

建物及び駐車場賃貸借契約書

賃貸 物件 表示	名称			賃貸借室番	号室
	所在地				
	構造・種類				
	間取・㎡				
	設備				
家賃	月額	円也	敷金	円也	
共益費	月額	円也	礼金	円也	
町内会費	月額	各自			
			期間内解約違約金	円也	
駐 車 場	月額	円	車種・色		
	位置	番	ナンバー		
賃貸借契約期間	より		までの2年間		

保 証 会 社		
---------	--	--

(特約事項)

・契約期間内に解約した場合は、違約金として家賃の1ヶ月分を甲に支払うものとする。

但し、敷金を預っている場合は、契約書条項内第8条とする。

・敷金返還がある場合は、返還金額から振込手数料を差引いた額を返還するものとする。

・ペット飼育 **(不可)**・相談) *ペット飼育の場合は、必ず甲又は甲代理の承諾が必要とする。

承諾が得られた場合、乙はペット礼金として家賃1ヶ月分を甲又は甲代理に支払うものとする。

なお、ペット飼育に関する覚書については連帯保証人も保証内容に含むものとする。

・当物件には、メタルケーブル(電話線)は設置しておりません。固定電話の利用を希望される場合は、

NTTへ直接お問い合わせ下さい。また物件によってNTT電話工事が必要な場合の工事費用は乙の

負担とし、甲又は甲代理は一切負担しないものとする。

・当該賃貸借契約締結及び継続(更新後含む)の条件として乙は甲の指定する保証会社との間で賃貸借

契約者(乙)の費用負担と手続きにより賃貸借保証委託契約を締結するものとし、保証会社が差押・

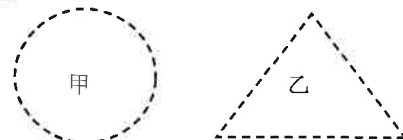
仮差押・仮処分・強制執行・破産・会社整理・会社更生・解散等の場合には新たに指定された保証会社

との間ですみやかに賃貸借保証委託契約を締結するものとする。

・契約時に加入した火災保険は2年以降も必ず継続するものとする。

以下 別紙特約事項記載

【確認印】



第1条(総則)

甲は頭書に表示する甲所有の建物(以下「賃貸住宅」といいます)を、この契約書に記載されている条件で乙に賃貸します。

第2条(賃貸住宅の使用)

- 乙は賃貸住宅を居住以外の目的に使用してはなりません。又入居者名簿に記載した者以外に使用させてはなりません。
- 乙は賃貸住宅を善良な管理者の注意をもって保全し、使用しなければなりません。

第3条(借主の条件)

暴力団構成員、同準構成員及び反社会的集団の構成員等は、本契約を締結することができません。

第4条(契約期間及び終了)

- この契約期間は頭書のとおりとします。

2. 頭書の契約期間満了と同時に本契約を終了させようとするときは、甲は6カ月前までに、**又乙は1カ月前までに、相手方に対してその旨を書面によって通知**しなければなりません。尚甲乙いずれからも書面による別段の意思表示がないときは、本契約は1年間自動更新されたものとし、以後も同様とします。

第5条(家賃等)

- 本契約の家賃・共益費・駐車料及びその他これに準ずる費用(以下「家賃等」といいます)は、頭書のとおりとし、乙は頭書に記載された家賃等をその期日までに甲の指定した方法に従って支払うものとします。但し、引落し及び振込払いの場合の手数料は乙の負担とします。

- 1か月に満たない期間の家賃・共益費・駐車料は、1か月を30日として日割計算した額とする。但し定額水道料、町内会費等は契約開始月及び終了月ともに全額とする。

第6条(家賃等の変更)

甲及び乙は物価・土地建物価格・公租公課等の社会情勢の変動にしたがい、家賃・共益費等が不相当に至った時、契約期間中といえども、甲乙協議のうえ改定を成すことができることとします。但し、甲の改定協議請求については1カ月前の予告をすることとします。

第7条(敷金)

