

賃貸借契約書

貸主（甲）	三井ホームエステート株式会社					登録番号：T8010001030467	
借主（乙）	山本 英貴						
連帯保証人（丙）					極度額		
	家賃債務保証会社の利用		有	株式会社エポスカード			

(1) 賃貸借の目的物件 < 契 約 要 目 表 >

建物の表示	建	名 称	ヴェルジュ		
	物	所 在	東京都小金井市前原町1-6-4		
		構 造	枠組壁工法木造スレート葺地上2階建		
		住 戸 番 号	C館-東	賃貸借面積	81.98 ㎡（間取り 3LDK）
		付 帯 設 備	カースペース1台分		

(2) 賃貸借契約条件

賃 貸 用 途	住居専用				
契 約 期 間	(自) 2025年11月1日 (至) 2027年10月31日				
貸 室 引 渡 日	賃貸借契約期間開始日と同日とする				
賃 料	(月 額)	148,000 円	別途消費税	(月 額)	0 円
共 益 費	(月 額)	0 円	別途消費税	(月 額)	0 円
付帯施設使用料	(月 額)	0 円	別途消費税	(月 額)	0 円
	(月 額)	円	別途消費税	(月 額)	円
	(月 額)	円	別途消費税	(月 額)	円
	(月 額)	円	別途消費税	(月 額)	円
	(月 額)	円	別途消費税	(月 額)	円
礼 金	賃料の 1.00 ヶ月分相当額	148,000 円	別途消費税	(月 額)	***** 円
敷 金	賃料の 1.00 ヶ月分相当額	148,000 円			
イ ン ボ イ ス	非対象	税抜合計額	円	消費税合計	円
更 新	可(更新時に更新料として新賃料の1.00ヶ月相当を要する)				
支払期日・方法	別途家賃債務保証会社との契約に基づく				
払 込 口 座	別途家賃債務保証会社との契約に基づく				
乙からの解約予告期限	契約期間中	2 ヶ月前	契約期間満了時	1 ヶ月前	

(3) 特約条項

<p>1. 本賃貸借契約終了時における金銭の精算に関し、退去時における住宅の損耗等の復旧および乙の負担内容については、乙が、本賃貸借契約に付属する『借主負担確認書』ならびに同書面に記載されている「3. 本賃貸借物件明渡時の通常清掃等費用負担」の通常清掃等費用に関する借主の負担金額を確認したうえで、当該費用の負担を予め承諾するものとする。</p> <p>2. 本賃貸借契約期間中において乙の申し出により、甲または甲の代理人である三井ホームエステート株式会社（以下「三井ホームエステート」という。）が下記の各種手続きを実施した場合、乙は下記の各種手数料等を三井ホームエステートに支払うことを予め承諾する。なお、各種手続き等の金額については、実費額や条件等が今後の経済状況等により変動する可能性があること、ならびに諸条件等により三井ホームエステートが各種手続きに関して受付できない場合があることを、乙は予め承諾するものとする。</p> <p>【各種手続き等に必要な各種手数料等の金額】</p> <ul style="list-style-type: none">・契約名義人変更：1件あたり金30,000円（別途消費税） ※相続および法人合併時の包括承継を除く・変更手続きを一旦賃貸借契約の解約とし、新規で契約を締結する場合、礼金として賃料1ヶ月分相当額の負担有り）・自動車保管場所使用承諾証明書の発行：1件あたり金5,000円（別途消費税） ※区分所有物件を除く・鍵紛失によるシリンダー交換、合鍵の追加：実費（別途消費税） ※対応の可否は要事前確認 <p>3. 本賃貸借契約に基づく金員の受け渡しについては、甲は乙に対して領収証および預り証を発行しない。ただし、乙から特に契約時における領収証および敷金の預り証の発行の申し出があり、甲が承諾した場合はこの限りでない。</p> <p>4. 乙は、賃貸借契約締結と同時に甲または甲の代理人に対し、次の本賃貸借物件の鍵交換費用を支払うものとする。</p> <p>（金27,500円（内消費税2,500円））</p> <p>5. 借主は、本物件内においてアップライトピアノまたは電子ピアノ等を持ち込む場合、予め貸主の指定する誓約書に同意し、署名、捺印のうえ提出しなければなりません。</p> <p>6. 本賃貸借物件住戸内においてペット（小型犬1匹）の飼育を希望する場合、予め貸主の指定する書面にて申し入れし貸主の書面による承諾を得るものとします。なお飼育の際は敷金として賃料の1ヶ月分相当額を追納するものとします。</p> <p>7. 本賃貸借契約を契約開始より1年未満に解約した場合、短期違約金として賃料および共益費の1ヶ月分相当額を貸主へ支払うことを予め承くください。</p> <p>8. 本賃貸借物件への法人登記不可・ポスト表札への法人名表示等は不可とします。</p> <p>9. 本物件は、石油系暖房器具使用不可ですので、予めご了承下さい。</p> <p>以下余白</p>	
--	--

貸主(甲) 住所 東京都武蔵野市吉祥寺本町1-14-5
日本生命吉祥寺本町ビル8階
氏名 三井ホームエステート株式会社
東京西支店長 山田 啓介

宅地建物 登録番号 (東京) 免許 第 241804 号
取 引 士 氏 名 鈴木 彩花

宅地建物
取引業者

免許番号
所在地
商号（名称）
代表者氏名

宅地建物 取引士	登録番号 氏名	免許第 号
-------------	------------	----------

第1条（使用目的、善管注意義務）

甲は本物件を引渡し時の現状で乙に賃貸し、乙はこれを賃借する。

2. 乙ならびに甲の承諾を得た入居者（以下「入居者」といい、別途、乙が本契約の申込時に提出した別紙「入居申込書」の入居者欄に記載された入居者に限定する。）は、本物件を契約要目表記載の賃貸用途以外の目的で使用してはならない。
3. 乙が法人である場合、入居者は、別紙「入居申込書」の入居者欄に記載され、かつ甲が承認した乙の役員または従業員ならびにこれらのものと同居する家族に限定する。なお、甲の事前承諾により本契約期間中において入居者が変更となる場合、乙は予め甲または甲の代理人に通知し、住民票等甲または甲の代理人の指定する書類を提出して届出るものとし、当該届出等の手続きは乙側の責任と負担にて行うことを承諾する。
4. 乙および入居者は、本物件ならびに共同使用部分をその本来の用法に従い、善良なる管理者の注意をもって使用しなければならない。
5. 乙および入居者は、本物件の使用規則、管理規約、その他甲または本物件の管理者が管理上必要と定め、乙に通知しまたは所定の場所に掲示した規則等を遵守しなければならない。

