

賃 貸 借 契 約 書

サルビア園 八王子

賃借人 \_\_\_\_\_ 様

賃貸人 株式会社千雅商事 \_\_\_\_\_

# 賃 貸 借 契 約 書

## (1) 賃貸借の目的物

名 称	サルビア園 八王子
所在地	東京都八王子市川口町 1417-1
構造 規模	木造2階建て 竣工：平成29年 6月 19日
階数	_____階
居室面積	約 18.29 m <sup>2</sup> _____号室

## (2) 契約期間

契約期間	令和 ____年 ____月 ____日～令和 ____年 ____月 ____日 (2年間)
------	---

## (3) 賃料等その他

月 額 賃 料 等		そ の 他	
賃 料	50,000円	敷 金	0円
共益費	23,240円		
合計額	73,240円	合計額	0円

## (4) 賃料等の支払い方法

支払方法	口座振替 ・ 振込
支払期日	翌月分賃料・共益費および消費税については25日
振込先	会 社 三井住友銀行 支 店 日本橋支店 普通預金 口座番号 8316767 口座名義 株式会社千雅商事

(5) 当事者等

	氏 名	住 所	電 話 番 号
賃貸人 (甲)	株式会社千雅商事	東京都世田谷区宮坂一丁目 45 番 1号	03-6413-0721
賃借人 (乙)			
居住者			
身元引受人			
建物所有者	株式会社 谷口ハウジング	東京都八王子市追分町 7-11	042-620-4670
転貸人	日本管理センター 株式会社	東京都千代田区丸の内 3-4-2 新日石ビルヂング 6階	03-6268-5233
賃借人 緊急連絡先			

(6) 連帯保証人及び極度額

連帯保証人	住 所 : 氏 名 : 電話番号 :	印
極 度 額	契約時の月額賃料の 15 ヶ月分	

(7) 利用可能設備等

	備 考		備 考
居間、食堂	1階1箇所 2階1箇所	緊急通報装置	各室
浴室	1階1箇所 2階3箇所	照明器具	各室
ミニキッチン	1階1箇所 2階1箇所	エアコン	各室
共同トイレ	1階3箇所 2階1箇所	収納	各室
		洗面所	各室
		トイレ	各室

(8) 居室鍵 各室2本 鍵No: \_\_\_\_\_

賃貸人 株式会社千雅商事 (以下「甲」という) と賃借人 \_\_\_\_\_ 以下「乙」という) とは、頭書(1)【賃貸借の目的物】に記載する物件 (以下「本物件」という) につき、次のとおり賃貸借契約 (以下本契約という) を締結する。

#### 第1条 (契約期間・更新)

本契約の契約期間は、頭書(2)【契約期間】に記載のとおりとする。

2. 本契約期間満了2ヶ月前までに、甲乙いずれかから文書により更新しない旨の通知を相手方に発しない限り、本契約は契約期間満了日の翌日から2年間自動的に更新されるものとし、以後も同様とする。
3. 乙は、甲が、本物件の所有者と転貸人との間で締結した令和24年12月31日を期限とする賃貸借契約および、転貸人と甲との間で締結した賃貸借契約に令和24年12月31日を期限として賃借しているものであることについて予め承諾する。

#### 第2条 (使用目的)

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。

2. 甲の書面による予めの承諾がある場合を除き、乙以外の者の居住は認められないものとする。

#### 第3条 (賃料等)

乙は甲に対し、頭書(3)【賃料等その他】に記載の金額を、頭書(4)【賃料等の支払い方法】に記載の支払い方法により支払うものとする。

2. 共益費には、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・清掃費等及び居室内の光熱水費が含まれるものとする。
3. ご入居時又はご退去時における1カ月に満たない期間の月額賃料及び共益費は、1カ月を30日として日割計算した額とし、1円未満の端数が生じたときは、これを切り捨てる。但し、入院や長期外泊等で不在にする場合はこれを減額しない。
4. 乙は、借家人賠償保険に加入するものとする。

#### 第4条 (遅延損害金)

乙は、賃料等の全部または一部の支払いを遅延したときは、支払いを遅延した額に対して、遅延した期間の日数に応じ、年(365日あたり)14.6%の割合により算出した額に相当する遅延損害金を、遅延賃料等の支払と同時に甲に支払わなければならない。

