

ケアリゾート宮下町賃貸借契約書

(1) 賃貸借の目的物

建物の名称・所在地等	名称	ケアリゾート宮下町				
	所在地	東京都八王子市宮下町4-1-1				
	建て方	共同建 長屋建 一戸建 その他	構造	木造	2階建	工事完了年 2011年 [大修繕等を ()年 実施]
				非木造		
戸数	25戸					
住戸部分	住戸番号	号室	間取り	()LDK・DK・K / <input checked="" type="checkbox"/> ワンルーム /		
	面積	18.09 m ²				
	設備等	加齢対応構造等	<input checked="" type="checkbox"/> 有			
		トイレ	<input checked="" type="checkbox"/> 専用 (水洗・非水洗)			
	共用部分	浴室	<input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無			
シャワー		<input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無				
給湯設備		<input checked="" type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無				
コンロ		<input checked="" type="checkbox"/> 有 (電気・ガス) ・ <input type="checkbox"/> 無				
冷暖房設備		<input checked="" type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無				
便所、浴室及び寝室の非常通報装置		<input checked="" type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無				
押入		<input checked="" type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無				
押入		<input checked="" type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無				
附属施設	使用可能電気容量	()アンペア				
	ガス	<input checked="" type="checkbox"/> 有 (都市ガス・プロパンガス) ・ <input type="checkbox"/> 無				
	上水道	<input checked="" type="checkbox"/> 水道本管より直結・受水槽・井戸水				
	下水道	<input checked="" type="checkbox"/> 有 (公共下水道・浄化槽) ・ <input type="checkbox"/> 無				
共用部分	設備等	談話室・居間	<input checked="" type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無			
		食堂	<input checked="" type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無			
		台所	<input checked="" type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無			
		収納設備	<input checked="" type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無			
		浴室	<input checked="" type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無			
附属施設	駐車場	<input type="checkbox"/> 含む・ <input checked="" type="checkbox"/> 含まない				
	自転車置場	<input type="checkbox"/> 含む・ <input checked="" type="checkbox"/> 含まない				
	物置	<input type="checkbox"/> 含む・ <input checked="" type="checkbox"/> 含まない				
	専用庭	<input type="checkbox"/> 含む・ <input checked="" type="checkbox"/> 含まない				
	ゲストルーム	<input type="checkbox"/> 含む・ <input checked="" type="checkbox"/> 含まない				

(2) 契約の始期並びに契約の存続及び終了

始期	令和 年 月 日	2年 月間
終期	令和 年 月 日	

(3) 賃料等

賃料の支払い方法	額	
毎月払い	53,700円	優待賃料
支払期限等 当月分・ <u>翌月分</u> を毎月末日まで		
共益費	額	
	14,630 (共用部分の水道光熱費・管理費11,000円住戸部分の水道光熱費3,630円) ※建物の管理費用及び水道光熱費を各住戸数で割った額	4月～10月
	17,930円	11月～3月
	※冬期(11月～3月)の光道熱費増加分：共用部分2,200円 住戸部分1,100円を加算 入院などの不在時には住戸部分の水道光熱費は1か月を実日数で日割り計算とする。	
支払期限等 当月分・ <u>翌月分</u> を毎月 末日まで		
敷金	220,000円	
その他一時金	名称：	
	額：	円
附属施設使用料	円	
支払方法	振込・持参払いの別	振込先又は持参先
	振込の場合	振込先金融機関名：西武信用金庫 八王子支店 預金： <u>普通</u> ・当座 口座番号：0007408 口座名義人：株式会社ケアエステート 代表取締役 成川 啓一
	持参払いの場合	持参先：東京都八王子市中野上町1-8-22 2階

(4) 貸主及び管理人

貸主 (社名・代表者)	住所 〒192-0041 東京都八王子市中野上町1-8-22 2階 氏名 株式会社 ケアエステート 代表取締役 成川 啓一 電話番号 042-655-6323
	事業の認可番号 〔東京都〕知事 (1) 第98336号
管理人 (社名・代表者)	住所 〒192-0041 東京都八王子市中野上町1-8-22 2階 氏名 株式会社 ケアエステート 代表取締役 成川 啓一 電話番号 042-655-6323

※貸主と建物の所有者が異なる場合は、次の欄も記載すること。

建物の所有者	住所 〒192-0062 東京都八王子市大横町8-11 氏名 株式会社悦波ハウジング 代表取締役 田口悦三 電話番号 042-655-7448
--------	---

(5) 借主及び同居人

	借主
氏名	
生年月日	昭和 年 月 日生
	同居人
氏名	
生年月日	
	借主との続柄
緊急時の連絡先	住所 〒 氏名 電話番号 借主との関係

(6) 連帯保証人及び極度額

連帯保証人	住所 氏名 電話番号
極度額	214,800円 (家賃の4か月分)

