

南行徳 **サンビレッジ**

## 定期賃貸借住宅契約書

号室 様

2022. . . ~ 2022. . .

# 定期賃貸借住宅契約書

## 頭書

建物の表示	建物名・部屋番号	南行徳サンビレッジ	号室
	住所	千葉県市川市福栄4-33-12	
	構造・専有面積	鉄筋コンクリート造4階建て	階部分 13.5㎡
賃貸条件	使用目的	居住専用	
	契約期間	始期 年 月 日から	終期 年 月 日まで 年 月間
	契約終了の通知すべき期間	年 月 日から	年 月 日まで
	賃料(月額)	48,000円	
	管理費等(月額)	15,000円	
	敷金・保証金	38,000円	
	礼金	円	
	その他(月額)合計	円	
	敷金・保証金の償却	補修実費	
	更新可否	不可	
入居者			
連帯保証人債務極度額	1,512,000円		
家賃	支払方法	前月 末日	
	金融機関	三菱UFJ銀行 行徳支店 普通預金 No. 1227124	
	口座名義人	有限会社 三稲総業 サンビレッジNo. 3 代表取締役 中野 芳生	

貸主 (甲) 住所 東京都墨田区菊川1-17-7  
 社名 有限会社三稲総業 代表取締役 中野芳生 (印)  
 TEL 03-3634-2441

借主 (乙) 住所  
 氏名 (印)  
 TEL

連帯保証人 (丙) 住所  
 氏名 (印)  
 TEL

保証会社利用

## 【総則】

### 第1条

甲は、頭書記載の物件(以下「本物件」といい、本物件の所在する建物を「本件建物」という。)を以下の条件で乙に賃貸し、乙はこれを賃借するものとする。

## 【反社会的勢力排除の表明・保証】

### 第2条

甲及び乙は、相手方に対し、本契約締結時及び締結後において、以下の各号に定める事項を表明し、保証する。

(1)自ら及び自らの役員(取締役、執行役又はこれらに準ずる者をいう。)が暴力団、暴力団関係企業、総会屋等の反社会的勢力及びその構成員(以下、これらを総称して「反社会的勢力」という。)ではないこと。

(2)反社会的勢力に自己の名義を使用させ、本契約を締結するものでないこと。

(3)自ら又は第三者を利用して、以下の行為をしないこと。

①相手方に対する脅迫的な言動又は暴力を用いる行為。

②偽計又は威力を用いて相手方の業務を妨害し、又は信用を毀損する行為。

## 【使用目的】

### 第3条

乙は本物件を専ら頭書「使用目的」記載の目的にのみ使用し、他の目的に使用してはならない。

2 本物件に居住できる者は、乙が甲に届け出た者のみとする。

3 乙は、善良な管理者の注意をもって本物件を使用し、入居者をして使用させなければならない。

## 【契約期間】

### 第4条

契約期間は、頭書「契約期間」に記載するとおりとする。

2 本契約は、前項に規定する期間の満了により終了し、更新がない。ただし、甲及び乙は、協議の上、本契約の期間の満了の日の翌日を始期とする新たな賃貸借契約(以下「再契約」という。)をすることができる。

3 甲は、第1項に規定する期間の満了の1年前から6月前までの間(以下「通知期間」という。)に乙に対し、期間の満了により賃貸借が終了する旨を書面によって通知するものとする。

4 甲は、前項に規定する通知をしなければ、賃貸借の終了を乙に主張することができず、乙は、第1項に規定する期間の満了後においても、本物件を引き続き賃借することができる。ただし、甲が通知期間の経過後乙に対し期間の満了により賃貸借が終了する旨の通知をした場合においては、その通知の日から6月を経過した日に賃貸借は終了する。

## 【賃料等】

### 第5条

賃料等は頭書「賃料(月額)」「管理費等(月額)」記載のとおりとし、乙は頭書「支払日」記載の日までにその翌月分を頭書「支払方法」に記載する方法により甲に支払うものとする。振込手数料等の送金費用は乙の負担とする。

2 賃貸借期間が1ヶ月に満たない月の賃料等は日割計算とする。この場合において、日割額はその月の実日数に応じて計算する。

3 乙は、賃料の他、以下の費用がある場合はその実費を負担する。

(1)契約居室の電気基本料金及び使用料金。

4 賃料等に消費税等が課税される場合において、法改正により消費税等に変更があったときは、賃料等は法令に従い当然に変更されるものとする。

## 【賃料等・管理費等の改定】

### 第6条

土地・建物に係る公租公課の増減、又は、土地・建物の価格等の物価の上昇・下落その他の事由により賃料等が近傍同種の賃料等に不相当となったときは、契約期間中といえども甲・乙協議の上、賃料等を改定することができる。