- 乙は本契約に基づく債務の履行に担保するため、敷金として頭書に記載された金額を甲に預託するものとします。但し、敷金に利息をつけないものとします。
- 乙は敷金をもって本契約期間中に家賃等その他本契約に基づく乙の債務の弁済に充てることを主張することはできません。
- 乙は敷金に関する債権を第三者に譲渡し、又は他の債務の担保の用に供してはなりません。
- 本契約が終了して乙が賃貸住宅の明渡しを完了した後、1か月以内に甲は乙に敷金を返還します。但し**敷金返還時は振込み手数料**が掛ります。尚、家賃等・修繕費・諸費用・損害金及び清掃費等乙の負担すべき債務の未払いがある場合は、これを敷金から控除できます。

第8条(期間内解約違約金)

乙は頭書の契約期間満了日前に、本契約の乙からの中途解約又は本契約の第14条の甲から解除が行われた場合は、**頭書に表示された違約金を甲に支払わなければなりません。尚この違約金は乙の甲に対する敷金返還請求権と相当額において相殺することが出来**ます。

第9条(費用の負担)

甲の負担

- 賃貸住宅及びその敷地に関する公租公課
- 賃貸住宅の価格相当額の火災保険
- 賃貸住宅の修繕積立金

乙の負担

- 賃貸住宅の専有部分の住宅総合保険
- 賃貸住宅の専有部分に係る電気・ガス・水道・灯油の費用及び町内会費
- 賃貸住宅に専有の敷地がある場合、その敷地の維持及びその費用等
- 賃貸住宅とその敷地(駐車場含む)の除排雪及びその費用等
- 賃貸住宅の鍵・シリンダー費用等(紛失及び盗難の場合等)
- 賃貸住宅の水道、トイレ、浴室、給湯器の凍結修繕費(但し、乙の過失又は責めに帰すべき事由の場合)
- 退去時の清掃費

第10条(管理規約等の遵守)

賃貸住宅における『管理規約』『入居についての注意事項』その他別に定める『特約事項』『使用細則』『館内規則』等は、本契約と一体としての効力をもち、乙はこれを遵守しなければなりません。

第11条(甲に対する通知)

次の各項の一に該当するときは、乙は直ちにその旨を甲に通知しなければなりません。

- 賃貸住宅が汚損・破損又は滅失したとき、又はそのおそれがあるとき。
- 乙の入居者全員が引き続き14日以上にわたり長期不在になるとき、又は現に居住していないとき。
- 乙の勤務先又は職業等に変更が生じたとき。
- 連帯保証人の勤務先・職業等・住所・連絡先等に変更が生じたとき。
- 乙が法人の場合、社名の変更、所在地の変更、代表者名の変更があったとき。
- 乙が法人の場合、現入居者の変更または退職するとき。
- 乙又は連帯保証人が死亡し、後見開始、保佐開始もしくは補助開始の宣告を受けたとき、若しくは賃貸住宅内の家財道具等の差押があったとき、若しくは破産の申立てがあったとき。

第12条(甲の承諾を必要とする事項及び契約違反行為)

乙は次の各項に該当する行為は、あらかじめ甲の書面による承諾を得なければ契約違反行為になります。

- 入居者名簿に記載されていないものを同居させようとするとき。但し出生による増員は除く。
- 賃貸住宅又はその敷地の模様替え・増改築・又は工作その他原状を変更するとき。
- 賃貸住宅の全部又は一部を第2条第1項に記載された使用目的以外に用いようとするとき。
- 賃貸住宅の敷地内に契約車輛以外の車輛及び物品を搬入・保管しようとするとき。
- 連帯保証人を変更しようとするとき。
- 乙は賃貸住宅及びその敷地において、小鳥及び小型観賞魚以外の動物を飼育するとき。(一時預かりも含みます)
- ピアノやギター等の楽器の演奏。・映像端末で大音量での視聴や操作・大声で歌を歌う行為を行うこと。
- 賃貸住宅に重量物(ピアノ等)を搬入するとき。
- 賃貸住宅又はその敷地に看板の取付け又は窓ガラス・壁等に文字等の記入ビラ等を貼り付けるとき。
- 賃貸住宅内で、煙突を有しない灯油ストーブを使用するとき。