#### 第5条 (賃料等の改定)

甲は、次の各号に該当するときは甲乙協議の上、月額賃料等(家賃および共益費)を

改定することができる。

- ① 諸物価の上昇、経済事情の変動その他必要があると甲が認めたとき。
- ② 甲が賃貸する同種の建物の賃料等と比較して不均衡が生じたときと甲が認めたとき。
- ③ 甲が本物件、附帯施設、またはその敷地に改良を施したとき。

#### 第6条（敷金）

本物件の敷金は、頭書（3）【賃料等その他】に記載の金額とし、最初に預け入れるべき敷金は、頭書（4）に記載のとおりとし、乙は契約日に次の各号を承諾の上、甲に預託する。敷金は、無利息とする。

- ① 敷金は、本契約から生じる乙の甲に対する一切の債務を担保するものとする。
- ② 乙はこの敷金を賃料に充当するよう要求し、又は未払い賃料等と相殺することはできない。
- ③ 甲は乙の債務不履行により損害を受けた場合には、何らの催告を要することなく、乙の敷金の全部又は一部を、当該債務合計額の損害金に充当することができる。その場合、乙は敷金が充当された日から5日以内に、敷金の不足額を補填しなければならない。
- ④ 乙は、敷金返還請求権の全部又は一部を他へ譲渡することはできず、質権その他の担保権を設定することはできない。
- ⑤ 本契約終了に伴い、乙が本契約第11条に基づき本物件の明け渡しを行い、これを甲が確認した後、敷金はすみやかに甲から乙へ無利息で返還される。

#### 第7条（遵守義務）

乙は、所定の書類を甲に提出し、本契約で定められた規定等を十分に遵守するものとする。

#### 第8条（備品等の貸与）

甲は乙に対し、次の備品等は無償貸与する。

- ① エアコン
  - ② 照明器具
  - ③ 緊急通報装置
2. 乙は、契約期間終了による本物件明渡し時に、前項に基づき貸与された備品等を甲に返還する。万一、乙の責に帰すべき事由により貸与された備品等を汚損、毀損、滅失等した場合、乙は、自己の費用負担により修理または交換するものとする。

## 第9条（契約の終了）

本契約終了時において、乙の責に帰すべき事由による本物件内の汚損、毀損等がある場合には、乙は、原状回復費相当額を負担する。

2. 本契約終了時における乙の支払済賃料等については、1ヶ月を30日として日割り計算し、残額が返還されるものとする。ただし、1円未満の端数が生じた場合は、これを四捨五入する。

## 第10条（乙による契約解除）

乙は、契約期間内に本契約を解除しようとするときは、30日以上予告期間をもって甲所定の契約解除届を提出するものとし、その記載された契約解除日をもって本契約は解除されるものとする。ただし、乙は、30日分の賃料等相当額を支払って即時に本契約を解除することができる。

2. 乙は、前項の規定により本契約を解除する場合には、その契約解除日までに本物件を第13条の規定に従って明渡し、甲に返還しなければならない。
3. 乙は、契約解除届提出後は、甲の書面による承諾がなければ、これを撤回、もしくは取り消すことができない。

## 第11条（甲による契約解除）

甲は、乙が次の各号のいずれかに該当するときは、相当の期間を定めて催告した上で、本契約を解除することができる。

- ① 第12条の規定に違反したとき。
  - ② 入居申込書または本契約に虚偽の事項を記載し、その他不正な手段により本物件に入居したとき。
  - ③ 賃料等の支払を拒絶し、または賃料等の2カ月分以上を滞納したとき。
  - ④ 賃料等の支払をたびたび遅滞することにより、支払能力がないものと甲が認め、かつ、かかる遅滞が本契約における乙と甲との信頼関係を著しく害するものであると甲が認めたとき。
  - ⑤ 本物件および本物件に附属する施設（浄化槽、倉庫、ゴミ置場、花壇、駐車場等）、またはその敷地内を故意または重大な過失により、汚損、毀損、破壊、または滅失したとき。
  - ⑥ 本物件における他の居住者との共同生活の秩序を乱す行為があったとき。（入居者の心身の状況の変化によるものを除く）
  - ⑦ 甲の要求する条件を満たす連帯保証人および身元引受人を立てられないとき。
2. 乙が第10条第1項に基づく契約解除届を提出せずに本物件を退去した場合、甲がその事実を知った日の翌日から起算して30日を経過した日をもって本契約は解除されたものとみなす。その場合、乙は甲に対して、30日分の賃料等相当額および原状回復費用を