2 ガス料金及び水道料金の上昇・下落その他の事由により管理費等が不相当となったときは、契約期間中といえども甲・乙協議の上、管理費等を改定することができる。

## 【敷金等】

### 第7条

乙は、本契約より生ずる一切の債務を担保するため、頭書「敷金・保証金」記載の敷金・保証金(以下「敷金等」という。)を本契約成立と同時に甲に預け入れるものとする。この場合において敷金等には利息を付さない。

2 乙は、敷金等をもって自己の甲に対する債務との相殺を主張することはできない。

3 甲は、本契約が終了し乙が本物件の明け渡しを完了したときは、敷金等から本契約より生じた乙の一切の債務を控除し、なお残額があれば乙による本物件の明け渡しから1ヶ月以内に乙に返還するものとする。

4 前項の規定にかかわらず、頭書「敷金・保証金の償却」に敷金等の償却の定めがあるときは、甲は、本契約が終了し乙が本物件の明け渡しを完了したときは、敷金等から償却分を控除し、乙

による本物件の明け渡しから1ヶ月以内に乙に返還するものとする。ただし、甲は、本契約より生じた乙の一切の債務が償却額を上回るときは、その超過額も敷金等から控除することができるものとする。

- 5 前条の規定により賃料等の増額があったときは、敷金等もこれに比例して増額されるものとする。この場合において、敷金等に不足が生じたときは、乙は速やかに不足分を甲に預け入れなければならない。

#### 【入居者】

##### 第8条

乙は、入居者を変更することができない。

- 2 乙は、勤務先又は電話番号その他の入居申込書記載事項に変更があるとき、入居者が本物件を1ヶ月以上不在にする場合は、書面により甲に通知するものとする。

#### 【禁止事項】

##### 第9条

乙は、以下各号に定める事項をしてはならず、また、入居者をしてさせてはならない。

- (1) 賃借権を譲渡し、又は本物件の全部もしくは一部を第三者に転貸すること。
- (2) 甲の書面による承諾を得ることなく、本物件を増築・移転・改造・模様替えすること、又は本件建物内において工作物を設置すること。
- (3) 本件建物の敷地内において、犬・猫その他の動物の飼育をすること。
- (4) 大音量でのテレビ・音楽鑑賞や楽器の演奏等により騒音を生じさせること。
- (5) 本件建物の共有部分(階段・廊下等)又は敷地を占有使用すること。
- (6) 本物件を反社会的勢力の事務所その他の活動の拠点に供すること。
- (7) 本物件に反社会的勢力を居住又は出入りさせること。
- (8) 本件建物の他の入居者又は付近の住民その他の者に迷惑行為を行うこと。

#### 【立入権】

##### 第10条

甲は、建物の保全・衛生・防犯・防火等管理上必要あるときは、乙、又は入居者の同意を得て本物件に立入、必要な処置を講ずることができる。ただし、緊急の必要があり、やむを得ないと認められるときは、乙、又は入居者の同意を得る事を要しない。

#### 【契約の解除】

##### 第11条

甲及び乙は、相手方に以下の各号に定める事由に該当する事案が認められるときは、何らの通知・催告を要する事なく直ちに本契約を解除することができる。

- (1) 入居者申込書に虚偽の事項を記載する等不正な手段により本物件に入居したとき。
  - (2) 賃料等を累計で2ヶ月分以上滞納したとき。
  - (3) 行為能力の制限を受けるに至ったとき、破産手続開始の決定を受けたとき、逮捕・勾留されたとき、その他著しく信用を失墜する事実があったとき。
  - (4) 第2条に定める表明・保証に違反したとき。
  - (5) 第9条に定める禁止事項に違反したとき、その他本契約の条項のいずれかに違反したとき。
- 2 天災その他甲の責めに帰すことのできない事由により本物件が居住の用に供する事が不可能になったときは、本契約は当然に終了する。この場合において、乙は甲に対し当該事由に起因する損害の賠償を請求することはできない。

#### 【乙からの解約】

##### 第12条

乙は、甲に対して少なくとも1ヶ月前に解約の申し入れを行うことにより、本契約を解約することができる。

- 2 前項の規定にかかわらず、乙は、解約申し入れの日から1ヶ月分の賃料等(本契約の解約後の賃料相当額を含む。)を甲に支払うことにより、解約申し入れの日から起算して1ヶ月を経過する日までの間、随時に本契約を解約することができる。

