

# 定期住宅賃貸借契約書

貸主 マエダ綜建(株) エステートリブレ (以下「甲」という。)と借主 \_\_\_\_\_ (以下「乙」という。)は、この契約書により頭書に表示する不動産に関し、契約期間満了により契約が終了して更新されない定期賃貸借契約を締結した。

## 頭書 1. 目的物件の表示

建 物	名 称	リブレ東新宿 階 号室		
	所 在 地	東京都新宿区新宿7丁目27番9号		
	構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付22階建	種 類	マンション
	間取り	LDK	駐 車 場	駐 輪 場

## 頭書 2. 契約期間

平成 年 月 日 から 平成 年 月 日まで ( 日間)
------------------------------

## 頭書 3. 賃料等

預り金	100,000円	賃 料	円	光 熱 費	0円
駐 車 場	円	宅配BOX	円	クリーニング*	円
貸与する鍵	鍵NO.	/	本		

## 頭書 4. 特約事項

契約後で入居前のキャンセルは、乙は契約金のうち賃料に相当する額の50%をキャンセル料として甲に支払う。 なお、入居後の途中解約は、本契約書第12条による。 乙は、ゴミの出し方等、館内細則を遵守する。
---

本契約の締結を証するため、本契約書を2通作成し、貸主及び借主が記名押印の上、各自1通を保有する。

説明をする宅地建物取引主任者

甲・貸主	マエダ綜建株式会社 エステートリブレ 代表取締役 前田恵子	TEL 03-3202-4321
	東京都新宿区新宿7丁目27番9号 リブレ東新宿1705号室	
乙・借主	氏名 ㊞	TEL
	住所	
緊急連絡先 (連帯保証人)	氏名	TEL
	住所	

## 契約条項

### (契約の締結)

第1条 貸主（以下「甲」という。）及び借主（以下「乙」という。）は、頭書1に記載する目的物件（以下「本物件」という。）について、居住を目的とする借地借家法（以下「法」という。）第38条に定める賃貸借契約（以下「本契約」という。）を以下のとおり締結した。

### (契約期間)

第2条 契約期間は、頭書2に記載される契約開始日の午前10：00から契約終了日の午後5：00までとする。

2 本契約は、前項に規定する期間の満了により終了し、更新がない。

### (賃料)

第3条 乙は、契約金計算書に従い、賃料等を甲に支払わなければならない。なお期間が4週を超える場合の賃料等は一括に支払うか、4週毎の定められた日までに別紙記載の銀行口座に振り込んで支払う。なお、定められた日までに入金確認ができないときは、この日をもって契約解除となることを乙は予め承諾する。また、振込み手数料は乙の負担とする。

### (預り金)

第4条 乙は、本契約から生じる債務の担保として、頭書3に記載する預り金を甲に預け入れるものとする。

2 甲は、明渡しまでに生じた本契約から生じる乙の一切の債務を預り金から控除しなお残額がある場合には、本物件の明渡し後2ヶ月以内に、その残額を無利息で乙に返還しなければならない。

### (連帯保証人)

第5条 連帯保証人が居る場合、連帯保証人は本契約に基づく乙の債務を一切保証し、乙と連帯して履行の責任を負うものとする。また再契約、契約延長の際も、その地位を拒否できない。

### (禁止又は制限される行為)

第6条 乙は、本物件の全部又は一部につき、賃借権を譲渡し、又は転貸してはならない。

2 乙は、甲の承諾なく、入居者の変更および入居申込書に記載された入居者以外の入館をさせてはならない。

3 乙は、本物件の増築、改築、移転、改造若しくは模様替又は本物件の敷地内における工作物の設置を行なってはならない。

4 乙は、本物件の使用にあたり、次の各号に掲げる行為を行なってはならない。

一 鉄砲、刀剣類又は爆発性、発火性を有する危険な物品等若しくは違法性の物品等を製造又は保管すること。

二 大型の金庫その他の重量の大きな物品等を搬入し又は備え付けること。

三 排水管を腐食させるおそれのある液体を流すこと。

四 ピアノ、ギター等楽器の演奏をすること。

- 五 大音量でテレビ、ステレオ、カラオケ等の操作等の演奏を行うこと。
- 5 乙は、本物件の使用にあたり、次の各号に掲げる行為を行なってはならない。
  - 一 犬、猫その他動物等ペットの飼育。
  - 二 階段・廊下等共用部分への物品・看板・ポスター等の設置または掲示。

#### (暴力団等の制限)

第7条 乙が暴力団や一見その関係者と認められる服装や言動で他の入居者等に不安を抱かせる行為をした場合、甲は催告を含む一切の通知行為を行わずに即時に本契約を解除できる。その際乙は、借主債務を精算した預り金を除き、残存期間に相当する賃料の返還を請求できない。

