

貸借契約書

(1) 賃貸借の目的物 (建物No. 10722651)

建	名 称	メゾンマルシェ					号 室	502		
	所在地	〒115-0041 東京都北区岩淵町 2 6－6								
物	構 造	鉄筋コンクリート					7階建	種 別	共同住宅（マンション）	
	間 取	洋6畳、洋4.5畳、DK5畳					床面積	約 39.20㎡		
住 戸 部 分	台 所	有	専用	コンロ	有	ガスコンロ付	浴 室	有	専用（トイレと別）	
	洗面台	有	シャワー付独立洗面台	トイレ	有	専用（水洗）	給 湯	有	ガス	
	冷暖房設備	有	冷暖房1台							
	飲用水	有	公営	電 気	有		排 水	有	公共下水	
	ガ ス	有	都市	※都市ガスは地域によって熱量が異なります。						
付 帯 施 設	駐車場	台 数			台	区 画			月額駐車料	円
	区 画	月額駐車料				円	区 画	月額駐車料		円

(2) 契約期間及び解約予告期間

始 期	2022年04月30日	から	2年 0ヶ月 間	解 約 予 告 期 間
終 期	2024年04月29日	まで		1ヶ月前

(3) 賃料等

賃料（月額）	90,000 円		
		更 新 料	新賃料の1 ヶ月分
		更新事務手数料	円
月額賃借料の支払方法		エポス契約約款 第2章 立替払委託契約規定 第14条、第15条に従うこととする	
振込先	金融機関名		支 店 名
	口座種別		口座番号
	口座名義人		（フリガナ）
持参先			

(4)貸主及び管理会社

貸主	住所	〒115-0041 東京都北区岩淵町2-6-6 メゾンマルシニ1F		
	氏名	小山酒造株式会社		
貸主代理	住所	〒		
	氏名			
管理会社① (専有部分)	住所	〒115-0045 東京都北区赤羽1-13-2 アンセム赤羽駅前ビル		
	氏名	株式会社エイフル 赤羽店	TEL	03-3903-9241
管理会社② (共用部分)	住所	〒		
	氏名		TEL	

(5)借主及び入居者

借主	住所	〒202-0015 東京都西東京市保谷町4丁目1-23-203				
	氏名	菅野 和歌子				
入居者氏名		続柄	年齢	入居者氏名	続柄	年齢
菅野 和歌子		本人	42			
Grant Jason		婚約者	43			

(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し、期間満了日より頭書(2)記載の解約予告期間同一の期間前までに、乙から期間満了により賃貸借契約を終了させる旨の書面による通知がなく、かつ期間満了6ヶ月前までに甲から更新拒絶の通知がなかったときは、本契約は期間満了の翌日から更に同一期間更新され、以降も同様とする。

2. 前項の更新に際して、頭書(3)に更新料が記載されている場合は、更新の種類を問わず、乙は記載の金員を甲に支払うものとする。

3. 第1項の更新に際して、頭書(3)に更新事務手数料が記載されている場合は、更新の種類を問わず、乙は、記載の金員を更新手続きを行なう者に支払うものとする。

4. 第1項の更新に際して、甲から更新契約書の作成及び書類の提出を要請された場合、乙は、更新の種類を問わずこれに応じるものとする。

(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。ただし、第22条の特約条項に、住居と兼用で別の用途の使用を甲が特別に承諾している場合はこの限りではない。

(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。なお、賃料振込の場合、振込手数料は乙の負担とする。

2. 入居時の1ヶ月に満たない期間の賃料は、その当該月の日数による日割計算した額とする。

3. 甲は、次の各号の一に該当する場合には、乙と協議の上、賃料を改定することができる。

(1) 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。

(2) 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、その他経済事情の変動により賃料が不相当となった場合。

(3) 甲が本物件、共用施設、敷地等に改良を加えた場合。

(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は「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。なお、共益費振込の場合、振込手数料は乙の負担とする。

- 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。
- 入居時の1ヶ月に満たない期間の共益費は、その当該月の日数による日割計算した額とする。
- 甲は、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、乙の同意を得てその適正の範囲内において共益費を改定することができる。

