

賃貸住宅賃貸契約書

貸主（以下甲という） 神戸市中央区二宮町3-11-10
サンコー土地建物株式会社
代表取締役 河野誠一

借主（以下乙という）

上記当事者間において、下記の要領により住宅賃貸借契約（以下本契約という）を締結した。

第1条 （契約物件）
甲は下記表示の住宅（以下本物件という）を乙に賃貸し、乙はこれを賃借して賃料を支払うものとする。

物件の表示

所在

階 号 1戸約 m²

付属設備

鍵 玄関 1本（本キー）

第2条 （使用目的）
一、 乙は善良なる自己管理のもとに本物件を住宅としてのみ使用するものとし、その他の目的に使用することはできない。
二、 乙は廊下等、他の住宅の居住者と共用する部分の使用については、他に迷惑にならないように十分な注意をもって共用するものとし私物を放置してはならない。
又甲の指示がありたる場合、これに従うものとする。

第3条 （賃貸借期間）
本契約の賃貸借期間は より2年間の期間とする。
ただし甲乙双方において、異議がなければ本契約は同一条件で自動更新されるものとする。

第4条 （賃貸借料）
一、 本物件の賃貸借料(以下賃料という)は、月額金 円
(内訳：家賃金 円 ・ 共益費金 円)と定める。
乙は上記賃料を共益費と共に毎月月末までにその翌月分を下記の方法をもって甲に支払うものとする。

支払い方法 甲の指定する銀行口座へ振り込む

銀行

支店

普通口座

名義

刀がナ

(振り込み手数料は必ず賃借人払いをお願いします。)

二、 賃貸借の日数が一ヶ月に満たないときは、上記金額の日割り計算とする。

第5条 （敷金・礼金）

一、 乙は本契約の締結と同時に賃料その他この契約から生じる債務を保証し、これを担保するため敷金として、 金 円也を甲に預託するものとする。

甲は、これを無利息で預かるものとする。

また、乙は契約時に甲に対して礼金として、 金 円を支払う。

二、 前記の敷金は乙が本契約に違反することなく、本物件を完全なる状態で甲に返還した後でなければ乙は甲にその返還を請求することが出来ない。

又、契約期間満了による解約及び乙からの解約の申し出、その他乙の責に帰すべき事由の発生により敷金を返還するときは、甲は敷金を乙に返還するものとする。

三、 乙は敷金をもって賃料、諸経費その他の債務の支払いに充当すべき旨を、甲に要求することはできない。

四、 甲は乙が本契約による債務を完済しないときは、何等の意志表示を要せず敷金をこれに充当し、なお不足額があるときは、乙に対してこれを請求することができる。

五、 乙は本契約中は勿論、本契約終了後も本物件を完全に返還するまでは、敷金の返還請求に関する権利を他に譲渡し又担保に供し、又は質権を設定する等の行為をしてはならない。

第6条 （賃料・共益費の改定）

貸主は、契約期間中であっても公租公課の増減・経済事情の変動・近隣の賃料との比較等により不相当となったときは甲、乙協議の上賃料を改訂する事が出来る。

第7条 （解約の申し入れ）

契約の期間中といえども、甲または乙が相手方に対し1ヶ月前の予告を以って書面で解約を申し入れたときは、その余裕期間の経過により本契約は消滅し効力を失うものとする。ただし乙は向こう1ヶ月余の賃料を甲に支払い即時に本契約を解約することができる。

第8条 （諸経費の負担）

乙は自己が使用した水道・ガス・電気等の費用及び、その他物件の使用によって生じた必要な諸経費を負担する。

第9条 （修理負担）

一、 甲は建物の主体建築・基礎的設備及び共同設備の故意過失による損傷を除き維持管理に必要な修理を行う。

二、 乙は本物件内の畳・建具類（含窓硝子）の修繕その他諸設備の使用によって生じる消耗品・小修理及び電球・蛍光管その他の付属品の費用及び取り替え費用を負担する。

第10条 （維持管理）

一、 乙は本物件及び共用部分の維持管理に努め、特に本物件内の保守・衛生・防火・防犯等に関して自ら之を為しその責に当たるものとする。

二、 乙は自己の財産に対し、保険の加入等保全に必要な処置を取らなければならない。

第11条 （立入権）

甲は管理上及び保安上必要があると認めたときは、随時本物件内に立ち入り、必要な処置をとることが出来る。

第12条 (禁止事項)

乙は下記の禁止事項を確認しこれを約諾した。

- 一、本物件の全部又は一部を問わず賃借権を他に譲渡・転貸し及び名目の如何を問わず他人と共同使用してはならない。
- 二、本物件における用途の変更及び造作・改造等原状を変更することは禁止する。ただし乙が内外装について、調和・美観を配慮の上、計画書を提出し事前に甲より書面で承諾を得た場合この限りにあらずとする。
- 三、本物件内に危険物を持ち込み又は法的違反行為をしてはならない。又甲が危険と認める暖房器具等の使用はできないものとする。

