

貸室賃貸借契約書

4823710 - 00 - 00

①お客様控え

契約締結日
西暦 年 月 日



<頭書>

(1) 物件の表示	名称・室番号	レガーム 2階 201号室				
	所在地	千葉県市川市鬼高1-13-6				
	間取り	2LDK	専有面積	65.27㎡		
	構造	軽量鉄骨造	建物所有者	山野 幸夫		
	建築年月	2017年08月				
(2) 当事者の表示	賃貸人(甲)	大和リビング株式会社	*****	*****		
	賃借人(乙)	前川 亮	*****	*****		
(3) 期間	契約期間	2024年07月21日から2026年07月20日まで2年間				
(4) 賃料等・支払条件	月額	賃料	¥145,000	金融機関	三井住友銀行	
		共益費	¥5,500	店名	はまゆう支店	
				預金種別	普通	
				口座番号	0 5 2 7 2 3 9	
				フリガナ	ダイワリビング(カ)	
				口座名義人	大和リビング(株)	
	一時金			支払方法	自動口座振替・クレジットカード・上記口座振込	
		月額合計		¥150,500	支払期限	翌月分を当月末日までに支払う
		更新料	更新時新賃料の1ヶ月相当分		遅延損害金	年14.6% (1年を365日として日割計算)
		礼金	¥290,000	日割賃料等 算定基準	1ヶ月を暦日とする	
		D-roomCardキー料金	¥16,500	*****		
		ICロック電池(初回)	¥2,750	*****		
	ルームクリーニング料金	¥78,870	*****			
(5) 極度額						
(6) 管又連 理は絡 先 社	名称	大和リビング株式会社 市川営業所 営業所長 薄田 悠矢				
	所在地 電話	千葉県市川市八幡1-15-22 エターナル市川八幡1・2階 047-335-3800				
(7) 特約・ 特記事 項	連絡先	フリーダイヤル 0120-200-850 (ダイワリビングインフォメーションセンター)				
	別紙賃貸借契約書特約・特記事項参照					

*****	*****				*****		
賃貸人(甲)	〒273-0032 千葉県船橋市葛飾町2-340フロントンビル6F 大和リビング株式会社 東関東支店 支店長 青柳 和之				お取り扱い事業所 千葉県市川市八幡1-15-22エターナル市川八幡1・2階 市川営業所		
賃借人 (乙)	個人	〒734-0023 住 所 広島県広島市南区東雲本町3-8-10シュエツテ102			印		
		フリガナ マエカミ トオル 氏 名 携帯電話 080-3307-1916					
		メールアドレス miki.toru.0214@gmail.com 固定電話					
	法人	所在地 〒 電話 ()			印		
		社 名 FAX ()					
		書類送付先 電話 ()					
	入居者の概要	担当部署 担当者名 FAX ()					
		氏 名	続柄	生年月日		性別	勤務先及び連絡先
		フリガナ マエカミ トオル	本人	1984年 5月 24日 (40才)		男・女	勤務先 TDK株式会社
		前川 亮					所在地 〒272-8558 千葉県市川市東大和田2-15-7TDKテクニカルセンター
前川 実樹		妻	1996年 1月 18日	男・女		電 話 047-378-9090	
			年 月 日	男・女			
			年 月 日	男・女			
		年 月 日	男・女				
保証会社	〒103-0025 住 所 東京都中央区日本橋茅場町3-7-6茅場町スクエアビル7F						
	フリガナ アルエムトラスト 生年月日 西暦 年 月 日						
	氏 名 アルエムトラスト株式会社 乙との続柄						
	固定電話 () 携帯電話 ()						
緊急連絡先	〒221-0843 住 所 神奈川県横浜市神奈川区松ヶ丘79						
	フリガナ マエカミ ヨシオ 生年月日 西暦 1951年 7月 25日						
	氏 名 前川 佳夫 乙との続柄 父						
	固定電話 045-321-2734 携帯電話 090-5571-0052						
媒介	(株)アービック アバマンショップ本八幡南口店 代表取締役 加藤 泰寛 千葉県市川市南八幡4丁目6番2号 TEL:047-377-8911 FAX:047-377-8881 店長 蛭川 修太郎				媒介		
媒介	東京都知事 第246018号 久保 秀美				媒介		