(賃料・共益費以外の金員)

第6条 頭書(3)記載の賃料・共益費以外の金員がある場合、乙から甲への支払期日及び支払方法は、頭書(3)の記載に従うものとする。

(敷金等)

第7条 乙は、本契約から生じる債務の担保として頭書(3)に記載する敷金もしくは保証金（以下「敷金等」という。）を、甲に交付するものとする。

2. 甲は、乙が本契約から生じる債務を履行しないときは、敷金等をその債務の弁済に充てる事ができる。この場合において乙は、通知を受けた日から14日以内に敷金等の不足額を補填しなければならない。

3. 乙は、本物件を明渡すまでの間、敷金等をもって当該債務の弁済に充てることを請求することができない。

4. 甲は、本物件の明渡しがあったときは、遅滞なく敷金等の全額を乙に返還しなければならない。
ただし、本物件の明渡し時に、本契約上設定されている敷引・解約引・償却等、賃料の滞納、通常の使用に伴い生じた損耗を除く原状回復に要する費用の未払いその他の本契約から生じる乙の債務の不履行等が存在する場合には、それらの債務の額を、敷金等から差し引いた残額を返還するものとする。

5. 甲は、前項に言う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。

(礼金)

第8条 乙は、頭書(3)記載の礼金を甲に支払うものとし、本契約が終了しても乙は甲に対し礼金の返還を求めることができない。

(禁止又は制限される行為)

- 第9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、又は転貸してはならない。
- 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・改造もしく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。
 - 乙は、本物件の使用にあたり、別表第1に掲げる行為を行ってはならない。
 - 乙は、本物件の使用にあたり、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。
 - 乙は、本物件の使用にあたり、別表第3に掲げる項目に該当する場合には、甲に通知しなければならない。

(入居中の修繕)

- 第10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ついては乙の負担とし、甲はその修繕費用を乙に請求することができる。
- 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。
 - 乙は、本物件内に修繕を要する箇所を発見したときは、甲にその旨を通知し修繕の必要について協議するものとする。
 - 乙は、甲に対して、修繕箇所、修繕の必要性および修繕見積金額を明示した書面をもって事前に通知をした上で、甲から当該修繕について承諾を得たとき、または急迫の事情があるときに限り、本物件の修繕を行うことができる。ただし、ここで乙が行うことのできる「修繕」は小規模修繕に限定されるものとし、耐震工事や躯体等にかかる大規模修繕や増改築は含まれないものとする。
 - 乙は、別表第4に掲げる修繕について、自ら行うことができる。乙が自ら修繕を行う場合においては、修繕に要する費用は乙が負担するものとし、甲への通知及び承諾を要しないものとする。

(契約の解除)

- 第11条 甲は、乙が次に掲げる義務違反があった場合において、甲が相当に期間を定めて当該義務の履行を催促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。
- 第4条第1項に規定する賃料支払義務を 3ヶ月以上怠ったとき。
 - 第5条第2項に規定する共益費支払義務を 3ヶ月以上怠ったとき。
 - 前条第1項後段に規定する修繕費用を乙が負担しないとき。
 - 甲は乙が次に掲げる項目に該当した場合において、当該項目に該当したこと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。
 - 第3条に規定する本物件の使用目的遵守義務に違反したとき。
 - 第9条各項に規定する義務に違反したとき。
 - 本物件の入居申込書に虚偽の事項を記載しその他不正な手段により入居したとき。
 - 乙もしくは入居者が暴力団員と判明したとき又は乙もしくは入居者が暴力団と一定の関係にある者と判明したとき。
 - その他本契約書に規定する乙の義務に違反したとき。

(甲又は乙からの解約)

- 第12条 乙は、甲に対して頭書(2)に記載する解約予告期間前に書面による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。
- 前項の規定にかかわらず、乙は、解約申入れの日から頭書(2)に記載する解約予告期間分の日割賃料(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頭書(2)に記載する解約予告期間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。
 - 第1項の解約の申入れは甲の書面による承諾なくして、これを撤回又は取消すことができない。
 - 契約期間中に甲に正当な事由が生じて本契約を解約するときは、甲はその6ヶ月前に書面により乙に通知しなければならない。この場合、甲は、乙に対して、本契約上敷金等に関する敷引・解約引・償却等の設定の有無にかかわらず、敷金等を全額返還するものとする。

