

建物賃貸借契約書

(ハウスセゾン四条通 号室)

建物賃貸借契約書

賃貸人ジャパン・レジデンス・ワン有限会社、代理：株式会社ハウスセゾンエンタープライズ(以下「賃貸人」という。)は、賃借人_____ (以下「賃借人」という。)と双方合意の上、下記条項により建物賃貸借契約(以下、「本契約」という)を締結する。

< 標記 >

(A) 物件の表示	名 称	[物件名] ハウスセゾン四条通 号室	
	所在地(住居表示)	京都市下京区四条通油小路東入ル傘鉾町 49	
	構 造・規 模	鉄骨鉄筋コンクリート造 16 階建て	
	賃 貸 面 積	m ² (7.坪)	
	設 備	電気(関西電力)水道(公営)ガス(天然・専用)ベランダ付 冷暖房(1 基)便所(水洗)風呂(1 点 UB 専用・シャワー有) キッチン(ガス、コンロ無)給湯器(有)洗濯機設置(可・室内)	

(B) 契約期間	自 2025 年 月 日 至 2027 年 月 日 [以後 2 年更新]		
(C) 礼金	金 六萬 円也		
(D) 敷金	金 無し 入居時基本清掃料 30,800 円(税込)要		
(E) 更新料	金 家賃 1ヶ月分 円也		
(F) 償却	無し		
賃料等	(G) 月額賃料	金 円也	
	(H) 月額共益費	金 9,700 円也 (内、水道料を含む)	
	(I) 駐輪場使用料	金 円也(税込) 《駐輪番号》 番	
月額支払合計		※金 円也(税込)	

町費 6,000 円/2 年、入居時鍵ローテーション費 16,500 円(税込)要

解約特約 3/20 日 解約通知 2ヶ月前

(K)	賃料等の支払方法	賃借人は、賃料その他の諸費用を、毎月末日(土、日、祝日の場合は前営業日)までに翌月分を下記口座へ直接振り込む。但し振込手数料は賃借人の負担とする。 < 振込口座 > みずほ銀行 神谷町支店 普通預金 口座番号 1069149 口座名義人 キャピタル信託株式会社ハウスセゾン四条通受託者口		
(L)	物件の引渡日	2025 年 月 日	使用目的	住 居
			世帯主との関係	生 年 月 日
(M)	居住者氏名			年 月 日
(N)	極 度 額	円	駐輪場使用料を除く月額賃料 24ヶ月分	

< 条文 >

第1条(賃貸借物件)

賃貸人は賃借人に対して標記(A)の物件(以下、「本物件」という)を賃貸し、賃借人はこれを借り受ける。

第2条(期 間)

本契約の期間は標記(B)の通りとする。但し、賃借人は本契約締結後、賃貸借期間開始日前日までの間は違約金として、賃料の1ヵ月相当額を賃貸人に支払うことにより本契約を解除することができる。この場合、賃貸人は遅滞なく受領済の賃料及び敷金を無利息にて賃借人に返還する。

第3条(更 新)

賃貸借契約期間満了の2ヵ月前までに賃借人からの期間満了による賃貸借契約を終了させる旨の、書面による通知がなく、かつ期間満了の6ヵ月前までに賃貸人からの正当な事由があると認められる更新拒絶の通知がなかった場合には、期間満了の翌日から起算して更に2年間本契約は更新されるものとし、以後もこの例による。但し賃料の改定については賃貸人及び賃借人が協議の上、別途これを定めることができる。

第4条(使用の目的)

賃借人は、本物件を標記(M)に記載された居住者の居住以外の目的に使用してはならない。

第5条(賃 料 等)

