

# 建物賃貸借契約書（ウインビュ川崎用）

賃貸人 渡邊 茂男（以下「甲」という。）と賃借人 \_\_\_\_\_  
（以下「乙」という。）は、物件の表示記載の建物（以下「本件建物」という。）の賃貸借  
（以下「本件賃貸借」という。）に関し、次のとおり契約を締結します。

## 頭書 1. 不動産の表示

不動産の表示	所在地	川崎市川崎区旭町1-10-14	名称	ウインビュ川崎
	構造	鉄骨鉄筋造 7階建	賃貸部分	階 号室
	間取り		床面積	m <sup>2</sup> （登記簿面積 m <sup>2</sup> ）
	付属施設			
管理者	住所 （主たる事務所の所在地）	横浜市戸塚区柏尾町932-3 TEL. 045-410-7851		
	氏名（商号または名称） <small>（マンションの管理の適正化の推進に関する法律による登録を受けているときはその登録番号）</small>	株式会社 横浜管理サービス		

## 頭書 2. 賃貸借条件

賃貸借条件	賃料	月額 円 (内消費税 円)	敷金	円 (賃料の ヲ月分)	
	管理費	月額 円 (内消費税 円)			
	共益費	月額 円 (内消費税 円)			
	契約期間	年 月 日から 年 月 日までの ( 年間)			
	支払期限	毎月 末日までに 翌月分を支払う			
	支払方法	1. 振込 (入居時支払金/賃料・敷金・保証料等)	金融機関 : 横浜銀行 戸塚支店 口座番号 : 普通 NO. 6102023 口座名義人: 株式会社 横浜管理サービス 代表取締役渡邊茂男 TEL.: 045-410-7851		
		2. 口座振替	賃貸保証契約: 賃借人口座から保証会社収納先銀行へ自動引落し		
3. 代理納付		生活保護住宅扶助: 指定口座			

## 頭書 3. 更新に関する頭書

新賃料の1ヶ月分
----------

この契約の成立を証するため本書2通を作成し、甲・乙および丙それぞれ署（記）名押印のうえ、  
甲乙各1通を保有するものとします。

年 月 日

貸 貸 人 (甲)	住 所	横浜市戸塚区名瀬町2083 TEL. 管理会社 045-410-7851			
	氏 名	渡邊 茂男 ㊞	所有名義人	渡邊 茂男	
賃 借 人 (乙)	住 所				
	氏 名	㊞			
	緊急時の 連絡先	(賃借人との関係)	住 所		
			氏 名	TEL.	
同居人	名	同居人氏名			
連帯保証人 (丙)	住 所	千葉県木更津市羽鳥野6丁目21番地4 TEL. 03-4232-8080			
	氏 名	日本貸貸保証 株式会社			

媒介業者 免許証番号 [                      知事・                      大臣] (       )                      号  
所在地  
商号または名称  
代表者    ㊞  
宅地建物取引士  
登録番号    第    号  
氏 名    ㊞

# 契約条項

## (目的)

- 第1条 甲は乙に対し、本件建物を居住の用に供する目的で賃貸し、乙はこれを借り受けました。
- 2 乙は、本件建物を前項の目的にのみ使用し、他の用途に供さないものとします。
- 3 乙は、本件建物を暴力団事務所として使用してはならない。

## (期間)

- 第2条 契約期間は、頭書2に記載のとおりとします。
- 2 甲および乙は、協議の上、本契約を更新することができます。

## (賃料および管理費等)

- 第3条 乙は、頭書2の記載に従い、賃料・管理費等（以下「賃料等」という）を甲に支払わなければなりません。
- 2 乙は甲に対し、頭書2の記載に従い、賃料等を、甲の指定する方法で支払うものとします。  
ただし、本件建物の引渡し日を含む当月分及び翌月分の賃料等は、この契約締結の日に支払うものとします。
- 3 1か月に満たない賃料等は、1か月を30日として日割計算するものとします。