(一部滅失による賃料の減額等)

- 第13条 本物件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において、そ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、乙は甲に対して書面によりその旨を速やかに通知したときに限り、賃料の減額を請求することができる。この請求がなされた場合、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の上決定するものとする。乙は、この通知を行わなかった場合、通知以前の期間にかかる賃料減額を主張し得ないものとする。
- 本物件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において、現存する部分のみでは賃借をした目的を達することができないときは、乙は、本契約を解除することができる。

(遅延損害金)

第14条 乙は、本契約によって生じる金銭債務の支払いを遅延した場合、その金額に対し年14.6%の遅延損害金を付加し甲に支払うものとする。

(明渡し)

- 第15条 乙は、本契約が終了するまでに(第11条の規定に基づき本契約が解除された場合にあっては、直ちに)本物件を明渡し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損耗及び本物件の経年変化を除き、本物件を原状回復しなければならない。ただし、乙の責めに帰することができない事由により生じたものについては、原状回復を要しない。
- 乙は、前項前段の明渡しをするときは、明渡し日を事前に甲に通知しなければならない。
 - 万一、明渡しが遅延したときは、乙はその期間について甲が負担した損害金を支払わねばならない。
 - 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。
 - 乙は、本物件の明渡しに際し、甲の同意を得て自らの費用で設置したものであっても、諸造作・設備等の買取を甲に請求しない。
 - 甲は、本条に定める乙負担の費用について、敷金等をもってこれに充当することができる。ただし、乙負担額が敷金等相当額を上回った場合、乙はその不足額を速やかに支払うものとする。

(立入り)

- 第16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、本物件内に立入ることができる。
- 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。
 - 解約予告期間前に解約の通知を書面により行い、その到達の日から本契約終了日までの間に甲が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いう者に下見をさせるときは、甲はあらかじめ乙の承諾を得て、本物件に立ち入ることができる。
 - 甲は、火災による延焼を防止する必要がある場合その他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。

(連帯保証人)

- 第17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。本契約が更新された場合においても、同様とする。
- 前項の連帯保証人の負担は、記名押印欄に記載する極度額を限度とする。
 - 連帯保証人が負担する債務の元本は、乙または連帯保証人が死亡したときに、確定するものとする。
 - 乙（ないし乙の相続人）は、元本確定後の期間における賃貸借上の債務に関する連帯保証人を新たに付さねばならない。
 - 甲は、連帯保証人からの請求があったときは、甲は連帯保証人に対して、遅滞なく、賃料及び共益費等の支払状況、滞納金の額、損害賠償の額等、乙の甲に対する全ての債務に関する情報を、提供しなければならない。
 - 賃料改定等、甲乙協議の上賃貸借条件の変更を合意する場合は、乙は、合意までに連帯保証人の承諾を得るものとする。

(家賃債務保証会社)

- 第18条 家賃債務保証会社の提供する保証を利用する場合（甲が指定する家賃債務の保証会社と本契約に関する家賃保証等の契約を締結する場合）、家賃債務保証会社が提供する保証内容については別に定めるところによるものとし、甲及び乙は、本契約と同時に当該保証を利用するために必要な手続きを取らなければならない。
- 前項の家賃債務保証会社との契約において必要となる費用は全て乙が負担するものとし、乙は本契約が満了するまでは家賃債務保証会社との契約を継続するものとする。
 - 本契約継続中、万が一前項の家賃債務保証会社が破産、債務整理、会社更生法等の手続きを行い、甲に対する家賃債務保証が不可となった場合は、乙は遅滞なく、甲が指定する新たな家賃債務保証会社との間に家賃保証等の契約を締結するものとする。その新たな保証に関する契約に必要な費用については甲乙間で協議するものとする。

(天災地変等による契約の終了)

第19条 天災地変その他甲の責めに帰すことのできない事由により本物件の全部が滅失または破損して、本物件の使用が不可能となった場合は、本契約は終了とする。この場合乙は甲に対し、名目の如何を問わず一切の金員を請求できないものとする。