第2条（契約期間および更新）

契約期間は契約要目表記載のとおりとする。ただし契約期間中、甲または乙から第18条の規定に基づく解約の申入れがなき場合、賃貸借契約終了日の翌日より起算して更に2年間本契約は同一契約内容にて更新されるものとし、以後も同様とする。

第3条（賃料等）

乙は、契約要目表記載の賃料・共益費・附帯施設使用料等（以下「賃料等」という。）を契約要目表記載の方法で甲に支払わなければならない。ただし、契約締結時の前払い賃料等、契約解約時の賃料等は甲の指定に従い支払うものとする。

2. 乙は契約要目表の契約期間開始日より賃料等の支払義務を負う。ただし、1ヶ月に満たない期間の賃料等はその月の日数で日割計算した額とする。なお、日割計算によって算出された額の円未満は切り捨てるものとする。
3. 賃料等の支払いに要する振込手数料等（消費税額を含む）は、乙の負担とする。また、賃料等の支払いに関し、甲は請求書・領収証を発行しない。
4. 消費税法および地方消費税法、その他これに類する法律の制定等により税率の改正があった場合には、その定めに従い改正後の税率を適用するものとする。
5. 本物件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、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、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、甲および乙は、当該対象期間および減額の程度や割合その他必要な事柄について、次の各号を考慮して協議するものとする。
 - （1）対象期間の協議においては、業務の物理的な準備にかかる時間の合理性。
 - （2）減額の程度や割合の協議においては、代替手段準備にかかる物理的な時間およびその他代替手段の提供状況等、使用できなくなった部分に対する使用収益の担保状況。

第4条（賃料等の改定）

甲は契約更新時に乙と協議の上、賃料等を改定することができる。

2. 甲は契約期間中であっても次の各号の一に該当する場合、乙と協議の上賃料等を改定することができる。
 - （1）本物件に対する公租公課・地代その他の負担が増加した場合。
 - （2）他の賃貸物件等や諸物価等と比較して賃料等が不相当と認められた場合。
 - （3）甲が本物件・共用施設・敷地等に改良を加えた場合。

第5条（礼金）

乙は本契約の締結時に礼金として契約要目表記載の金額を甲に支払う。なお、礼金は理由の如何にかかわらず、返還を要しない。

第6条（敷金）

乙は本契約の債務を担保するため、本契約締結時に敷金として契約要目表記載の金員を甲に預託する。ただし、敷金には利息をつけない。

2. 乙に賃料その他本契約に基づく未払債務が生じた場合、甲は任意に敷金をもって乙の債務弁済に充てることができる。
3. 前項および賃料等の増額があった場合には、乙は遅延なく契約要目表記載の月数分の賃料等に相当するよう敷金の不足額を補填しなければならない。賃料等の減額があった場合、敷金額は変更しない。
4. 本契約期間中は、乙は敷金をもって賃料その他本契約に基づく乙の債務の弁済に充当することを主張することはできない。
5. 乙は敷金返還請求権を第三者に譲渡し、または担保の用に供してはならない。
6. 甲は、本賃貸借契約が終了し本賃貸物件の完全なる明渡しが完了した場合、乙の甲に対する一切の債務を敷金から差し引いた後の残額を乙の指定する金融機関に振込にて返還する。ただし、乙の債務が確定しない場合、または乙と連絡が取れない場合はこの限りではない。

第7条（更新料）

乙は、甲が本契約を借地借家法38条の規定する定期借家とせず、期間満了時において、甲に正当事由がなければ乙が賃貸借契約継続を選択することができる普通借家契約を選択したことを確認した上で、乙は甲に対して、当該選択権を行使した場合には、選択権行使対価として契約要目表記載の金員を支払う。

2. 前項における金員の支払名目は更新料とし、甲乙は、新たな契約期間内に甲の責めに帰すべからざる事由によって本契約が終了した場合でも、甲は乙に更新料の一部を返還する必要のないことを確認した。
3. 更新料については、第2条所定の契約期間経過の際にその都度に発生するものであり、乙は甲に対して、本契約が法定更新された場合でも、法定更新日を基準として2年毎に、法定更新日時点の賃料を基準として契約要目表に記載する金員（更新料相当額）を支払うものとする。

第8条（諸料金等）

乙または入居者は、契約期間開始日以降の電気・ガス・上下水道の料金および甲に承諾を得たN T T電話回線やC A T V等の導入に掛かる工事費用ならびに当該使用料、町会費その他乙または入居者の生活から生じる一切の諸料金を所定の支払先に支払う。

第9条（遅延利息）

乙が本契約に基づく金銭債務の支払を怠ったときは、遅延金額に対し年14.6%（年365日の日割計算）の割合による遅延損害金を支払う。

第10条（契約期間開始前の契約解除）

乙は、本契約期間の開始日の1ヶ月前から開始日までの間に、自己の都合により本契約を解除したときは直ちに違約金として賃料の1ヶ月分相当額を甲に支払う。ただし、解除日から契約開始日に至るまでの期間が1ヶ月を超える場合は、違約金の支払いを要しないこととする。

2. 乙は、本契約に違反して甲に契約を解除された場合は、前項にかかわらず賃料の1ヶ月分相当額を甲に支払う。
3. 本条において、乙から甲への支払いが発生した場合、甲が乙から前払い賃料・礼金および敷金等の金員を受領している場合は、甲は前項の違約金と相殺した残額を無利息にて乙に返還する。