1. 賃料及び管理費その他の費用(以下、「賃料等」とする)は、標記(G)、(H)及び(I)の通りとし、その支払方法は標記(K)の通りとする。但し、1ヵ月未満の賃料等については、その月の日数により日割計算された額(小数点以下第一位切上げ)とする。
2. 土地または建物に対する公租公課その他の負担の増減、若しくは物価上昇等、経済状態の変化が発生した場合には、賃貸人及び賃借人は、賃料等の改定を請求することができる。
3. 賃借人が正当な事由がないのに所定の期日までに賃料等を支払わない場合には、賃借人は賃貸人に対して、その未払の賃料等に加えて、所定の賃料等の支払期日の翌日から支払済まで、年率14.6%の割合による遅延損害金を共に支払うものとする。
4. 賃料等の受領済領収証は、標記(K)の方法による支払の際の、預金通帳への記帳または受領証をもってこれに代えるものとする。
5. 本物件の一部が、賃借人の責めに帰すべき事由によることなく滅失その他の事由により使用することができなくなった場合、賃借人は直ちにその旨を賃貸人に通知し、賃貸人及び賃借人は賃料の減額の程度、期間その他必要な事項について協議するものとする。

第6条(諸 料 金)

前条に定める賃料等のほか、電気・ガス・水道・電話・有料テレビ視聴料等の基本料金及び使用料金(消費税を含む)は、各々の関係機関又は管理会社等の請求により、賃借人または居住者が直接別途支払うものとする。

第7条(敷金)

1. 賃借人は本契約締結時に敷金として標記(D)に記載された額を賃貸人に預託する。但し、この敷金には利息を付さないものとする。
2. 本契約が終了したとき、賃貸人は、賃貸借期間にかかわらず、賃借人より預かった敷金を賃借人に返金する。ただし、本契約から生じる賃借人の債務が存在する場合には、当該債務の額を敷金の残金から差し引くことができる。尚、債務が敷金の残金を超過する場合は、その超過金を賃借人は賃貸人に支払わなければならない。
3. 賃借人は、本契約期間中は敷金をもって賃料その他本契約に基づく賃借人の債務の弁済に充当することはできない。
4. 賃借人は、敷金に関する債権を第三者に譲渡し、または債務の担保に供してはならない。
5. 終了後、賃借人が本物件を明け渡した日の月末より2ヶ月以内に敷金の残金を賃借人に返金する。敷金の返金に要する振込手数料は賃借人の負担とする。

第8条(賃借人の注意義務、原状変更の禁止)

1. 賃借人及び居住者は、本物件及びその共用部分を善良なる管理者の注意義務をもって使用しなければならない。
2. 賃借人及び居住者は、本物件及びその共用部分の内外において危険な火気・可燃物を取扱うこと、またはこれを用いた危険な行為をしてはならない。
3. 賃借人及び居住者は、賃貸人の書面による承諾を得ないで本物件及びその共用部分に対する修理・改築・改造・模様替えその他原状を変更する一切の行為をしてはならない。

第9条(諸修理)

1. 本物件またはその造作設備の維持保全のため修理の必要が生じたときは、賃借人は速やかにその旨を賃貸人に通知しなければならない。
2. 賃貸人は、賃借人または居住者の過失、取扱いの誤り等に基づく場合を除き、本物件及びその付帯設備器具等を修理しなければならない。但し、電球類、水道パッキンの取り替え等、日常使用による極めて軽微な損耗の小修理費用は賃借人の負担とする。

第10条(損害賠償)

1. 賃借人または居住者の故意または過失により本物件に損害が生じた場合には、賃借人は賃貸人に対し、損害賠償の責を負うものとする。
2. 天災、地変、火災、盗難その他賃貸人の責めに帰すことのできない事由により賃借人または居住者が被った損害について、賃貸人は一切その責めを負わない。
3. 賃貸人の行う本物件の維持保全に必要な工事及びこれに伴う本物件、本物件の共用部分の使用停止、停電、断水等により賃借人または居住者が被った損害について、賃貸人は一切その責めを負わず、これによって賃料は減額されないものとする。

第11条(禁止事項)