(契約の締結)

第1条 貸主（以下「甲」という。）及び借主（以下「乙」という。）は、頭書(1)に記載する賃貸借の目的物（以下「本物件」という。）について、以下の条項により賃貸借契約（以下「本契約」という。）を締結した。

(契約期間)

第2条 契約期間は、頭書(2)に記載するとおりとする。

- 2 甲、または乙は前項の期間満了の一ヶ月前迄に相手方に対し書面による何らかの申出をしないときは、当該期間満了の翌日より起算して更に満2年間、契約は更新されるものとし、以後この例による。

(使用目的)

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。

(賃料)

第4条 乙は、頭書(3)の記載に従い、賃料を甲に支払わなければならない。

- 2 1か月に満たない期間の賃料は1か月を実日数で日割計算した額とする。
- 3 甲及び乙は、次の各号の一に該当する場合には、協議の上、賃料を改定することができる。
 - 一 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
 - 二 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
 - 三 近傍同種の建物の賃料に比較して賃料が不相当となった場合

(共益費)

第5条 乙は、階段、廊下等の共用部分の維持管理に必要な光熱費、上下水道使用料、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、共益費を甲に支払うものとする。

- 2 前項の共益費は、頭書(3)の記載に従い、支払わなければならない。
- 3 1か月に満たない期間の共益費は1か月を実日数で日割計算した額とする。
- 4 甲及び乙は、維持管理費の増減により共益費が不相当となったときは協議の上、共益費を改定することができる。
- 5 各住戸の水道光熱費は頭書共益費に含まれるものとする。

(敷金)

第6条 乙は本契約から生じる乙の債務の担保として標記の敷金を本契約締結と同時に甲に預け入れるものとする。

- 2 乙は本物件を明け渡すまでの間敷金をもって賃料・管理・共益費等その他債務と相殺することができない。
- 3 乙は敷金返還請求権を第三者に譲渡しまたは担保の目的に供してはならない。
- 4 甲は本物件の明渡しがあったときは明渡し後1ヶ月以内に敷金の全額を無利息で乙に返還しなければならない。ただし本契約から生じる乙の債務の不履行が存在する場合には、当該債務の額を敷金から差し引くことができる。この場合には、甲は敷金から差し引く債務の額の内訳を乙に明示しなければならない。

(禁止又は制限される行為)

第7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、賃借権を譲渡し、又は転貸してはならない。

- 2 乙は、甲の書面による承諾を得ることなく、本物件の増築、改築、移転、改造若しくは模様替又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。
- 3 乙は、本物件の使用に当たり、別表第1に掲げる行為を行ってはならない。
- 4 乙は、本物件の使用に当たり、甲の書面による承諾を得ることなく、別表第2に掲げる行為を行ってはならない。
- 5 乙は、本物件の使用に当たり、別表第3に掲げる行為を行う場合には、甲に通知しなければならない。

(修繕)

第8条 甲は、別表第4に掲げる修繕を除き、乙が本物件を使用するために必要な修繕を行わなければならない。この場合において、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、乙が負担しなければならない。

- 2 前項の規定に基づき甲が修繕を行う場合は、甲は、あらかじめ、その旨を乙に通知しなければならない。この場合において、乙は、正当な理由がある場合を除き、当該修繕の実施を拒否することができない。
- 3 乙は、甲の承諾を得ることなく、別表第4に掲げる修繕を自らの負担において行うことができる。

(契約の解除)

第9条 甲は、乙が次に掲げる義務に違反した場合において、甲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。

- 一 第4条第1項に規定する賃料支払義務
 - 二 第5条第2項に規定する共益費支払義務
 - 三 前条第1項後段に規定する費用負担義務
- 2 甲は、乙が次に掲げる義務に違反した場合において、当該義務違反により本契約を継続することが困難であると認められるに至ったときは、本契約を解除することができる。
- 一 第3条に規定する本物件の使用目的遵守義務
 - 二 第7条各項に規定する義務
 - 三 その他本契約書に規定する乙の義務

(乙からの解約)

第10条 乙は、甲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る。

- 2 前項の規定にかかわらず、乙は、解約申入れの日から1ヶ月分の賃料(本契約の解約後の賃料相当額を含む。)を甲に支払うことにより、解約申入れの日から起算して1ヶ月を経過する日までの間、随時に本契約を解約することができる。

(明渡し)

第11条 乙は、本契約が終了する日までに(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)、本物件を明け渡さなければならない。この場合において、乙は、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らない。

- 2 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。
- 3 甲及び乙は、第1項後段の規定に基づき乙が行う原状回復の内容及び方法について協議するものとする。

(残置物)

第12条 乙は、本契約を終了させることとなった場合に、乙の残置物を乙自ら引き取ることが困難となる場合に備えて、あらかじめ、当該残置物の引取人(以下「残置物引取人」という。)を定めることができる。

