

# 建 物 賃 貸 借 契 約 書

<物件表示>

名 称	_____
所 在 地	_____
目的物件	_____
構 造	_____

<契約期間>

期 間	2023年
-----	-------

<契約条件>

賃 料(月額)	金	円也 (非課税)	鍵交換費	金	27,500	円也 (税込)	
管 理 費(月額)	金	9,000	円也 (非課税)	清掃費	金	49,500	円也 (税込)
礼金	金	円也 (非課税)	事務手数料	金	16,500	円也 (税込)	
			更新料			新賃料1ヶ月分	

<賃料の支払期限及び支払方法> ※保証会社加入時は集金代行サービス使用のため振込不要※

支払期限	翌月分を毎月 末 日迄に支払う
支払方法	銀行振込
振込口座	三井住友銀行 京都支店 普通 No8235998 口座名義 株式会社グッドライフ

※ 振り込み手数料はご負担下さい。

<使用目的> 住居専用

<入居者>

続 柄	氏 名	続 柄	氏 名

<特約事項>

- ①家具家電に関しては現状貸しとなり、入居期間中の不備及び故障による修理又は交換に関しては、甲の負担とする。但し故意過失による修理交換は乙の負担とする。
- ②乙からの初回契約開始から6ヶ月以内の本契約の解約は賃料の1ヶ月分を違約金として甲に支払うものとする。
- ③インターネット無料接続対象物件に関しては接続上に制限が設けられておりその責任に関して甲は負わないものとする。
- ④乙は甲が定める火災保険契約並びに賃料保証契約を入居期間中継続して締結しなければならない。
- ⑤家具家電及び設備に不備・不具合が発生した場合、経年劣化、乙の故意過失に関わらず、必ず甲へ連絡するものとする。
- ⑥当該物件は禁煙でありベランダを含め建物内での喫煙を禁止する。乙がこれに違反し、紙たばこ・電子タバコ・葉巻並びに此れに準ずる類を喫煙した場合は、喫煙による壁・天井のクロス汚れによる貼替費用、家具家電の交換費用、室内の臭いの除去費用は、乙が全額負担する。
- ⑦当該契約において正常な範囲且つ甲の承認の上、入居者入替を可とする。但しその際は新入居者の顔写真付き身分証明書(写)と国内携帯電話番号の提出を必須とし、並びに入居者入替日を速やかに甲へ通知するものとする。

以上。

貸主と借主は左記物件に於いて後記記載の賃貸借契約約款により契約を締結し、本契約書2通を作成する。

年 月 日

貸 主 住 所 京都府京都市下京区四条通高倉西入立売西町8 2番地  
京都恒和ビル8階

氏 名 株式会社グッドライフ 代表取締役 櫻井 啓孝 印

電話番号 075-254-1125

借 主

住 所

氏 名 印

電話番号

勤 務 先

電話番号

連帯保証人

※負担額の極度額

2,448,000円

(月額固定費×24

ヶ月分)

