

建物賃貸借契約書

(イ)

賃貸人 XXXXXXXXXX (以下「甲」という。)
賃借人 XXXXXXXXXX (以下「乙」という。)
下記のとおり建物賃貸借契約(以下「本契約」という。)を締結する。
契約の証として本契約書2通作成し、甲乙および連帯保証人は、各々記名押印のうえ、甲乙各1通を保管する。

賃貸借物件の表示	名 称	プレサンスNAGOYA覚王山				
	所在地	愛知県名古屋市千種区田代本通1丁目10番(地番)				
	構造・規模	鉄筋コンクリート造地上15階建				
	賃貸借部分	1504号室	32.8㎡	1LDK	用途	住居専用
賃貸借期間		2022年7月30日 ～ 2023年7月29日		1年間	更新料	11,000円
賃 料(月額)		89,300円		敷 金	0円	
共益費(月額)		9,680円		礼 金	89,300円	
ハウスクリーニング代金 (退去時税別)		35,000円				
入居者	氏 名	続 柄	生年月日		連絡先	
		本人				
特約事項		・乙の居住・使用により発生した建物価値の減少のうち、乙の故意・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・毀損を復旧する費用については、乙の負担とする。 ・退去時のハウスクリーニング代(ハウスクリーニングを行なった時点での消費税率を適用するものとする)については、本来は甲が負担すべきものであるが、本契約においては乙の負担とする。 ・入居後の乙の故意・過失による鍵の交換工事費用については、乙の負担とする。 ・乙は本物件を自己の居住用に供するものとし、乙以外の第三者に対して「民泊サービス」(第三者を居住・宿泊させる行為、又はそれに準ずる行為をさせること及び利益を受け取る行為、本物件を貸出するための広告等の誘致活動)を行った場合、本契約第13条に抵触し、第22条2項に該当するものとする。				

2022年7月30日

賃 貸 入
(甲)

住 所
T E L
氏 名



賃 借 人
(乙)

住 所
T E L
氏 名



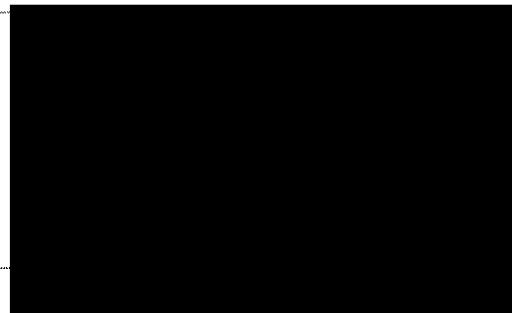
緊急連絡先

住 所
T E L
氏 名



仲 介 人

住 所
T E L
氏 名



宅地建物取引士

管理受託者
(連絡先)