#### 【原状回復及び明け渡し】

##### 第13条

乙は、本契約が終了する日(甲が第4条第3項に規定する通知をしなかった場合においては、同条第4項に規定する通知をした日から6ヶ月を経過した日)までに(第11条の規定に基づき本契約が解除された場合にあつては直ちに)、本物件を明け渡さなければならない。

- 2 乙は、前項の明け渡しをするときには、明け渡し日を事前に甲に通知しなければならない。
- 3 乙は、本契約が終了したときは、本物件を原状に復して明け渡す場合において、乙の負担にて、甲の指定する業者により本物件に関し必要な修理・取替え・張替等を行い、本物件に設置した造作及び乙所有の物件の収去を行わなければならない。
- 4 乙は、本物件を明け渡すに際し、前項の原状回復を行い、本物件のすべての鍵を甲に返還しなければならない。

- 5 甲は、乙による本物件の明け渡し後において本物件内に残置された物品があるときは、乙が当該物品の所有権を放棄したものとみなし、乙の負担にて処分できるものとする。
- 6 乙は、甲に対し本物件の明け渡しに際し、移転料・立退料その他名目の如何を問わず、金員の請求を行わないものとし造作買取請求権の行使も行わないものとする。

#### 【損害賠償及び免責事項】

- 第14条 甲又は乙(入居者、使用人、来訪者その他の関係者を含む。)が、故意又は過失により相手方に損害を与えたときは、直ちにその損害を相手方に賠償しなければならない。
- 2 甲及び乙は、災害その他不可抗力によって相手方に損害が生じたとしても、その損害について賠償の責めを負わないものとする。

#### 【連帯保証人】

- 第15条 丙は、本契約に基づき乙が負担する一切の債務について、頭書「連帯保証人債務極度額」記載の金額を連帯して履行する責任を負うものとする。本契約が合意再契約又は法廷再契約された場合、丙は、引き続き同様の責任を負うものとする。
- 2 甲は、丙が死亡したとき、行為能力の制限を受けるに至ったとき、逮捕・勾留されたとき、その他著しく信用を失墜する事実があったときは、連帯保証人の追加又は変更を乙に求めることができるものとする。
  - 3 甲及び乙は、甲の指定する保証人代行会社を連帯保証人として使用することができるものとする。この場合において、保証人代行会社については、前2項の規定は適用しない。

#### 【再契約】

- 第16条 甲は、再契約の意向があるときは、第4条第3項に規定する通知の書面に、その旨を吹きするものとする。
- 2 再契約をした場合は、第13条の規定は適用しない。この場合において、本契約における原状回復の債務の履行については、明け渡しがあったものとして第7条第3項に規定するところによる。

#### 【合意管轄】

- 第17条 甲及び乙は、本契約から生ずる一切の紛争について、本物件の所在地を管轄する地方裁判所又は簡易裁判所をもって第1審の専属的合意管轄裁判所とすることに合意する。

#### 【協議事項】

- 第18条 本契約の解釈及び本契約に定めがない事項について疑義があるときは、関係法規及び慣習に従い甲乙丙が誠意をもって協議して円満に解決するものとする。

#### 【特約条項】

- 第19条 第18条までの規定以外に、本契約の特約については以下のとおりとする。
- (南行徳サンビレッジ利用規則等)
- 1 甲は、別途定める南行徳サンビレッジ利用規則書の趣旨及び説明を行い、乙はこれを確認し、甲による南行徳サンビレッジの管理運営に協力しなければならない。
  - 2 乙は、退去時、甲又は甲の指定する業者にてクリーニングその他乙による汚損・破損箇所を原状回復するものとし、費用は乙の負担とする。クリーニングで除去できない煙草やお香等の煙による室内の汚れや染みついた臭いについては張替が必要な場合、その費用は乙の負担とする。
  - 3 乙の退去時、清掃費用として、甲は、頭書「敷金・保証金」より25,000円を償却することとする。
- (居室内の電気使用料金について)
- 1 居室内の電気料金は乙の個人負担とし、甲が乙に毎月請求する。
  - 2 居室内の電気料金は実費とする。
- (NHKの視聴料金について)
- 乙のNHKの個人契約及び視聴料金について、甲は一切関与しないこととする。
- (振込手数料及び領収書について)
- 本契約における各費用等にかかる手数料は、乙の負担とする。尚、銀行収納印押印済振込票等をもって領収書に代え、甲は領収書を発行しない。
- (精算方法)
- 1 乙は、本契約締結時、費用負担区分を一方的に確定し追加変更をしない。
  - 2 乙の個人負担分使用料金(居室内電気料金、クリーニング代金、食費等)については、翌月27日までに甲に現金にて支払うものとする。
- (借家人賠償責任保険)
- 乙は、借家人賠償責任保険に加入しなければならない。