住 所

氏 名 実印

電話番号

勤 務 先

電話番号

連帯保証人

住 所

氏 名 実印

電話番号

勤 務 先

電話番号

仲介宅地建物取引業者

<p><b>契約の締結</b></p> <p>第1条 貸主（以下「甲」という）及び借主（以下「乙」という）は、頭書に記載する賃貸借の目的物（以下「本物件」という）について、建物賃貸借契約（以下「本契約」という）を締結した。</p> <p><b>（契約期間）</b></p> <p>第2条 契約期間、頭書記載のとおりとする。</p> <ol style="list-style-type: none"><li>甲及び乙は、協議の上、本契約を更新することができる。</li> <li>本契約が更新される場合は、乙は、甲に対し、頭書に記載する更新料を支払わなければならない。</li></ol>
<p><b>（使用目的）</b></p> <p>第3条 乙は、居住のみを目的として本物件を使用しなければならない。</p> <ol style="list-style-type: none"><li>契約書に記載された入居者以外は、一時貸出・留守番等、かなる名目をもっても居住してはならない。</li></ol>
<p><b>（賃料）</b></p> <p>第4条 乙は、表記に記載の従い、賃料を甲に支払わなければならない。</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1ヶ月に満たない期間の賃料は、1ヶ月を30日として日割計算した額とする。</li> <li>甲及び乙は、次の各号のいずれ該当する場合は、協議の上、賃料を改定することができる。 <ol style="list-style-type: none"><li>土地又は建物に対する租税その他の負担の増減により賃料が不相当となった場合</li> <li>土地又は建物の価格の上昇又は低下その他の経済事情の変動により賃料が不相当となった場合</li> <li>近隣同種の建物の賃料と比較して賃料が不相当となった場合</li></ol></li></ol>
<p><b>（管理費）</b></p> <p>第5条 乙は、階段、廊下等の共有部分の維持管理に必要な光熱費、上下水道設備保全費、清掃費等（以下この条において「維持管理費」という。）に充てるため、管理費を甲に支払うものとする。</p> <ol style="list-style-type: none"><li>前項の管理費は、表記に記載の従い、支払わなければならない。</li> <li>1ヶ月に満たない期間の管理費は、1ヶ月を30日として日割計算をした額とする。</li></ol>
<p><b>（禁止又は制限される行為）</b></p> <p>第6条 乙は、甲の書面による承諾を得ることなく、本物件の全部又は一部につき、賃借能を譲渡し、又は賃貸してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"><li>乙は、甲の書面による承諾を得ることなく、本物件の増改築、移転、改造若しくは増築若しくは本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。</li> <li>乙は、階段・廊下等の共用部分に物品を置くこと、並びに看板・ポスター等の広告物を掲示することを行ってはならない。</li> <li>乙は、本物件の保全に支障を生ずる重畳物・危険物（火器・銃器・刀剣類を含む）を持ち込んではならない。</li> <li>乙は、大音量での音響設備（テレビ・オーディオ等含む）の使用並びに楽器の演奏をしてはならない。</li> <li>乙は、一時貸かりを含み、ペットの室内飼育・飼育を一切してはならない。</li> <li>乙は、近隣戸の迷惑となる行為を一切行ってはならない。</li> <li>乙は、定額の公共料金を支払う場合、一般的な常識の範囲を超える量を使用してはならない。（利用量が著しく多い場合、貸主が証拠を提示し、借主が別途助料金を支払うものとする。）</li></ol>
<p><b>（本物件内の造化改築）</b></p> <p>第7条 乙は、本契約締結後、甲の承諾を得て本物件について第3条の使用目的の従い、増設及び設備工事等を自らの責任と費用負担の下に実施することができる。</p>
<p><b>（期間内の解除）</b></p> <p>第8条 本契約は、下記の事象の発生により催告その他の手続きを要せず即時消滅するものとする。</p> <ol style="list-style-type: none"><li>乙が本物件より退去したとき。</li> <li>本物件が乙またはその同居者、来訪者の責に帰する事由により、火災その他の事故により大破または滅失したとき。この場合、乙は甲に対してその損害につき賠償しなければならない。</li></ol>
<p><b>（無催告契約解除）</b></p> <p>第9条 乙が次の掲げる何れか一に該当するときは、甲は本契約を何らの催告を要せず直ちに解除することができる。</p> <ol style="list-style-type: none"><li>賃料その他甲に支払うべき諸費用の支払いを1ヶ月以上滞納したとき。</li> <li>前条各号のいずれ該当する行為をしたとき。</li> <li>銀行等金融機関の返済停止、解散、廃業、支払停止をなし、または任意整理を發表したとき。</li> <li>差押え及び仮差押え、競売、破産の申し立てを受た、又は破産、会社更正の申し立てをなしたとき。</li> <li>懲役または禁錮の刑の確定等があり甲が本契約の締結を不適当と認めたとき。</li> <li>賃料の支払いをしばしば遅延し、その遅延が本契約における甲乙間の信頼関係を著しく損じたとき。</li> <li>乙又は乙の関係者が暴力団員、或、またはそれらの準構成員であることが半明した場合、並びにその事務所として使用し、看板、什紋等を本物件の内外に表示したとき、及びそのような迷惑行為を行うか、その恐れのあるとき。</li> <li>その他、甲乙間の信頼関係を損なうことがあったとき。</li></ol>
<p><b>（解除）</b></p> <p>第10条 乙は、契約開始から6ヶ月を経過するまで本契約を解除することができない（以下「契約拘束期間」という）。尚、契約拘束期間経過後に解除する場合は甲に対して少なくとも2ヶ月前に解除の申し入れを行うことにより、本契約を解除することができる。</p> <ol style="list-style-type: none"><li>前項の規定にかかわらず、乙は、契約拘束期間中に於いては3ヶ月分の賃料相当額を、契約拘束期間経過後に於いては2ヶ月分の賃料相当額を甲に支払うことにより、即時解除することができる。</li> <li>甲は、乙に対し6ヶ月以上前に解除を书面にて催告することで本契約を解除することができる。</li></ol>
<p><b>（明渡し）</b></p> <p>第11条 乙は、本契約が終了する日までに（第8条及び第9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）、本物件を明渡ししなければならない。</p> <ol style="list-style-type: none"><li>乙は、前項前段の明渡しをするときには、明渡し日を事前に甲に通知しなければならない。</li> <li>本契約が終了したときは乙（清算人、管財人後见人、保佐人を含む）は国土交通省の「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」等ご参照し、通常の使用収益による損耗、経年変化および乙の責めに帰することができる事由による損傷を除き、速やかに本物件を自費で原状回復し明渡ししなければならない。原状回復工事甲の指定した者が実施する。</li> <li>乙の明渡しの後、本物件内に残存物があるときは全部取去し、造作した箇所はもとに戻すか復し、甲の立会いのもとに明渡しものとする。乙の明渡しの後、本物件内に残存している物（造作設備も含む）については、乙はその所有権を放棄し、甲の自由な処分を委ねることを承諾する。原状回復に際し、本物件に著しく損害を与える恐れがあると甲が認めたときは、甲の選択の従い、乙はその全てを無償で甲の所有に帰属させるものとする。</li> <li>乙は明渡しに際し、その事由もしくは名目の如何にかかわらず、甲に対し移転料・立退料、造作費、補償金など一切請求できない。</li></ol>