鍵 預 り 証

本契約物件の鍵2本をお預かりいたしました。

賃 借 人

※会社名義にて記名・押印下さい



<賃貸人用>

建物賃貸借契約書

- 第1条 甲は乙に対して表記賃貸借物件（以下「本物件」という。）を賃貸し、乙はこれを賃借する。
- 第2条 （賃貸借期間）
本物件の賃貸借期間は、表記のとおりとする。但し、賃貸借期間が満了するときは、次条の定めに従い更新できる。なお、建物の引渡し時期は賃貸借期間の開始日と同一とする。
- 第3条 賃貸借期間が満了する日より、甲においては6ヶ月前、乙においては1ヶ月前までに何らの申し出がないときは、本契約は費用等を除き同一の条件（契約期間を含む）で更新されるものとする。
- 第4条 （更新料）
乙は、第3条に基づき賃貸借契約が更新されるときは、表記の更新料を、契約満了日までに支払うものとする。但し、契約満了日が本契約解約月に属する場合、更新料は発生しないものとする。
- 第5条 （月額賃貸借費用）
賃料、管理費、共益費、その他の月額費用（以下「月額賃貸借費用」という。）は、表記のとおりとする。なお、月額賃貸借費用は、毎月1日より末日までを1ヶ月として計算し、賃貸借期間が1ヶ月に満たないときは、日割計算とする。但し、解約時の月額賃貸借費用については日割計算はしないものとし、1ヶ月分を払うものとする。
- 第6条 （月額賃貸借費用の支払期日）
乙は、毎月末日までに翌月分の月額賃貸借費用を甲が指定する口座に送金して支払うものとする。但し、賃貸借開始日の属する月分の月額賃貸借費用及びその翌月分の月額賃貸借費用は、甲の定める期日までに甲が指定する口座に支払うものとする。
- 第7条 （月額賃貸借費用の改定）
1 賃貸借期間中といえども、公租公課、物価その他の経済事情の変動又は近隣との比較等により月額賃貸借費用が不当となったときには、甲乙協議の上、甲はこれを改定することができる。
2 乙は、月額賃貸借費用その他賃貸借の条件変更に関して、甲が協議の申し入れを受けたときは、協議に応ずるものとする。
- 第8条 （敷金及び礼金）
1 乙は、本契約に基づき負担する甲に対する一切の債務を担保するため、本契約締結時に、表記の敷金を甲に差し入れる。敷金には利息を付さないものとする。
2 乙は、本契約締結中は、敷金をもって乙の負担とする債務の支払いに充当し又は担保することはできない。
3 甲は、乙が本契約に基づく金銭債務の支払いを怠ったときは、乙に対し何ら催告することなく敷金をもって直ちにその弁済に充当することができる。なお、充当後に不足する敷金の差額分について、乙は直ちに補充しなければならない。
4 乙は、本契約締結と同時に、表記の礼金を甲に支払うものとする。また、乙は甲に対し、表記礼金の返還を求めめることはできない。
- 第9条 （名称変更等）
乙が法人の場合、他の法人と合併するときは、予め甲に書面にて通知し、本契約を乙の承継人に引き継ぎ、その他の手続を行うものとする。また、商号、本店所在地、代表者、連絡先等の変更についても、予め甲に書面にて通知するものとする。
- 第10条 （経費等の負担）
本物件にかかる電気・ガス・上下水道・電話料金及び衛生、防犯、可変費等戸別に計算される費用、並びに本物件内の蛍光灯、電球等の消耗品の取替費用は、乙又は入居者が負担する。
- 第11条 （通知義務）
乙は次の各号の何れかに該当したときは、遅滞なくその旨を甲に通知しなければならない。
① 本物件、共用部分、及び他の専有部分が盗難、破損したとき、又はこれらを見つけたとき。
② 本物件を退去するとき。
③ 連絡先又は勤務先等を変更したとき。
④ 契約時に提出した第三者使用に関する届出および貸借書の記載事項に変更があったとき。
- 第12条 （管理規約・使用細則の遵守）
乙及び入居者は、本物件の管理規約、使用細則等に定められた各事項を遵守しなければならない。
- 第13条 （禁止事項）
乙及び入居者は、次の各号に定める行為をしてはならない。
① 本物件の全部又は一部につき、賃借権を譲渡し又は転賃すること（民法を参照）。及び本物件の占有の全部又は一部を移転すること。
② 本物件内において、銃砲、刀剣類又は発火性、爆発性のある物を製造又は保管すること。
③ 騒音の発生、悪臭の発生、その他近隣に迷惑となる行為をすること。
④ 本物件の共用部分に訪問者監視装置等の機器、看板、掲示板、広告その他の標識等を設置又は貼付すること。
⑤ 郵便袋（メールボックス）及び表札等に、乙又は入居者以外の名称を掲示すること。
⑥ 犬、猫等のペット、その他近隣に迷惑のかかる動物等の飼育、持込み、又は違法な植物を栽培すること。
⑦ 本物件の管理規約、使用細則等で定める事項に違反すること。
⑧ 危険ドラッグ等の薬物（薬物の濫用の防止に関する条例に規定する薬物又はこれらの薬物に化学構造を似せて作られ、これらの薬物と同様の薬理作用を有する物品）の販売、製造、貯蔵、使用等、薬物関係法令に違反する行為の用に供される場所として使用し、又はこれらの薬物使用者、薬物利用者を出入りさせること。
- 第14条 （事前承諾事項）
乙及び入居者は、次の各号に定めるいずれかの行為を行うときは、予め甲に書面にて届出の上、甲の書面による承諾を得なければならない。
① 本物件に造作等を設置し、もしくは改造、増築、模様替等を行い、又は本物件の原状を変更する行為を行うとき。
② 表記入居者又は同居者を追加または変更するとき。
③ 本物件を継続して30日間以上不在にするとき。
④ 敷金の返還請求権を第三者に譲渡し、又は担保に供するとき。
- 第15条 （修繕）
1 本物件の基本構造部分の修繕は、甲の費用と負担において行う。
2 基本構造部分に属さない本物件内の装飾の取替え・裏返し、障子紙・ふすま紙の張替えに関する修繕等は、乙が負担する。
3 乙は、前項の修繕等を行う場合であっても、事前に甲に通知し、その承諾を得た上で行うものとし、甲より仕様等の指示があったときには、これに従わなければならない。
4 専有部分内の設備に関する修繕等を甲にて対応する場合で、使用者の故意・過失に起因する修繕等の場合及び修繕の必要がないと甲が判断した場合は、現場への人員手配及び修繕等に要する費用は乙の負担とする。
5 専有部分内の設備のうち、床暖房、浴室テレビ、有線、ミストサウナ、ウォシュレット等のオプション設備に関しては、本契約の目的物ではないことを乙は予め承認する。また、当該設備に不具合が生じた場合の修繕等についても、乙は予め甲に一任する。