第13条(禁止事項)

乙は次の行為を禁止する。

- 賃貸借物件の一部または全部を問わず第三者に賃借権を譲渡する事。
- 賃貸借物件の一部または全部を問わず第三者に転貸(共同使用・使用貸借・その他それに準ずる一切の行為を含む)すること。
- 賃貸借物件内に第三者を同居させること、または甲が認めた者以外の在室名義を表示すること。
- 賃貸借物件を第2条約定以外の目的に使用すること。
- 賃貸借物件内において、小鳥や観賞用魚類以外の動物を飼育すること。
- 他の賃借人に危険または迷惑等をおよぼす行為、その他本建物の維持保全を害すること。

第14条(甲の契約解除権)

甲は、乙が次に掲げる各項に違反した場合において、甲が相当の期間を定めて各項に関する義務の履行を催告したにもかかわらず、その期間内に履行されず、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、本契約を解除することができる。又、乙は解除された時は直ちに賃貸住宅を甲に

- 賃貸住宅の入居申込書等に虚偽の事項を記載し、その他不正な手段により賃貸住宅へ入居したとき。
- 家賃等を2カ月以上滞納したとき。
- 甲の承諾を得ないで第12条各項に該当する行為を行ったとき。
- 第2条・第10条・第13条の規定に違反したとき。
- 共同生活の秩序を著しく乱す行為があったとき。
- 入居者が、暴力団構成員・同準構成員・暴走族・反社会的集団の構成員であることが判明したとき、又は入居後それらの関係者が出入りしているとき。
- 賃貸住宅又は賃貸住宅の近隣において、暴力団及び反社会的集団の威力を背景に粗野又は乱暴な言動をして、他の入居者・管理者・出入者等に迷惑・不安感等を与えたとき。
- 乙又は乙の同居人が賃貸住宅又は賃貸住宅の近隣において暴力・障害・脅迫・恐喝・器物破損・逮捕・監禁凶器準備集合・賭博・売春・ノミ行為・覚醒剤・けん銃・火薬類等に関する犯罪を敢行したとき。
- 乙が法人の場合、その法人が一回の不渡りを出したり銀行取引停止処分を受け、又は差押・仮差押・仮処分・強制執行・破産・会社整理・会社更正・解散等の状態が生じ、賃料を不払いしたとき。
- そのほか本契約に関して重大な義務違反があったとき。

第15条(解約予告)

- 甲乙どちらかが契約期間内に本契約を解約しようとするときは、甲は6カ月前までに、**乙は1カ月前までに、相手方に対し書面によって解約を通知しなければなりません。**
- 乙は前項の予告期間に代えて、予告期間未經過分の家賃相当額を甲に支払い、即時に解約できます。
- 契約終了月の家賃等の精算は第5条第2項の規定によります。
- 乙が解約の申し入れをした後(甲が特別に承諾した乙の口頭による解約の申し入れを含む)は、甲の書面による承諾なくしてこれを撤回することはできません。

第16条(明渡し)

- 乙は本契約の期間満了・中途解約・解除にともなう賃貸住宅の明渡しを行うときは、契約終了日までに甲に明渡ししなければなりません。
- 本契約における賃貸住宅の明渡しとは、次に掲げる全ての事項を完了したときをいいます。
 - 乙及び乙の同居者全ての者の退去。
 - 乙が入居時に搬入した全ての家財・物品等の搬出。
 - 乙が賃貸住宅及びその敷地内の原状を変更(模様替え・増改築・工作等)した場合の原状の回復。
 - 賃貸住宅及び敷地の清掃及びゴミ・汚物等の撤去・処理。
 - 退去(引越)に伴う電気・ガス・水道・灯油代等の代金精算手続き及び鍵の返還。

3. 乙が明渡しに際し、賃貸住宅又は敷地に残置した物品については、所有権を放棄したものとみなし、甲は任意に処分することができます。但し、処分にかかる費用は乙の負担とします。