## (賃料等の改定)

- 第4条 甲および乙は、前条第1項の賃料等が、公租公課の増減、土地・建物の価格の上昇・低下その他の経済事情の変動により、または近隣の同種の建物の賃料に比較して不相当となったときは、賃料等の増減を請求することができるものとします。

## (敷金)

- 第5条 乙は甲に対し、敷金として頭書2記載の金額を預託しました。
- 2 前項の敷金は無利息とします。
- 3 第1項の敷金は、この契約が終了した後、甲が本件建物の引渡しを受けるのと引換えに、乙の未払賃料等その他この契約から生じた債務を控除した残額について、甲は乙に返還するものとします。
- 4 乙は、この契約期間中は、賃料等その他の債務と敷金とを相殺することはできないものとします。
- 5 乙の都合による解約申し出の場合、契約期間が1年未満については敷金が償却となります。

## (修繕費の負担等)

- 第6条 本件建物の修繕に要する費用のうち、別表に掲げるものは乙が負担し、その他のものは甲が負担するものとします。
- 2 乙は、本件建物につき修繕を必要とする箇所を発見したときは、速やかに甲に通知するものとします。

## (諸費用の負担)

- 第7条 本件建物およびその敷地の公租公課もしくは地代は甲が負担し、本件建物の使用に伴う電気・ガス・上下水道、町内会費その他の諸費用は乙の負担とします。

## (賃借人の義務)

- 第8条 乙は、本件建物の使用に際して別に定めることのほか、次の各号に定める事項を遵守するものとします。
- ① 本件建物を原状のまま使用するものとし、これに変更を加えないこと
  - ② 本件建物の賃借権を他に譲渡し、もしくは転貸しないこと
  - ③ 本件建物および居住者等に危険となる行為および近隣に迷惑を及ぼす行為をしないこと
  - ④ 善良なる管理者の注意をもって本件建物を使用すること
  - ⑤ 乙の同居人またはその人員を変更する場合には、あらかじめ甲に通知すること
  - ⑥ 1か月以上継続して本件建物を不在にする場合には、あらかじめ甲に通知すること
  - ⑦ 動物の飼育をしないこと
  - ⑧ 重量物の搬入等はあらかじめ甲に通知すること
  - ⑨ 管理規約、使用規則等の定めがある場合は、この定めによる使用方法を遵守すること

### (契約の解除)

第9条 乙が次の各号の一に該当したときは、甲は催告のうえ、この契約を解除することができるものとします。

- ① 前条各号に定める義務に違反したとき
- ② 賃料等の支払いを2か月分以上怠ったとき
- ③ 入居申込書の記載事項に重大な虚偽があったとき
- ④ 乙またはその関係者が、暴力団等反社会的な団体に所属していることが判明したとき
- ⑤ 乙またはその関係者が、暴力団等反社会的な団体に所属している者を本件建物に反復、継続して出入りさせ、もしくは近隣居住者の平穩を害するおそれのある行為を行ったとき
- ⑥ 乙にこの契約を継続することが著しく困難となる信頼関係を破壊する行為があったとき
- ⑦ その他この契約の条項のいずれかに違反したとき