賃貸人（以下「甲」という。）、賃借人（以下「乙」という。）及び乙の連帯保証人（以下「丙」という。）は、頭書（１）に記載する物件（以下「本貸室」という。）について、頭書（２）～（７）及び以下に記載する各条項（該設備がない場合や連帯保証人がいない場合など存在しないものに関する規定の効力は生じない。）により貸室賃貸借契約（以下「本契約」という。）を締結する。本契約締結の証として本書を作成し、各自署名（記名）捺印のうえ、甲及び乙が保有する。ただし、本書を電磁的に作成する場合においては、署名（記名）捺印に代わる電磁的処理を施し、甲及び乙が保管する。

第1条（総則）

- 甲は、本貸室を本契約に定める条件にて賃貸し、乙はこれを賃借する。
- 乙は、本貸室並びに建物、諸設備及び敷地等（以下「本建物」という。）をその本来の用法に従い善良な管理者の注意をもって使用しなければならない。また、乙は専用庭の管理など甲又は頭書「賃貸人（甲）の代理人」欄記載の者（以下「甲の代理人」という。）が定める賃貸ライフガイド等の注意事項を遵守しなければならない。
- 乙は、甲又は管理者（頭書（６）の管理会社又は連絡先）が管理上必要な事項（以下「管理規定」という。）を定め、乙に通知又は所定の場所に掲示したときは、管理規定を遵守しなければならない。
- 乙は、乙が指定しかつ甲が本貸室の使用を承諾した者（以下「入居者」という。）に前二項その他本契約に基づく本貸室及び本建物の使用等に関する乙の義務を遵守させなければならない。

第2条（契約期間等）

- 契約期間は、頭書（３）に記載するとおりとする。
- 甲は、契約期間の開始日（以下「契約開始日」という。）までに本貸室を乙に引き渡すものとする。ただし、契約開始日に本貸室が使用できない場合（甲の責めに帰すべき事由による場合を除く。）又は甲が契約開始日までに乙から第４条に規定する賃料等（更新料その他の乙が更新時に支払うべき一時金を除く。）の支払いを受けていない場合はこの限りではない。
- 乙が甲に対して期間満了日の１ヶ月前までに本契約を更新しない又は条件変更しなければ更新しない旨の通知をしない場合、本契約は、同一の条件で自動更新されるものとし、以後も同様とする。
- 乙は、頭書（４）に更新料その他乙が更新時に支払うべき一時金の記載がある場合、更新方法の如何にかかわらず更新日の前日までに当該一時金を甲に支払わなければならない。
- 甲及び乙は、本契約を更新するにあたり、契約条件について協議することができる。

第3条（使用目的）

乙は、居住のみを目的として本貸室を使用しなければならない。

第4条（賃料等の支払い）

- 乙は、頭書（４）の記載に従い、賃料等（頭書（４）月額欄・一時金欄記載の各金員）を甲に支払わなければならない。
- 乙が賃料等を自動口座振替又はクレジットカードで支払う場合、当該支払は各金融機関又は信販会社の規約に従うものとする。
- １ヶ月に満たない期間の賃料及び共益費は、１ヶ月を暦日として日割り計算した額とする。
- 乙は、頭書（４）の記載に従い、頭書（４）記載の一時金のうち契約締結時に支払うべきものがある場合には、当該一時金を契約開始日までに支払わなければならないものとする。
- 金融機関収納印押印済の振替書をもって領収証に代えるものとし、甲は改めて領収証を発行しない。
- 振込手数料、口座振替手数料等、送金費用は乙の負担とする。

第5条（賃料・共益費・その他使用料の改定）

- 甲及び乙は、契約期間中であっても、本貸室の維持管理費、公租公課、損害保険料、経済情勢の変動、又は、諸物価の高騰等の事情により、賃料・共益費・その他使用料が不相当となったときは、これらを改定することができる。
- 前項の規定にかかわらず、消費税が増税されたときは本契約に附帯関連するその他の課税取引の価格も連動して増額するものとする。

第6条（敷金）

- 乙は、本契約から生じる乙の債務の履行の担保として、頭書（４）に記載する敷金を甲に預け入れるものとする。
- 賃料が増額された場合、乙は、新賃料額で計算された敷金と旧賃料額で計算された敷金の差額を追加で預け入れるものとする。
- 甲は、乙が本契約に基づく債務を履行しないときは、敷金をその債務の弁済に充てることができる。この場合、乙は、甲が弁済に充てた金額と同額の金員を直ちに甲に預け入れなければならない。
- 乙は、本貸室を明け渡すまでの間、敷金をもって本契約に基づく債務の弁済に充てることを主張することはできない。
- 甲は、本貸室の明渡しがあったときは、遅滞なく、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、甲は、本貸室の明渡し時に、賃料の滞納、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。
- 前項ただし書の場合には、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。