(協議)

第20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。

(暴力団等反社会的勢力排除に関する特約)

- 第21条 甲及び乙は、それぞれの相手方に対し、次の各号の事項を確約する。
- 自ら又は自らの役員（業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者をいう。）が、暴力団、暴力団関係企業、総会屋もしくはこれらに準ずる者又はその構成員もしくは準構成員（以下総称して「反社会的勢力」という。）ではないこと。
 - 自らが法人の場合、反社会的勢力が法人の経営に実質的に関与していないこと。
 - 自ら又は第三者のために反社会的勢力を利用しないこと。
 - 反社会的勢力に対して資金等を提供し、又は便宜を供与するなどの関与をしないこと。
 - 反社会的勢力と社会的に非難されるべき関係その他密接な関係を有しないこと。
 - 反社会的勢力に自己の名義を利用させ、本契約の締結をするものではないこと。
 - 自ら又は第三者を利用して、次の行為をしないこと。
 - 相手方に対する詐術、脅迫的な言動又は暴力を用いる行為。
 - 偽計又は威力を用いて相手方の業務を妨害し、又は信用を毀損する行為。
 - 乙は、本物件の使用に当たり次の各号に掲げる行為を行ってはならない。
 - 本物件を反社会的勢力の事務所その他の活動の拠点に供すること。
 - 本物件又は本物件の周辺において、著しく粗野もしくは乱暴な言動を行い、又は威勢を示すことにより、甲、他の賃借人、付近の住民又は通行人に不安を覚えさせること。
 - 本物件を反社会的勢力に占有させ、又は反復継続して反社会的勢力を出入りさせること。
 - 本物件の全部又は一部につき、反社会的勢力に賃借権を譲渡し、又は転貸すること。
 - 甲又は乙の一方について、次のいずれかに該当した場合には、その相手方は、何らの催告も要せずして、本契約を解除することができる。
 - 第1項の確約に反する事実が判明したとき。
 - 契約締結後に自ら又は自らの役員が反社会的勢力に該当したとき。
 - 第2項各号のいずれかに該当する行為を行ったとき。

(特約事項)

第22条 本契約の特約は下記のとおりとする。

1. エイブルメリットプラン契約を締結すること
2. 保証委託料として毎月賃料総額の2%を支払うものとする。
3. 灯油を使用する暖房器具の使用およびピアノの持ち込み・使用を禁止する。
4. 借主は、入居中における設備等の定期点検及び修理保守の際は、貸主もしくはその指定する者が借主立会いのもとで、入室し点検を行うこと、もしくは借主不在の場合は、借主に連絡の上で入室し点検を行なうことを承諾する。
5. 借主は、入居期間中継続的に自己負担で借家人賠償責任保険特約付火災保険に加入するものとする。
6. 借主は、入居期間中継続的に自己負担で「暮らし安心サポート24マモロッカ」に加入するものとする。（19,800円（税込）/2年間）
7. 契約時に退去時の室内清掃費90,000円(税込)を支払うものとし、契約が終了しても返還されないものとする。
8. 煙草やニ汚れによるクロス等内装仕上材の交換、クリーニング費用とエアコン洗浄費用は借主負担とする。
9. 退去時の原状回復工事は、貸主の指定業者で行うものとする。
10. 2022年4月30日から2022年5月2日までの賃料等は免除する。ただし、借主が同期間中に本契約を解約する場合には、契約始期日から解約日までの日割賃料を支払うものとする。また、契約始期日から12ヶ月未満の解約は違約金として賃料1ヶ月相当額を支払うものとする。
11. 借主は、近隣住民より騒音等の苦情が申し立てられた場合、当該騒音等の苦情が本契約解除の原因となることを認識の上、万一本契約が解除された場合は、異議なくこれに従い本物件を速やかに明け渡すことを確認の上、本物件を賃借するものとする。
12. 退去後、室内に家財やゴミ等の残置物が存在した場合、借主が所有権を放棄したものとみなし、貸主は予告なくこれらを処分することができる。なお、残置物の撤去費用は借主が全額を負担するものとする。
13. ゴミの処分については、北区のゴミ・資源の出し方を遵守し指定された方法で処分すること。
14. 借主は契約時に室内消毒代23650円税込、鍵交換費42,000円(税込)を支払うものとする