2 乙が第1条第3項に違反したときは、甲は催告なしにこの契約を解除することができる。

### (中途解約)

第10条 乙は、本契約期間中においても、甲に対し1ヶ月前に予告することにより、この契約を解約することができるものとします。

2 前項の規定にかかわらず、乙は、1ヶ月分の賃料等相当の金員を支払うことにより、この契約を即時解約することができるものとします。

### (原状回復義務等)

第11条 この契約が終了したときは、乙は本件建物を原状に復して甲に引き渡すものとします。

2 乙は前項の引渡しまでに、未払賃料等その他の諸費用を完納するものとします。

3 乙が本件建物の引渡しを遅延した場合には、甲は乙に対して賃料の2倍に相当する損害金を請求することができるものとします。

### (火災保険の加入義務)

第12条 乙は甲の指定する保険代理店を通じて、本物件に対する火災保険に加入するものとする。

### (連帯保証人)

第13条 この契約に基づき乙が負担すべき一切の債務を保証するため、連帯保証人(丙)は乙と連帯して保証するものとします。

但し、乙は賃貸保証会社と保証契約を締結することにより連帯保証人とすることができる。

### (信義誠実の原則)

第14条 甲および乙は、信義に従い、誠実にこの契約を履行するものとします。

2 この契約に定めのない事項および疑義のある事項は、甲乙誠実に協議するものとします。

### (更新に関する事項)

第15条 更新に関する事項については、頭書3に記載のとおりとします。

### (特約事項)

特約事項については、下記のとおりとします。

- |  |
|--|
| <ol style="list-style-type: none"><li>(1) 乙が、連帯保証人にかえて賃貸保証会社と保証契約を締結する場合は、甲が指定する日本賃貸保証株式会社によるものとする。</li><li>(2) 本賃貸借契約の解約退去時において、以下の修繕費用等は乙の負担とする。<ul style="list-style-type: none"><li>・居室の清掃費(空調機、換気扇、排水管の洗浄含む)</li><li>・畳表替え又は裏返し費用、襖障子の張替え費用</li><li>・専有部分及び付属設備器具等の破損及び汚損の場合の修復又は取り替え費用</li></ul></li><li>(3) 乙の都合により契約開始後1年未満に解約し、フリーレントを利用した場合は、第5条5項の償却とは別にフリーレント分の賃料を乙は甲に支払うものとする。尚、その償却分は乙負担の原状回復費用には充当されない。</li></ol> |
|--|

# 覚 書

## I. 敷金の預かり

金 円也 ただし、無利息のこと。

上記金額を下記賃貸物件の敷金として正にお預かりいたします。  
尚、解約時における敷金の返還は本証と引替えにおこないます。

賃貸人 渡邊 茂男 (印)

## II. 鍵の預かり

部屋の鍵 ドア 本 (No. )

上記のとおり鍵を預かります。尚、解約時には必ず返却いたします。  
鍵紛失の場合は、鍵の作製費用として金 2 万円を負担致します。

賃借人 (印)

## III. 入居者名簿

私は、貸室への入居に際し、下記のとおり入居者名簿を提出します。

	本 人	家 族	家 族	家 族
氏 名				
続 柄				
性 別				
生年月日				
会社 : 学校				
所在地				
電 話				
職種 : 学年				
勤続年数				

#### IV. 暴力団等に関する確約

入居者 \_\_\_\_\_ は、暴力団又はその他反社会的活動の組織等に所属していないことを誓約します。

但し、警察当局が暴力団員又は反社会的組織要員であると判断し、聞き込み等があった場合は賃貸借契約書及び賃貸物件使用細則の記載事項に該当するものとして、本賃貸借契約の解除並びに物件の明渡しにつきまして、一切の異議申し立てをいたしません。

賃借人 ⑩

入居者 ⑩

#### V. 賃貸物件使用における具体的禁止事項

賃借人及び入居者は、本物件を使用するについて、互いに協力のもと、本物件の維持、管理及び全入居者の快適な居住環境の維持を行うものとする。また次に掲げる行為をしてはならない。

