

定期建物賃貸借契約書

(1) 賃貸借の目的

| | | | |
|-----|----------------------------|------------------|-------------------|
| 物件名 | サニープレイス澄川 | 号室 | 〇〇号室 |
| 所在地 | 〒005-0001 札幌市南区澄川1条3丁目3-13 | | |
| 間取り | ワンルーム | m ² 数 | 約〇〇m ² |

(2) 契約期間 1年間

| | | | |
|------|---------------|----|-----------|
| 始期 | 平成30年4月6日 | 終期 | 平成31年4月5日 |
| 通知期間 | 平成30年10月5日 まで | | |

(3) 賃料等

| | |
|-------|---|
| 賃料 | 36,000円(別途水道料2,500円) |
| 支払期限 | 翌月分を毎月27日(金融機関が休業日の場合は翌営業日) |
| 振込先 | [振込先金融機関名] 北洋銀行 [振込先支店名] 本店営業部 [預金口座] 普通口座 [口座番号] 〇〇〇〇〇〇〇〇 [口座名義人] めぐみ企画合同会社 管理口座 |
| 契約時費用 | 保証会社不要手数料36,000円 |

(4) 貸主及び管理業者 ※貸主(めぐみ企画)は建物所有者から借りて入居者に転貸している仕組みです。

| | |
|-------------|--|
| 貸主 | [住所] 〒064-0809 札幌市中央区南9条西5丁目1番15号 SAKURA-S9 [氏名] めぐみ企画 合同会社 |
| 貸主代理 | [住所] 〒〇〇〇-〇〇〇 札幌市中央区〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇 [氏名] 〇〇〇〇〇〇〇〇〇 [連絡先] |
| および | ◆平日10時～18時 [電話番号] 〇〇〇〇〇〇〇〇〇 [LINE@] 〇〇〇〇〇〇〇〇〇 [メール] 〇〇〇〇〇〇〇〇〇 |
| 入居者側の管理窓口 | ◆夜間・土日祝 [電話番号] 〇〇〇〇〇〇〇〇〇 |
| 建物所有者側の管理窓口 | 〇〇〇〇〇〇〇〇〇 |

家賃、設備の故障、騒音、共用部に関する苦情は、入居者側の管理窓口(〇〇〇)にお問い合わせください。

入居者側の管理窓口(〇〇〇)で決められない事柄は、建物所有者側の管理窓口(〇〇〇)を通して建物所有者に連絡いたします。そのため、対応が遅れる場合があります。ご了承の上、ご契約ください。

(5) 貸主が設置する家具家電

| | | | | | |
|----|--|--|--|--|---|
| 家電 | <input checked="" type="checkbox"/> テレビ | <input checked="" type="checkbox"/> 洗濯機 | <input checked="" type="checkbox"/> 冷蔵庫 | <input checked="" type="checkbox"/> 電子レンジ | <input checked="" type="checkbox"/> ガスコンロ |
| 家具 | <input checked="" type="checkbox"/> テレビ台 | <input checked="" type="checkbox"/> ローテーブル | <input checked="" type="checkbox"/> カーテン | <input checked="" type="checkbox"/> ベッド | |
| 寝具 | <input checked="" type="checkbox"/> 敷布団 | <input checked="" type="checkbox"/> 敷布団カバー | <input checked="" type="checkbox"/> 掛布団 | <input checked="" type="checkbox"/> 掛布団カバー | <input checked="" type="checkbox"/> 枕 <input checked="" type="checkbox"/> 枕カバー |

第1条 (契約の締結)

貸主及び借主は、頭書(1)に記載する賃貸借の目的物(以下「本物件」といいます。)について、以下の条項により借地借家法(以下「法」といいます。)第38条に規定する定期建物賃貸借契約(以下「本契約」といいます。)を締結しました。なお、借主は、本契約が借主の日常生活の自立又は日常生活を維持する基盤となる生活の本拠を確保するために締結されるものであることを確認し、本契約の有効期間中、本契約の規定内容を遵守することを誓約します。

