

# 貸借契約書

20 年 月 日

(当事者の表示)

借借人(甲)

〒

-----  
ご住所

-----  
お名前

-----  
電話番号

-----  
携帯電話番号

-----  
メールアドレス(PC)

-----  
メールアドレス(携帯)

借貸人(乙)

〒600-8098

住所 京都市下京区間之町通高辻下がる稲荷町539番地3

名前 田中庸介

立会人

物件 の 表 示	所在地	〒615-0004 京都市右京区西院下花田4-20
	名称	西院下花田貸家
	構造	木造2階建
	面積	約43.92㎡（1階：24.48㎡ 2階：19.44㎡）
	使用目的	入居者の居住専用
	契約期間	200年 月 日～20年 月 日迄
	家賃	月額 万円也
	管理費等	なし
	支払い方法	名義人 田中庸介(たなかのぶゆき)
		(1) または (2) (1) 毎月 末日までに振り込みます。 振り込み手数料は入居者負担です。 京都中央信用金庫 四条支店 店番005 普通 1321523 (2) 毎月 末日までに翌月分を賃貸人宅に持参、支払います。
	礼金	金 万円也
	リフォーム預金	金 万円也
	更新回数	なし（ただし、状況により再契約できます。）

標記当事者間において、標記物件(以下本物件といいます)に関し、次の通り借地借家法(以下「法」といいます。)第38条に規定する定期賃貸借契約を締結します。

第1条 (使用目的)

甲は本物件を、標記の目的のみに使用し、これ以外の目的に使用することはできません。

第2条 (賃貸借期間)

(1) 賃貸借期間は、標記の通りです。

(2) 前項の期間の満了により本契約は終了し、更新はありません。

(3) 乙は、第一項に規定する期間の満了の1年前から6ヶ月前までの間(通知期間)に、甲に対し、契約期間の満了により賃貸借が終了する旨、書面をもって通知するものとします。

(4) 前項の通知が通知期間経過後になされたときは、通知の日から6ヵ月後に本件賃貸借は終了します。

第3条 (賃料及び賃料改訂)

(1) 本物件の賃料は標記の通りとし、甲は乙もしくは乙の代理人に、乙の指定する方法にて支払います。

(2) 1ヶ月に満たない期間の賃料は、1ヶ月を30日として日割り計算をした額とします。

(3) 乙は公租公課の変動または経済情勢の著しい変化その他の事由により、賃料等が不相当になったときには、契約期間中といえども協議の上、賃料ならびに保証金等を改訂することができます。

この場合甲は、これに協力します。

第4条 (諸費用の負担)

甲は賃料のほかに、甲の本物件使用に伴う下記の諸費用を負担します。

①電気・ガス・水道・町内会費その他本物件使用にかかる費用は全て、甲が負担します。

②管理費など共用部分の諸費用は、乙の請求に基づき乙の指定する方法にて支払うものとします。なお、管理費などが値上げされた場合は契約期間中といえども増額されます。

第5条 (遅延損害金)

甲が家賃及び諸費用の支払いを怠ったときには、納付期日の翌日から延滞日数に応じ年率15%の割合を乗じて計算し、遅延損害金を支払わねばなりません。

ただし、天災地変その他不可抗力によるものと乙が認めたときは、減免することができます。

第6条 (保証金等)

(1) 甲は本契約締結と同時に標記の金員を、礼金ならびに敷金として乙に支払い、乙はこれを受領しました。

(2) 敷金は無利息とします。本契約が終了し、本物件の明け渡しをうけてから1ヶ月後に、乙は敷金から甲の債務を差し引いて、その残額を甲に返還します。

(3) 甲が賃料の支払いを延滞し、または損害賠償その他本契約に基づく乙に対する債務を履行しなかった場合、乙はなんら催告を要する事なく、敷金をその弁済に充当することができます。