第16条 (反社会的勢力に関する事項)

- 1 甲及び乙は、それぞれ相手方に対し、次の各号に定める事項につき確約する。
 - ① 自ら又は自らの役員(業務を執行する社員、取締役、執行役又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又はその構成員(以下「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。
 - ③ 自ら又は第三者を利用して、次の行為をしないこと。
 - ア 相手方に対する脅迫的な言動又は暴力を用いる行為。
 - イ 偽計又は暴力を用いて相手方の業務を妨害すること及び信用を毀損する行為。
- 2 乙は、本物件の使用にあたり、次の各号に掲げる行為を行ってはならない。また、乙が次に掲げる行為を行った場合は、甲は何らの催告を要せずして、本契約を解除することができる。
 - ① 本物件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。
 - ② 本物件又は本物件周辺において、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、甲、他の賃借人、付近の住民もしくは通行人に不安を覚えさせること。
 - ③ 本物件を反社会的勢力に占有させ、又は反復継続して反社会的勢力を出入りさせること。
- 3 甲及び乙は、相手方が次の各号のいずれかに該当した場合には、何らの催告を要せずして、本契約を解除することができる。
 - ① 本条第1項の確約に反する事実が判明したとき。
 - ② 本契約締結後に、自ら又は自らの役員が反社会的勢力に該当したとき。

第17条 (本物件内への立入権)

- 1 甲又は甲の指定する者は、本物件の保全、衛生、防犯、防災、救護その他必要があるときは、事前に乙に通知したうえで、本物件に立入り、必要な措置を講ずることができる。但し、緊急を要する場合、甲は乙への通知なくして本物件に立入ることができ、この場合は事後速やかに、乙に通知するものとする。
- 2 乙は、甲又は甲の指定する者が、点検のため本物件に立入ることを妨害してはならない。
- 3 乙は、甲が所持しない開閉ロック装置を本物件の内外に設置してはならない。

第18条 (原状回復費用等の負担)

- 1 乙又は入居者、同居者、来客その他の関係人が本物件を汚損・毀損したときは、直ちに乙の費用負担にて、これを原状に復さなければならない。
- 2 前項に規定する者の故意又は過失により、甲又は第三者に損害が発生したときは乙が一切の損害賠償の責を負うものとする。
- 3 喫煙によるクロス、建具、エアコン等の汚れ、汚れ、コゲ、臭いの付着等にかかる原状回復費用は、乙の負担とする。本項において喫煙とは、喫煙の方法・種類を問わないものとし、非加熱・加熱式タバコ及び電子タバコ等も含まれるものとする。
- 4 乙の設置した家具を移動又は可動させる際に、フローリング、クッションフロア等の床材又は壁のクロス等についた傷や凹み等にかかる原状回復費用は、乙の負担とする。
- 5 前各項のほか、乙又は入居者等の故意・過失、善悪注意義務違反、その他通常の使用方法を超えた使用による損耗等起因する原状回復費用は、乙の負担とする。
- 6 乙は、前各項にかかる原状回復費用等を、甲又は甲の管理受託者の指定する方法により支払うものとし、当該支払に要する振込手数料等は乙の負担とする。