支払うものとする。

3. 乙が他の居住者との共同生活の秩序を維持できないと甲が判断したときは、甲は、身元引受人と協議の上、本契約を解除できる。
4. 本条第2項の場合において、乙は、本物件内に残置したすべての動産および造作についての所有権を放棄するものとし、甲が本物件内に立ち入り、当該動産および造作を任意に処分することに異議を述べないことを、連帯保証人および身元引受人は承諾する。

## 第12条（禁止行為）

乙は、理由の如何にかかわらず、次の各号の行為をしてはならない。

- ① 本物件の全部もしくは一部を第三者に転貸すること。
  - ② 物件の賃借権を譲渡すること。
  - ③ 電気・ガス・給排水等を新設・付加・除去・または変更すること。
  - ④ 危険・不潔・喧噪その他により他の居住者に迷惑を及ぼすこと。
  - ⑤ 動物の飼育。
  - ⑥ 共有部分を占拠するなど不当に使用すること。
  - ⑦ 石油ストーブの使用。
  - ⑧ 政治活動および布教活動。
  - ⑨ 商業行為をすること。
2. 乙は、予め甲の書面による承諾を得なければ、次の各号の行為をしてはならない。
- ① 本物件に第三者を同居させること。
  - ② 本物件に継続して1ヶ月以上居住しないとき。
  - ④ 本物件に関する修理・模様替えその他造作の新設、変更または除去。
  - ④ 金庫等の重量の大なる物品の搬入。

## 第13条（明渡しに伴う義務）

本契約が期間の満了、解除その他事由の如何を問わず終了したときは、乙は次の各号に従い、本物件を甲に明渡さなければならない。

- ① 乙が甲の承諾に基づき本物件の原状を変更した場合、原状回復しなければならない。
- ② 甲が承諾した造作についても造作買取請求を甲に対してすることはできない。
- ③ 乙の所有または保管するすべての動産を本物件から搬出しなければならない。万一これを行わない場合は、その所有権を放棄したものとみなし、甲は、乙の費用をもって任意に処分することができる。
- ④ 乙は明渡し期日に遅れた場合、甲に本契約終了後の使用損害金として、明渡し完了にいたるまでの賃料の2倍相当額を支払うものとする。
- ⑤ 甲に対し、本条による明渡しに際し、移転料、立退料、その他いかなる名目をもってしても金銭的請求をすることはできない。

2. 甲は、本物件の明渡し時において、賃料等の滞納、乙の故意または過失に基づく原状回復に要する費用の未払いその他本契約から生じる乙の債務の不履行に基づく損害が存在する場合には、乙に対して当該損害相当額の支払を請求するものとする。乙は、甲から請求があった日から起算して15日以内に支払わなければならない。

#### 第14条（補修義務）

契約期間内に於ける本物件の補修については、次の各号のとおりとする。

- ①経年劣化による補修は、甲の負担とする。
  - ②本物件または本物件に附帯する造作・設備の不良による修補は、甲の負担とする。
  - ③乙の責めに帰すべき事由により、本物件および本物件に付帯する造作・設備を汚損、毀損、破損または滅失した場合は、乙の負担とする。
  - ④前三号について判断が困難な場合には、甲・乙協議の上、処理する。
2. 本物件、または本物件に附帯する造作・設備の維持・保全に必要な補修箇所が生じたときは、乙は、速やかにその旨を甲に通知しなければならない。

#### 第15条（甲に対する通知義務）

乙は、次の各号のいずれかに該当するときは、甲所定の書面によって通知し、予め甲の承諾を得なければならない。

- ① 継続して1ヶ月以上本物件に居住しないとき。
  - ② 連帯保証人または身元引受人を変更するとき。
  - ③ 造作設備の新設・変更・除去その他、本物件の原状を変更しようとするとき。
2. 乙は、次の各号のいずれかに該当するときは、甲所定の書面によって、速やかに甲に通知しなければならない。
- ① 連帯保証人または身元引受人が、住所、氏名、電話番号等を変更したとき。
  - ② 乙が成年被後見人、被保佐人、被補助人（以下、被後見人等という。）となったとき。
  - ③ 連帯保証人もしくは身元引受人が死亡し、または被後見人等となったとき。
  - ④ 本物件が汚損、毀損、破損、または滅失したとき。