4. 乙は明渡しに際して、甲乙間で合意したものを除き、甲に対して名目の如何を問わず退去料等の金銭の請求はできません。

第17条(修繕費)

- 賃貸住宅の主要な構成部分(土台・柱・屋根・外壁)及び共用部分の維持保全に必要な修繕は、原則として甲の負担とします。
- 乙又は乙の関係者の責めに帰すべき事由により賃貸住宅を汚損・破損・若しくは滅失した場合の修繕は、乙の負担とします。
- 電球等通常消耗品と見られる費用に関しては、乙の負担とします。
- 退去時の原状回復費用は自然消耗及び、経年劣化等を考慮するものとします。

第18条(明渡しに遅延による損害金)

乙は契約終了日までに賃貸住宅を明渡しさないときは、次の各項に掲げる損害金を支払わなければなりません。

- 明渡し遅延による損害を受けたものに対する損害金。
- 契約終了日の翌日から起算して明渡し日までの家賃 等相当額に法定利息を加算した金額。

第19条(連帯保証人)

1. 連帯保証人は本契約に基づく乙の甲に対する一切の債務について乙と連帯して保証し乙と連帯して本契約の履行の責を負うものとしまず。

2. 甲は連体保証人が死亡・所在不明又は資力低下等の事由によって、保証の責を果たし得ないと認めたときは、乙に対して連帯保証人の追加又は変更を請求することができます。

3. 甲乙間で更新の合意がなされた場合、連帯保証人は当然その債務を継続して連帯保証します。

4. 乙に本契約違反があった場合、乙は連帯保証人に契約の解除・精算・明渡しの代理権を与え、その債務の履行をさせることに同意することとします。

5. 乙が第14条第8項にいたった場合、連帯保証人は速やかに家財等、本物件内及び本物件周辺に収容中の乙の所有物を、自己の費用負担により引き取るものとします。

第20条(契約の消滅)

火災・天災・地震その他甲の責に帰することのできない事由により、賃貸借物件を使用することができなくなったときは、本契約は当然に消滅し、かつこれによって乙の被った被害について甲は責任を負わない。

第21条(賃貸住宅に関する立ち入り)

1. 甲は本物件の防火点検、本物件の構造の保全その他管理上特に必要のあるときは、あらかじめ乙への通知で、本物件内に立ち入ることができるものとします。

2. 乙は正当な理由がある場合を除いては、前項の規定に基づく甲の立ち入りを拒否することはできません。

3. 本契約終了後において本物件を貸借しようとする者又は、本物件を譲り受けようとするものが下見をするときは、甲及び下見をする者はあらかじめ乙の承諾を得て本物件内に立ち入ることができるものとします。

4. 甲は火災による延焼を防止する必要がある場合や、ガス漏れの疑い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ものとします。この場合甲は、立ち入り後その旨を乙に通知しなければなりません。

第22条(代理人契約)

甲又は乙は代理人をもって契約することができます。その場合各代理人の行為の一切について甲又は乙はその責を負うものとします。

第23条(管轄裁判所)

本契約の履行に関し、甲乙間に紛争が生じたときは賃貸住宅の所在地を管轄する裁判所を管轄裁判所とします。

第24条(疑義、協議)

本契約に定めがない事項に関して疑義が生じたときには、民法その他関係法規及び不動産取引の慣行に従い、甲乙誠意をもって協議解決を図るものとします。

第25条(駐車場使用について)

- 乙は自動車を駐車させるに際し指定された場所に置かなければならない。
- 乙は所有者の変更をしようとするときは、事前に甲の承諾を得なければならぬい。
- 甲は、甲の責めに帰することのできない事由による車両事故・紛失・盗難等に対しては一切その責を負わない。
- 除雪などは自己管理とします。