- 乙が本契約終了後、本物件の明渡しを遅滞したときは、乙は（後明渡し完了迄の賃料並びに諸費用の2倍相当額の明渡し遅延損害金を甲に支払うことはもちろん、その他の損害も賠償しなければならない。）（立入り）

第12条 甲は、本物件の防火、本物件の構造の保全その他の本物件の管理上特に必要があるときは、予め乙の承諾を得て、本物件内に立ち入ることができる。

- 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。
- 本契約終了後において本物件を賃借しようとする者又は本物件を譲り受けようとする者が下見をするときは、甲及び下見をする者は、あらかじめ乙の承諾を得て、本物件内に立ち入ることができる。
- 甲は、火災による延焼を防止する必要がある場合その他の緊急の必要がある場合に於いては、あらかじめ乙の承諾を得ることなく、本物件内に立ち入ることができる。この場合に於いて、甲は乙の不在中に立ち入ったときは、立入り後その旨を乙に通知しなければならない。

（借主の権利）

- 第13条 連帯保証人（以下「丙」という）は、乙と連帯して、本契約から生じる乙の債務（甲が第2条第3項で規定する通知をしなかった場合は、乙は、同条第1項で規定する期間内のものに限る。）を履行するものとする。
- 丙が借主等に変更が生じたため、甲が不適当と認めたときは、乙は協議なく甲の承諾する他の連帯保証人を立てなければならない。
  - 第1項の借主は、頭書に記載する借主総借主とする。
  - 丙が負担する債務の元金は、乙または丙が死亡したときに、確定するものとする。

（更新）

第14条 本契約を更新する場合は、借地借家法の規定に従う。

- 賃貸借契約満了2ヵ月前までに賃借人から解約の申し出がなく、かつ貸借人からも6ヵ月前までの更新拒絶の通知がない場合は2年間更新するものとする。
- 2の通り更新となった場合は乙は頭書記載の更新料、並びに事務手数料を甲へ支払うものとする。

