

# 建物賃貸借契約書

賃貸借物件	物件名	リバーパレス白川	貸主	(甲) 株式会社三越ユニティー
	所在地	京都府京都市東山区唐戸鼻町555-2		
	構造	鉄筋コンクリート造 地上 4 階・地下 - 階建		
	賃貸物件	階	号室	但し、造作一式付

賃借条件	借主	(乙)		目的	住居
	契約期間	より		の迄	2 年
	敷金	一 円 也	礼 金		一 円 也
	① 賃料	一 円 也	② 共 益 費		一 円 也
	③	一 円 也	④		一 円 也
	更新料	賃料の1ヶ月分 円也		⑤	一 円 也
	更新事務手数料	一 円 也	月額合計 (①～⑤)		円也
	支払条件	保証会社条件に準ずる (㈱オリコフォレントインシュア (住まいるインシュアサポート) )			
	振込口座	京都中央信用金庫	三条支店	普通	1 1 5 6 7 8 6
	名義人	株式会社三越ユニティー			
入居者					

年 月 日

賃貸人 (甲)	住所	京都市南区西九条院町21番地	管理会社	グローバルコミュニティ株式会社 京都府京都市右京区西京極北大入町67 京都支社 電話 075-322-9684	
	氏名	株式会社 三越ユニティー 印			
賃借人 (乙)	住所		鍵受領	鍵 No.	_____
	氏名			鍵 No.	_____
	電話	(自宅) (携帯)		(特記) 貸室の玄関鍵は乙が退去解約時は防犯及び管理上の為甲に返却するものとする。入居中に鍵交換を必要とする場合の鍵交換費用等は乙の負担とする。	
連帯保証人 (丙1)	住所		連帯保証人 (丙2)	住所	
	氏名			氏名	
	電話	(自宅) (携帯)		電話	(自宅) (携帯)
仲介業者	極度額	円	家賃債務保証業者	所在地	大阪府大阪市中央区博労町3丁目
				商号	グローバルコミュニティ株式会社
宅建士	印		電話	075-322-9684	