賃借人及び居住者は、下記各号に定める行為をしてはならない。

- ① 賃貸人の書面による事前の承諾なくして一部または全部を問わず第三者に本物件の賃借

権を譲渡(担保の提供も含む)し、または本物件を転貸(共同使用、使用貸借、その他これらに準ずる一切の行為を含む)すること。

- ② 賃貸人の書面による事前の承諾なくして営業譲渡、合併等により、本契約に基づき賃借人又は居住者が有する権利又は契約上の地位の全部又は一部を第三者に承継させること。
- ③ 賃貸人の書面による事前の承諾なくして本物件内に居住者以外の第三者を入居させること、または居住者以外の在室名義を表示すること。
- ④ 本建物内の他の居住者に危険または迷惑を及ぼす行為、本建物内への重量物、危険物、不潔な物その他、他人の迷惑となる又は他人の生命若しくは健康若しくは環境を害するおそれのある物品を持ち込む行為その他本建物の維持保全を害する行為をすること。
- ⑤ 本建物の内部、周囲、屋上等に看板、掲示板、張り紙等を設置若しくは貼付すること。
- ⑥ 賃貸人に無断で本物件の鍵を複製すること、または賃貸人がその鍵を所有していない開閉ロック装置を本物件の内外に設置すること。
- ⑦ 本物件の使用規則等に反する行為、または駐輪場の使用規則等に反する行為をすること。
- ⑧ 鳥獣類を飼育すること。
- ⑨ 石油類を保管、使用すること。
- ⑩ 共同生活の秩序を乱したり、近隣住人に迷惑となる行為(麻雀・喧騒・電波障害となる機器の設置や使用)をすること。特に、深夜(午後9時以降)早朝(午前8時以前)の静寂を破る行為(楽器の演奏・カラオケ等)。
- ⑪ 受忍限度を超える騒音・異臭の発生その他環境、衛生を害すること。
- ⑫ 受忍限度内の生活音などに対して過剰な苦情を言うこと。
- ⑬ 電気、ガス、水道等の既設容量を変更しなければならないような器具・機械を使用すること。
- ⑭ 賭博、競輪・競馬・競艇等のノミ行為、売春、麻薬・覚醒剤等の保持・使用・製造・密売、その他刑罰法令に抵触する行為や、公序良俗に反する行為をすること。
- ⑮ 乙または乙の同居者・来訪者が本建物敷地内または近隣周辺に車輛を駐停車すること。
- ⑯ 本物件または本建物の居住・使用に関し、別途定められた管理規約、自治会・町内会等の規約、建物の使用規則、入居のしおり等に定められた規則・指示・注意事項に違反する等、善良なる管理者の注意義務を怠ること。
- ⑰ その他本契約の各条項に定められた事項に反する行為をすること。

第12条(通知義務)

- 1. 標記(M)に定める居住者を変更する場合には、賃借人が賃貸人に対し事前に書面による通知をし、賃貸人の承諾を得た場合に限って、これをなしうるものとする。
- 2. 賃借人または居住者が本物件を長期間にわたって不在とする場合には、賃借人は賃貸人に対し、事前に書面による通知を行うものとする。

第13条(賃借人による解約)

- 1. 賃借人は賃貸人に対し2ヵ月以上前に書面で通知することにより、本契約を解約することができるものとする。但し、賃借人は事前通知に代えて、賃料等の2ヵ月相当額を賃貸人に支払うことにより、即時に解約することができるものとする。
- 2. 賃借人による解約の申し入れは、賃貸人の書面による承諾なくしては、これを撤回しまたは取り

消すことができない。

第14条(賃貸人による解約)

下記各号のいずれかに該当する場合には、賃貸人は賃借人に対し、直ちに本契約を解除することができる。

- ① 賃借人が賃料等を所定期日までに支払わず、賃貸人より催告を受けながら、賃借人がこれを支払わなかった場合。
- ② 賃借人または居住者が、賃貸人の信用を害する行為をした場合。
- ③ 賃借人または居住者に、会社更生手続・会社整理手続・破産手続・民事再生手続その他同様の法的手続が開始された場合、成年被後見開始の事由が生じた場合、警察による逮捕または刑事訴追があった場合、並びに賃借人が死亡若しくは解散した場合。
- ④ 賃借人または居住者が、本契約またはこれと関連して締結された契約若しくは覚書等の各条項の規定に違反した場合。
- ⑤ 本契約の申込書または契約書に事実と異なる記載があった場合。
- ⑥ 賃借人または居住者が、第 11 条各号の規定に違反した場合。