第2条 (契約期間)

1. 契約期間は、頭書(2)に記載するとおりとします。
2. 本契約は、前項に規定する期間の満了により終了し、更新がありません。貸主及び借主は、新たに協議の上で合意に達した場合には、本契約の期間満了日の翌日を始期とする本契約とは別個の新たな賃貸借契約(以下「再契約」といいます。)を締結することができます。
3. 貸主は、第1項に規定する期間の満了の1年前から6ヶ月前までの間(以下「通知期間」といいます。)に借主に対し、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します。
4. 貸主は、前項に規定する通知をしなれば、賃貸借の終了を借主に主張することができず、借主は第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ます。ただし、貸主が通知期間の経過後に借主に対し、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ヶ月を経過した日に賃貸借は終了します。

第3条 (使用目的)

借主は、居住のみを目的として本物件を使用しなければなりません。

第4条 (賃料)

1. 借主は、頭書(3)の記載に従い、賃料を貸主に支払わなければなりません。支払い方法は振込とし、振込にかかる手数料は借主の負担とします。また、支払い済みの賃料及び、敷金を除くその他費用は返金できないものとします。
2. 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します。

第5条 (賃料の滞納について)

1. 貸主は、借主がいかなる理由でも一ヶ月分を超えて家賃を滞納した場合には、本契約を解除するものとし、借主はあらかじめこれに同意します。
2. 借主が一ヶ月を超えて家賃を滞納し、かつ二日続けて連絡がつかないときは、貸主又は貸主の依頼を受けた第三者が警察とともに入室し安否確認をすることがあり、借主はあらかじめこれに同意します。
3. 前項の場合において、周囲の状況からみて貸主が夜逃げであると判断した場合、貸主は、借主が本物件に残置する一切の動産(以下「残置動産」といいます。)の所有権を放棄したものと見做して、残置動産を自由に処分することができるものとし、借主はこれに異議を述べることはできないものとします。また、借主は、貸主に対して、当該処分の際に、貸主が負担した一切の費用を直ちに賠償する義務を負うものとします。
4. 前項の場合において、貸主が処分した残置動産に第三者が権利を有する動産が含まれており、当該第三者から貸主が何らかの請求を受け、これに対応した場合には、借主は、貸主に対して、貸主に生じた一切の負担、第三者に対する損害賠償費用や当該対応に要した一切の費用(弁護士等への専門家に依頼して対応した場合の費用の全額を含むもの)を直ちに賠償する義務を負うものとします。

第6条（貸主が設置した家具家電について）

1. 貸主は、本物件に頭書(5)に記載するもの（以下「設置家具家電」といいます。）を設置しています。**これら設置家具家電のうち冷蔵庫、洗濯機、ベッドは借主の求めがあっても撤去しませんが、一口ガスコンロ、テレビ、テレビ台、電子レンジ、カーテンは借主の求めがあれば撤去します。ただし、その場合でも賃料に変更はありません。**
2. **設置家具家電が通常の使用により故障及び破損したときは、故障した現物と無償で交換します。**ただし、借主の故意・過失等より設置家具家電が故障・損壊・滅失（借主が売却等の処分をした場合を含む）したものに関しては弁償していただきます。借主の故意による設置家具家電の損壊・滅失の場合に、弁償されなかったときは警察に通報します。

第7条（反社会的勢力の排除）

貸主及び借主は、それぞれ相手方に対し、次の各号の事項を確約します。

- 一 自らが、暴力団、暴力団関係企業、総会屋若しくはこれらに準ずる者又はその構成員（以下総称して「反社会的勢力」といいます。）ではないこと。
- 二 自らの役員（業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者をいう）が反社会的勢力ではないこと。
- 三 反社会的勢力に自己の名義を利用させ、この契約を締結するものでないこと。
- 四 自ら又は第三者を利用して、次の行為をしないこと。
 - ア 相手方に対する脅迫的な言動又は暴力を用いる行為
 - イ 偽計又は威力を用いて相手方の業務を妨害し、若しくは信用を毀損する行為

