

貸借契約書

有限会社 なごみ

(2) 契約期間

始 期	平成 29 年 月 日 ~ 31 年 月 日
-----	------------------------

※但し、連帯保証人・身元引受人等の確認のため2年毎に更新【更新料不要】

(3) 賃料等

保 証 金	0 円	支払期限	入居契約時 (現金)
賃 料 (月額)	35,000 円	毎月 25 日	□口座自動振替方式
管 理 費 (月額)	10,000 円		
(生活支援サービス 【介護保険適用外】)	必要に応じて 生じる料金		
水 道 代	2,057 円		
その他自己負担分 (光熱費・食費・ 介護保険等一部負担)	別契約にて生じる料金		
合 計 (月額)	円		

※不動産契約仲介手数料はいただきません。

(4) 同居者 (乙を含む全員【2人まで】※戸籍上夫婦のみ)

氏 名	生年月日	年 齢	続 柄

(5) 緊急時の連絡先 (キーパーソン)

氏 名		借主との関係	
住 所		電話番号 (携帯電話)	
勤務先・名称 勤務先・住所		勤務先電話番号	

(6) 入居時に必要な書類 (お預かりした個人情報 は 厳重に管理いたします)

住 民 票	健 康 診 断 書	
身分証明書 (健康保険証等)	介護保険証・医療保険証等	

(7) 建物管理会社

有限会社 なごみ 大阪府羽曳野市南恵我之荘八丁目3-16 代表取締役 花川 佐知子

(8) 特約事項

--

契約説明日：平成 29 年 月 日

契約説明者	⑩
-------	---

貸主（甲）住所 大阪府羽曳野市南恵我之荘八丁目 3-16
氏名 有限会社 なごみ
代表取締役 花川 佐知子 ⑩
連絡先 072-937-6070

借主（乙）住所
氏名 ⑩
連絡先

連帯保証人（丙）住所
氏名 ⑩
電話

身元引受人（丙）住所
氏名 ⑩
電話

※連帯保証人・身元引受人は変更随時の報告をお願いします。

(契約の締結)

第1条 貸主 有限会社 なごみ (以下「甲」という) と
借主 _____ (以下「乙」という) とは、

(1) _____ に記載の目的物件 「らいふさぽーと 和」 (以下「本物件」という) について、以下のとおり賃貸契約 (以下「本契約」という。) を締結しました。

(契約期間)

第2条 本契約の期間は (2) に記載のとおりとします。

平成 29年 月 日 ~ 平成 31年 月 日迄 とする

(使用目的)

第3条 乙は、本物件を (4) に記載された者の居住のみを目的として使用し
営業等他の目的に使用してはなりません。

2 乙は、甲の書面による承諾がない限り、乙の配偶者以外の者を同居させることはできません。

3 本物件の共有部分については、乙および同居者は甲の指示に従い、他の居住者とこれを共用します。

(賃料および管理費等)

第4条 乙は、賃料および管理費等を、甲に対して (3) の記載に従って支払わねばなりません。なお、振込みまたは口座振替の手数料等は乙の負担とします。

2 管理費には居室の光熱費および介護保険料、生活支援サービス (有料) は含まないものとします。

(賃料のみ入居時日割計算させていただきます)

(賃料および管理費等の改定)

第5条 賃料・管理費等は租税その他の負担の増減、諸物価の上昇その他の経済事情の変動、近隣比較等から不相当となった場合は、甲および乙は協議の上、これを改定することができます。

(遅延損害金)

第6条 乙は、賃料・管理費その他甲に対する債務の支払の遅延につき督促をし、3ヵ月滞納した場合、退去していただきます。

(入居中の修繕義務と費用負担)

第7条 甲は第2項に定めるものを除き、乙が本物件を使用するために必要な修繕を行うものとします。

但し、乙の故意・過失および通常の使用方法を越える使用など、乙の責めにより必要となった修繕費用は、乙の全額自費負担とします。

- 2 乙は、前項にかかわらず入居中における通常損耗・経年変化であっても下表および使用規則等に定める修繕については、甲の承諾を得ることなく、自らの費用負担において修繕を行うものとし、甲は、上記修繕について修繕義務を免れます。