- 2 前項の規定により残置物引取人を定めた場合にあっては、甲は、乙の本契約が終了した後、契約終了日の状態において、善良なる管理者の責任をもって保管し、遅滞なく、乙又は残置物引取人に本契約が終了する旨を連絡するものとする。
- 3 乙又は残置物引取人は、甲が本契約の終了する旨を連絡したときから1月を経過する日までに、当該残置物を引き取らなければならない。
- 4 甲は、乙又は残置物引取人が、甲が本契約の終了する旨を連絡したときから1月を経過する日までに当該残置物を引き取らない場合にあっては、当該残置物を乙又は残置物引取人に引き渡すものとする。この場合においては、当該引渡しの費用を残置物引取人に請求する。
- 5 甲が第1項に規定する残置物引取人に対し、当該残置物を引き渡したときは、これらの残置物の処理に関して甲は免責されるものとする。
- 6 第1項に規定する残置物引取人に支障が生じたとき、乙は直ちに甲にその旨を届け出るとともに、甲の承認を得て新たに引取人を定めるものとする。
- 7 残置物引取人は、住所を変更したときは直ちにその旨を、乙を介して甲に届けるものとする。
- 8 甲は、甲の責めに帰すべき事由によらないで前項の残置物の引渡しをなし得ない場合又は乙又は残置物引取人が当該残置物を受領しない場合若しくは受領し得ない場合には、乙又は残置物引取人が当該残置物の所有権を放棄したものとみなし、当該残置物を処分することができるものとする。この場合においては、当該処分の費用を敷金から差し引くことができる。
- 9 甲は、乙が残置物引取人を定めない場合にあっては、本契約の終了から1月を経過したときは、乙が当該残置物の所有権を放棄したものとみなし、当該残置物を処分することができるものとする。この場合においては、当該処分の費用を敷金から差し引くことができる。

(立入り)

- 第13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、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。
- 2 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。
 - 3 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

め乙の承諾を得て、本物件内に立ち入ることができる。

- 4 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おいては、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。この場合において、甲は、乙の不在時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。

(連帯保証)

第 14 条 連帯保証人は、乙と連帯して、本契約から生じる乙の債務を負担するものとする。但し 頭書 (6) の極度額を限度とする。

(協議)

第 15 条 甲及び乙は、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、解決するものとする。

(契約対象)

第 16 条 本契約は、賃貸借に関する契約であり、居住者が利用する介護保険サービスその他サービスの契約は、別に締結する。

(特約条項)

第 17 条 特約事項については特約事項欄に記載するとおりとする。

特約事項

退居時にかかる通常の原因回復費は実費を頂きます。

別表第1（第7条3項関係）

- 一 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。
- 二 大型の金庫その他の重量の大きな品物等を搬入し、又は備え付けること。
- 三 配水管を腐食させるおそれのある液体を流すこと。
- 四 大音量でテレビ、ステレオ等の操作、ピアノ等の演奏を行うこと。
- 五 猛獣、毒蛇等の明らかに近隣に迷惑をかける動物を飼育すること。

別表第2（第7条4項関係）

- 一 階段、廊下等の共用部分に物品を置くこと。
- 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 観賞用の小鳥、魚等で明らかに近隣に迷惑をかけるおそれのないペット等を飼育すること。

別表第3（第7条5項関係）

- 一 頭書（5）に記載する同居人に新たな同居人を追加（出生を除く。）すること
- 二 1か月以上継続して本物件を留守にすること。

別表第4（第8条関係）

畳表の取替え、裏返し	ヒューズの取替え
障子紙の張替え	給水栓の取替え
ふすま紙の張替え	排水線の取替え
電球、蛍光灯の取替え	その他費用が軽微な修繕

下記貸主（甲）と借主（乙）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 年 月 日

貸主（甲） 住所 東京都八王子市中野上町 1-8-22 2階

氏名 株式会社ケアエステート
代表取締役 成川 啓一 印

借主（乙） 住所

氏名 印

〔 立会人 住所
氏名 〕

〔 ※ 残置物引取人をたてる場合
残置物引取人 住所
氏名 印 〕

賃貸借契約解除申込書

1. 物件名 ケアリゾート宮下町 号室

2. 所在地

私儀現在賃貸借中の上記物件について、 年 月 日迄に本契約を解除し、家財一切を搬出と同時に、本物件を明渡します。

万一、不履行の場合は、家財道具一切の処分を含め別紙契約書に基づき、いかなる処置を取られても、意義を申し立てません。

上記の通り申し入れます。

転居先住所

電話

敷金振込先 銀行名 銀行 支店 普

通・当座

名義人 口座番号

契約者以外の名義人に敷金の返済は致しませんので、必ず契約者の名義の銀行口座を御記入下さい。

平成 年 月 日

借主 氏名

印

電話