第8条（禁止又は制限される行為）

借主は、本物件の使用に当たり、下記に掲げる行為を行ってはなりません。

- 一 階段、廊下等の共用部分に物品を置くなどにより、共用部分を占拠すること。
- 二 階段、廊下等の共用部分に看板、ポスター等の広告物を掲示すること。
- 三 **本物件の管理会社が定めるごみ出しのルールを守らないこと。**
- 四 **三人以上で居住すること。又は、13歳未満の者と居住すること。**
- 五 銃砲、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。
- 六 大型の金庫その他の重量の大きな物品、グランドピアノなど搬入搬出に特別な道具が必要となる物品等、一般的な引越し荷物に含まれない物品を搬入し又は備え付けること。
- 七 排水管を腐食させ、又は詰まらせるおそれのある液体及び物質を流すこと。
- 八 **大音量でテレビ、ステレオ等の操作、楽器等の演奏を行うこと。**
- 九 **動物を飼育すること。（一時的に動物を預かる行為を含む）**
- 十 **麻雀、大人数での宴会を行うこと。**
- 十一 **他の入居者に対し、直接苦情を言うこと。**
- 十二 本物件又は本物件の周辺において、著しく粗野若しくは乱暴な言動を行い、又は威勢を示すことにより、付近の住民又は通行人に不安を覚えさせること。
- 十三 貸主の承諾なく第三者に転貸すること。
- 十四 反社会的勢力の事務所や住居として転貸すること。

第9条（借主からの解約）

借主は、貸主に対して**少なくとも1ヶ月前に解約の申入れを行うことにより、本契約を解約することができます。**

第10条（契約の消滅）

本契約は、天災、地変、火災、その他貸主借主双方の責めに帰さない事由により、本物件が滅失した場合、当然に消滅します。

第 11 条 (明渡し時の原状回復)

1. 借主は、通常の使用に伴い生じた本物件の損耗を除き、本物件を原状回復しなければなりません。
2. 貸主及び借主は、本物件の明渡し時において、契約時に特約を定めた場合は当該特約を含め、借主が行う原状回復の内容及び方法については、国土交通省の定める「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」（本契約の締結後に改訂された場合には改訂された版が適用されるものとします）の規定にもとづくものとします。

第 12 条 (立入り)

1. 貸主は、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、あらかじめ借主の承諾を得て、本物件内に立ち入ることができます。
2. 借主は、正当な理由がある場合を除き、前項の規定に基づく貸主の立入りを拒否することはできません。
3. 貸主は、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おいては、あらかじめ借主の承諾を得ることなく、貸主及び頭書(4)に記載する管理会社は本物件内に立ち入ることができます。この場合において、貸主は、借主の不在時に立ち入ったときは、立入り後その旨を借主に通知しなければなりません。

第 13 条 (個人情報の提供について)

1. 貸主は本建物所有者から一部の住戸を借り上げて、借主に転貸しています。「貸主代理及び入居者側の管理窓口」と「建物所有者側の管理窓口」は異なります。

貸主代理及び入居者側の管理窓口・・・〇〇〇

建物所有者側の管理窓口・・・〇〇〇

- 〇〇〇が借主の窓口になりますが、火災、漏水事故などの緊急性を要する場合には、〇〇〇は借主に直接連絡することができます。そのため、緊急時の連絡を使用目的として、借主の個人情報(氏名、電話番号、勤務先情報)を「〇〇〇」に提供するものとし、借主はあらかじめこれに同意します。
2. 本契約は簡単に入居できるシステムであるため、犯罪者の逃げ場となることがあります。他の入居者が犯罪に巻き込まれないように、貸主の判断で借主の個人情報を警察に照会することがあり、借主はあらかじめこれに同意します。

第 14 条 (お部屋の移動)

清掃料 10,000 円(別途消費税)をお支払いいただければ、貸主が指定する部屋に移動することができます。ただし、部屋の汚損がひどく下記のケースに該当する場合はお断りします。