第11条（禁止事項）

乙は次の各号に掲げる行為をしてはならない。

- (1) 全部または一部を問わず本物件の賃借権を譲渡すること（乙が法人の場合、株式・持分譲渡、役員変更、合併、会社分割等適法に変更がなされた場合を含み、甲の事前の承諾がある場合を除く）、もしくは転貸すること、または第三者に本物件を占有させること。
- (2) 甲の承諾を得ずに本物件の全部または一部を住宅宿泊事業法で定める「住宅宿泊事業」に使用すること、および、甲の承諾を得ずに本物件の全部または一部に第三者を居住または期間を問わず宿泊させることで利益を受け取ること。
- (3) 本物件を前号に違反する用途で使用する内容を内容とする広告の掲載その他の募集または勧誘活動を行うこと。
- (4) 本物件内に甲の承諾した入居者以外の第三者を同居させ、または在室名義を表示すること。
- (5) 石油系暖房器具の使用。
- (6) 甲の承諾を得ないピアノ等の楽器の演奏およびテレビ・ステレオ等の大音量を出すこと。
- (7) 甲の承諾を得ない犬・猫等の動物（近隣に迷惑を及ぼす危険性のない観賞用の小鳥・魚類等を除く）の飼育、ならびに一時的持ち込み。
- (8) 鉄砲刀剣類、爆発性、発火性を有する物品、有害物質等の製造または保管その他不潔悪臭のある物品の持ち込み。
- (9) その他営業行為、違法行為または公序良俗に反する行為。
- (10) 振動・騒音等、近隣に危険または迷惑を及ぼす行為、その他本物件および関連施設の維持保全を害する行為。
- (11) 所定以外の場所に自動車（自動二輪車・原動機付自転車等）や自転車を駐車・駐輪すること、また近隣居住者の迷惑となる車両等の運行。
- (12) 本物件またはその周辺において、著しく粗野若しくは乱暴な言動を行い、または威勢を示すことにより、近隣住民または通行人に不安感、不快感、迷惑を覚えさせること。
- (13) 本物件を危険薬物等の販売等の用に供すること。
- (14) 本物件を特殊詐欺の用に供すること。
- (15) 本物件を本店または支店として商業・法人登記をおこなうこと。

第12条（甲の承諾事項）

次の各号の場合は事前に甲の書面又は電磁的方法による承諾を必要とし、甲は不相当と認めたときはこれを拒否できる。

- (1) 本物件について模様替え・増改築・設備その他の工事（エアコンの設置を含む。）をすること。または、本物件敷地内で工作物の造築や物置の設置または原状を変更すること。あるいは植樹・造園・植物の栽培を行なうこと。
- (2) 入居者の追加または変更。
- (3) 階段、廊下等の共用部分に物品類を置くこと。または看板・ポスター類の広告物を掲示あるいは標示すること。
- (4) 犬・猫等の動物の飼育（近隣に迷惑を及ぼす危険性のない観賞用の小鳥・魚類等を除く）および一時的持ち込み。
- (5) ピアノ等の楽器の演奏。
- (6) 大型の金庫、ピアノその他重量物を搬入または備え付けること。

第13条（遵守事項）

乙は本物件に居住するにあたり次の各号を遵守し良識に従った生活を行なう。

- (1) 乙は本物件に入居後直ちに所定の位置に表札・ポストの名札を表示するとともに、電気・ガス・水道等の使用者登録を行なう。
- (2) 本物件内の設備機器の使用にあたっては、甲または甲の指定する者の指示に従う。

- (3) 乙は、防災・防犯に注意するとともに、内外の清潔を保つよう心掛け、ゴミの処理については決められた方法を守る。
- (4) 乙は、甲が本物件貸室の鍵を保管しないことおよび本物件貸室の鍵の所有権が建物所有者に帰属することを確認したうえで、鍵の保管・管理について十分に注意するものとする。なお、乙が鍵を紛失した場合、乙が鍵の交換（シリンダー交換を含む）に掛かる費用を負担するものとする。ただし、本貸室の引渡しを受ける際に乙の費用にて鍵の交換を行っていた場合は、乙は紛失した鍵の補充に掛かる費用を甲に支払うものとし、また、乙が鍵の紛失等の理由により鍵の交換（シリンダー交換を含む）を希望した場合は、その費用の全額を乙が負担するものとする。
- (5) 乙は、甲が要請した場合、乙またはその関係者（入居者・親族・丙等）の住民票を甲に提出する。
- (6) 乙または入居者は、自治会・町内会等地区活動への協力に努める。
- (7) 入居者同士あるいは近隣とのトラブルは極力発生させないように注意し、発生した場合は当事者間で解決する。

第14条（乙等の通知義務）

乙または丙もしくは乙・丙の関係者は、次の各号の一に該当するときは、直ちに書面又は電磁的方法をもって甲に通知する。

- (1) 乙または入居者が本契約期間中に引き続き1ヶ月以上にわたり不在のとき。
- (2) 乙または入居者あるいは丙の氏名・住所・勤務先・通学先・職業・電話番号、連絡先等が変更したとき。
- (3) 乙または丙が死亡したとき。
- (4) 乙または丙が後見・保佐・補助開始の審判を受けたとき。または破産・民事再生・会社更生・特別清算等の申立てがあったとき。
- (5) 本物件等に修理・取替えを必要とする箇所を発見したとき。もしくは本物件・関連施設・共用施設等を破損・汚損もしくは滅失したとき。
- (6) 本物件等の鍵を紛失したとき。もしくは自ら鍵を追加もしくは交換したとき。
- (7) 本物件に駐車場が附帯する場合で、駐車車両を変更したとき、または駐車場の使用をしなくなったとき。
- (8) 本物件の電力小売り事業者を変更したとき。この場合は電力小売り事業者名および変更日を通知することとする。