#### 第16条（甲の免責）

地震・風水害・落雷等の天災地変、火災、盗難等により生じた損害に対しては、甲は、一切賠償の責を負わないものとする。

2. 前項に掲げる事由により、本物件が本契約の目的の用に供する事ができなくなった場合、本契約は当然に終了する。
3. 乙は、日常生活上発生した事故については、乙の自己の責任において処理をすることを確認する。但し、甲に帰責事由があった場合を除く。



## 第17条（立入権）

甲は、本物件の管理上、建物保全・衛生・防犯・防火・救助その他必要があるときは、乙に事前に通知した上で本物件に立ち入り、これを点検し、適宜の措置を講ずることができる。ただし、緊急を要する場合は、甲は、事前の通知なしに本物件に立ち入ることができるものとし、かかる場合、乙は、甲の措置に協力しなければならない。

## 第18条（連帯保証人）

連帯保証人（以下「丙」という）は、本契約に基づき乙が甲に対して負担する一切の債務について、乙と連帯して履行の責を負うものとする。本契約が更新された場合においても、同様とする。

2. 前項の丙の負担は、頭書記名押印欄（6）に記載する極度額を限度とする。
3. 丙が負担する債務の元本は、乙または丙が死亡したときに、確定するものとする。
4. 丙の請求があったときは、甲は、丙に対し、遅滞なく、賃料及び共益費等の支払状況や滞納金の額、損害賠償の額等、乙の全ての債務の額等に関する情報を提供しなければならない。
5. 丙は、乙の心身状況によって特別な配慮が必要とされる場合において適切に対応し、本契約の解除等についての判断を乙に代って行うものとする。丙の判断に基づき本契約が解除された場合、丙は、責任をもって乙を引き取らなければならない。
6. 甲は、丙が死亡したとき、または所在不明・無資力等の事由により連帯保証人の責を果たし得ないと認めたときは、乙に対して、連帯保証人の追加、または変更を求めることができる。この場合、乙は、直ちに甲の要求する条件を満たす連帯保証人を新たに選任しなければならない。

## 第19条（身元引受人）

身元引受人は、乙の病気・死亡等の場合に、甲からの連絡、相談等に応じるものとする。

2. 身元引受人は、乙の心身状況によって特別な配慮が必要とされる場合において適切に対応し、本契約の解除等についての判断を乙に代って行うものとする。身元引受人の判断に基づき本契約が解除された場合、身元引受人は、責任をもって乙を引き取らなければならない。
3. 乙が他の居住者との共同生活の秩序を維持できないと甲が判断し、身元引受人との協議に基づき本契約が解除された場合、身元引受人は、責任をもって乙を引き取らなければならない。
4. 甲は、身元引受人が死亡したとき、または所在不明・無資力等の事由により身元引受人の責を果たし得ないと認めたときは、乙に対して、身元引受人の追加、または変更を求めることができる。この場合、乙は、直ちに甲の要求する条件を満たす身元引受人を

新たに選任しなければならない。

5. 乙が死亡した場合、身元引受人は、医療機関等から乙の遺体を本物件に戻すことはできない。
6. 乙が死亡した場合、身元引受人は責任をもって本契約の終了手続を行い、本物件の明渡しを行うものとする。

#### 第 20 条（公租公課等の負担）

本物件に関する公租公課等の賦課金は、すべて甲の負担とする。

#### 第 21 条（合意管轄）

本契約に関する紛争については、東京地方裁判所を第一審の専属的管轄裁判所とする。

#### 第 22 条（誠意処理）

本契約に定めない事項または本契約の各条項の解釈上疑義が生じた事項については、乙、甲、連帯保証人および身元引受人が誠意をもって協議し、解決するものとする。

#### 第 23 条（特記事項）

本契約と同時に、別紙「生活支援サービス契約書」を締結するものとする。

#### 第 24 条（個人情報の保護）

甲は「八王子市個人情報保護条例（平成 16 年八王子市条例第 33 号）」を遵守する。

以上本契約締結の証として本書 2 通を作成し、甲乙及び連帯保証人・身元引受人署名捺印の上、甲乙 1 通を保有するものとする。

令和 年 月 日

賃貸人（甲） 住 所 東京都世田谷区宮坂一丁目45番1号  
氏 名 株式会社千雅商事  
代表取締役 田中 千代美  
電話番号 03-6413-0721

印

賃借人（乙） 住 所  
氏 名  
電話番号

印

連帯保証人（丙）

※極度額【契約時の月額賃料の15ヶ月分】を保証

住 所

氏 名

印

電話番号

続 柄

身元引受人 住 所

氏 名

印

電話番号

続 柄