5. 甲は乙に対し契約期間中であっても、乙の駐車位置を変更できるものとし、乙はこれを拒否することができない。

6. 乙又は乙の履行補助者が故意過失等により本駐車場及び附帯設備又は他の車輛に損害を与えたときは、乙はこれを賠償しなければならない。

7. 乙の駐車すべき場所もしくはこれに至る経路等に他の自動車等が無断もしくは違法駐車したため乙の使用が妨げられた場合において甲は乙に対して何らの補償・損害賠償等の義務を負担しない。このようなトラブルについては乙においてまず解決に努力するものとし、それが不可能な場合には甲乙協力して他の自動車を排除する。

8. 乙は駐車にあたって次の事項を守らなくてはならない。

- 駐車場の出入りは静かに行い、とくに早朝・夜間においては騒音を発生させないように注意する。
- 無用の長時間排気ガスを放散させないものとする。
- 駐車場内に物を廃棄しないこと。
- 他の車の駐車位置を侵さないこと。

⑤ 隣地及び建物に対して排気筒を向けないこと。

⑥ 乙又は乙の関係者の所有する車であっても、タイヤのバンク放置車、ナンバープレートの無い車等、景観を損なう場合、乙は車を撤去して頂くなどの対応を速やかに行うものとする。

結露について

昨今の建物は、気密性が高く自然換気が十分ではない為、特に暖房機具を使用する冬期には寒暖の差が高く結露が発生しやすい状況になります。

又、築1～2年の新築マンションの場合は、結露が発生しやすい状況になりますので、次の点に注意してください。

- ・各部屋が同じ温度を保つよう、ふすま・ドア等を閉めっぱなしにせず出来るだけ開放して下さい。
- ・家具等を特に外部に面した壁面に接近しすぎると通風が悪くなり家具の裏面が結露シカビが発生する場合がありますので**ピッタリとつげずに空気の通り道を確保してください。**
- ・室内の換気口は常時開放し、時々窓を開けて空気の入れ替えをすると共に、空気のこもり等も開放して空気の入れ替えを行って下さい。
- ・水蒸気の発生を抑える為、炊事や洗濯物を干す際は窓を開放・換気扇の使用を必ず行って下さい。浴室使用の際は必ず扉を閉め、使用後は扉を閉めて換気扇を十分に使用すると共に浴槽の水を抜くようにして下さい。
- ・加湿器の使用及び煙突を要しない暖房器具(電気暖房を除く)の使用は結露を発生させますので使用しないでください。
- ・窓面についた水滴は放置すると壁や床にしみ込みカビの発生原因となりますので都度拭いて下さい。
- ・地べたに布団を直接敷きますと、床と布団との温度差により結露が発生します。地べたに布団を敷く際には、すのこや防湿マットを置く等、直接地べたに布団を敷かないでください。

***上記注意事項を遵守しなかったために結露が生じ、損害が発生しても当社は責任を負いません。**

上記の記載事項を注意しても、結露の発生が抑えられない場合は、一度当社にご連絡下さい。

お部屋の管理はお客様の責任で行うものなのでこのような場合は放置せず、必ず当社に報告、相談して下さい。お客様にあった結露対策をアドバイス致します。万一放置してしまい、カビ等の被害が拡大してしまった場合は修繕費等をお客様にご請求させて頂く場合があります。

頭書の表示建物について、賃貸借契約の締結の証として本契約書2通を作成し、当事者の記名押印の上甲乙

各1通を保有します。

契約締結日 年 月 日

貸主代理(甲) 住所 札幌市西区山の手5条1丁目1-2-3 連絡先 (011) 640-7070
株式会社 コムズ
氏名 代表取締役 飛島 哲也 印

借主(乙) 住所 自宅()
携 帯
氏名 印 勤務先 - -

保証会社 株式会社こむず保証 011-213-7131

※家賃支払いについてはオリコフォレントインシュアへお問い合わせください。0570-030-223

媒介業者 北海道知事免許 石狩(4)第7160号
〒063-0005 札幌市西区山の手5条1丁目1-2-3
株式会社コムズ 代表取締役 飛島 哲也
取引士 川西 亮 登録番号 (石狩)第13751号
取扱担当店 株式会社 コムズ TEL 011-640-7070

立会斡旋人 印

:取引士 印 :登録番号
:取扱担当店 :連絡先
:取扱担当者