(4) 前項の充当分について、甲は充当の通告を受けた日から 5 日以内に、敷金の金額まで補填しなければなりません。

(5) 甲は契約期間中に敷金をもって、賃料その他の債務との相殺を主張することはできません。

(6) 甲は敷金の返還請求権を、第三者に譲渡しまたは債務の担保の用に供することはできません。

#### 第 7 条 (連帯保証人)

(1) 甲は乙の求めに応じ、連帯保証人を乙の定める人数分、たてなければなりません。

連帯保証人は本契約に基づく甲の債務につき、甲と連帯して履行の責に任じます。

(2) 乙より連帯保証人を不相当と認める旨の通知を受けたときまたは保証人が死亡したときは、甲は 15 日以内にこれにかわる連帯保証人をたてなければなりません。

#### 第 8 条 (善管義務)

甲は善良なる管理者の注意をもって本物件の使用にあたります。

#### 第 9 条 (使用方法)

甲は次の行為をすることはできません。

① 本物件の賃借権を譲渡し、または当該権利を担保の用に供すること。

② 本物件の全部または一部を第三者に転貸し、もしくは名義の如何を問わず他人に使用させること。

③ 本物件に第三者を同居させ、または甲以外の名義を表示し、もしくは郵便物・文書等に甲以外の名義を使用すること。

④ 本物件専用部分ならびに共用部分にかかわらず近隣に迷惑となる行為、その他建物または建物内の施設物件等に損害を及ぼすような行為をすること。また、柱等露出木部に釘穴等の損傷を与えること。

⑤ 本物件専用部分ならびに共用部分でペットを飼育すること。ただし、特約にてペットを飼育できることがあります。

⑥ 本物件を営業の用に供し、またはこれに類似の行為に使用すること。

#### 第 10 条 (増改築制限)

(1) 甲が以下の行為をするときは、あらかじめ乙に申し出て乙の書面による承諾を得たうえで実施します。

① 模様替、諸造作設備の新設・付加・除去または変更。

② 電気、ガス、水道の配管配線の新設・移転または除去。

(2) 前項に定める工事は原則として、乙または乙の指定する工事人において施工するものとし、その費用は甲が負担します。

第 11 条 (本件建物補修に伴う協力義務)

(1) 乙が建物の補修・改装・改造・改築・増築等のため、その工事期間中、本物件または共用部分等の一部または全部の使用を中止する必要があるときは、事前の協議を前提に甲は乙の要請に応じます。

(2) 前項の場合、乙は甲に対し使用中期間中、当該部分の賃料及び諸費用を請求しないものとし、甲は乙に対して名目の如何を問わず補償等を要求しません。

第 12 条 (修復義務)

(1) 甲は本物件の建物造作・設備・ガラス・電球及び付属品等の破損故障について、その破損等の原因の如何にかかわらずその責に任じます。

但し、これらの復旧補修は甲の負担において乙が実施します。

(2) 本物件の使用に伴い生ずる小修繕の費用は全て甲が負担します。

第 13 条 (立入)

(1) 乙または乙の代理人は建物の保全・衛生・防火・防犯・救護その他建物の管理上必要があるときは、あらかじめ甲に通告した上で本物件に立ち入り点検し、適宜の処置を講じることができ

ます。  
但し、非常の場合など乙があらかじめ当該趣旨を通告することが不可能のときは、事後速やかに甲に報告します。

(2) 前項の場合甲は乙の処置に異議なく協力します。

第 14 条 (告知事項の変更)

甲は本契約締結時の告知事項に変更があったときは、ただちにその内容につき書面をもって乙に通告します。

この場合乙はその変更が、本契約を継続する上で著しく乙の信用を失墜するおそれがあるとき、または第 9 条第 1 号、第 2 号と同視すべき行為に当たるときは本契約を解除することができます。

第 15 条 (解約)

(1) 甲または乙が契約期間中にやむをえない事情により本契約を解約しようとする場合は、甲は 3 ヶ月前までに相手方に対し、書面をもって申し入れしなければなりません。

(2) 甲は前項の予告にかえて 3 ヶ月分の賃料を乙に支払い、ただちに本契約を解約することができます。

第 16 条 (危険負担)

(1) 乙が建物の所有者として維持管理上、通常払うべき注意を払ったにもかかわらず、天災地変その他直接乙の責に帰すことのできない事故または諸設備の故障により甲が被った損害について、乙はその責を負いません。

(2) 建物についての火災保険は乙が付保します。甲は乙の指定する家財ならびに賠償損害保険に加入します。

## 第 17 条 (契約違反)

甲において次の各号の一に該当する行為又は事実があったときは、乙は催告そのなんらの手続を要しないで、直ちに本契約を解除することができます。

- ①賃料、諸費用その他債務の支払いを 2 ヶ月以上怠ったとき。
- ②第 1 条、第 9 条及び第 10 条の規定に違反する行為をしたとき。
- ③差し押さえ・仮差し押さえ・仮処分・租税滞納処分その他公の機関の処分を受けもしくは破産・和議・会社更正・会社整理・変更・解散または失踪・死亡・禁治産、準禁治産等の宣告を受けたとき。
- ④正当な事由がなく、引き続き甲が 2 ヶ月以上本物件を使用しないとき。(長期間、不在になる場合などは、事前に連絡が必要。そのときの連絡先も、事前に連絡が必要。)
- ⑤不渡り処分を受ける等支払停止状態に至ったとき。
- ⑥甲が暴力団の構成員であるとき。
- ⑦甲が目的物件を犯罪の場所として使用するか、他人に提供したとき。
- ⑧甲が目的物件を使用目的以外の使用をしたとき。
- ⑨本契約またはこれに付随した契約の各条項の一に違反したとき。