第15条(本物件の明渡し)

1. 本契約の期間の満了・解除・解約・その他の事由により本契約が終了した場合には、賃借人及び居住者は自己の負担において遅滞なく退去し、本物件の自然消耗・経年劣化及び乙の責めに帰することができない部分を除き、修理及び清掃の上原状に回復するものとする。但し原状回復のための修理及び清掃については、賃貸人の指定する者が行うものとし、その費用は賃借人の負担とする。また、原状回復については別表 1～3 に従うものとする。
2. 賃借人は、本物件明渡しに際し、賃貸人に対して移転料その他何らの請求をしてはならない。また、賃貸人の承諾を得て設置されたものであっても、設備、什器備品その他の造作の一切について賃借人は賃貸人に対し買取請求をしないことを了承する。
3. 賃借人または居住者が、本契約終了にもかかわらずその所有物を残置した場合には、これに対する所有権を放棄したものとみなす。この場合、賃貸人は前記所有物を処分することができ、右処分に要した諸費用を賃借人に対して請求することができる。但し、賃借人が当該費用を支払わない場合、賃貸人は敷金よりこれを控除充当することができる。
4. 本契約の終了と同時に賃借人または居住者が本物件を明渡さない場合には、賃借人はその理由の如何に拘らず、本契約終了日の翌日から明渡し完了に至るまでの期間に発生する賃料等の総額の2倍に相当する額を、違約金として賃貸人に支払わなければならない。但しその際に算定基準とすべき賃料等の額は、本契約が終了する最終月のものとする。
5. 前項の規定は、賃借人または居住者が本物件を明渡さないことによって賃貸人が被った損害の賠償責任を免れさせるものではない。

第16条(組織変更等)

賃借人が法人であって、有限会社から株式会社への変更などの組織変更がなされた場合または社名変更がなされた場合には、賃借人は賃貸人に対しその旨を証する書面を添付してこれを書面にて通知しなければならない。

第17条(本物件への立入り点検)

1. 賃貸人、その使用人若しくは賃貸人により特に指定された者は、賃貸人所有の諸造作・設備の点検・修理及び清掃等建物管理上の必要がある場合には、何時でもあらかじめ賃借人または居住者の許可を得た上で、本物件に立ち入ることができる。但し、賃借人は、合理的な理由無く許可を拒むことはできない。なお、火災、水漏れ、盗難、犯罪等緊急の場合には、その事前許可を必要としない。
2. 賃貸人若しくは賃貸人の特に指定する者は、賃借人による解約通知後、次の賃借人へ本物件を示すため、あらかじめ賃借人の許可を得た上で本物件に立ち入ることができる。但し、賃借人は合理的な理由無く許可を拒むことはできない。

第18条(契約の消滅)

1. 本物件が、火災・地震・その他不可抗力により、多大の損傷や破壊を被り居住不能となった場合には、本契約は消滅する。この場合、賃貸人は未使用分の前払賃料及び敷金を、賃借人に直ちに返却する。
2. 前項の場合、賃貸人は賃借人への補償について一切の責任を負わない。

第19条(税金及び保険)

1. 本物件に関する公租公課及び火災保険料は、賃貸人が支払うものとする。
2. 本契約期間中、賃借人は賃貸人が承認する内容の住宅総合保険に加入するものとする。但し賃貸人は、賃借人に代わって居住者を上記住宅総合保険に加入させることができる。

第20条(連帯保証人)