以下余白

(特記事項)

1. ステレオ・テレビ他の音量については近隣の迷惑にならないように個々において充分注意し、問題が発生した場合は当事者間で解決するものとする。
2. 募集パンフレットをはじめとする全ての広告媒体上の図面（住戸図面・敷地配置図・平面図等）・寸法・面積（畳数等）等について、現況と差異が生じている場合は、現況を優先するものとします。
3. 入居者間のトラブルは、入居者同士が誠意を持って速やかにその解決を図るものとし、貸主及びその指定管理者は、当該トラブルには一切関与しないものとする。
4. 本建物の前面には道路があり、自動車等の通行により振動、騒音、粉塵や排気ガスの発生が予想されます。また、将来道路工事が発生した場合、通行が一時制限されたり工事による振動、騒音や粉塵が発生する場合があります。

以下余白

下記貸主(甲)と借主(乙)は、本契約書各条文並びに特約事項・特記事項を確認し承諾の上、本物件について賃貸借契約を締結したことを証するため、本契約書を2通作成し、記名押印の上、甲乙が1通を保有する。
なお、取扱業者は本契約書の写しを1通保有する。

契約締結日 西暦 2022 年 4 月 20 日

貸主(甲)	住 所	〒15-0041 東京都北区岩淵町26-8		
	氏 名	小山酒造株式会社 代表取締役 小山 周		
	T E L	03-6905-9309		
貸主代理	住 所	〒		
	氏 名			
	T E L			

借主(乙)	住 所	〒202-0015 西東京市保谷町4丁目1-23 ライトスペース田無203		
	氏 名 (会社名・代表者)	菅野 和歌子		
	T E L		携帯TEL	090-5849-0595
	勤務先名称 (学校名)	(株)郵船ロジスティクス		
	勤務先住所 (学校住所)	〒103-6014 中央区日本橋2-7-1 東京日本橋ターミナルビル14F		
	勤務先TEL	03-5202-6875		

☐保証会社使用 (保証会社: エポスカード)					
緊急連絡先	住 所	〒981-0104 宮城県仙台市青葉区中央1-10-1			
	氏 名	菅野 優子		続柄	母
	T E L		携帯TEL	080-5562-8433	
	勤 務 先				
	勤務先住所				
	勤務先TEL				
	極 度 額	円			
	住 所	〒			
	氏 名			続柄	
	T E L		携帯TEL		
	勤 務 先				
	勤務先住所				
	勤務先TEL				
	極 度 額	円			

別表第1(第9条第3項関係)	(借主が禁止される事項)
1. 銃砲・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. 大型の金庫、その他重量の大きな物品等を搬入、又は備え付けること。	
3. 排水管を腐食させるおそれのある液体を流すこと。	
4. 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。	
5. 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. 本物件を故意に損傷すること。	
7. 共同生活の秩序を乱す行為をすること。	
8. 階段・廊下等の共用部分に物品を置くこと、または看板・ポスター等の広告物を掲示すること。	
9. 本物件を住宅宿泊事業(いわゆる「民泊」と呼ばれるもの)の住居として利用すること。	
10. 危険ドラッグ、麻薬類の使用販売に関わること。特殊詐欺などの犯罪行為、風俗営業の用に供すること。	

別表第2(第9条第4項関係)	(借主が禁止又は制限される事項のうち貸主の書面による承諾を要する事項)
1. 頭書(5)に記載する入居者に、新たに親族(出生を除く。)及び親族以外の者を追加すること。	
2. 本物件の模様替え、その他工作を加えること。	
3. 連帯保証人を変更すること。	
4. 観賞用の小鳥、魚等であって明らかに近隣に迷惑をかけるおそれのない動物以外の犬、猫等の動物(別表第1第5号に掲げる動物を除く。)を飼育すること。	
5. ピアノ等を持ち込むこと及びピアノ等の演奏(大音量の演奏、迷惑な時間帯の演奏を除く。)を行うこと。	