第7条（禁止又は制限される行為）

- 乙は、甲の事前の書面による承諾を得ることなく、本貸室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。
- 乙は、甲の事前の書面による承諾を得ることなく、本貸室の増築、改築、移転、改造若しくは模様替え又は本建物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、本貸室の使用に当たり、別表第１に掲げる行為を行ってはならない。
- 乙は、甲の事前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。

第8条（連絡義務）

乙は、本貸室の使用に当たり、別表第３に掲げる事由が発生した場合には、甲に通知しなければならない。

第9条（修繕）

- 甲は、別表第４に掲げる修繕を除き、乙が本貸室を第３条の目的で使用するために必要な修繕を行わなければならない。ただし、乙の責めに帰すべき事由により修繕が必要となった場合には、その費用は乙が負担しなければならない。
- 前項の規定により甲が修繕を行う場合は、甲は、予め、その旨を乙に通知しなければならない。この場合、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、別表第４に掲げる修繕を除き、本貸室内に修繕を要する箇所を発見したときは、ただちに甲にその旨を通知しなければならない。
- 前項の通知後、修繕の必要が認められるにもかかわらず、甲が正当な理由なく修繕を実施しないときは、乙は自ら修繕を行うことができる。この場合に要する費用の負担については、第１項に準ずる。
- 乙は、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。この場合、甲への通知及び承諾は要しない。

第10条（契約の解除）

- 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。
 - 第４条第１項に規定する賃料等の支払義務
 - 前条第１項ただし書きに規定する乙の費用負担義務
- 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。
 - 第３条に規定する本貸室の使用目的遵守義務
 - 第７条（別表第１第１３号から第１５号に掲げる行為に係るものを除く。）及び第８条各項に規定する義務
 - その他本契約書に規定する乙の義務
- 甲は、法人である乙について銀行取引停止、破産手続、民事再生手続、特別清算手続、会社更生手続（以下総称して「破産等手続」という。）開始の申立があったときは、何等の催告を要せず直ちに本契約を解除することができる。
- 甲乙いずれか一方が、次に掲げる各号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１８条第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役員が反社会的勢力に該当したとき。
- 甲は、乙が第１８条第２項の義務に違反した場合又は別表第１第１３号から第１５号に掲げる行為を行った場合は、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11条（甲からの解約）

甲は、正当な事由があるときは、乙に対して少なくとも６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。

第12条（乙からの解約）

- 乙は、甲に対して申し入れ日の翌日から起算して少なくとも１ヶ月後を解約日とする解約の申し入れを行うことにより、本契約を解約することができる。
- 乙は、前項の規定にかかわらず、解約申入れの日の翌日から起算して１ヶ月分の賃料及び共益費（本契約解約後の賃料及び共益費相当額を含む。）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（契約開始日前の解約についても同様とする）。
- 第１項及び第２項の解約の申入れは、甲若しくは甲の代理人が指定するウェブサイトその他のインターネットを用いたサービス又は甲指定の解約通知書をもって行うものとする。

第13条（明渡し）

- 乙は、本契約が終了する日までに（第１０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）本貸室を明け渡さなければならない。
- 乙は、前項の場合に通常の使用及び収益によって生じた本貸室の損耗及び経年劣化を除き、本貸室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、第１項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。通知した明渡し日を変更することはできない。
- 甲及び乙は、第２項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できるものとする。
- 乙は、明渡しをするにあたり、甲に対して造作買取請求権、立退料その他名目の如何にかかわらず、一切の請求をすることはできない。
- 乙は、本貸室の明渡し後、本契約が終了するまでの間、甲が本貸室を直接使用及び収益することを予め承諾する。
- 乙が本貸室を明け渡した後に本貸室又は本建物に残置したものがあるときは、甲は、乙がその所有権を放棄したものとして任意にこれを処分し、当該処分費用を乙に対して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）

- 本貸室の一部が滅失その他の事由により使用及び収益をすることができなくなった場合で、それが乙の責めに帰することができない事由によるときは、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。
- 減額の割合及びその期間は別表第５に従って計算する（使用できなくなった事由が別表第５の状況にないときは、当該事由に類似する別表第５の状況に準じる）。ただし、電気、ガス、水道の配給及び設備等の供給が停止するなど本貸室及び本建物に不具合がない場合は除く。
- 本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において、残存する部分のみでは乙が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。