（変更）

第15条 原契約の事項を乙の都合による法人名称変更、入居者変更、その他条件を変更するなどの場合は変更事務手数料として16, 500円（税込）を支払うものとする。

- 乙の都合による契約法人の変更、代行会社の変更を行う場合は事務手数料として33, 000円（税込）支払うものとする。
- 前項に關わらず個人契約の場合に名義変更ならびに入居者変更を不可とし、新規契約として契約を取り交わす。

（協議）

第16条 甲及び乙は、本契約で定めがない事項及び本契約書の条項の解釈について疑義が生じた場合は、民法その他法令及び慣習の従い、誠意をもって協議し、解決するものとする。

（本物件の管理）

第17条 乙は、本物件を善良な管理者の注意を以て管理しなければならない。

- 乙は、本物件につき災害防止に必要と認められる措置をとるべき節有り生じたときは、乙は速やかにこれを文書により甲に通知し、甲は遅滞なくこれに応じなければならない。緊急の時即頭でも差し支えない。

（甲に対する通知を必要とする事項）

第18条 下記のいずれかに該当するときは、乙は定められた期間内に、その旨を書面にて甲に通知する

- 乙が継続し1ヶ月以上本物件を使用しないとき（直ちに）
- 本物件が破損したとき（直ちに）
- 本物件を返還もしくはお返しようとするとき（2ヶ月以前に予告）
- 乙が住所を変更したとき（直ちに）
- 連帯保証人が死亡又は破産したとき（直ちに）

（契約貸借弁償）

第19条 乙または使用者その他が本物件及びその付属物並びに建物共用部分その他を棄損したときは、乙は速やかにその旨を通知し、甲の蒙った損害を弁償しなければならない。

（免責事項）

第20条 次の掲げる各号の損害に対しては甲はその責に任じない。

- 自然災害、大火など不可抗力な損害
- 他の賃借人と関連して発生した一切の事故による損害
- 甲が設置した備え付けの欄干もしくは使用中に生じた損害のうち、甲の責に帰すことのできないもの又は不可抗力のもの。
- 乙が第17条第2項で定めた通知を怠ったために生じた損害。

（契約の消滅）

第21条 天災地変その他甲の責に帰さない事由により、本物件の大部分が滅失または棄損し、賃貸借の履行することが不可能になったときは本契約は消滅するものとし、これによって蒙った乙の損害（乙がなした造作設備を含む）については甲は甲可らの責を負わず、乙は名目の如何に関わらず甲に対して金銭その他の請求をしないものとする。

（乙の修繕負担義務）

第22条 乙は、既設の照明器具（電球等）・乾電池等の消耗品交換等並びに費用が軽微な修繕の負担義務を負う。

- 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、乙が負担義務を負う。
- 修繕を必要とする原因が甲乙何れにあるかわからない場合の費用負担については、予め甲が乙と協議するものとする。
- 甲が修繕を行う場合は、甲は予め乙に通知するものとし、乙は正当な理由がある場合を除き、甲が行う修繕について認容し協力する義務を負い、当該修繕の実施を拒否できない。
- 乙が甲による修繕を拒否した場合、乙はこれにより生じた損害について甲に損害請求することはできず、また、修繕されていぬことを理由に、甲への賃料等の支払を拒否することはできない。
- 乙は、本物件が修繕を要するときは、速やかに甲に通知するとともに、甲の指示に従う。甲の通知を怠り、または遅延したことによって、本物件および建物等に損害を及ぼしたときは、乙はその損害の全部を賠償しなければならない。

（一部滅失等による賃料の減額等）

第23条 本物件の一部が滅失その他の事由により使用できなくなった場合に於いて、それ以外の責めに帰することができない事由によるものであるときは、賃料は、その使用できなくなった部分の割合に応じて、減額されるものとする。この場合に於いて、甲及び乙は、減額の程度、期間その他必要な事項について協議するものとする。

（延滞料）

第24条 乙が表記の賃料及び管理費、その他諸費用の支払いを怠ったとき、日歩4銭の延滞料を甲に支払わなければならない。

（管轄裁判所）

第25条 本契約に関して、紛争が生じ甲・乙の協議によっても解決できなかったときの管轄裁判所は、甲の所在地の管轄裁判所とすることを乙は承諾する。（以下余白）