## 第 18 条 (明け渡し)

(1) 本契約が期間満了、解約により終了したときは、甲は次の各号によって遅滞なく本物件を明け渡します。

①甲乙の指定する期日までに甲の費用をもって、本物件に設置した造作・間仕切その他の設備及び甲所有の物等を収去し、契約締結当初の現状に回復します。

②甲が前号の期日内に原状回復の処置をとらなかつた場合は、乙は自ら原状回復の処置をとることができるものとし、甲はその費用を負担しなければなりません。

また甲の残置した物等については甲が乙に無償譲渡したものとみなし、乙は任意に処分することができます。

③甲は明け渡しに際し、名目の如何を問わず甲が支出した費用並びに移転料・立ち退き料・補償費等これに類する要求を一切行いません。

④本契約終了と同時に甲が本物件を明け渡さないときは、甲は本契約終了の翌日から明け渡し完了まで、賃料相当額の倍額の損害金、諸費用相当額を乙に支払い、かつ明け渡しの遅延により乙が損害を被ったときはその損害を賠償します。

(2) 乙は、甲が所在不明となり連絡不能に至つて、1 ヶ月以上経過した場合本契約を解除し、本物件の明け渡しをうけるものとします。

この場合、連帯保証人は甲にかわつて・この明け渡し手続に協力しなければなりません。

## 第 19 条 (入居者)

第 1 条に定める使用目的が居住の場合、本物件の入居者は入居者氏名一覧の者に限ります。

## 第 20 条

本契約の各条項に疑義が生じたときまたは本契約に定めのない事項については、甲乙双方誠意を

もって協議し誠実公平に解決します。

本契約の成立を証するため本書2通を作成し甲、乙記名捺印の上各自その1通を保有します。

●入居者氏名一覧

氏名:            生年月日(昭和) 年 月 日

氏名:            生年月日(昭和) 年 月 日

ペット:

以上 名 匹

鍵番号 玄関ドア Y24188 本数 1本

敷金の清算に関する特約

- 1.本契約締結時、乙が改装または新調した個所は、別紙の付帯明細のとおりです。
- 2.本契約終了時、前項に定める補修・新調の工事費用は甲が負担します。乙は甲に対して、その工事費用明細を通知し敷金から清算します。クリーニング費用（65,000円）は甲が負担します。
- 3.賃借人は、退去時に玄関鍵を交換しその費用は敷金から精算します。
- 4.釘穴等クロス下地部分の損傷が大きい場合は甲の負担により下地交換をします。
- 5.町費は甲が負担する。
- 6.火災報知器の設置費用と維持管理費用は甲が負担する。大阪ガスのケムピコと、その他必要な箇所に取り付けする。取り付けは天井でなく、壁のクロスに取り付けする。
- 7.ペットの飼育はできるが、ペットによって発生したあらゆる補修や新調の工事費用は甲が負担します。

ライフライン連絡先

	連絡先	TEL	備考
電気	関西電力	075-491-1141	連絡後ブレーカーを入れる
ガス	大阪ガスサービス	0120-894-817	立会い開栓
水道	水道局丸太町営業所	075-841-9146	電話連絡の上使用
備考			

修理や補修は、貸し主に連絡後、必ず以下の業者にて実施します。

	連絡先	TEL	備考
水道（水漏れ・修理）	近代設備 阿知波（アチワ）	090-3894-3563	
ふろ	広瀬	075-231-4737	
電気	電気のベルベ(住田)	075-791-7068	
かぎ	アルテロック	075-241-3562	

# 保証書

私は、借主が下記物件について締結する賃貸借契約に関し、連帯保証の意味を十分理解した上で 借主の連帯保証を正に引き受けました。また、この契約が再契約された場合においても、同様の連帯保証を引き受けます。