- (1) 本物件を定められた住居用途以外に使用すること。  
麻雀、賭博、競馬・競輪・競艇等のノミ行為、もしくはこれに付随する行為をすること。  
売春の場所として使用又は提供、電話を利用しての売春の斡旋もしくはこれに付随する行為をすること。覚醒剤や麻薬類の使用又は密売もしくは製造場所として使用し、その他あらゆる犯罪の利用場所として使用すること。暴力団の組事務所として使用すること。
- (2) 騒音／悪臭を伴う行為及び風俗、美観上好ましくない用途、不潔・嫌悪を感じる用途への使用。
- (3) バルコニーに物置、その他これに類する工作物を構築または設置すること、植物鉢等を危険な場所に置くこと。
- (4) 重量物、発火・爆発の恐れがある危険物・不潔・悪臭のある物品等を持ち込むこと。
- (5) 居住者に迷惑または危害を及ぼす恐れのある動物等を飼育すること。
- (6) 居室以外の共用部分(廊下・階段・エレベーター・屋上等)に私物等を置くこと、又は個人が独占して使用(占有)すること。
- (7) 共用部分において高声、高吟をすること、足音をひびかせること。
- (8) 物品を窓から投げる、又は高所より落下または投棄すること。
- (9) 居室内において、近隣の迷惑になるような騒音(テレビ・ラジオ・ステレオ高音視聴、楽器演奏、カラオケ等)を発する行為をすること。
- (10) 廊下、階段、その他の壁面、床、手擦等に落書又はキズをつけること。窓ガラスに文字等を書き込むこと。(但し、店舗・事務所を除く)
- (11) 電気、ガス、給排水等の諸設備の許容量に影響を及ぼす機械器具等の新設付加または変更すること。
- (12) 塵芥及びタバコの吸殻等を玄関・ホール・通路の共用部分に放棄、又はまき散らすこと。
- (13) 排水管に布・綿・生理用品等、及びガム・タバコの吸殻・ビニール製品等不溶性のものを流すこと。
- (14) ガス栓、水道栓を開放漏洩、漏水のまま放置すること、その他浴室以外の床に液体を流すこと。
- (15) 敷地及び共用部分の玄関・廊下・階段・エレベーター等で子供を遊ばせること。
- (16) 自動車・オートバイ・自転車を敷地内に放置すること、及び訪問者が敷地内・近隣する公道・私道上に違法駐車すること。
- (17) 立入禁止区域(電気室・機械室・屋上等)の危険な場所に立入ること。
- (18) バルコニーの物干器以外の外壁、その他の共用部分等にて、洗濯物・布団干しを行う等、環境を害する行為をすること。
- (19) 通路に面する各戸のドア及びその周辺に、所定の名札以外の一切の貼り物看板等を下げること。
- (20) 居室内外の改造ならびに造形、釘打ちをすること。
- (21) 町内会等が定めるゴミの投棄方法、日時、区分を守らない行為をすること。
- (22) その他、社会通念上、明らかに他の入居者に迷惑を与えると判断される行為をすること。

以上

年 月 日

## 賃貸借契約解約申込書

(賃貸人) 渡邊 茂男 様

(賃借人) 住 所

氏 名

㊞

電 話

私と貴殿との間で締結した 年 月 日付マンション賃貸借契約は、当方の都合( )  
により 年 月 日をもって解約いたしたく同契約書第10条の条項に基づき、解約の申し  
入れを致します。

賃貸物件の表示

所 在 川崎市川崎区旭町1-10-14

名 称 ウインビュー川崎 号室

尚、上記解約日(明渡日)に賃借人は、荷物を完全に撤去いたします。もし残物物が残っている場合は、  
貴社で処分されても意義ないこと承諾いたします。またその処分費用は私が負担します。

以上

年 月 日

## 賃貸借契約解除及明渡届

(賃貸人) 渡邊 茂男 殿

(賃借人) 住 所

氏 名



私は貴殿との下記物件の賃貸借契約を解除し、賃貸借物件を明け渡すと共に、鍵の返却を致します。

賃借人氏名			
移転先住所			TEL
連絡先 (勤務先等)	社名	TEL	
	住所		
振込口座	銀行・信用金庫		支店
	名義	普通・当座 NO.	
賃貸借物件の表示			
名 称	ウインビュ川崎		号室

※契約の解除は物件を明渡し、鍵を返却した時に完了したものと認定します。

※賃料等は、契約解除日以前に物件より退去されても契約解除日まで戴きます。

又、敷金は契約が1年未満の場合は償却となります。

※退去されるに際し、敷金は賃借人負担にかかる修繕、清掃等の費用他を精算した後に残金を上記で指定された賃借人の金融機関口座に振り込みます。

以上