#### (喫煙の制限)

- 第8条 乙は、ベッドルームで喫煙してはならない。
- 2 乙は、喫煙するとき空気清浄機を稼働させなければならない。
  - 3 本契約終了または解除後、乙は次の各号に該当する補修費用を負担する。
    - 一 入居日数に対して慣習以上の残臭および内装の変色。
    - 二 規模の大小を問わず焦跡をつけたフローリングまたは壁紙の張替え。
    - 三 備品等の損傷。

#### (乙の管理義務)

- 第9条 乙は、本物件を善良なる管理者の注意をもって使用する義務を負う。
- 2 乙は、特に本物件の火災発生防止に留意するものとする。
  - 3 乙は、管理規約・使用細則等を遵守するとともに、甲が本物件管理上必要な事項を乙に通知した場合、その事項を遵守しなければならない。
  - 4 契約締結と同時に甲は、乙の入居に必要な本物件の鍵を貸与する。乙は、これらの鍵を善良なる管理者の注意をもって保管かつ使用しなければならない。万一紛失又は破損したときは、乙は、直ちに甲に連絡のうえ、甲が新たに設置した鍵の交付を受けるものとする。ただし、新たな鍵の設置費用は乙の負担とする。
  - 5 乙は、鍵の追加設置、交換、複製を行なってはならない。

#### (契約期間中の修繕)

第10条 本物件内に破損箇所が生じたとき、乙は、甲に速やかに届け出て確認を得るものとし、その届出が遅れて甲に損害が生じたとき乙は、これを賠償する。

#### (契約の解除)

- 第11条 甲は、乙が次に掲げる義務に違反した場合において、当該義務違反により本契約を継続することが困難であると認められるに至ったときは、本契約を直ちに解除することができる。
- 一 本物件を居住の用以外に使用したとき。
  - 二 第5条、第6条のいずれかの規定に違反したとき。
  - 三 入居申込書に記された内容に虚偽があったことが判明したとき。
  - 四 その他乙が本契約の各条項に違反したとき。

#### (乙からの解約)

第12条 乙は、契約満了までの賃料を甲に支払うことにより、随時契約を解約できるものとする。

#### (明渡し及び明渡し時の修繕)

第13条 乙は、本契約が終了または契約解除による退出指定日の午後5時まで本物件内の所有物を全て搬出し、甲立会いのうえ鍵を返還するものとする。

2 乙は、第10条の規定に基づき本契約が解除された場合にあっては、直ちに本物件を明け渡さなければならない。

3 本契約終了時に本物件内に残置された乙の所有物がある時は、乙がその時点でこれを放棄したものとみなし、甲はこれを任意に処分し、その処分に要した費用を乙に請求することができる。

4 本物件の明渡し時において、乙は、通常の使用に伴い生じた本物件の損耗を除き、本物件の原状回復費を負担しなければならない。

5 乙が明渡しを遅延したときは、乙は、甲に対して、賃貸借契約が解除された日又は消滅した日の翌日から明渡し完了の日までの間の賃料の3倍額に相当する損害金を支払わなければならない。

6 乙の事情により退去時に甲の立会いを受けなかった場合、乙は精算金に対する異議を申し立てることはできない。

#### (立入り)

第14条 甲は、本物件の防火、構造の保全その他の管理上特に必要があるときは、あらかじめ乙の承諾を得て、本物件に立ち入ることができる。

2 乙は、正当な理由がある場合を除き、前項の規定に基づく甲の立入りを拒否することはできない。

3 甲は、火災による延焼を防止する必要がある場合その他の緊急の必要がある場合においては、あらかじめ乙の承諾を得ることなく、本物件内に立ち入ることができる。この場合において、甲は、乙の承諾を得ずに立入ったときは、その旨を乙に通知しなければならない。

#### (免責)

第15条 地震、火災、風水害等の災害、盗難等その他不可抗力と認められる事故、又は、甲若しくは乙の責によらない電気、ガス、給排水等の設備の故障によって生じた甲又は乙の損害について、甲又は乙は互いにその責を負わないものとする。

#### (協議)

第16条 甲及び乙は、本契約書に定めがない事項及び本契約書の条項の解釈について疑義が生じた場合は民法その他の法令及び慣行に従い、誠意をもって協議し、解決するものとする。

#### (合意管轄裁判所)

第17条 本契約に起因する紛争に関し、訴訟を提起する必要があるときは、本物件の所在地を管轄する地方(簡易)裁判所を第一審管轄裁判所とします。

#### (特約事項)

第18条 特約事項については、本契約に記載するとおりとする。