第19条 (損害保険)

- 1 乙又は入居者は、甲が指定する内容の借家人賠償責任・個人賠償責任特約付火災保険に加入しなければならない。なお、乙又は入居者が既に上記内容の保険に加入しているときは、当該保険証券の写しを甲または甲の管理受託者に提出しなければならない。

第20条 (免責)

- 1 地震・火災・風水害等の災害又は盗難等、甲の責に帰することができない事由により被った乙又は入居者の損害については、甲は一切その賠償責任を負わない。

第21条 (遅延損害金)

- 1 乙が月額賃借費用その他の債務の支払を遅延したときは、甲に対し、年14.6%(1年を365日とする日割計算)の割合による遅延損害金を支払うものとする。
- 2 甲が月額賃借費用その他の債権に関して、乙に対し督促等を行ったとき、その督促に要した費用(郵便代、弁護士費用その他一切の費用)は、乙の負担とする。

第22条 (甲による解約、解除)

- 1 甲は、本契約を解約しようとするときは、6ヶ月以上の予告期間を定めて、乙に通知するものとする。この場合、当該予告期間の満了と同時に本契約は終了する。但し、当該予告期間の満了前に乙が本物件から退去したときは、その退去日をもって本契約は終了する。
- 2 乙が本契約に違反した場合、甲は催告の上、本契約を解除することができる。
- 3 乙が次の各号のいずれかに該当したときは、甲は、乙に対し何ら催告することなく、直ちに本契約を解除し、本物件からの退去を請求することができる。
 - ① 本契約の入居申込書又は本契約書に事実と異なる記載があった場合。
 - ② 甲の承諾を得ずに、本契約の入居申込書と相違した内容を本契約書に記載したとき。
 - ③ 月額賃借費用の支払いを、2ヶ月以上滞りしたとき。
 - ④ 本物件を表記の用途に戻して使用したとき。
 - ⑤ 第9条の善悪注意等の告知義務に違反したとき。
 - ⑥ 月額賃借費用以外の支払債務の支払いを、1ヶ月以上滞りしたとき。
 - ⑦ 第11条に定める通知義務を遵守しなかったとき。
 - ⑧ 第13条に定める禁止事項に違反したとき。
 - ⑨ 第14条に定める行為を甲の承諾なくして行ったとき。
 - ⑩ 第19条に定める損害保険に加入せず、又は保険証券の写しを提出しないとき。

第23条 (乙による解約等)

- 1 乙は、本契約を解約しようとするときは、1ヶ月以上の予告期間を定めて、甲所定の契約解約届を甲または甲の管理受託者に提出しなければならない。
- 2 乙は、本契約の解約申入れを行った場合、解約の撤回及び解約月の変更はできないものとする。但し、甲又は甲の管理受託者が承諾した場合は、この限りではない。
- 3 乙が第1項に定める契約解約届を甲に提出することなく本物件を退去したときは、甲が退居の手実を知った日の翌日から起算して1ヶ月を経過する日をもって本契約は解約されたものとみなす。

第24条 (貸借契約の終了)

- 1 地震・火災・風水害その他甲乙双方の責に帰することができない事由により本物件が滅失、又は賃貸借の用に供することができなくなったとき、本契約は、当然に終了する。

第25条 (本契約終了時の処理)

- 1 第22条から第24条の事由により本契約が終了するとき、乙は本契約終了日までに本物件を明渡ししなければならない。
なお、この場合乙は、次項にある甲の使用負担の場合を除き、本物件内の造作、設備等について支出した必要費及び有益費の償還請求並びに立退料、移転料等名目を問わず如何なる金員の請求もしない。また、乙は乙の設置した造作等の買取請求も行わない。但し、甲の同意を得た上で、乙が設置した造作等の買取請求に関しては、その限りではない。

