第18条 (連帯保証人)

連帯保証人 は本契約に基づく乙の負担とする一切の債務不履行に関し、乙と連帯し共に履行の責任に任ずる。

但し、連帯保証人が甲の定める保証能力を失ったときは、乙は直ちに甲の承認する他の連帯保証人を立てなければならない。

#### 第19条 (管轄裁判所)

本契約から生ずる権利義務について争いが生じたときは、本物件の所在地の裁判所を第1審の管轄裁判所とする。

#### 第20条 (規定外事項)

本契約に定めのない事項、及び解釈に疑義が生じた場合は、甲乙協議の上、民法その他法令及び一般の不動産取引の習慣に従い、信義誠実の原則に則って解決する。

#### 第21条 (特約事項)

アレフ(オウム真理教)の信者及び関係者又は社会的に好まれない組織・団体に所属・関係する場合やそのことが判明した場合は正規の手続きを経ずして本契約は終了し、乙は即刻退去し部屋の明渡しをすること。又、甲又は代理人の行う強制的な措置に一切異議を申し立てないこと。

本契約締結の証として本書2通を作成し、署名捺印のうえ甲乙各々一通保有する。

平成 15年 2月 8日

甲(貸貸人)

東京者  
東京都  
有限  
代表取

乙(賃借人)

東京

(連帯保証人)

住所  
氏名  
電話番号

(立会人)

東京者  
東京都  
有限  
代表取

TEL  
FAX

宅地建物取引主任者  
神奈川県登録