1. 連帯保証人は、本契約に基づく賃借人の賃貸人に対する一切の債務について、賃借人が賃貸人に対する債務を完済するまで賃借人と連帯して債務を履行する責任を負う。
2. 前項の連帯保証人が個人である場合の負担は、表記(N)に記載する極度額を限度とする。連帯保証人が法人である場合はこの限りではない。
3. 連帯保証人が負担する債務の元本は、賃借人または連帯保証人が死亡したときに、確定するものとする。連帯保証人が法人である場合はこの限りではない。
4. 連帯保証人から請求があったときは、賃貸人は連帯保証人に対し遅滞なく、賃料及び管理費等の支払状況や滞納金の額、損害賠償の額等、賃借人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。また賃借人は、賃貸人から連帯保証人に対して、これにかかる情報提供が行われることを予め承諾する。
5. 連帯保証人が次の各号の一つに該当するとき、またはその他の事由により連帯保証人としての責任を果たせないと賃貸人が判断したときは、賃貸人は、賃借人に対し連帯保証人の追加または変更を求めることができる。この場合、賃借人は直ちに賃貸人の承諾する連帯保証人を選任しなければならない。

賃借人が死亡し、賃借人の相続人が本物件の使用を継続する場合も同様とする。

- ① 仮差押え、仮処分、強制執行、担保権の実行等の申立てを受けたとき
- ② 死亡したとき
- ③ 破産手続、民事再生手続、会社更生手続、特別清算手続等の申立てがあったとき
- ④ 住所不明、無資力となったとき

- ⑤ 後見開始、保佐開始、補助開始の審判を受けたとき、任意後見契約がなされたとき
6. 連帯保証人は、連帯保証人の変更につき賃貸人の書面による承諾を得なければ、連帯保証人の責任を免れることはできない。
7. 連帯保証人は、本契約が更新された場合及び賃料、管理費等、その他本契約の定めが改定された場合にも、引き続き賃借人が賃貸人に対して負担する更新・改定後の一切の債務につき連帯して保証するものとする。
8. 賃貸人から賃借人に対する通知、解除等の意思表示(以下「賃貸人の意思表示」という)に対し賃借人が応答せず、賃借人の本契約の各条項を履行する意思の確認を賃貸人ができない場合、賃貸人は連帯保証人に対し、賃借人に代わって、本契約の解除に伴う本物件の明渡し(残留品の引取りを含む)、賃貸人の意思表示の受領及びこれに付随する一切の行為を行うことを求めることができ、連帯保証人がこれらの行為を行うことを賃借人はあらかじめ承諾し、連帯保証人に委任する。
9. 賃借人は、前項の規定により賃借人に代わって連帯保証人が行った一切の行為につき、連帯保証人、賃貸人または関係者に対し、不服申し立てまたは損害賠償その他の請求をしない。
10. 賃借人は、賃貸人に対する債務を完済するまで、本条第8項の委任を解約することはできない。
11. 連帯保証人に対する債務の履行請求がなされた場合、当該履行請求の効力は、賃借人にも及ぶものとする。

第21条(暴力団等の排除)

賃借人若しくは居住者が下記各号のいずれかに該当した場合には、賃貸人は何ら催告を要せず本契約を解除することができ、賃借人は本物件を直ちに明け渡さなければならない。この場合、賃貸人は賃借人の事前の承諾を得ることなく、電気・水道の供給停止、本物件の錠前の交換等、本物件の使用を禁止する措置をとることを賃借人は予め承諾する。

- ① 賃借人が暴力団その他暴力的集団に関係する法人であることが判明した場合。
- ② 賃借人の代表者、実質的に経営権を有するものが暴力団その他暴力的集団の構成員若しくは同準構成員等であることが判明した場合。
- ③ 本物件内に暴力団その他暴力的集団であることを感知させる名札、名称、看板、代紋、提灯等を掲示した場合。
- ④ 本物件に暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成3年法律第77号、その後の改正を含む。)第2条で定義される暴力団、指定暴力団、指定暴力団連合、暴力団員若しくはこれらの関連者を居住させた場合。
- ⑤ 本物件内に反復継続して暴力団その他暴力的集団の構成員若しくは同準構成員等を出入りさせた場合。
- ⑥ 本物件その他本物件の周辺において、賃借人の役員及び従業員若しくは関係者が暴力、傷害、脅迫、恐喝、器物破損、監禁、凶器準備集合、賭博、売春、覚醒剤、拳銃不法所持等の犯罪を行った場合。
- ⑦ 本物件又はその周辺において、暴力団その他暴力的集団の威力を背景に粗野な態度、言動によって他の入居者及び管理者、出入者、近隣住民等に不安感、不快感、迷惑を与えた場合。
- ⑧ 公序良俗に反する団体又はその関係先及び著しく信用に欠けると判断される者の場合。
- ⑨ 無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律(平成11年法律第147号、その後