第15条（立入り）

- 甲は、本貸室の防火、本貸室の構造の保全その他の本貸室の管理上特に必要があるときは、予め乙の承諾を得て、本貸室内に立ち入ることができる。
- 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ち入りを拒否することはできない。当該立ち入りに乙が立ち会えないことは、正当な理由に該当しないものとする。
- 本契約終了後において本貸室を賃借しようとする者又は本貸室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、予め乙の承諾を得て、本貸室内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の緊急の必要がある場合においては、予め乙の承諾を得ることなく、本貸室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。
- 甲は、本契約における乙の賃借権放棄の有無を確認する必要がある場合は、本貸室内に立ち入ることができる。

第16条（地位の承継）

甲と本建物所有者との間の本建物に関する賃貸借契約が終了した場合において、本契約が継続中のときは、本建物所有者が甲の賃貸人としての地位を承継することとし、乙はこれを予め承諾するものとする。

第17条（連帯保証人）

- 丙は、乙と連帯して、本契約（更新の種類を問わず、本契約が更新された場合を含む。）から生じる乙の一切の債務（賃料等が増額した場合の増額分の債務を含む。以下「主たる債務」という。）を保証するものとする。
- 丙が法人でない場合、前項の丙の保証は頭書（５）に記載する極度額を限度とする。ただし、賃料等の支払いを丙の負担とした場合、甲が保証債務の履行として丙に支払いを求めるなど特別の事情がない限り、当該支払いは主たる債務の履行とみなす。
- 丙に対する債務の履行の請求の効力は、乙にも及ぶものとする。
- 丙が保証する債務の元本は、以下の各号の事由が生じたときに確定する。
 - 甲が丙の財産について強制執行又は担保権の実行を申し立てたとき（ただし、その後申し立てた手続きの開始があった場合に限る）。
 - 丙が破産手続開始の決定を受けたとき。
 - 乙又は丙が死亡したとき。
- 乙は、次に掲げる場合には、直ちに他の連帯保証人を選任しなければならない。
 - 前項各号に掲げる事由が生じたとき。
 - 丙が制限行為能力者となったとき。
 - 丙の財産について強制執行又は担保権実行手続開始の申立があったとき。
 - 丙について破産手続、民事再生手続開始の申立があったときその他弁済する資力が不十分となったとき。
 - その他丙が連帯保証人の責を果たすことができない状況となったとき。
- 甲は、丙の請求があったときは、丙に対して遅滞なく賃料等、利息、違約金、損害賠償その他本契約に基づき発生する乙の全ての債務の不履行の有無並びに残額及びその内弁済期が到来しているものの額に関する情報を提供しなければならない。
- 賃借人の地位が移転した場合（相続の場合を除く）、丙は移転後の債務についても保証するものとする。
- 丙は、甲に対し、本契約締結までに乙から以下の事項に関する情報の提供を受けたことを確約する。
 - 乙の財産及び収支の状況
 - 乙が主たる債務以外に負担している債務の有無並びにその額及び履行状況
 - 主たる債務の担保として他に提供し、又は提供しようとするものがあるときは、その旨及び内容

第18条（反社会的勢力でないことの確約）

- 甲及び乙は、それぞれ相手方に対し、次の各号の事項を確約する。
 - 自らが、暴力団、暴力団関係企業、総会屋若しくはこれらに準ずる者又はその構成員（以下総称して「反社会的勢力」という。）ではないこと。乙については、入居者も反社会的勢力ではないこと。
 - 自らの役員（業務を執行する役員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者をいう。）が反社会的勢力ではないこと。
 - 反社会的勢力に自己の名義を利用させ、本契約を締結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。乙については、入居者も次の行為をしないこと。
 - 相手方に対する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、甲の承諾の有無にかかわらず、本建物の全部又は一部につき、反社会的勢力に賃借権を譲渡し、若しくは転貸し、又は使用させてはならない。

第19条（合意管轄）

本契約に関して紛争が生じたときは、甲（頭書「賃貸人（甲）の代理人」欄に代理人の表示がある場合には当該代理人）の本店（頭書「賃貸人（甲）」欄【頭書甲の代理人表示欄に代理人の表示がある場合には当該欄】に支店が表示されている場合には当該支店）の所在地を管轄する裁判所を第一審の付加的管轄裁判所とすることに各当事者は合意した。

