

定期借家賃貸借契約書

賃貸人 株式会社シャンブルタマキ を甲とし、賃借人 _____
を乙とし次のとおり定期借家賃貸借契約（以下「本契約」という）を締結する

第1条（賃貸借契約）

甲は乙に次に表示するアパート貸室(以下「貸室」という)を女子学生専用、学生
期間限定の賃貸住居として本契約書記載条件にて乙に賃貸する

貸室の表示

- ① 貸室の所在地 名護市東江四丁目24番2号
- ② 貸室の表示 サンシャイン名桜 _____ 階 _____ 号室

第2条（賃貸借期間）

- 1 この契約の期間は、 _____ 年4月1日から _____ 年3月14日までとする
- 2 この契約は、期間満了と同時に終了するものとするを原則とし、契約延長の際には新たな契約を契約終了の半年前までには締結し署名、捺印を行うこととする
- 3 甲は契約満了の1年前から6ヶ月前の間に、乙に対し本契約が終了する旨の通知をするものとする。（1年未満の契約の場合は契約時に通知する）

第3条（賃借料）

- 1 賃借料(共益費含む)は、毎月につき金 39,500 円とし、毎月分を前月27日までに甲の指示する銀行口座へ乙の口座から自動振替するものとする。
- 2 駐車場代は1台を無料とする。駐車場は車、自転車、バイクいずれか1台のみとする
- 3 賃借料の支払い方法については、原則銀行振替とする。但し、甲乙間の合意により支払方法を変更することができる
- 4 法律に定めた事由又は諸物価の高騰等経済情勢の変動、公租公課、その他の負担の増加あるいは、甲が貸室に改良を加える等の理由により、甲から賃借料等の増額を申し出た場合は、乙はこれに応ずるものとする
- 5 乙は、電気、ガス、水道、電話料金その他を負担するものとし、甲の名において支払う必要のある場合は、甲は乙に対し、賃借料の他にその実費を請求することができる

第4条（初期費用・退去時費用）

- 1 乙は、甲に対しこの契約締結と同時に礼金として39,500円を支払い、また甲指定の火災保険会社へ直接契約・支払いするものとする。（再契約時は礼金はなしとする）
- 2 乙は、甲に対し退去時、ハウスクリーニング費用を支払いするものとする。別途原状回復若しくは修繕が必要な場合には、乙は甲に支払いするものとする。
甲指定のハウスクリーニング業者・修繕業者とする。

第5条（使用目的及び転貸等の禁止）

- 1 乙は、貸室を住居の目的として使用し、目的外にこれを使用しない
- 2 暴力行為若しくはこれに準ずる反社会的行為をなすものを貸室に入居させ、又は使用させてはならない
- 3 乙は、貸室の全部または一部について、第三者へ転貸譲渡あるいは、乙以外の者を同居もしくは同居に準ずる行為をさせてはならない

第6条（増改築禁止）

乙は、甲の承諾なくして、貸室の構造の変更、造作加工をしてはならない。もしこれに違反した時は、明渡しの際、乙の費用で原形に復するかあるいは、その施設部分一切を無償で甲に提供するか、もしくは相当額を賠償するかはすべて甲の選択によることとし乙はその決定に従って異議なくこれを履行しなければならない