第15条（契約期間中の原状回復・修繕義務）

甲は、乙が本物件貸室を使用するために必要な修理・取替え等を行う。この場合の修理・取替え等に要する費用については、乙の責めに帰す事由により発生した本物件貸室内の修繕の費用は乙の負担とし、その他のものは甲が負担するものとする。

2. 第14条第1項第5号の修理・取替え等の通知があった場合、乙は必ず甲と協議のうえ、甲の指定する業者により修理・取替え等を実施する。ただし、乙は、急迫な事情があるときに限り、必要かつ相当な範囲内で修繕を行うことができる。
3. 前項の場合、乙は甲の措置（甲の指定する業者により実施される修理）に協力しなければならない。また、乙は名目の如何にかかわらず、甲の責めに帰すべき事由がない場合、甲の措置に対して一切の金員（生活上の支障・騒音・振動等に対する迷惑料等の損害賠償）を請求しない。
4. 乙が第14条第1項第5号に定める通知を怠り、または遅延したことによって本物件または本貸室に損害を与えた場合、乙はその損害を賠償しなければならない。
5. 乙は、本契約期間中、乙の責に帰すべき事由により本物件および関連施設・共用施設・敷地等を汚損・破損・滅失または甲に無断で原状を変更したときは直ちにこれらを原状に復す。これにより甲および第三者が被った損害一切を弁償し、修理・取替え等をする場合は乙がその費用を負担する。
6. 別紙「借主負担 確認書」別表1の4・5記載の修繕・交換等は乙がその費用を負担する。

第16条（本物件への立ち入り）

甲または甲の指定した者は、本物件の保全・修理・防犯・防火、その他建物の管理上必要な場合（防蟻処理等を含む）、予め乙の承諾を得て、あるいは乙に通知のうえ本物件貸室内に立ち入り、点検・作業することができる。この場合、乙は正当な事由なくこれを拒むことができない。

2. 前項の規定にかかわらず、火災・盗難等緊急を要する場合、および、法令（児童虐待の防止等に関する法律等）に基づき官公署が立ち入りを求めた場合、乙の事前承諾なく本物件貸室内に立ち入ることができる。この場合、甲は後日乙に対しその旨を通知する。
3. 前二項の規定にかかわらず、甲は、乙と連絡が取れず、本物件の管理保全および乙の安否確認が必要な場合に限り、乙の了承を要せず本物件に立ち入ることができる。

第17条（事故・免責）

天災地変・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被った乙の損害については、甲はその責を負わない。また、本物件の駐車場その他敷地内における乙またはその関係者の車輛に盗難・汚破損等が生じて、甲に故意・重過失がある場合を除き甲はその責任を負わない。

第18条（解約希望の申入れ）

乙は、期間満了時に本契約を終了するとき、契約期間中に本契約を解約するときは、契約要目表記載の予告期限迄に甲に対し書面又は電磁的方法で予告する。なお、予告した日も予告期限起算日に算入することとする。

2. 前項の予告がそれぞれの期間に満たない場合、本契約は、乙の予告より、契約要目表記載の予告期限月相当分の日数経過後に終了するものとする。
3. 第1項の他、甲の承諾により、乙は賃料等の予告期間分の賃料等相当額を甲に支払い本契約を直ちに解約することができる。
4. 甲は、正当な事由に基づき本契約を解約または更新拒絶しようとするときは、6ヶ月前までに乙に対し書面又は電磁的方法で申し入れるものとする。

5. 前項の場合、予告期間の満了と同時に本契約は終了する。ただし、予告期間満了日までに乙が本物件を明渡しした場合は、明渡し日をもって本契約は終了する。

第19条（甲の契約解除権）

乙が次の各号の一に該当する場合、甲は乙に対して何らの通知・催告を要せず本契約を解除または更新拒絶できるものとし、甲が損害を被ったときは、甲は乙に対しその損害を請求することができる。

- (1) 本契約締結にあたって入居申込書に虚偽の事項を記載し、不正な手段によって本物件に入居したとき。
 - (2) 賃料等または更新料の支払いを滞納し、その額が賃料の2ヶ月分相当額に達したとき、または賃料等の支払いをしばしば遅延し、その遅延が本契約における甲・乙間の信頼関係を害すると甲が認めたとき。あるいは乙に支払能力がないと甲が認めたとき。
 - (3) 乙が法人の場合、破産・民事再生・会社更生・特別清算等の申立てがあったとき。
 - (4) 本物件および関連施設を故意または重大な過失により汚損・破損・滅失したとき。
 - (5) 乙またはその関係者に共同生活を乱す行為や公序良俗に反する行為があったとき。
 - (6) 甲に連絡なく1ヶ月以上不在のとき。または電気・ガスの供給停止、表札の撤去、家具の搬出等により居住の意思なしと甲が認めたとき。
 - (7) 乙が禁固刑または拘禁刑以上の罪を犯したとき、または警察が介入するような事件にかかわったとき。
 - (8) 第11条（禁止事項）、第12条（甲の承諾事項）に違反したとき。またはその他本契約各条項あるいは本契約に付随して締結された覚書等に違反し、その違反が甲・乙間の信頼関係を害すると甲が認めたとき。
 - (9) 本項第4号、第5号、第7号は乙の同居人および世帯者等、乙の占有使用の補助者にも乙と同視して適用する。
2. 前項第2号に関し、丙その他の第三者から甲に対して賃料等の支払いがあった場合であっても、本契約が解除されることについて丙その他の第三者が異議を述べない場合には、甲は前項第2号を理由に本契約を解除することができるものとし、乙は賃料等の滞納が解消されたことを理由に解除の有効性を争うことはできない。

第20条（契約の消滅）

天災地変・風水害・朽廃または都市計画・区画整理事業等その他原因の如何を問わず本物件が居住不能となったとき、本契約は自動的に終了することを甲・乙は予め承諾する。この場合、乙は甲に対し名目の如何を問わず金銭その他を請求できない。

