

定期建物賃貸借契約書

賃貸借不動産の表示

名 称	精道アパート
所在（住居表示）	兵庫県芦屋市精道町五番三号
構 造 ・ 竣 工	鉄筋コンクリート造四階建の 階部分 竣工二〇〇四年十一月
号室・専有面積	号室 平方メートル

契約期間

契 約 期 間	平成 年 月 日から 平成 年 月 日まで
引 渡 し 日	平成 年 月 日

保証金(敷金)など

保 証 金 (敷 金)	金 円也
敷 引	金 円也

保証金の返還時期

返 還 時 期	本契約十三条一項に定める明渡し完了後三十日以内
---------	-------------------------

賃料・共益費など(月額)

※左記消費税には、地方消費税も含まれています。

賃 料	金 円也
共 益 費	金 円也
その他（ ）	金 円也(内消費税 金 円也)
管 理 委 託 料	金 円也(内消費税 金 円也)
月 額 合 計	金 円也(内消費税 金 円也)

賃料・共益費などの支払方法

振込払い		三井住友銀行・芦屋支店								
口座名義人	フリガナ	普通	口座番号	3	8	5	0	3	3	9
		ユウゲンガイシャヤマムライザエモンショウカイセイドウアパート	有限会社山村伊左衛門商会 精道アパート							

入居者名簿

同居者					名前	性別	続柄	年齢	勤務先・学校など

特約

<p>・当アパートはペットとの同居が可能です。詳しくは、「ルール」精道アパートの生活ルール／動物たちとの同居」の項を「」参照ください。</p>

賃貸人 山村眞一 (以下「貸主」という)と、賃借人 (以下「借主」という)と、連帯保証人 との間に、表記賃貸物件(以下「本物件」という)について、本契約書のとおり、定期建物賃貸借契約を締結し、この契約を証するために本契約書を三通を作成して貸主・借主および連帯保証人が署(記)名押印のうえ一通を保有する。

平成 年 月 日

(貸主) 氏名 山村眞一

(右記代理人) 住所 兵庫県芦屋市精道町五番八号
有限会社山村伊左衛門商会
代表取締役 山村佐榮子

(借主) 住所

氏名

印

(連帯保証人) 住所

氏名

実印

精道アパートの定期賃貸借契約条項

賃貸借の目的物および条件

第一条 貸主は、借主に本物件を、居住を目的とし現状有姿のまま表記条件で賃貸し、借主はこれを賃借した。

契約期間など

第二条 本物件の賃貸借の期間は表記のとおりとする。

二 本契約書は、前項に規定する期間の満了により終了し、更新がないものとする。

三 貸主は、第一項に規定する期間が一年以上の場合、期間満了の一年前から六カ月前までの間(以下「通知期間」という。)に借主に対し、期間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。

四 貸主は、前項に規定する通知をしなければ、賃貸借の終了を借主に主張することができず、借主は第一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、貸主が通知期間の経過後、

借主に対して期間の満了により賃貸借が終了する旨を通知した場合においては、その通知の日から六カ月を経過した日に賃貸借は終了する。

保証金

第三条 借主は、本契約締結と同時に、表記保証金を支払うものとする。ただし、この金員には利息をつけないものとする。

賃料および共益費など

第四条 借主は、表記賃料および共益費などを毎月末日までに翌月分を振り込みにて貸主に支払うものとする。なお、支払いに必要な費用は借主の負担とする。

二 借主が、本物件内で使用する電気料金、および自治会費などは借主の負担とする。

三 契約および解約時の賃料などの計算は次のとおりとする。

- (一) 契約時の一カ月未満の賃料および共益費などは、引渡し日をもって日割り計算とする。なお、この場合、一カ月を三〇日として計算する。
- (二) 解約時の一カ月未満の賃料および共益費などは、日割り差し戻しはしないものとする。

賃料の改定

第五条 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などにより不相当となったときは賃料を改定することができる。

物件の管理および物件内への立入

第六条 借主は、善良なる管理者の注意義務をもって本物件を管理しなければならない。

- 二 借主は、別に定める「ルール」精道アパートの生活ルール」および「精道

アパートの正しい使い方」を遵守し、通常の用法に従い、本物件を使用しなければならない。

- 三 貸主またはその使用人もしくは管理者は、本物件の保全・衛生・防犯・防火その他管理上緊急の必要があるときは、借主の承諾なしに本物件内に立ち入ることができる。

危険負担および免責事項

第七条 地震・台風・水害などの自然災害および貸主の責に帰すことのできない火災・設備故障などの事由により借主に生じた損害については、貸主はその責を負わないものとする。