第13条 (損害賠償)

- 一、天災地変・火災・その他甲の責に帰さざる理由によって乙が受けたる損害については、甲は賠償の義務を負わないものとする。
- 二、乙及びその家族・その他乙の関係者の責に帰すべき事由によって本物件を損壊又は滅失したり他に損害をあたえたときは、乙は速やかにその旨甲に通知をなし甲の指示に従い自費で遅滞なく原状に修復するか損害の賠償をしなければならない。
- 三、乙において階下及び近隣の入居者に対し水漏れその他で損害を与えたときは乙は速やかに甲及び被害者に通知すると共に自費で損害の賠償をしなければならない。
- 四、本物件内外の乙所有物の管理は乙自ら之をなすものとし、万一火災・盗難等が発生した場合は、甲は何等損害賠償の責を負わない。

第14条 (契約解除)

乙において次記各号の一にでも核当する行為があった場合、甲は催告その他何等の手續きを要せず単に通知するのみで本契約は当然解除になるものとし、乙は速やかに本物件を甲に明け渡し返還しなければならない。

- 一、本契約の条項の一にでも違反した場合
- 二、賃料又は諸経費を期限までに支払わない場合
- 三、他から仮処分・仮差押・競売・強制執行・破産等の申し立てを受けた場合
- 四、近隣との共同秩序を破壊したり又破壊するうれいがある行為をした場合
- 五、乙又は乙の関係者に著しい不信行為がありたる場合
- 六、契約及び入居の内容に偽りがありたる場合
- 七、本物件を暴力団・右翼・左翼及び宗教関係の事務所として使用したり、なんらかの表示をした場合
- 八、建物内で暴力団関係者とみられる風体でうろついたり、他に迷惑になる行為をした場合
- 九、本物件内で賭博・競馬等のノミ行為・売春・覚醒剤の使用等の法的違反行為を行った場合、入居者自身がアルコール中毒である場合

第15条 (解約時の義務)

本契約期間の満了又契約解除、その他の理由の如何を問わず賃貸借関係が消滅した時は、乙は遅滞なく甲の指示及び下記事項に従い契約物件を明け渡し甲に返還しなければならない。

- 一、本物件内外に残存する乙の所有物及び附加したるものについては、これを自費で撤去し原状に回復すること。
- 二、乙が所有物及び附加したる物件を収去しない時は、この権利を放棄したもとして甲が任意に本物件の明け渡しを執行しこれを処分・原状回復しても異議ないものとする。これにかかる費用は乙の負担とする。
- 三、甲に対し移転料その他の名目如何にかかわらず一切の金銭上の要求を行わない。
- 四、契約物件の使用時の甲に対する債務は勿論、ガス・電気代等の第三者に対する債務に

ついてもこれを清算し完了しなければならない。

第16条

- 一、天災地変・火災等により本物件が滅失したときは本契約は解除される。
- 二、乙がヶ月以上不在となるときは文書その他の方法でその旨甲に通知するものとする。万一これが本契約第14条に低触する場合、甲は乙の不在のまま本契約解約条項に従い本物件内に立入、本物件の明け渡しを執行しても乙は何ら異議ないものとする。
- 三、本物件が盗難等により物件に損害が生じた場合に於いて甲、乙の双方の責にきすべき事由がないときでも賃借物は乙自ら管理するものとして、乙は現状回復義務を負わなければならない。
- 四、乙は賃借物件返還に際しその返還を怠ったときはその使用を継続すると否とを問わず返還完了に至る迄その当時に於ける約定賃料の3倍の損害金を支払うべきものとする。

第17条 (その他)

本物件に定めていない事項について疑義が生じた場合甲・乙誠意をもって協議善処するものとする。

この契約の証として本証として二通を作成し甲・乙記名捺印の上各一通を保有する。

(一般特約事項)

- 1 当マンションの管理規約を順守する。
- 2 入居後の流し・浴室・便所・ベランダの配水口・下水等を乙の過失又は故意により詰まらせたり故障させた場合、又入居中の畳替え・建具・ガラス破損・鍵・他付属品等、当物件の補修・修理費は全額乙の負担とする。
- 3 乙が次の1項にも該当したときは、契約解除となり敷金残額も甲が没収し不足のときは損害賠償の責めを負うことを同意した。
 1. 契約物件内において刑事事件が発生したとき。
 2. 契約物件内において自殺者がでたとき。
 3. 契約物件内で火災が発生したとき。
 4. 第14条の四、五、六、七、八、九該当したとき。
- 4 契約解除後の敷金返還は本物件明け渡しより1ヶ月後とする。
- 5 消費税は、乙がその税金を負担すること。
- 6 当賃貸契約で生じた紛争については甲の住所の裁判所を一番専属管轄裁判所とします。
- 7 乙は入居時に鍵交換代を甲に支払う。また、入居時渡した本キーを紛失した場合は再度鍵シリンダー交換となり、鍵交換代かかることを乙は了承する。
- 8 入居時の鍵交換費用12960円を乙は負担する。
- 9 乙は甲の指定する借家人賠償保険に入ることを了承する