第21条（明渡し等）

乙は本契約が終了する日までに（第19条により本契約が解除されたときは直ちに）、本物件を甲に明渡ししなければならない。

2. 本物件の明渡しに際しては、乙は次の各号を遵守する。
 - (1) 本物件に付加した造作・設備等を除去し本物件を原状に回復する。
 - (2) 乙の義務である原状回復は甲または甲の指定する者に依頼して行なうものとし、乙は原状回復に要する費用（別途消費税額）を負担する。
 - (3) 明渡し日までの第8条の諸料金等を精算し、その事実を証明できる書面を求めに応じ甲に提示（電磁的方法による提示を含む。）する。
 - (4) 甲に対し移転料・立退料その他理由・名目の如何にかかわらず一切の金員を請求しない。また造作買取請求権および有益費償還請求権を行使しない。
 - (5) 乙が本物件を明渡しした後、本物件に残置した物品がある場合には、甲は乙がその所有権を放棄したものとして任意にその物品を処分することができる。この場合、乙は一切の異議申立てをせず、処分に要した費用（別途消費税額）を負担する。

第22条（本物件明渡しの際の原状回復費用負担区分）

本物件明渡し時の甲・乙各々の費用負担は、別紙「借主負担 確認書」ならびに次の各号によるものとする。

- (1) 乙の責において発生した修理・交換等は、乙の負担とする。
- (2) 「借主負担 確認書」以外の箇所において修理・交換等が発生した場合、同書「別表1」1の定めにより、甲・乙協議の上決定する。
- (3) 本条記載の原状回復、修理・交換等は甲または甲の指定した者に依頼して行い、乙はその費用を負担する。

第23条（明渡し遅延による使用損害金）

乙が第21条に違反して本物件の明渡しを遅延した場合には、乙は甲に対して、賃貸借契約終了日の翌日から明渡し完了日までの期間について、賃料等相当額の2倍相当の使用料相当損害金を支払う。ただし、乙は当該使用料相当損害金と別に賃料を支払う必要はない。

2. 乙の本物件明渡し遅延により、甲において賃料等1ヶ月分相当額を上回る損害が特別に発生した場合、これを特別損害分として、乙は甲に対して前項の使用料相当損害金に加えて、当該特別損害分の賠償をしなければならない。

第24条（連帯保証人）

丙は、乙が本契約に基づき負担する一切の債務について乙と連帯してその履行の責を負うものとし、本契約が更新された後も、引き続き連帯保証人としてその責を負うものとする。

2. 丙が個人の連帯保証人である場合、契約要目表記載の極度額を丙の責任の上限とし、本契約締結と同時に甲に対し、印鑑証明書（発行後3ヶ月以内のもの）を添付のうえ実印で押印した連帯保証人承諾書を差し入れなければならない。

3. 前項に定める丙の極度額は、一部先履行した場合、先履行した額を含めるものとする。なお、丙は保証債務を履行する場合、甲が指定する口座に自らの名義で支払いを行なうものとし、この支払いが甲から丙への直接の請求に基づくもので、かつ自らの名義で支払った金額のみが極度額に算入されることになることを受諾する。
4. 丙は、本契約が終了し、本物件の完全なる明渡しと本契約に基づく一切の債務が完済されるまでその責を免れない。ただし、丙が個人の連帯保証人である場合、乙または丙が死亡したときは、丙が負担する債務の元本が乙または丙が死亡した日をもって確定されるものとする。
5. 丙が死亡または甲の認める連帯保証人としての資格を失った場合（丙が本契約第14条第1項第4号に該当した場合を含め資力喪失等により連帯保証人としての適格性を失った場合を含む）は、甲は乙に対し新たな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、乙は直ちに甲の承諾する連帯保証人を選任しなければならない。
6. 個人の連帯保証人である丙が、甲に対して公的身分証明書を提示し、賃料その他本契約に基づいて乙が負担する債務についての不履行の有無およびその額に関する情報の提供を求めた場合は、甲は、甲の指定する方法により当該情報を丙に提供するものとし、乙はこれに異議を述べない。
7. 乙が事業のために本契約を締結する場合でかつ丙が個人の連帯保証人である場合、丙は乙から次の各号の事項について情報提供を受けてこれを確認したうえで、本契約条件にて合意・締結に至ったものであることを確認し、乙は丙に対して情報提供した内容が真実かつ正確であり、過不足が無いことを表明保証するものとする。
 - (1) 乙の財産および収支の状況。
 - (2) 乙が本契約の債務以外に負担している債務の有無ならびにその額および履行状況。
 - (3) 乙が本契約の債務の担保として他に提供し、または提供しようとするものがあるときは、その旨およびその内容。

第25条（個人の連帯保証人への委任）

- 乙は、自らまたは入居者が不在で行方不明等の状態となり甲と2ヶ月以上連絡が取れない状態が継続した場合、または、賃料等または更新料の支払いを滞納しその額が賃料の2ヶ月分相当額に達した場合、個人の連帯保証人である丙に対し本契約を解除する権限（契約の解除を受領する権限を含む。）ならびに解除に伴う本物件の明渡しを行う権限（残置物の引取りを含む。）、およびこれに付随する一切の権限を委任するものとし、丙がこの委任された権限を行使したことにつき、丙、甲または関係者に対して不服申立てまたは損害賠償その他の請求をしないものとする。
2. 前項の乙は本契約の解除ならびに本物件の完全なる明渡しが完了するまで、前項の委任を解約することはできない。

第26条（転貸借契約における個人情報の第三者への提供、貸主の地位の継承等）

- 甲が三井ホームエステートの場合、乙は甲が本物件を転貸を目的として、賃貸借物件の所有者（以下「丁」という。）から本物件を賃借していることを承諾する。
2. 乙は、別紙「入居申込書」裏面記載の個人情報の取り扱い（個人情報の第三者への提供）に関し、本物件が丁から丁以外の第三者へと譲渡される場合、三井ホームエステートが本契約条件および入居申込書に記載される個人情報を、丁ならびに本物件の譲受予定者および当該取引にかかわる宅地建物取引業者に対して提供することを予め承諾する。
 3. 乙は、甲・丁間の賃貸借契約が終了したときは、丁または丁が指定する者が本契約の甲の貸主たる地位を継承することを予め承諾する。
 4. 前項により、第6条第6項の甲の乙に対する敷金返還義務は丁または丁が指定し、本契約の甲の貸主たる地位を継承する者が負う事を承諾する。