- 2 明渡しの際、乙は、立会の上、甲の管理受託者による本物件の損耗に関する検定評価を受け、本物件を点検・確認し、当該日に、現状回復の範囲及び項目を確定する。また、検定評価に基づいた清掃、修繕補修の施工については、甲の管理受託者が行うものとする。なお、上記施工に要する費用は乙の負担とする。但し、以下の各号に該当する場合は、甲の負担とし、その他の施工に要する費用については乙の負担とする。
- ① 甲の管理受託者の検定評価により自然的な劣化・損耗等として、又は乙の通常の使用により生ずる損耗等として認められるとき。
- ② 甲の意思による改修のとき。
- 3 明渡し後、本物件内に動産等の残置物があるとき、甲は、乙がその所有権を放棄したものとみなし、任意に処分することができる。なお、乙はこれに対して何ら異議を述べない。また、上記処分にかした費用については、甲は、乙に対して請求することができる。
- 4 本契約が終了したとき、甲は、乙が本物件を明渡しした月の翌月末までに敷金を乙に返還するものとし、振込手数料は乙の負担とする。但し、乙において、甲又は甲の管理受託者に対する未払債務があるときは、甲は当該敷金よりこれを控除できるものとする。また、控除後において未払債務があるときは、乙は直ちに当該未払債務を甲または甲の管理受託者に対して支払うものとする。
- 第26条 (不法居住による賠償金等)
- 1 乙は、本契約終了日までに本物件を明渡ししないときは、本契約終了日の翌日から起算して明渡しの日に至るまで（以下「不法居住期間」という。）、月額賃貸借費用相当額の倍額を、損害金として甲に支払わなければならない。なお、乙が前条の明渡し義務に違反したことにより、甲の損害が上記損害金の額を超える場合、乙は甲に対して別途損害賠償の責を負うものとする。
- 2 第10条から第21条、及び第27条から第30条の規定は、不法居住期間中もこれを準用する。
- 第27条 (一部滅失等による賃料の減額)
- 乙の責めに帰することができない事由により本物件の一部に毀損が生じ使用収益をすることができなくなったとき、乙が甲又は甲の管理受託者に速やかに毀損を通知した場合に限り、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。但し、甲が毀損を知った時から7営業日（天災等やむを得ない事由により修繕工事の発注が不能だった期間を除く）内に毀損に関する修繕工事を発注していた場合にはこの限りではない。なお、賃料を減額する場合、甲及び乙は、減額の程度、期間その他必要な事項について協議するものとする。
- 第28条 (連帯保証人)
- 1 本契約において連帯保証人がいないとき、本条の適用はないものとする。
- 2 連帯保証人は、本契約に基づき乙の甲に対する一切の債務について、連帯保証人の署名捺印（記載の欄）を限度として乙と連帯して履行の責を負うものとする。
- 3 本契約が更新された場合においても、同様とする。
- 連帯保証人に、以下各号に定める事由が発生したとき、乙は、直ちに新たな連帯保証人の候補者を甲に提出し、甲の承認を得なければならない。その際、連帯保証人候補者については審査が必要で、及び変更手続にかかる費用（保証会社保証料、変更手数料等）については乙の負担となることを予め承諾する。
- ① 死亡又は行方不明となったとき。
- ② 成年後見人又は被保佐人となったとき。
- ③ 破産等手続開始の申立てを受けたとき、もしくは自ら申立てたとき。
- ④ その他、信用状態が著しく悪化したと甲が判断したとき。
- ⑤ 入居申込書に記載した連帯保証人が、本契約書に署名・捺印を行わないとき。
- 4 乙又は連帯保証人は、連帯保証人の住所、氏名、連絡先、勤務先等に変更が生じた場合、直ちにその旨を甲又は甲の管理受託者に通知しなければならない。
- 5 連帯保証人の請求があったときは、甲は、連帯保証人に対し、遅滞なく、月額賃貸借費用の支払状況、滞納金額、損害賠償額等、乙の全ての債務の額等に関する情報を提供しなければならない。
- 6 本契約が事業用の建物賃貸借契約である場合、乙は連帯保証人（法人の場合を除く。以下本条において同じ。）に対して保証委託をするにあたり民法415条の10第1項各号に定める以下情報を提供したこと、及び連帯保証人に提供した当該情報が真実かつ正確であることを表明し保証する。
- ① 財産及び収入の状況。
- ② 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。
- ③ 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、その旨及びその内容。
- 7 連帯保証人は、貸借人から保証委託を受けるにあたり前項の情報を提供を受けたこと、及び貸借人から提供された情報の内容を理解した上で保証契約を締結することを確認する。
- 第29条 (合意管轄裁判所)
- 本契約について紛争が生じ、訴訟等を提起するときは、大阪地方裁判所又は大阪簡易裁判所を第一の専属的合意管轄裁判所とする。
- 第30条 (定めなき事項)
- 本契約に定めなき事項に関し疑義が生じたときは、関係法令又は取引慣行に従い、甲乙双方協議の上、解決するものとする。
- 第31条 (特約事項)
- 1 月額賃貸借費用を振込みによる方法にて支払うときは、甲又は甲の管理受託者が指定する口座に振込むこととし、その振込に要する費用は乙の負担とする。
- 2 乙は甲又は甲の管理受託者が、入居費及び月額賃貸借費用に関する領収書の発行は行わないこと、金融機関の発行する振込金受領書等をもって、これに代えるものとするを予め承諾し、当該受領書等は乙の責任において保存する。
- 3 乙が、本契約に関して、保証会社と保証委託契約を締結する場合は、以下各号につき承諾する。
- ① 月額賃貸借費用の支払いについては、別途、乙と保証会社（又は支払委託先）との間で締結する契約書に従うものとし、本契約書第6条の適用はないものとする。
- ② 乙が前号の支払い、保証委託契約の更新料の支払い等を遅滞した場合、甲は、本契約を解除の上、乙に対して、本物件の明渡しを請求することができる。
- ③ 乙と保証会社（又は支払委託先）との各契約が解除となったときは、理由の如何を問わず、甲は、本契約を解除することができる。
- ④ 乙と保証会社（又は支払委託先）との各契約が解除または取済等により終了したときは、乙は本物件明渡しまでの間、月額賃貸借費用を第6条の支払方法に従い甲へ支払うものとする。
- ⑤ 本契約終了時に、乙の保証会社（又は支払委託先）に対する未払債務が存在するときは、甲が乙に対して返還すべき敷金のうち、当該未払債務相当額については、保証会社（又は支払委託先）が受領する。
- 4 乙及び乙の連帯保証人又は乙の緊急連絡先は、甲又は甲の管理受託者が入手した乙及び乙の連帯保証人又は乙の緊急連絡先に関する個人情報、甲又は甲の管理受託者からの業務連絡・新しいマンションのご案内（不動産分譲事業・不動産仲介事業）及び資産運用に関する情報の提供に利用することを承諾する。

