

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地賃貸借契約を締結する。

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)を女子大生専用、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締結し署名、捺印を行う。
- 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（礼金の扱い）

- 1 乙は、甲に対し、この契約締結と同時に礼金として **39,500** 円を納入するものとする。（再契約時は礼金なし）
- 2 標準ハウスクリーニング費用は **40,000** 円（税別）の為、乙は甲に **20,000** 円（税別）を支払いするものとする。別途現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。

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（修理費負担）

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 鍵を紛失した場合など鍵交換や鍵開錠費用
- ② 床、カベ、ガラス、浴槽、便座等の破損、修理
- ③ 水洗便所や排水溝のつまりによる故障の修理
- ④ 水栓、電気スイッチ、ドア取手、その他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 別途入居者規約、ご入居者退去時の注意事項

第8条（管理及び入居ルール）

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。（別途入居規約）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 観葉植物等の持ち込みはしないこと
- ④ 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
- ⑤ 室内を不潔にしたり、破損したりしない
- ⑥ 設置家具、室内にカビを防ぐため部屋の換気、掃除をこまめにする
- ⑦ 電気、電話、ガス、水道等設備の変更
- ⑧ 敷地内及び室内禁煙
- ⑨ 乙以外の同居は禁止（家族以外の方へ合鍵を持たせないこと）
- ⑩ 提出済みの入居者情報の項目（連絡先等）の変更があった場合の報告義務
- ⑪ 留学等で3ヶ月以上留守にする場合甲指定ハウスクリーニング業者で清掃をする
その場合のハウスクリーニング料金は乙の負担にて行うものとする
- ⑫ 甲指定ハウスクリーニング業者にて年1回のエアコンクリーニングを行うものとする
その場合のエアコンクリーニング料金は乙の負担にて行うものとする
- ⑬ 別紙入居者規約、ご入居退去時の注意事項

第9条（契約解除）

- 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る。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 乙が名桜大学生の身分を喪失した時
 - ④ 乙において本件契約書に関して提出した入居情報に対して連絡したにも関わらず、1カ月以上連絡が取れないとき。
 - ⑤ 乙が本契約のいずれかに違反した時
 - ⑥ 借主が反社会、暴力団関係者と関わりが判明した時
 - ⑦ 借主が逮捕、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賃貸人に対して契約期間内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。
- 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 (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、どのような場合でも、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15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16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.....