第27条（設定済みの抵当権・根抵当権）

- 乙は、次の各号に定める事項をあらかじめ異議なく承諾する。
- (1) 本物件に設定された抵当権や根抵当権の実行により不動産競売がなされたときは、買受人には敷金は引き継がれないこと。
 - (2) 乙の賃借権が本物件に設定された抵当権や根抵当権に劣後する場合、競売による買受人に賃料相当額を支払った上で6ヶ月以内に本物件から退去しなければならないこと。
 - (3) 前各号の場合においても乙はいかなる補償も甲に請求しないものとする。

第28条（家賃債務保証会社）

- 乙が表記記載の家賃債務保証会社を利用する場合、乙は当該家賃債務保証会社との間で保証委託契約を締結のうえその内容に従うものとし、保証委託料に関しては当該家賃債務保証会社の指定方法に従って支払うものとする。なお、本契約を更新する際も同様とする。
2. 乙は前項の保証委託契約が乙の責に帰すべき事由により解除された場合、自動的に本契約が終了することを予め承諾する。ただし、乙が甲が承諾する別の家賃債務保証会社との間で新たに保証委託契約を締結した場合、本契約は終了しないものとする。
 3. 乙は表記記載の家賃債務保証会社が解散、破産、民事再生、会社更生の申立、並びに銀行取引の停止を受けた時等、保証債務を履行する資力を失ったと甲が認め得る場合は、新たに甲が承諾する別の家賃債務保証会社との間で保証委託契約を締結するものとし、その際の保証委託契約にかかる費用（保証料）は乙の負担とする。

第29条（区分所有法の適用）

- 乙は、本物件が「建物の区分所有等に関する法律」に定めるところにより、区分所有権の目的にされている場合、同法にもとづき次の各号が適用されることをあらかじめ確認する。
- (1) 乙は建物の保存に有害な行為その他建物の管理または使用に関し、区分所有者の共同の利益に反する行為をしてはならない。
 - (2) 乙は建物またはその敷地もしくは付属施設の使用方法につき、区分所有者が管理規約等または集会の決議にもとづいて負う義務と同一の義務を負う。

- (3) 乙は会議の目的たる事項につき利害関係を有する場合には、集会に出席して意見を述べることができる。
 - (4) 乙が第1号に規定する行為をした場合またはその行為をする恐れがある場合には区分所有者の全員または管理組合は区分所有者の共同利益のため、その行為の停止等を請求できる。
 - (5) 乙が第1号に規定する行為をし、区分所有者等の共同生活上の障害が著しい場合には、区分所有者の全員または管理組合は集会の決議にもとづき、訴えをもって本契約の解除および本物件の明渡しを請求できる。
2. 乙は、本契約締結時点において、本物件が「建物の区分所有等に関する法律」に定めるところにより、区分所有権の目的にされていない場合であっても、その後、本物件の他の住戸の権利関係の変動により、前項の規定が適用される場合があることをあらかじめ了承する。

第30条（反社会的勢力の排除）

- 甲・乙および丙は、それぞれ相手方に対して次の事項を確約する。
- (1) 自らまたはその役員（業務を執行する社員、取締役、執行役また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またはその構成員（以下総称して「反社会的勢力」という。）ではないこと。
 - (2) 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。
2. 甲・乙は、反社会的勢力の排除に厳正に取り組んでおり、双方が相手方による前項の確約に依拠して本契約の締結および履行するものであることを確認する。
3. 適法に新たな者が貸主たる地位を取得し、或いは賃借権を取得した場合、甲・乙は、改めてそれぞれ相手方に対し、書面又は電磁的方法をもって、第1項および前項の事項を確約・確認する。
4. 甲・乙は、相手方が次の各号の一に該当する場合、その相手方に対して何ら催告を要せず本契約を解除することができる。
- (1) 第1項もしくは前項の確約に違反した場合。
 - (2) 前項の確約・確認の申入れに対して1週間以内に相手方が前項の書面を提出（電磁的方法による提出を含む。）しない場合。
 - (3) 自らまたは第三者を利用して次の行為をしないこと。
 - ①相手方に対する脅迫的な言動または暴力を用いる行為
 - ②偽計または威力を用いて相手方の業務を妨害し、または信用を毀損する行為
5. 乙および入居者が、次の第1号に該当したとき、および、第2号から第6号までの行為を行った場合、甲は乙に対して何らの催告を要せず本契約を解除することができる。
- (1) 乙および入居者が法人その他団体で、本契約締結後に反社会的勢力が事業活動を支配し、または反社会的勢力に不当な資金提供を行うなど、社会的に不相当な関係を有する場合。
 - (2) 本物件の専有および共用部分等、その他本物件の周辺において、暴力・傷害・脅迫・恐喝・器物損壊・監禁・凶器準備集合・賭博・ノミ行為・売春・覚せい剤・拳銃不法所持・その他の犯罪を行ったとき。
 - (3) 本物件を反社会的勢力の事務所・その他の活動の拠点（本物件の専有および共用部分等に反社会的勢力であることを感知させる名札・名称・看板・代紋・提灯等の物件を掲示する行為を含む）または宿泊施設として使用・提供すること。
 - (4) 本物件またはその周辺において、著しく粗野もしくは乱暴な言動を行い、または威勢を示すことにより、近隣住民または通行人に不安感、不快感、迷惑を覚えさせること。
 - (5) 本物件に反社会的勢力を居住させ、または反社会的勢力を出入りさせること。
 - (6) 乙が法人の場合、株式・持分譲渡、役員変更、合併、会社分割等適法に変更がなされた場合（甲の事前の承諾がある場合を含む）であって、乙および入居者が反社会的勢力排除の確約・確認を拒絶する場合、または変更後の実質的支配者が反社会的勢力である場合。
6. 本条第4項の規定により本契約が解除された場合には、解除された者は、その相手方に損害がある場合はその損害を賠償しなければならない。自らに損害があっても相手方に対してその賠償を請求することができない。また、甲が乙に対して前項を理由にして解除する場合も同様とする。