以下各号

地位継承に関する覚書

（以下「甲」という。）と、（以下「乙」という。）は、下記記載の不動産（以下、「本物件」という。）についての、第1条に定める停止条件成就時点の甲と転借人との建物賃貸借契約（以下「サブリース契約」という。）に関し、次の通り合意（以下、「本合意」という。）する。

- 第1条 本合意は、下記事項が成就することを停止条件とする。
- ① 本物件に関する甲乙間の 2022年1月28日 付定期建物賃貸借契約が終了すること
- 第2条 乙は、甲よりサブリース契約における甲の賃貸人たる地位を承継する。
- 第3条 甲・乙は、以下の各事項を承認するものとする。
- ① サブリース契約において敷金の預け入れがある場合は、前条の賃貸人の地位の承継に伴い、乙は甲より敷金も承継する。以後、乙が借主に対する敷金返還義務を負うものとする。
- ② 賃料及び共益費については、前条の承継をもって区分し、その前日までの分は甲がこれを受領し、その日以降の分は乙が受領するものとする。
- 第4条 本覚書に定めがない事項について甲・乙間にて問題が生じた場合は、甲・乙が誠実に協議の上、その解決を図るものとする。

以上、本合意の証として本覚書を2通作成し、甲・乙がこれに記名・押印の上、各自1通を保有するものとする。

記

物件名 プレサンスNAGOYA覚王山 1504 号室
物件住所 名古屋市千種区田代本通一丁目10番（地番）

2022年1月28日

甲 住 所

氏 名

乙 住 所

氏 名

20201215.

2022年1月28日

20201215

感道に就く