床材の取替え	壁材（クロス）の張替え
建具・サッシの取替え	電球・蛍光灯の取替え
ヒューズの取替え	給水・排水栓（パッキン）の取替え
電池・消耗品の取替え・交換	その他、日常生じる費用が軽微な修繕で使用規則等で定めるもの

※修繕においての見積は当社指定の業者に依頼するものとします。

- 3 修繕を必要とする原因が甲乙何れにあるかが不明の場合の費用負担については、予め甲乙と協議の上決議する。
- 4 前各項の定めにより甲が修繕を行う場合は、甲は予め乙に通知するものとし、乙は正当な理由がある場合を除き、甲が行う修繕についての認容義務を負い、当該修繕の実施を拒否することはできません。
この場合、乙が当該修繕の実施を拒否したことにより、乙に損害が生じた場合でも、甲はその責めを負わないものとします。
また、乙が修繕されていないことを理由に、甲への賃料等の支払を拒否することはできません。
- 5 乙は、本物件が修繕を要するときは速やかに甲に通知するとともに、甲の指示に従わなければなりません。
この通知を怠りまたは遅延したことによって、本物件および建物等に損害を及ぼしたときは、乙はその損害の全部を賠償しなければなりません。

（諸経費の負担）

第8条 本物件の光熱費、電話等（公共料金等）の使用料および町内会費等の契約は乙自身によるもので始期から乙の全額自費負担とし、本物件明渡した時にはそれらをすべて解約・精算しなければなりません。

（甲への通知・届出事項）

- 第9条 乙は、本物件に入居後、電話（携帯電話を含む）を設置したときは、速やかに甲に電話番号を通知しなければなりません。
- 2 乙は、勤務先・勤務先の住所・電話番号・緊急時の連絡先等入居時に届け出た事項に変更があったときは、速やかに書面で甲に届出なければなりません。
- 3 本物件を1週間以上の長期にわたって不在にするときは、予め甲に書面により届出なければなりません。
- 4 本物件に1週間以上の長期にわたり知人等を宿泊させる場合は、予め甲に書面により届出なければなりません。

（善管注意義務等）

- 第10条 乙は、本契約書および使用規則等ならびに甲の管理上の指示に従わなければなりません。
- 2 乙は、善良なる管理者としての注意義務をもって本物件を使用しなければなりません。

3 乙（同居者への来訪者等の関係者を含む）が故意・過失もしくは前項の注意義務に違反して甲または第三者に損害をもたらしたときは、乙の責任において甲または当該の第三者に損害を賠償しなければなりません。

4 甲は、甲の責めによらない火災、盗難、自然災害、その他諸設備の使用による乙の損害、もしくは本物件の居住を不可能にするような非常事態の発生による乙の損害については、責めを負わないものとします。

（禁止・制限事項等）

第11条 乙は、本物件の全部または一部について、賃借権の譲渡（代表者の変更、株式譲渡等経営主体の実質的な変更と認められるものを含む）・転貸（同居、共同使用等を含む）または使用貸借をなして第三者に使用させてはなりません。

2 本物件の増築・改築・改造または敷地内における工作物の設置等を行うこと、または本物件の同一性を変え、もしくは現状の本質を変更する行為をしてはなりません。

3 乙は、本物件の使用にあたり別表1の行為をしてはなりません。

4 乙は、別表2に掲げる行為をするときは、予め甲の書面による承諾を得なければなりません。

5 乙は、別表3に掲げる事項を遵守しなければなりません。

（契約の解除）

第12条 乙が次の各号の何れかに該当したときは、甲は通知催告の上、本契約を解除することができます。

① 賃料・管理費その他（3）記載の費用の支払を怠ったとき。

② 本契約書第9条に定める乙の負担となる費用の支払を怠ったとき。

2 乙が次の各号の何れかに該当したときは、甲は通知催告を要せずに本契約を解除できるものとします。

① 本契約書への虚偽記載その他不正な方法により入居したことが発覚したとき。

② 本契約書第12条第3項に定める甲への通知を怠り、1ヶ月以上の長期にわたり所在不明になったとき。

③ 乙が、解散または破産・特別精算・競売・強制執行・民事再生等の申し立てがあったとき、または申し立てをしたとき。

④ 乙が、後見、補佐または補助開始の審判を受けた場合。

⑤ 乙が犯罪行為を行ったとき。

⑥ 破壊・暴力活動を行う組織その他これらの組織または団体等への加入、構成員およびそれらの支配下にあると判明したとき。（別表4に署名・捺印が必要です。）

⑦ 本物件等に前号の者や関係者を居住させ出入りさせ、拠点・事務所などに使用またはさせたとき、および本物件等にそれらの名称・称号その他これに類するものを表示・掲示もしくは搬入したとき。