200 年 月 日

連帯保証人 1

〒

ご住所

お名前

電話番号

携帯電話番号

メールアドレス(PC)

メールアドレス(携帯)

連帯保証人 2

〒

ご住所

お名前

電話番号

携帯電話番号

メールアドレス(PC)

メールアドレス(携帯)

京都市右京区西院下花田 4 - 2 0

西院下花田貸家

連帯保証人について(民法 446 条、454 条)

連帯保証人とは、主たる債務者が債務を履行しない場合に、その債務を履行する責任があり・催告の抗弁権及び検索の抗弁権を有しないものをいいます。

付帯物の明細

区分	設備・備品等	付帯の有無	備考
玄関	インターホン	有・無	
	チャイム	有・無	
	表札用の板	有・無	以前の表札を取ったはがれあり
	水道	有・無	水まき用ホース付き
	下駄箱	有・無	
	クロス		補修なし
	通風網戸(ギヤラリ)	有・無	
リビング・キッチン	流し台・ガス台	有・無	
	ガス(電気)コンロ	有・無	
	ガス(電気)オーブン	有・無	
	湯沸器	有・無	パロマ PH-507B 残置サービスのため修理と交換は入居者負担 TEL 0120-314-552 (担当:わたない) 2007年2月23日に不完全燃焼装置付きで換気をすれば問題なしという回答。
	レンジフード	有・無	
	食器洗機	有・無	
	浄水機	有・無	
	クロス		張替(新調)
	窓	有・無	網戸あり
	換気扇	有・無	残置サービスのため修理と交換は入居者負担
浴室	風呂釜・給湯器	有・無	リンナイ RUF-V1615SAV BC-60V3(浴室リモコン) MC-60V3(台所リモコン) お湯はり自動 TEL 0120-885-587 (担当:岡) 2007年2月23日風呂の給湯器は問題なしという回答
	浴槽・ユニット	有・無	
	シャワー	有・無	
	浴室(暖房)乾燥機	有・無	
	換気扇	有・無	
洗面所	洗洗面化粧台	有・無	水(お湯蛇口は使用不可)
	洗濯用防水パン	有・無	
	換気扇	有・無	
	乾燥機	有・無	
トイレ	温水洗浄・暖房トイレ	有・無	残置サービスのため修理と交換は入居者負担
	窓	有・無	網戸あり
	クロス		補修なし

区分	設備・備品等	付帯の有無	備考
空調機器	冷暖房機	有・ <input type="checkbox"/> 無	1階台所1台残置リモコンあり(機能保証なし) CS-G28V-W 92年製 2階和室1台残置リモコンあり(機能保証なし) MS2-F2503-W 93年製 一般コンセントからの電源
	冷房機機	有・ <input type="checkbox"/> 無	
	暖房機	有・ <input type="checkbox"/> 無	
照明器具	据付(該当個所に○)	<input checked="" type="checkbox"/> 有	玄関(割れ有り)・廊下・階段・浴室・洗面所・便所・台所の棚下
	上記以外	<input checked="" type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無	2階和室、階段1台残置
その他	集中給湯器(ガス)	有・ <input type="checkbox"/> 無	
	テレビアンテナ	有・ <input type="checkbox"/> 無	地デジアンテナ有、アナログ不可(その他は、入居者にて有料の契約が必要)
	衛星放送アンテナ	有・ <input type="checkbox"/> 無	
	有線放送	有・ <input type="checkbox"/> 無	
	電話機	有・ <input type="checkbox"/> 無	
	電話加入権	有・ <input type="checkbox"/> 無	
	襖・障子	<input checked="" type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無	張替(新調)
	カーテン	有・ <input type="checkbox"/> 無	
	ブラインド	有・ <input type="checkbox"/> 無	
	アコーデオンカーテン	有・ <input type="checkbox"/> 無	
	カーテンレール	<input checked="" type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無	2階和室
	納戸	<input checked="" type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無	南側ベランダ
	物干し竿	<input checked="" type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無	南側ベランダ 3本
	窓(2階北)	<input checked="" type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無	網戸あり 左窓の左下にガラスのひび割れあり
	窓(2階南)	<input checked="" type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無	網戸あり
	エアコン電源(2階南)	<input checked="" type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無	
	改装箇所		
	リビング・キッチン		クロス張替(新調)
	2階洋室		クロス張替(新調)
	和室		畳表替え(新調)、じゅらく塗り替え(新調)
美装		全体	

( ) 表示は該当があれば○印でかこみます