- 一 カビの発生が著しいとき
- 二 タバコのヤニが著しいとき
- 三 壁紙、床全体の汚れがひどく、内装が必要なとき

第 15 条 (費用の負担)

1. 借主は、ガス、電気、水道(貸主に直接支払い)、その他専用設備にかかる使用料金を負担するものとします。
2. 借主は、日常使用することにより生じた付属設備等の消耗品の交換費等(照明器具の電球の交換等)を負担するものとします。
3. 借主は、本物件の水道・トイレ・浴室・給湯器等の凍結修繕費を負担するものとします。

第 16 条 (借主の管理義務)

1. 借主は、本物件を善良なる管理者の注意をもって使用する義務を負います。
2. 借主は、管理規約・使用細則などを必ず守るとともに、貸主が本物件の管理上必要な事項を借主に通知した場合、その事項を必ず守らなければなりません。
3. **借主は、鍵を紛失又は破損したときは、貸主に連絡のうえ、新たに複製した鍵の交付を受けるものとします。複製にかかる費用（鍵複製費用、交通費、人件費を含む）は借主の負担とします。**
4. **借主は、鍵の交換を貸主の承諾なく行ってはなりません。貸主に通知せず鍵の交換を行い、管理上緊急時の対応に支障があった場合、借主は損害賠償を負担するものとします。**

第 17 条 (敷金)

1. 借主は本契約に基づく債務の履行を担保するため、敷金として頭書に記載された金額を貸主に預託するものとします。ただし、敷金に利息を付けないものとします。
2. 借主は敷金をもって、本契約期間中に家賃等その他本契約に基づく借主の債務の弁に充てることを主張することはできません。
3. 借主は敷金に関する債権を第三者に譲渡し又は他の担保の用に供してはなりません。
4. 本契約が終了して、借主が賃貸住宅内の明渡し完了した後、1ヶ月以内に貸主は借主に敷金を返還いたします。ただし、家賃等・修繕費・諸費用・損害金等借主の負担すべき債務の未払いがある場合は、これを敷金より控除できます。尚、敷金の返還は銀行振込にて行うものとし、振込に要する費用は借主の負担とします。

第 19 条 (契約の解除)

貸主は、借主が本契約に規定する借主の義務に違反した場合において、貸主が相当の期間を定めて当該義務の履行を催告したにもかかわらず、その期間内に当該義務が履行されないときは、本契約を解除することができるものとします。ただし、借主が本契約第 7 条（反社会的勢力の排除）の規定に違反した場合には、貸主は何らの催告を要せず、直ちに本契約を解除することができるものとします。

第 20 条 (専属的合意管轄裁判所)

貸主及び借主は、本契約に関して裁判上の紛争が生じた場合には、訴額に応じて、札幌簡易裁判所又は札幌地方裁判所を専属的な管轄裁判所とすることに合意します。

第 21 条 (協議)

貸主及び借主は、本契約書に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、民法その他の法令及び慣行に従い、誠意をもって協議し、解決するものとします。

第 22 条 (特約条項)

前条までの規定以外に、本契約の特約については、下記の通りとします。

下記貸主（又は貸主代理）と借主は、本物件について上記のとおり賃貸借契約を締結したことを証するため、本契約書2通を作成し、記名押印の上、各自その1通を保有する。

平成 30 年 月 日

貸主 住所 札幌市中央区南9条西5丁目1番15号 SAKURA-S9

氏名 めぐみ企画合同会社
代表社員 金城めぐみ

印

ふりがな _____

印

借主 氏名 _____

携帯電話番号 _____

生年月日 昭和・平成 _____年 _____月 _____日 年齢 _____才

（記入しなくても問題ございません。）

緊急連絡先 氏名 _____ 続柄 _____ 連絡先 _____

住所 _____

（働いている方のみお願いします。）

勤務先情報 会社名 _____ 連絡先 _____

給料日 _____ 日

〔同居人がいるとき〕

同居人氏名 _____ 続柄 _____ 連絡先 _____