(法人契約の特約条項)

- 1 乙は、資本または役員構成に重大な変更が生じた時は、甲に対して遅滞なく必要書類を提出し、その書面による承認を得なければならない。
- 2 当賃貸借契約は、乙の法人内での入居者の入れ替えを可とする。入居者を入れ替える場合は事前に甲に入居者の社員証のコピーを提出し、また入居者の連絡先(携帯番号)を開示するものとする。

- 3 当契約が店舗及び事務所等の営業を目的とするものであるならば、乙は本物件に関する賃借権、営業権などの全部または一部を譲渡することはできない。乙の業種、資本、役員構成などの重大な変更により乙が契約締結当時と実質的な企業と同一性を欠くに至ったとき、また営業全部の委任、その経営の委任、他人と営業上の損益全部を共通にする契約、その他これらに準ずる行為をした場合には譲渡とみなす。
- 4 乙が上記1、2、3、に違反した場合は、無催告にて甲は契約を解除できる。

(敷金・礼金に関する特約 損料に関して)

敷金・礼金に関しては契約書第5条の1です。礼金が無い場合、当契約書記載の家賃より25000円上がり解約が1年間できません。解約する場合は、1年未満の場合、残月数の未払い家賃を払って解約することができます。

乙は、当契約に関しては敷金および礼金の制度を理解し、当契約方式を選択したものです。また、損料に関しては、自然損耗・経年劣化に関しては、甲負担です。

故意、過失や、通常の使用に反する使用の復旧は乙負担となります。

また、たばこの喫煙でクロス等の黄ばみは、あまりにも激しい場合に関しては、損料がかかることに同意します。(損料紛争防止の為、甲はバルコニーでのみ乙がタバコを吸うことを許可します。)

(マンション使用の注意点)

- 1 当マンションは、他のマンション同様浴室以外は防水処置を行っておりません。従って多量の水を漏らしますと、階下に漏水し大変迷惑をかけるので、洗濯機等、水を使用の際には特にご注意願います。
- 2 廊下・階段など建物内ではお互いに清潔を保つため、ボロ・紙くずその他をみだりに捨てない様願います。
- 3 廊下・階段など共用部分にみだりに物を放置しますと、美観及び通行上の障害になりますのでご遠慮願います。
- 4 当建物内に、危険物及び不潔悪臭品を持ち込まない様願います。
- 5 早朝及び夜間に大きな物音及び声を発することは、他の人に大変な迷惑をかけることとなりますのでご注意願います。
- 6 その他必要な点につきましては、当社の諸指示にお従い下さい。
- 7 バルコニー及び窓から外部にいかなる広告物も許可致しません。
- 8 バルコニーでの洗濯物は必ず手すりより下で干して外部より見えないようにして美しく保って下さい。
- 9 ペット動物を飼うことを禁止します。(許可した場合は除く)
- 10 玄関ドアの指定場所以外に表札を取り付けることはできません。
- 11 バルコニーに物置を設置することを禁じます。
- 12 エアコンの室外機の位置は甲の指定の位置をお願い致します。
- 13 ゴミは当社の指定した場所・日にお捨て下さい。

<公共料金連絡先> 入居・退去時には各自必ず手続きして下さい。

電気	東灘 灘 中央 兵庫 長田 須磨 北	神戸営業所	0800-777-8041
	垂水 西 明石	明石営業所	0800-777-8046
	芦屋 西宮 尼崎	阪神営業所	0800-777-8043
ガス	大阪ガス 兵庫リビング営業部 (兵庫全域)		0120-7-94817
水道	神戸市 東灘 灘	東部センター	078-451-2020
	中央 兵庫	中部センター	078-341-5451
	北	北センター	078-582-4000
	長田 須磨	西センター	078-733-6601
	垂水 西	垂水センター	078-784-0550
	西宮市 (本庁・甲東)	西宮市水道サービス協会	0798-32-2201

必要書類添付欄

平成 年 月 日

賃貸人

神戸市中央区二宮町3-11-10
サンコー土地建物株式会社
代表取締役 河野誠一

写真

本人の必要書類はここにホッチキスで留めておいてください。

糊付け

賃借人

住所

氏名

⑩ 電話番号

勤務先

電話番号

<鍵預かり証>

使用箇所	メーカー 番号	本数
		本
		本
		本

上記の鍵を預かりました。

平成 年 月 日

⑩

仲介者

下記に入居者本人電話番号を必ずご記入下さい。

入居者名	
入居者携帯電話番号	
緊急連絡先	

社宅担当部署	
担当者	
部署直通電話	