⑧ 本物件等および近隣において粗野、粗暴等の行為をなして、近隣者および他の入居者・管理者等に迷惑、不快感・不安感を与えたとき。

⑨ 本契約書第3条の使用目的、第13条の善管注意義務等、第14条の禁止・制限事項、第25条の第5項の連帯保証人、第27条の第3項の身元引受人等の追加・変更等の義

務および別に定める使用規則等に違反したとき、その他乙が本契約に定める事項に違反し、または乙の義務を履行しないとき。

⑩ 本契約書第32条に規定する第三者への損害賠償・苦情処理義務。

(乙からの解約)

第13条 乙は、甲に対して少なくとも1ヶ月前に書面による解約の申し入れを行うことにより、本契約を解約することができます。

2 前項の規定にかかわらず、乙は、解約の申し入れの日から1ヶ月分の賃料等(賃料相当額)を甲に支払うことにより、解約の申し入れの日から起算して、1ヶ月を経過するまでの間、随時に本契約を解約することができます。

3 乙は、解約の申し入れ後、甲の書面による承諾がない限りは、解約を撤回または取消すことができません。

(甲からの解約)

第14条 甲は、次の各号の何れかに該当する場合に限り、乙に対して少なくとも6ヶ月前に書面により解約の申し入れを行うことができます。

① 物件の老朽、損傷、一部の滅失その他の事由により、家賃の価格その他の事情に照らし、本物件を法第58条の第2項に掲げる基準等を勘案して適切な規模、構造および設備に有する賃貸住宅として維持し、または当該賃貸住宅に回復するのに過分の費用を要するに至ったとき。

② 乙が本物件に長期間(約1ヵ月以上)にわたって居住せず、かつ当面居住する見込みがないことにより、本物件を適正に管理することが困難になったとき。

(更新)

第15条 甲と乙は、協議により本契約を更新することができます。乙は、更新しようとするときは期間満了の2ヶ月前までに(3)に記載する更新に必要な書類を甲に提出するものとします。

2 甲と乙との協議が期間満了までに整わなかった場合は、更新前と同一条件および期間にて更新(以後も同様とする)されるものとします(5年間自動更新)。

(契約の消滅)

第16条 天災、地変、その他甲の責めに帰さない事由により、本物件を通常の用に供することができなくなったときは、本契約は当然に消滅するものとします。

2 本物件が将来都市計画等により収用または制限され、本契約を維持することができなくなったとき。

(明渡し)

第17条 乙は本契約が終了する日までに、明渡し日を事前に甲に通知して、本契約に定める修繕義務を履行したうえで本物件を明渡ししなければなりません。(原状回復)

但し、第14条の定めに基づき本契約が解除された場合には、直ちに甲に明渡ししなければなりません。

2 本契約が解約・解除その他の理由によって終了し、乙が本物件を明渡しするときは、乙の動産類および本物件に付属せしめた物を収去するとともに、甲または管理人の立会いにて明渡しを完了しなければなりません。

- 3 本契約書における明渡しとは、乙が鍵および本物件利用書類等を返戻した日とします。
- 4 乙が本物件を明渡しした後、本物件および敷地内に残置物があるときは、乙はその所有権を放棄し、甲はこれを乙の負担において任意に処分できるものとし、乙はこれに異議を申し立てません。
- 5 乙は、甲の承諾を得て行った造作であっても甲に対して買い取り請求することはできません。
- 6 乙は、本物件が終了したにもかかわらず、本物件を明渡ししない場合は、乙は明渡し完了まで賃料の倍額に相当する損害金を甲に支払わなければなりません。

(原状回復義務と定額精算)