- 二 借主の故意または過失による火災・焼失などについては、借主が損害賠償の責を負うものとする。

- 三 借主は契約締結と同時に自己所有の動産および入居中に起こりうる事故に対応する火災保険(借家人賠償責任担保特約など)に加入するものとする。

四 他の賃借人の行為によって借主に生じた損害に対しては事態の如何に関わらず、貸主はその責任を負わない。

五 本契約は次の場合には、催告その他の手続きを要しないで、当然に終了するものであり、無条件解約となる。

(一) 本物件が、地震・台風・水害などの自然災害・火災などによって破損・滅失し使用が不可能になったとき。

(二) 本物件の全部または一部が公共事業のため、買い上げ・収用または使用され、解約を存続することができないとき。

禁止事項

第八条 借主は貸主の書面による承諾を得ずに、本物件を他に転貸・譲渡または他人を同居させたり造作加工・模様替え・改修・増改築・構造変更などをしてはならない。

二 借主は契約上の保証金返還請求権を第三者に譲渡またはこれを担保に供し

てはならない。

契約の解除

第九条 借主が下記の条項の一つに該当したときは、貸主は催告をしないで本契約を解除することができる。

(一) 賃料および共益費その他この契約にもとづき発生した諸債務の支払いを二カ月以上滞納したとき。なお、保証金をもって賃料などに充当することとはできない。

(二) 借主が、貸主に通告なく物件を引き払い、退去したとき。または、正当な事由なく引き続き二カ月以上使用せず、賃貸借の継続をする意志がないと認められたとき。

(三) 他の賃借人・近隣住民に対して迷惑となる行為をしたとき。

(四) 賃貸物件およびそれに付随する施設などに損害をおよぼしたとき。

(五) 借主が法人の場合、その法人が法人としての機能が喪失したと貸主

が認められたとき、または、入居者が法人の社員でなくなったとき。

(六) 借主またはその同居人などが、暴力団と目される組織に属し、もしくはこれに類する者、あるいは関係した者であることが判明したとき。

(七) 暴力団組事務所またはこれに類する場所として使用し、もしくは使用することが明らかになったとき。

(八) その他公序良俗に反する行為および本契約の各条項ならびに「ルール」精道アパートの生活ルール」および「精道アパートの正しい使い方」に違反したとき。

借主からの契約の解約

第十条 契約期間中に借主が契約を解約し明渡しときは、借主は明渡し期日をその一カ月前に書面により、貸主に通知しなければならない。ただし、借主は翌月一カ月分の賃料および共益費などを前納し、即時解約することができる。

修繕費用の負担など

第十一条 契約期間中の下記に掲げる修繕などは、借主の費用負担で行うものとする。

①排水管のつまり ②電球・蛍光灯の取替え（ポーチ、バルコニー、ス
トレージ部分を含む） ③その他の修繕

二 借主の故意または過失により、本物件を汚損・破損もしくは滅失などの損害を与えたときは、借主はその費用において修復し、または損害を賠償しなければならない。

明渡し

第十二条 本契約が終了したときは、借主は、通常の使用に伴い生じた損耗を除いて本物件を原状に回復して貸主に明渡さなければならない。この際、借主の故意過失または通常使用を越える使用による損耗などの修繕に要す

る費用は、借主が負担しなければならない。

- 二 本契約が終了したときは、借主は貸主に対する一切の債務を弁済し、電気料金など公共料金の精算、並びに郵便局への転居通知をしたうえで、明渡さなければならない。

- 三 借主は、物件の明渡しに際し、第十三条第一項・二項の返還金の他、名目にかかわらず、貸主に対して一切の金員などの請求はできない。

保証金の返還など

第十三条 貸主は、前条第二項の債務弁済および清算の確認をし、明渡しを受けた

ときは、表記返還時期以内に、表記保証金から敷引分を差し引いた金額を返還するものとする。ただし、借主はその返還請求権を第三者に譲渡することができない。

- 二 前項において、貸主は借主に延滞賃料などまたは第十一条第二項の損害賠償金などの債務があるとき並びに第十二条原状回復に瑕疵があった場

合、当該瑕疵補修費など、これらを差し引いてその残額を返還するものとする。

連帯保証人

第十四条 連帯保証人は、賃料の支払いなど契約に基づく貸主に対する借主の一切

の債務について保証し、借主と連帯して履行の責を負うものとする。

- 二 借主は、連帯保証人が、無資力・死亡など要件を欠くに至ったときには、直ちに貸主の認める他の連帯保証人を付するものとする。

同居人

第十五条 本契約による同居人は表記同居者名簿のとおりとする。

- 二 借主が、表記同居者名簿以外の者を同居させようとするときは、借主は事前に書面をもって貸主に申し出て、貸主の書面による承諾を得なければならない。ただし、出生によるものは、この限りではない。

合意管轄

第十六条 この契約に関する紛争については、貸主の居住地を管轄する裁判所を当事者合意の裁判所とする。

協議事項

第十七条 本契約に定めのない事項については関係法規に従い、誠意を持って協議するものとする。

以上