- 第 1 条 (賃貸借)  
貸主 (以下「甲」という) は借主 (以下「乙」という) に対し、標記の賃貸借物件 (以下「本物件」という) を賃貸し、乙はこれを賃借する。
- 第 2 条 (契約期間)  
本契約の期間は、賃貸借条件の契約期間欄記載の期間のとおりとし、本物件の引渡しの日時は、契約期間の開始日と同一であるものとする。
2. 前項の契約期間満了の1ヶ月前迄に甲、乙のいずれからも書面による更新拒絶の申出のない場合は、本契約は、同一条件でさらに同期間更新されるものとし、以後も同様とする。
- 第 3 条 (賃料・共益費)  
本契約の賃料、共益費、その他の費用 (以下「賃料等」という) は、賃貸借条件の月額合計欄記載の金額のとおりとする。
2. 乙は、翌月分の賃料等を、賃貸借条件の支払条件の方法により支払うものとする。なお、送金手数料は乙の負担とする。
3. 本契約が月の途中で締結されたときは、締結月の賃料、共益費は日割計算とする。また、本契約が月の途中で終了した時も日割計算を行うこととする。
4. 本契約期間中であっても、公租公課・物価の変動、土地又は建物の価格の高騰、近隣の賃料の上昇等により、賃料等が不相当になったときは、甲は、賃料等の増額を請求することができる。
5. 本契約の期間内に消費税率が改定されたときは、本契約に適用される消費税率には改定後の税率を適用する。
- 第 4 条 (敷金)  
乙は甲に対し、本契約に基づき乙が甲に対して負担する一切の債務を担保するため、本契約と同時に賃貸借条件の敷金欄記載の金額を預託する。
2. 敷金には利息を付さず、本契約が終了し、乙が本物件を明渡し、かつ、乙が本契約に基づく一切の債務の履行完了後、遅滞なく、甲より乙に返還する。但し、返還の際の送金手数料は、乙の負担とする。
3. 乙は、敷金をもって、賃料等、その他本契約に基づく債務と相殺又は弁済の充当を主張することはできない。
4. 乙は、敷金返還請求権を他に譲渡し、又は担保の用に供することはできない。
5. 乙が、本契約に基づき甲に対して負担する債務を履行しないときは、甲は任意に、敷金をもって乙の債務の弁済に充当することができる。
6. 前項において、敷金が不足した場合、乙は甲に対し、その不足分を速やかに追加預託しなければならない。
7. 賃料の増額がなされ、甲が乙に対し、敷金の追加預託を求めた場合、乙はこれに応じなければならない。
- 第 5 条 (礼金)  
乙は、本契約締結と同時に、賃貸借条件の礼金欄記載の金額を甲に支払うものとする。なお、本契約締結後は、礼金は返還されないものとする。
- 第 6 条 (入居者)  
本物件に居住する入居者は、賃貸借条件の入居者欄記載の者に限る。
- 第 7 条 (使用目的)  
乙は、本物件を居住の用のみに供するものとし、他の用途に供してはならない。
- 第 8 条 (諸料金)  
乙は、電気、ガス、水道、その他本物件の使用に伴う諸料金を、所定の支払先に直接支払うものとする。
- 第 9 条 (注意義務)  
乙は、善良なる管理者の注意をもって、本物件を使用しなければならない。
2. 乙は、本物件で次の各号の行為をしてはならない。  
①鉄砲、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。  
②大音量でテレビ、ステレオ、カラオケ等の操作、ピアノ等の楽器の演奏を行うこと。  
③排水管を腐食させる又は詰まらせるおそれのある液体を流すこと。  
④大型の金庫その他重量の大きな物品等を搬入し、又は備え付けること。  
⑤ペットを飼育、又は猛獣、毒蛇等、明らかに近隣に迷惑をかける動物を飼育すること。  
⑥廊下・階段、その他共用部分へ物品を設置・放置し、又はこれを本来の目的以外の用に使用すること。  
⑦他の居住者に危険又は迷惑を及ぼす行為、その他本建物の維持管理に害する行為を行うこと。
3. 乙は、甲が別途「建物使用細則」等を定めたときは、これを遵守しなければならない。
4. 乙は、第 6 条の入居者全員に、前各項に定める事項を遵守させなければならない。
- 第 10 条 (承諾事項)  
乙は、事前に甲の書面による承諾を得ずに、次の各号のいずれかに該当する行為を行ってはならない。  
①入居者を変更すること。  
②連帯保証人を変更すること。  
③鍵の追加設置、変更、交換又は複製等を行うこと。なお、その際の費用は、乙の負担とする。
- 第 11 条 (原状変更の禁止)  
乙は、甲の事前の書面による承諾なしに、本物件の模様替え、内装造作等の改造等、本物件の原状を変更する一切の行為をしてはならない。
- 第 12 条 (譲渡・転貸等の禁止)  
乙は、以下の各号の行為をしてはならない。  
①本賃借権を他に譲渡すること。  
②本物件を他に転貸すること。  
③同居、留守番等、名目の如何を問わず、第 6 条の入居者以外の者を入居させること、又は入居者以外の者の在室名義を表示すること。  
④占有の全部又は一部を他に移転すること。
- 第 13 条 (修理及び損害賠償)  
本物件を日常使用することにより生じた付属設備 (鍵・スイッチ・電球・コンセント・水栓等) に関する修繕は、乙がその費用を負担する。また、契約期間中の畳の表替え、襖及び障子の張替えは、乙の負担とする。
2. 乙又は入居者の責めに帰すべき事由 (故意・過失等) により、本物件若しくは設備に毀損滅失、その他損害を与えたときは、乙は、直ちにその旨を甲及び第 26 条の管理会社に連絡し、修理・回復の実施に要する費用を支払うとともに、甲の被った損害を賠償しなければならない。
3. 乙は、本物件が修繕を要するときは、直ちに甲及び管理会社に通知するとともに、その指示に従わなければならない。なお、この通知を乙が怠り若しくは遅延し、又は指示に従わないことにより、本物件等に損害が生じた場合、甲は乙に対し、その損害賠償を請求することができる。
- 第 14 条 (一部滅失等による賃料の減額等)  
貸室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、乙は直ちに甲及び第 26 条の管理会社にその旨を通知するものとする。この通知を乙が怠り又は遅延したときは、通知を怠り又は遅延した期間の賃料は次項により減額されないものとする。
2. 前項の場合において、これが乙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。この場合において、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。なお、甲が一部滅失等に対応する際、その対応に一般的に要する期間及び乙の事情により対応が遅延した期間は、減額期間に含まれないものとする。
- 第 15 条 (立入り)  
甲若しくは甲の指定した者は、本物件の維持、修繕、防犯、その他本物件の管理上必要と認めるときは、あらかじめ乙の承諾を得て、本物件に立入ることができるものとする。なお、乙は正当な理由なく、甲の立ち入りを拒否することはできない。但し、緊急を要する場合は、あらかじめ乙の承諾を得ることなく立ち入ることができ、事後乙に通知することで足りるものとする。
2. 乙の解約申入れ後において、本物件を賃借し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、本物件内に立入ることができる。
- 第 16 条 (甲の免責)  
甲は、天災地変、風水害等の不可抗力及び火災盗難、その他甲の責に帰すことのできない事由により、乙に損害が生じても、その損害を賠償する責を負わない。また、甲は、本建物入居者相互間の損害についても、一切その責を負わない。
- 第 17 条 (解除)  
乙が次の各号の一に該当したときは、甲は、何ら催告を要せず、本契約を解除することができる。  
①賃料等、若しくは電気、ガス、水道等の諸料金の支払いを 2 回以上滞納したとき。  
②環境及び共同生活の秩序・平穏等を阻害する行為を反復したとき。  
③警察の介入を生じさせる行為があったとき。  
④無断で本物件から退去したとき、又は無断で引き続き 1 ヶ月以上本物件を使用しなかったとき。  
⑤入居申込書若しくは本契約書に虚偽の記載、その他不正な方法により入居したことが判明したとき。  
⑥本契約の各条項の一に違反したとき。