- 第18条 乙が前条により明渡しする場合には、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使用など乙の責めに帰すべき事由により生じた本物件の修繕義務と甲が被った損害の一切の責めを負うものとします。
- この場合、乙の修繕義務等の履行については、甲の指定した業者がこれを実施し乙がその費用の償還義務を負うものとします。
- 2 前項の乙が負う費用については、甲乙協議の上清算するものとする。
- 但し、乙の故意・過失による破損等については、別途に甲は乙に費用の請求できるものとします。

(有益費の償還、立退料等の要求禁止)

- 第19条 乙は、本物件の明渡しに際し、甲に対し乙が支出した有益費の償還請求、および移転料、立退料その他名称の如何にかかわらず如何なる金銭上の諸請求をすることはできません。

(債権の譲渡、回収の委託)

- 第20条 甲は、本契約により発生した甲の乙および連帯保証人に対する債権を第三者機関等に譲渡または回収委託ができるものとします。
- 2 甲が債権を譲渡または回収委託する場合、乙および連帯保証人への通知をもって足りるものとし承諾は要しないものとします。

(物件への立入り)

- 第21条 甲および管理人は、次の各号の事由および本物件の防火、防犯、衛生、救護、排水、建物保全その他本物件の管理上特に必要がある場合に限り、本物件に立入りの上、適当なる処置をとることができます。
- この場合、乙は正当な理由なく甲の立入りを拒否することはできません。

- ① 第11条（禁止・制限事項等）もしくは第10条（善管注意義務等）の各条項に違反・抵触し、または第12条（契約の解除）の各事由に該当したとき。
- ② 緊急や非常を要するとき、または本物件に設置の緊急通報装置による呼出しがあったとき（誤報による場合も含みます）。また、乙は別途に定める介護保険サービスその他サービスの提供に関する契約に基づき、甲が本物件に立ち入ることができることを承諾します。
- ③ 法令上に基づき官公庁が立ち入り検査等を求めたとき。
- ④ 正当な理由なく室内設備機器等の点検立会いを断ったとき。

(連帯保証)

第22条 連帯保証人(以下「丙」という)は乙と連帯して更新後も本契約が存続する限り、本契約から生じる乙の一切の債務を負担しなければなりません。

2 丙は、本契約が終了し本物件が完全に明渡しされるまで発生する乙の甲に対する債務を免れることはできません。

3 乙および丙は、本契約締結時の丙の住所・電話番号(携帯電話を含む)・職業(丙が法人の場合は代表者の変更、定款の変更、資本構成等の重要事項の変更を含む)等に変更があったときは、速やかに甲に通知しなければなりません。

4 乙または丙は、丙が死亡等・破産・成年後見制度による措置がとられた場合、無資力または所在不明その他の事由により連帯保証の責めを果たし得ない状況になった場合には、その旨を直ちに甲に通知しなければなりません。

5 前項の場合および連帯保証人を甲が適格でないと認めたときは、乙は速やかに甲の承諾する連帯保証人を追加、変更もしくは新たな連帯保証人を立てなければなりません。

6 乙は、別に定めるところにより、後見人(弁護士等の専門家)または甲が適格と認める第三者に自ら家賃にかかる債務を保証させることにより、本契約における連帯保証人に代えることができます。

(乙から連帯保証人への委任)

第23条 乙は、丙に対し、次の各号のいずれかに該当した場合に限り、本契約を解除する権限、および解除に伴う本物件の明け渡し、残置物の処理ならびにこれに関する一切の権限を委任します。

なお、乙は丙が委任された権限を行使したことにつき、丙・甲または関係者に対して、不服の申し立てまたは損害賠償その他の請求をしません。

① 乙が賃料等の支払を3ヶ月以上怠り、または度々遅延し催告によってもその支払いをしないとき。この場合、乙に代わって丙から甲へ賃料等相当額の立替え払いがあった場でも、本号との関係においては乙の甲への賃料等不払いは続いているものとみなします

② 乙が甲への届出をせずに、所在不明のまま1ヶ月以上を経過したとき。

③ 乙が死亡または破産その他の事由により、本契約の履行が困難な状態になったとき。

2 乙は、本契約が存続する限り前項の委任を解約することはできません。

(身元引受人および残置物引取人(以下「身元引受人等」という。))