第7条（管理・入居ルール）

乙は、貸室の使用に関しては、甲又は甲の指定する管理人の注意に従って使用しなければならない。なお、乙は次の事項を特に厳守すること

- ① アパート共有部分及び貸室内外の清掃、安全に努めること
- ② あらゆる動物を飼育しないこと
- ③ 騒音を発する等により、近隣の住居者に迷惑となることをしない
- ④ 室内や設置家具のカビ、結露、害虫発生防止の為部屋の換気、掃除をこまめにする
- ⑤ 敷地内及び室内禁煙
- ⑥ 乙以外の半同棲、同居は禁止（家族以外の方へ合鍵を持たせないこと）
- ⑦ 甲から伝達事項等必要性がある場合には電話で連絡がとれるようにする
- ⑧ 帰省等により1週間以上留守にする場合には事前に甲へ連絡する
- ⑨ 留学等で3ヶ月以上留守にする場合甲指定業者へ乙の負担にて清掃依頼をする
- ⑩ 甲指定業者にて年1回のエアコンクリーニングを乙の負担にて清掃依頼をする
- ⑪ 提出済みの入居者情報の項目の変更があった場合の報告義務
- ⑫ テレビ・ラジオ・ステレオ及び会話等を大音量で行ってはいけない
- ⑬ 深夜の帰宅・早朝の外出で、近隣の迷惑となることを行ってはいけない
- ⑭ 賭博行為禁止、違法薬物等を使用してはいけない
- ⑮ 共用部分に私物を置いてはいけない（置き配の紛失等、貸主は一切の責任を負わない）
- ⑯ 水洗トイレに、新聞紙・ゴム製品・ナイロン製品等・水洗用トイレットペーパー以外の物を流してはいけない。また、浄化槽の機能を失わせる恐れのある塩素系消臭洗剤等を使用してはいけない
- ⑰ 流し・洗面・浴室の排水口に、油・熱湯を流すなど配管の詰まり及び破損の可能性を与える行為をしてはいけない
- ⑱ その他、他の入居者や近隣の迷惑となる行為、および本物件またはその設備に損害を与える可能性のある一切の行為をしてはいけない

- ⑲ 貸主に許可された以外の車、バイク、自転車を駐停車してはいけない
- ⑳ 既存の電気、水道、ガス、電話、インターネット回線の変更をしてはいけない
- ㉑ 観葉植物は持ち込まないこと
- ㉒ ゴミの分け方・出し方については、家主の指示する場所・分け方等に必ず従うこと
- ㉓ 通路やベランダ常にきれいに維持すること
- ㉔ 壁・天井、ドア等に、ステッカー・ポスター・フック・画鋸等を貼らないこと
- ㉕ キッチン、トイレ・ユニットバス、ベランダの排水口は常に清掃し、ゴミ、異物、毛髪等を詰まらせないようにすること
- ㉖ ピアノ・エレクトーン等の大型楽器の持ち込まないこと
- ㉗ 観葉植物の持ち込まないこと
- ㉘ 台風等の際にはベランダには洗濯機以外の物は室内に移動させること
- ㉙ 非常時、避難にて廊下に出られない場合ベランダの仕切り板を破って避難する事がある為、仕切り板前には物を置かないこと
- ㉚ お部屋の玄関前の廊下、ベランダは常にきれいにすること
- ㉛ 入居者同士のトラブル、近隣とのトラブルは極力発生しないよう注意し、発生した場合は当事者同士で解決すること
- ㉜ 駐車場内での事故、トラブル等について甲は一切責任を負わないものとする
- ㉝ 許可なく建物や駐車場に看板、広告、文字等の書き込みをしないこと
- ㉞ 建物賃貸借契約の自己管理責任を認識し、自己の責任をもって建物を管理すること

第8条（修繕及び修理等費用の負担）

貸室に対する乙の故意、もしくは過失による破損の修繕費ならびに日常の小修理に属するもので次に掲げるものは乙の負担とする

- ① 鍵を紛失、置き忘れて部屋を開錠できない場合の鍵開錠や鍵交換費用
- ② 床、壁、ガラス、浴槽、便座等の破損、修理
- ③ トイレや排水溝のつまりによる故障の修理
- ④ 水栓金具、電気スイッチ、電球、ドア取手、パッキン類等小修理に属するもの
- ⑤ 設置家具の破損やカビによる張替え及びペンキ塗装
- ⑥ 備え付けの設備以外の家具家電、配線設備等に関しては、退去の際は現状にもどさなければならない。修復できない損傷がある場合はその修復に要する費用
- ⑦ カビ、結露、害虫の発生による修理及び駆除に要する費用
- ⑧ 床、壁、柱、天井、設備、設置家具、家電用品等本物件を汚損または破損した場合の修理費用
(家電は保証対象修理であれば乙修理費用負担なし。設置家具は故意になる破損、カビ以外は乙修理費用負担なし。ただし修理期間や商品が届くまでの時間を要することを乙は了承する)
- ⑨ 退去時における残留物、ゴミ等の処理費用
- ⑩ 退去時におけるハウスクリーニングに係る電気、水道代