第31条（火災保険）

- 乙は、本契約期間中（本契約始期日から本契約更新後も含めて本契約が終了し本物件の完全なる明渡し完了するまでの期間）、甲の指定する内容の火災保険に加入し、甲の求めに応じてそれを証する書面の写しを甲に提出（電磁的方法による提出を含む。）しなければならない。
2. 甲の催告にもかかわらず、乙が前項を履行しない場合には、甲は乙に対する何らの通知・催告も要せず本契約を解除または更新拒絶できる。
 3. 乙は本条により加入した火災保険の対象となる事故が発生した場合、甲に届け出なければならない。
 4. 乙は、本契約締結に際し、損害保険取扱代理店三井ホームエステートまたは共同保険代理店が推奨する火災保険に代えて、本物件貸室を対象とした他の保険契約を締結する場合は、第1項にて甲が指定する火災保険と同水準の付保内容とするものとする。

第32条（管理事務等）

- 乙は本契約に関する管理業者の連絡先として、重要事項説明書（16）管理の委託先を確認するものとする。
2. 前項の管理の委託先が三井ホームエステートの場合、乙は三井ホームエステートが、自らの財産と乙から受領した金員（家賃等）につき分別管理を行っていること、また、甲の地位が三井ホームエステート以外の場合は、当該金員（家賃等）を三井ホームエステートが甲の指定した口座に送金していることを確認するものとする。

第33条（消費税）

第3条第4項の他、本契約及び本契約に付随する契約において、甲が乙から受領するすべての金員のうちで、消費税（消費税および地方消費税）の課税対象となるものについては、その金員に消費税分を付加して甲は乙に対して請求し、乙はこれを負担するものとする。なお、消費税率が変更になった場合は、変更時よりその率に従い乙はこれを負担するものとする。

第34条（準拠法・管轄合意）

本契約は日本文をもって正文とし、準拠法を日本法と定めるものとする。本契約について紛争が生じた場合、本物件所在地を管轄する裁判所を管轄裁判所とすることに乙は予め合意する。

第35条（その他）

本契約に定めなき事項については、民法その他の法令および取引の慣行に従い、甲・乙協議のうえ円満に処理するものとする。

以上

借主負担確認書

1. 修繕および原状回復基準表【別表1】

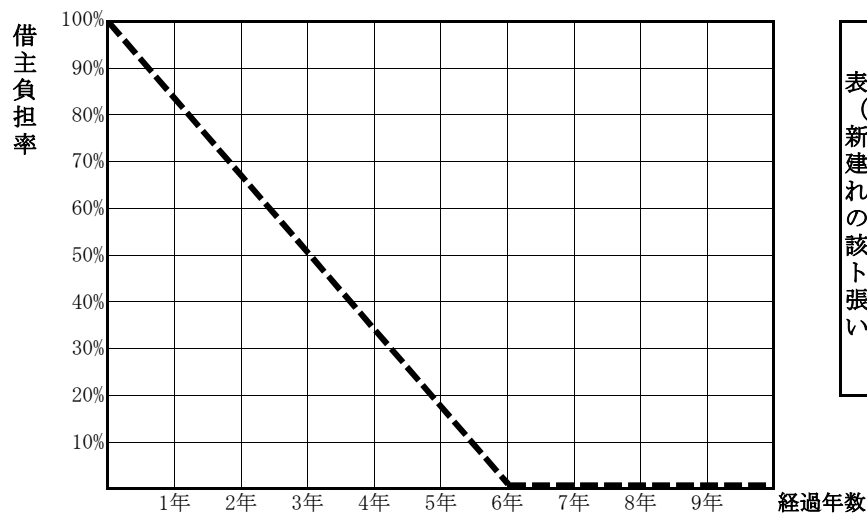
対象箇所（物件によって内容が異なります。）		汚損・破損の状態	修繕内容
共通	壁・天井（クロス等）	破れ、ヤニ、汚れ、キズ	張替または塗装
	クッションフロア	破れ、汚れ、キズ	張替
	フローリング	キズ、破損	修理または交換
	窓ガラス類	破損	交換
	電球・電灯類	破損、寿命による切れ	交換
	網戸	穴、破れ、棧の破損、変形	張替または修理、交換
玄関	ドアスコープ	破損	交換
	チャイム・インターホン	故障	交換または修理
	玄関ドアの鍵	破損、紛失	補充またはシリンダー交換
	郵便受	破損	修理または交換
	下駄箱	破損	修理または交換
キッチン	電気・ガスコンロ	故障	修理または交換
	給湯器類	故障	修理または交換
	換気扇	故障	修理または交換
	戸棚類	本体の破損および付属金物類の破損、紛失等	修理または交換
	排水詰り	異物の詰り	修理
洗面所・バス・トイレ	鏡	破損	交換
	シャワー用ホース・ヘッド	破損	交換
	洗面台	破損、キズ	修理または交換
	鎖およびゴム栓	破損	交換
	釜・給湯器	故障	交換
	浴槽	破損、キズ、くぼみ、薬品による変色	修理または交換
	蓋および備品類	破損、紛失	交換
	便器	破損、薬品による変色	修理または交換
	ロータンク	破損、故障	修理または交換
	ペーパーホルダー	破損	交換
居室	排水詰り	異物の詰り	修理
	畳	破れ、汚れ、変色	表替
	障子・襖	破れ、汚れ、変色	張替
	室内ドア	本体・ガラスおよび付属器具の破損、紛失	修理または交換
	カーペット類	汚れ、シミ、焦げ	張替
電気設備	カーテンレール・ランナー	破損、変形、ランナーの紛失	交換
	各種スイッチ・プレート類	故障、破損	修理または交換
	コンセントおよびプレート類	故障、破損	修理または交換
	テレビ用端子およびプレート類	故障、破損	修理または交換
	電話端子およびプレート類	故障、破損	修理または交換
給排水設備	給水および止水栓	故障、破損	修理または交換
	排水トラップ	故障、破損	修理または交換
その他	エアコン	破損	修理または交換
	洗濯用防水パン	破損	修理または交換
	タオル掛け	破損	交換