第20条（協議）

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。

第21条（管理業務等）

- 乙は、大和リビング株式会社が本契約の甲の代理人の場合、本契約に基づく甲の業務のうち次の事項につき同社が代理することを承諾した。
 - 賃貸借契約・連帯保証契約の締結、解約の意思表示の通知・受領、解約に伴う精算及び原状回復に関する合意、更新の意思表示の受領及び更新契約の締結
 - 賃料、その他甲が本契約により乙及び丙に請求権を有する金銭の請求及び受領
 - 乙、入居者及び丙からの本契約に基づく請求、苦情の受付及び対応

- 大和リビング株式会社が頭書（６）に記載されている場合、次に掲げる各号の業務を管理業務として建物所有者又は甲から受託していることを乙は確認した。
 - 前項各号の業務
 - 賃借人募集に関する業務
 - その他本契約の履行及び管理運営上必要な業務
- 大和リビング株式会社は、乙から支払われる頭書（４）の金員について、帳簿上において自ら又は第三者の財産と分別して管理するものとする。

別表第1（第7条第3項関係）

①銃砲、刀剣類又は爆発性、発火性、有毒性を有する危険な物品等を製造又は保管すること。
②大型の金庫その他の重量の大きな物品等を搬入し、又は備え付けること。
③排水管を腐食、劣化させるおそれのある液体を流すこと。
④大音量でテレビ、ラジオ、ステレオ等の視聴、ピアノ等の演奏を行うこと。
⑤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及び本建物に持ち込むこと。
⑥敷地内に看板、ポスター等の広告物を掲示し、又は工作物を設置すること。
⑦管理規定、賃貸ライフガイド等で禁止されている行為をすること。
⑧共同生活の秩序を乱し、本建物の他の入居者、近隣住民その他関係者の迷惑となるおそれのある行為をすること。
⑨団体的な行動又は交渉をすること。
⑩反社会的な行為をすること。
⑪本貸室又は本建物の住所を法人の事務所の所在地として登記又は広告表示すること。
⑫本貸室を営業の用に供すること。
⑬本貸室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。
⑭本建物又は本建物の周辺において、著しく粗野若しくは乱暴な言動を行い、又は威嚇を示すことにより、甲、他の賃借人、入居者、付近の住民又は通行人に不安を覚えさせること。
⑮本貸室を反社会的勢力に占有させ、又は本貸室に反復継続して反社会的勢力を出入りさせること。

別表第2（第7条第4項関係）

①階段、廊下等の共用部分に物品を置いたり、放置すること。
②近隣に迷惑をかけるおそれのない小鳥、魚又は猫等の動物を飼育すること及び本建物に持ち込むこと。
③本建物の増改築、模様替えその他の本建物の現状を変更すること。
④連帯保証人を変更すること。
⑤頭書に記載する入居者に新たな入居者を追加（出生を除く。）又は変更すること。

別表第3（第8条関係）

①乙の勤務先、電話番号若しくはメールアドレスに変動があったとき又は入居後電話を設置するとき。
②１ヶ月以上不在になる又は現に不在であるとき。
③乙又は丙の住所又は氏名（乙又は丙が法人の場合、商号又は所在地）に変更があったとき。
④丙が死亡したとき。
⑤乙又は丙が制限行為能力者となったとき又は破産等手続開始の申立その他資力が不十分となるとき。
⑥出生により入居者の概要欄に記載する者以外が本貸室を使用するに至ったとき。
⑦本貸室の損傷又はそのおそれなど本貸室又は本建物の使用に支障がある又はそのおそれがあるとき。
⑧その他、本契約に影響を及ぼす事項又は甲が指定する事項に該当するとき。

別表第4（第9条第5項関係）

量の裏返し、表替え	ヒューズ、電球、蛍光灯、照明器具の修繕、取替え
換紙、障子紙等の張替え	給水栓の取替え、排水栓の取替え
その他前各号に準じる費用が軽微な修繕	

別表第5（第14条第2項関係）

群	状況	賃料減額割合	免責日数
A	電気が使えない	40%	2日
	ガスが使えない	10%	3日
	水が使えない	30%	2日

↓A群のいずれにも該当しない場合

群	状況	賃料減額割合	免責日数
B	トイレが使えない	20%	1日
	風呂が使えない	10%	3日
	エアコンが作動しない	5000円（１ヶ月あたり）	3日
	テレビ等通信設備が使えない	10%	3日
	雨漏りによる利用制限	5～50%	7日

※減額の算出は日割り計算にて行う。
※免責日数は賃料減額割合の計算日数に含まない日数を指し、賃料減額事由が生じている期間から控除するものとする。
※乙が通知を怠るなど乙の責めに帰すべき事由により甲が修繕できない期間も計算期間から控除するものとする。