第9条（契約の解除）

- 1 乙が次の各号に該当するときは、甲は乙に催告をすることなくこの契約を解除することができ、乙に対し損害賠償を請求することができる
 - ① 賃借料の支払いを1月分以上怠った時
 - ② 賃借料の支払いをしばしば遅延する、入居ルール、規約違反するなどして、本契約における甲乙間の信頼関係を著しく害すると認められる時
 - ③ 乙が学生の身分を喪失した時。ただし休学等、復学意志のある場合に限り特別対応として別途甲へ相談し許可をとること
 - ④ 乙及び連帯保証人が本契約時に提出した入居情報に虚偽があった場合
 - ⑤ 乙が本契約のいずれかに違反した時
 - ⑥ 乙及び連帯保証人が性風俗、反社会勢力と関わりが判明した時
 - ⑦ 乙及び連帯保証人が逮捕、拘留等で身柄の拘束を受けた時
- 2 乙が貸室に残置した家財道具、その他の物品は甲において売却消却その他の適当な処分をすることに乙は一切の権利を放棄し異議申立を述べないこととする
- 3 前項の処分をするについての費用は、乙の負担とする

第10条（期間内解除）

- 1 乙は、療養親の介護等やむを得ない事情以外は期間内解約ができないものとする
但し、期間満了前に本契約を解除しようとする場合は甲に対して残り契約期間の家賃を違約金として支払うことにより本契約を即時に解約する事ができる
期間満了前の退去立会いは1ヶ月前までに日時を連絡すること。ただし退去立会は平日のみの対応とする
- 2 乙が貸室に残置した家財道具、その他の物品は甲において売却消却その他の適当な処分をするにつき乙は一切の権利を放棄し異議申立を述べないこととする
- 3 前項の処分をするについての費用は、乙の負担とする

第11条（移転料等の不請求）

- 1 乙は貸室明渡しに際し、いかなる名目の金銭及び財産上の請求をしないものとする
- 2 甲が建物の改築又は大修理の必要上、一時立退きを要求する場合、乙は異議なくこれに応じ、一切その保証を請求しない

第12条（災害）

- 1 貸室が火災その他の災害等で、大破又は、滅失した時、本契約は催告その他の手続きをしないで当然消滅するものとする。甲の過失による場合を除き、乙は甲に対して一切の賠償の請求をしない
- 2 乙は入居時、再契約時に火災保険に加入し、保険会社とのやりとりをすることとなる

第13条（保安点検）

乙は甲又は甲の指定する管理人が設備点検等（毎年の定期点検等）で入室を求められた場合、その入室を承諾しなければならない

第14条（甲の立ち入り権）

甲は下記の場合、室内に立入りの上、適当な処理をとることができる

- ① 緊急かつ止むを得ない場合
- ② 法令に基づき官公庁が立入りを認めた場合
- ③ 借主が、正当な理由がなく室内設備機器等の点検の立会いを断った場合
- ④ 一ヶ月以上の音信不通が発生した時
- ⑤ 室内設備点検時

第15条（明渡し）

- 1 退去する日程は契約書によって決まっておりますが立会が必要な為1ヶ月前までに日時を連絡すること
- 2 入居時に渡した鍵・購入した鍵は返却すること
- 3 粗大ゴミや家電製品は有料。また大量の家庭ゴミも別途料金となる

第16条（連帯保証人）

- 1 保証人は乙と連帯して本契約の義務履行の責に任ずる事とする
- 2 乙が本賃貸借契約に違反した場合は、どの様な場合でも、乙及びその保証人に対して甲は直ちに損害賠償の請求することができる
- 3 乙は、連帯保証人が死亡又は破産した時は、甲に対し即時この旨を通知しなければならない。その場合、甲は、乙に対して連帯保証人の変更を求める事ができる

第17条（合意管轄）

本契約において訴訟の必要が生じたときは、那覇地方裁判所の管轄する裁判所を管轄裁判所とする

第18条（定めのない事項の協議）

本契約書に定めのない事項は甲、乙間において、相手方の権利利益を尊重し協議のうえ決定する

年 月 日

賃 貸 人 本 店〒905-0021 沖縄県名護市東江四丁目 24 番 2 号.....
商 号株式会社シャンブルタマキ.....
代 表 者代表取締役 玉 城 浩 孝.....
電 話 番 号090-9788-4795.....

賃 借 人 住 所
氏 名 印
電 話 番 号
緊 急 時 電 話 番 号.....

本契約について入居者の親権者として同意し連帯保証人として合意する。

住 所
氏 名 印
電 話 番 号
緊 急 時 電 話 番 号.....