1. 経年劣化および通常の使用による損耗などの復旧については、貸主の費用負担で行うものとし、借主の故意過失や通常の使用方法に反する使用など、借主の責に帰すべき事由による損耗などの復旧については、借主の費用負担で行うものとしします。
2. 下記事例イ）からニ）の修繕、原状回復の費用は借主の負担（経過年数を考慮する部位は後記「2. 壁・天井・床の費用負担割当表【別表2】」に基づく）となります。
イ）喫煙等によるクロス等の変色・臭いの付着、ロ）落書き、釘穴、ネジ穴、ハ）例外的重量物で、かつ事前に申告のない物の設置による床材等のへこみ、ニ）結露等の放置によるクロスのカビ
3. クロスの張替で借主が負担する場合は、㎡単位を原則とします。ただし、破損部分だけでの張替では色褪せた他の古い部分と色が異なってしまう場合等、部分補修が困難な場合は面単位とします。なお、張替の費用負担に当たっては、通常損耗・経過年数（後記「2. 壁・天井・床の費用負担割当表【別表2】」）を考慮するものとしします。
4. 入居期間中に借主側の希望で行う畳の表替・裏返し、障子紙・襖紙の張替は借主の負担となります。
5. 入居中のヒューズの取替、給排水栓（パッキン・チェーン）の取替、照明器具（蛍光管、電球、グローランプ等）の交換、および庭の雑草取り、その他の軽微な小修繕・交換は借主の負担となります。

2. 壁・天井・床の費用負担割合表【別表2】

壁、天井（クロス）および床（カーペット、フロアシート）の修繕、原状回復費用負担は本表によります。

※ 耐用年数6年、残存価値1円、定額法



【注意】

表中の負担率の始点（100%時点）は新築物件にあっては建物が貸主に引渡された時点、新築以外の物件にあっては当該クロス・カーペット・フロアシートが張替えられた時点をいいます。

3. 本賃貸物件明渡時の通常清掃等費用負担

・契約終了時における原状回復に関する事項

- (1) ガイドライン（一般原則）では、敷金精算に当たっての原状回復を、「借主の居住、使用により発生した建物価値の減少のうち、借主の故意、過失、善管注意義務違反、その他通常の使用を超えるような使用による損耗、毀損を復旧すること」と定義しています。
- (2) 借主は、上記記載のガイドラインに基づく費用以外に、特約により下記の費用を負担することに同意します。

①本物件明渡し時の貸室の通常清掃費用

本物件貸室の通常清掃費用は 金 98,376 円（別途消費税）となります。

この通常清掃費用を借主の負担とする理由は、下記（イ）から（ホ）記載のとおりです。なお、この通常清掃費用には次の入居者を確保するための化粧直し、グレードアップの要素がある清掃費用は含んでいません。

- (イ) 退出時に、トイレ・洗面・浴室・レンジフード（換気扇）等設備、ならびにサッシ・建具設備等の他、貸室の全般に関して専門業者による通常清掃を行います。
- (ロ) 退出時の通常清掃費用については、借主が負担すべき場合がありますが、基本的には収受する賃料の対価として貸主が負担すべきものです。したがって本来であれば貸主は退出時に予想される通常清掃費用を加算した上で賃料を決定する必要があります。しかし当該費用を賃料に配分した場合、賃貸借契約期間の長短によって不合理が生じます。このため、賃料からこれを独立させて、予め貸室面積に応じて通常清掃費用負担額を定める方式が、より合理的であると判断しております。
- (ハ) また、トイレ・洗面・浴室・レンジフード（換気扇）等設備、ならびに貸室内の壁・サッシ・建具等については、別冊の賃貸生活ガイダンス・取扱説明書等記載のとおり、使用者による定期的な清掃・メンテナンスが不可欠ですが、賃貸借契約の場合、これらの定期的な清掃・メンテナンスが実施されないことも多く、汚損の状態によっては借主の善管注意義務違反となることがあります。
- (ニ) 特にトイレ・洗面・浴室・レンジフード（換気扇）等設備については、汚れの程度に関して、貸主側の意識と借主側の意識に相違があることが多く、退出時の清掃費用負担をめぐる紛争になることがあるため、これらの清掃費用負担についても予め合意することに合理性があると判断しております。
- (ホ) このような次第で、賃貸借契約終了時に、トイレ・洗面・浴室・レンジフード（換気扇）等設備に関する清掃費の借主負担分、および必ずしも借主の負担とはならない通常清掃費用分を含めて、上記通常清掃費用として明確にその額を定め、借主の負担として請求する契約としております。

②特別清掃費用

賃貸借契約上の禁止事項や貸主の承諾事項違反を原因（動物の無断飼育等）とする等、使用状況により、汚れが著しい場合は、上記①の通常清掃費用の他に、貸室内の喫煙等によるクロス、カーペット、建具設備等のヤニ汚れを含む変色・臭いの付着、ペット飼育等による傷や汚れ、臭いの付着、有害物質等の製造または保管その他不潔悪臭のある物品の持込み等から生じる傷や汚れ、臭気等を修復（消毒等を含む）するための特別清掃費用が生じることがあります。なお、喫煙等により貸室内全体においてクロス等がヤニ汚れ等により変色したり臭いが付着した場合は、クリーニングでは除去できない場合の張替等の費用を1室単位として借主の負担とします。