別表第3(第9条第5項関係)	(借主が貸主に通知を要する事項)
1. 頭書(5)に記載する入居者に、新たに出生による親族を追加するとき。	
2. 1ヶ月以上継続して本物件を留守にするとき。	
3. 乙の氏名に変更があったとき、及び連帯保証人の住所もしくは氏名に変更があったとき。	
4. 連帯保証人が死亡、又は乙もしくは連帯保証人が破産等の申立てをしたとき、又はされたとき。	
5. 本物件の損傷又は損傷するおそれが生じたとき。	
6. その他、甲が指定する事項。	

別表第4(第10条関係)	(借主が入居中に行える修繕事項の内容)		
1. 障子紙の張替え	4. 風呂場等のゴム栓、鎖の取替え	7. その他費用が軽微な修繕	
2. ふすま紙の張替え	5. 蛇口パッキン、コマの取替え		
3. 電球、蛍光灯の取替え	6. ヒューズの取替え		

媒介業者				媒介業者			
商 号	株式会社エイブル			商 号			
代表者の氏名	堺 大祐			代表者の氏名			
主たる事務所	東京都港区元赤坂1丁目5番5号			主たる事務所			
免許証番号	国土交通大臣(6)第5338号			免許証番号			
免許年月日	平成30年04月26日			免許年月日			
従たる事務所及びその名称				従たる事務所及びその名称			
(株)エイブル 赤羽店 東京都北区赤羽1-13-2 アンセム赤羽駅前ビル3F TEL 03-3903-9241							
宅地建物取引士				宅地建物取引士			
氏 名	鈴木 隼			氏 名	印		
登録番号	(東京)第270249号			登録番号			

建物No：10722651	物件名称：メゾンマルシン	502 号室	物件所在地：東京都北区岩淵町2 6－6	取引No：0002-091964-0001
---------------	--------------	--------	---------------------	-----------------------

退去時の原状回復に関する オーナー（貸主）様・入居者（借主）様の負担区分一覧表

入居者（借主）様の負担となる項目			オーナー（貸主）様の負担となる項目		
部位	項目	内容	部位	項目	内容
床	畳	タバコの焼け焦げ(カーペット・フローリングも同様)	床	畳	畳の裏返し、表替え(特に破損等していないが、次の入居者確保のために行うもの)
		飲み物等をこぼしたことによるシミ、カビ			畳の変色（日照・建物構造欠陥による雨漏りなどで発生したもの） ※借主が通知義務を怠った場合を除く。
		雨漏りの通知義務を怠ったことによる畳の変色			
	フローリング	キャスター付きのイス等によるフローリングのキズ、へこみ		フローリング	フローリングのワックス掛け
		フローリングの色落ち(入居者の不注意で雨が吹き込んだことなどによるものや、構造欠陥による雨漏り等の通知義務を怠ったことによるもの)			フローリングの色落ち（日照・建物構造欠陥による雨漏りなどで発生したもの） ※借主が通知義務を怠った場合を除く。
	カーペット・その他	カーペットに飲み物等をこぼしたことによるシミ、カビ		カーペット・その他	家具の設置による床、カーペットのへこみ、設置跡
		冷蔵庫下のサビ跡(畳・フローリングも同様)			
		引越作業で生じたひっかきキズ(畳・フローリングも同様)			
壁・天井	壁・クロス	台所の油污れ	壁・天井	壁・クロス	テレビ、冷蔵庫等の後部壁面の黒ずみ(いわゆる電気ヤケ)
		壁等のくぎ穴、ネジ穴(重量物を掛けるためにあけたもので、下地ボードの張替えが必要な程度のもの)			壁に貼ったポスターや絵画の跡
		結露を放置したことにより拡大したカビ、シミ(貸主に通知もせず、かつ拭き取るなどの手入れを怠り、壁等を腐食させた場合)			壁等の画紙、ピン等の穴(下地ボードの張替えは不要な程度のもの)
		タバコのヤニ・臭い			エアコン(借主所有)設置による壁のビス穴、跡
		エアコンから水漏れし、入居者が放置したために腐食した壁			クロスの変色(日照などの自然現象によるもの)
		クリーニングで除去できない落書き		天井	照明器具の上部天井面の黒ずみ(いわゆる電気ヤケ)
	天井	天井に直接つけた照明器具の跡			
建具・柱	ガラス	入居者が破損させたガラス	建具・柱	ガラス	地震で破損したガラス 網入りガラスの亀裂(構造により自然に発生したもの)
	柱等	飼育ペットによる柱等のキズ・臭い		柱等	借主の責任ではない破損等
	その他	入居者が壊したり汚したりした襖・障子・網戸等		その他	網戸の張替え(破損等はしていないが次の入居者確保のために行うもの)
設備・その他	設備	日常の不適切な手入れ、もしくは用法違反による設備の毀損 (空焚きによる風呂釜の破損、長期間まったく掃除をしなかったことによるエアコンの故障等)	設備・その他	設備	設備機器の故障、使用不能(機器の耐用年限到来のもの) 浴槽、風呂釜等の取替え(破損等はしていないが、次の入居者確保のために行うもの)
	鍵	紛失・破損		鍵	破損・紛失はないが、貸主が取り替える必要があると判断した場合
	水回り	ガスコンロ置き場、換気扇等の油污れ、すす		水回り	経年変化により、使用するのに支障が生じた場合
		風呂、トイレ、洗面台の水垢、カビ等			
	その他	入居者が通常の清掃を実施していない場合の清掃・ゴミの撤去費用等		その他	全体のハウスクリーニング(専門業者による。借主が通常の清掃を実施している場合) 戸建賃貸住宅の庭に生い茂った雑草