第24条 身元引受人等は、乙が病気・死亡等の場合に、甲または管理人からの連絡、相談等に応じ、適切な対応を行うものとします。

2 身元引受人等は、本契約が解約・解除その他の事由により終了した場合は、責任を持って乙の身柄を引き受けるものとします。

また、身元引受人等および丙は本物件の明渡しについては連帯して責任を負うものとします。

3 乙および丙は身元引受人等が届け出た住所・電話番号(携帯電話を含む)・職業等に変更があったとき、または死亡、所在不明もしくは無資力等の事由により、その責めを果たし得ない状態となった場合は、その旨を直ちに甲に通知しなければなりません。

この場合、甲が身元引受人等を適格でないと認めたときは、乙は速やかに甲の承諾する身元引受人等の追加、変更もしくは新たな身元引受人等を立てなければなりません。

- 4 甲は、乙または身元引受人等が、本契約が終了、且つ明渡し完了し、前項の当該残置物を引き取らなければならない場合にあっては、当該残置物を乙または残置物引取人に引渡すものとします。この場合においては、当該引渡しの費用を敷金から差引くことができます。

(管理の委託)

第25条 甲は、本物件について(1)に記載する全ての管理業務を同記載(7)の建物管理会社に委託しています。

(乙の損害保険への加入義務)

第26条 乙は、入居時および本契約が存続中は、乙の責任において、借家人賠償責任約款付家財保険に加入しなければなりません。

(第三者への損害賠償・苦情処理義務)

第27条 乙又はその他乙の関係者が、本物件を使用するに伴い、甲が直接又は間接に、他の借主・又は第三者より、苦情の申し出を受けた場合には、乙又は乙の連帯保証人・身元引受人は自己の費用と責任においてこれを解決しなければならない。また、損害を及ぼした場合には、損害を賠償しなければならない。その場合甲に報告しなければならない。他の借主等の第三者の作為・又は不作為により被った損害については、乙は甲に対し何の何等の請求もできない。

(協議)

第28条 甲および乙は本契約に定め無き事項または本契約の各項の解釈に疑義が生じたときは、関連法規ならびに慣習に従って誠意をもって協議の上、円満に解決をはかるものとします。

(合意管轄裁判所)

第29条 本契約に起因する紛争に関し訴訟の提起等裁判上の手続きをしようとするときは、本物件または甲の所在地(法人の場合は本社または本店所在地)を管轄する地方(簡易)裁判所をもって第一審の専属的合意管轄裁判所とします。

(抵当権の設定)

第30条 乙は、本物件に(根)抵当権が設定されていることを確認し、当該(根)抵当権に基づく不動産競売がなされたときは、買受人は敷金を引継がず、また競売による所有権移転後は、乙は買受人に賃料相当額を支払った上で6ヶ月以内に本件から退去しなければなりません。

- 2 乙は、本物件が(根)抵当権に基づく不動産競売により競落され、乙が本物件の買受人に対し本契約に基づく賃貸権を対抗できない場合でも、甲に対し損害賠償を請求しません。

(特約事項)

第31条 甲および乙は本契約の各条項に定められたもの以外の特約事項を定めることができます。

特約事項は(8)に記載するものとします。

この契約の成立を証するため、甲乙署名押印のうえ本書2通を作成し甲乙がこれを所有する。

(別表1)