- ※ 上記以外にも、入居者が、わざと(故意)と壊したり、うっかり(過失)汚した箇所については、経年変化を考慮の上、借主様の負担となりますのでご注意ください。
- ※ これらの負担区分は一般的な事例であり、消耗等の程度により異なる場合があります。
- ※ 敷金は貸主様から返金されますので、多少お時間がかかる場合があります。

◆通常の原状回復義務を超える修繕の特約

上記、一覧表の内容にかかわらず、本契約では、特約として以下のことを賃借人の負担で行うこととしています。 1 契約時に退去時の室内清掃費90,000円(税込)を支払うものとし、契約が終了しても返還されないものとする。 2 煙草ヤニ汚れによるクロス等内装仕上材の交換、クリーニング費用とエアコン洗浄費用は借主負担とする。 3 退去時の原状回復工事は、貸主の指定業者で行うものとする。 4 退去後、室内に家財やゴミ等の残置物が存在した場合、借主が所有権を放棄したものとし、貸主は予告なくこれらを処分することができる。なお、残置物の撤去費用は借主が全額を負担するものとする。 特約以外については賃借人の負担は原則通りです。すなわち、経年劣化及び通常の使用による住宅の損耗等の復旧については、賃借人はその費用を負担しませんが、退去の時、賃借人の故意・過失や通常の使用方法に反する使用など、賃借人の責めに帰すべき事由による住宅の損耗等があれば、その復旧費用を負担することになります。 以下余白

※当該書面は、右上に記載された取引No. の賃貸借契約の一部を構成するものです。

【特約について】

貸主様と借主様の合意（契約自由の原則）により、上記の原則とは異なる特約を定めることが出来ます。但し、通常の原状回復義務を超えた負担を借主様に課す特約は、すべて認められるわけではなく、裁判の結果、特約が無効とされることもあります。特約が有効となるためには、次の要件を満たす必要があります。

①特約の必要性があり、かつ、暴利的でないなどの客観的、合理的理由が存在すること。

②賃借人が特約によって通常の原状回復義務を超えた修繕の義務を負うことについて認識していること。

③賃借人が特約による義務負担の意思表示をしていること。

以上の内容について確認し承諾しました。

2022 年 4 月 20 日

貸主	氏名 小山酒造株式会社 代表取締役 小山 周	連帯保証人1	氏名 実印
借主	氏名 菅野 和歌子	連帯保証人2	氏名 実印