- ① 銃砲・刀剣類・爆発性、発火性を有する危険な物品等、有毒物の製造、持ち込み、保管をすること。
- ② 第2条の使用目的に反する使用（事務所・連絡所・諸種の教室等）をすること。
- ③ 特定の団体等への公序良俗に反するような勧誘活動、違法な販売活動等およびそれらの拠点または事務所となるような使用をすること。
- ④ 理由の如何にかかわらず多人数での集会、宴会および寝泊りをすること。
- ⑤ 1Fコミュニティルームの個人的使用はいかなる場合においても許可しない。
(別途使用条件参照)
- ⑥ 排水管を腐食させ、または詰まらせる恐れのある液体、物質等を流すこと。
- ⑦ ドア・壁等を叩くなどの大きな音をだす行為または大きな振動を起こす行為もしくは大声をだすこと、大音響、高音を発してのテレビ・ラジオ・ステレオ等の操作、楽器・カラオケ等での演奏をすること。
- ⑧ 犬・猫等ペットその他動物の飼育・持ち込み（観賞用の小鳥・魚等を含む飼育等をする）こと但し、法令に基づく介助・補助犬等を除く（入居時に応相談）
- ⑨ 階段・廊下・共用部分・敷地に物を置くこと、専用的に使用または占拠すること植栽すること。（廊下等に私用のものを置かない）
- ⑩ 中古品・廃棄物・その他物品類を持ち込みまたは私物により専有部分、ベランダ・階段・敷地・その他共用部分を一時的または長期にわたって集積状態にすること。
- ⑪ 法的受忍限度を超える騒音・悪臭の発生その他環境、衛生を害すること。
- ⑫ 表札・メールボックス等に契約名義以外の在家表示をする、又は他人名義の電話・ファックス等を架設すること。玄関・ドア・ベランダ・その他共有部分等に所定以外の表札、名札等を掲げること、または広告物（ポスター類を含む）を掲げること。
- ⑬ 上階より物品、液体等を落としたり流しもしくは投げること。
- ⑭ 公序良俗に反する行為、本物件に損害を与える行為、本物件の管理に支障を及ぼす行為、近隣への迷惑となる行為、もしくはそれらの恐れがある行為、その他本契約または使用規則等で禁止されている行為をなすこと。
- ⑮ 大型の金庫・ピアノ等その他名称の如何にかかわらず重量物を搬入又は備え付けること。
(生活に必要な家財道具のみの搬入※入居時に応相談)
- ⑯ 室内にて、接着テープ・釘・接着剤等を使用すること。
(退居時、新築時の原状回復【乙の全額負担にて修繕】)

(別表2)

- ① 本条第2項の定めに該当しない小規模な模様替え・改装等をおこなうこと。
- ② (4)に記載する入居者の変更、追加（出生、死亡を除く）をすること。
- ④ 許可なく入居氏名を変更すること。

(別表3)

- ① 指定の保管場所以外に駐車、駐輪をしないこと（乙への来訪者を含む）。
- ② 共用部分の美化に心がけ、ゴミ等の搬出についての地域ルールに従うこと。
- ③ 1週間以上本物件を留守にするととき・外泊する場合は、管理人に届けること。
- ④ 1週間以上の知人の宿泊について管理人に届けること。
- ⑤ 建物使用規則等で遵守が義務付けられている事項。
- ⑥ 知人等の夜間訪問については前以って管理人に報告の上入室許可
(本人の夜間出入については本人責任において管理人に許可得て外出)

(別表 4)

＜反社会的勢力でないことの表明・確約に関する同意＞

有限会社 なごみ御中

乙は、次の①の各号のいずれかに該当し、もしくは②の各号のいずれかに該当する行為をし、または①にもとづく表明・確約に関して虚偽の申告をしたことが判明した場合には、この契約が解除されても異議を申しません。

また、これにより損害が生じた場合でも、一切乙の責任といたします。

①甲との契約に際し、現在、次の各号のいずれにも該当しないことを表明し、かつ将来にわたっても該当しないことを確約いたします。

1. 暴力団
2. 暴力団員
3. 暴力団準構成員
4. 暴力団関係企業
5. 総会屋等、社会運動等標ぼうゴロまたは特殊知能暴力集団等
6. その他前各号に準ずる者

②自らまたは第三者を利用して次の各号に該当する行為を行わないことを確約いたします。

1. 暴力的な要求行為
2. 法的な責任を超えた不当な要求行為
3. 契約（入居）後、脅迫的な行動をし、または暴力を用いる行為
4. 風説を流布し、偽計を用いまたは威力を用いて甲の信用を毀損し、または甲の業務を妨害する行為
5. その他前各号に準ずる行為

「反社会的勢力でないことの表明・確約に関する同意」の記載内容について同意しました。

記入日 平成 29 年 月 日

借主（乙）氏名 ⑩

連帯保証人（丙）氏名 ⑩

身元引受人（丙）氏名 ⑩

※連帯保証人・身元引受人は変更随時の報告をお願いします。