の改正を含む。)に基づき処分を受けた団体に属している者及びこれらの者と取引のある者の場合。

- ⑩ 賭博又はパチンコホールの営業、並びに、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律(昭和23年法律122号、その後の改正を含む。)第2条第1項に定義される風俗営業、又は同条第5項に定義される性風俗関連特殊営業を行う者及びこれらのために貸室部分等を利用しようとする者の場合。
- ⑪ 人を威迫し、又はその私生活もしくは業務の平穩を害するような言動により人を困惑させるおそれのある者及びこれらのために信託不動産を利用しようとする者。
- ⑫ 組織的な犯罪の処罰及び犯罪収益の規制等に関する法律(平成11年法律第136号、その後の改正を含む。)に定める犯罪収益等隠匿及び犯罪収益等収受を行い又は行っている疑いのある者及びこれらの者と取引のある者の場合。
- ⑬ 貸金業の規制等に関する法律(昭和58年法律第32号、その後の改正を含む。)第24条第3項に定義される取立て制限者、又はこれらに類する者の場合。
- ⑭ 第①号ないし第⑬号に該当する者を親会社その他の関連会社として有する法人の場合。
- ⑮ 上記の他これらに類する団体、若しくはその団体に属している者又はこれらの者と取引のある者の場合。

第22条(信義則)

本契約書に定めのない事項については貸貸人及び賃借人が協議のうえ信義に従い誠実に処理するものとする。

第23条(合意管轄)

この契約に関する紛争については、東京地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とすることに各当事者は合意する。

第24条(転貸)

賃借人は、貸貸人が本物件をキャピタル信託株式会社(以下、「所有者」という)から賃借しているジャパン・レジデンス・ワン有限会社(以下、「転貸人」という。)であること並びに、転貸人が株式会社ハウスセゾンエンタープライズへ貸貸人代理権を付与していることを了解し、所有者・貸貸人の貸貸借契約が終了したときは、所有者または所有者が指定するものが、本契約上の貸貸人における地位を承継することを予め確認した。なお、所有者は保証金返還債務を負わないものとし、転貸人が保証金返還債務を負うものとする。

第25条(保証会社)

1. 本契約締結後契約期間中、賃借人は賃借人の貸貸人に対する債務の連帯保証を、保証会社であるジェイリース株式会社、株式会社グローバルトラストネットワークスまたは全保連株式会社(以下「保証会社」という)に委託する。
2. 前項に従い、賃借人は保証会社との間で連帯債務保証委託契約(以下「保証契約」という)を交わすとともに、誠実に債務を履行しなければならない。尚、当該保証委託契約に関する費用は賃借人の負担とする。
3. 保証会社に支払いをすることにより賃借人の貸貸人に対する債務を免れるものではないことを、賃借人は予め承諾する。
4. 本契約期間中に、保証会社が倒産等その他の事由により、実質上保証契約を履行できないと

賃貸人が判断したときは、賃借人は賃貸人の要請に従い延滞なく賃貸人の事前の承諾を受けた連帯保証人を定め、本契約に関する連帯保証人の「連帯保証確約書」を、当該連帯保証人の印鑑証明書を添付して賃貸人に提出しなければならない。

5. 前項の連帯保証人の「連帯保証確約書」及び印鑑証明書を、賃貸人が要請した期限までに賃借人が賃貸人に提出しない場合、または提出の見込みがないと賃貸人が判断した場合は、賃貸人は賃借人に対し催告の上、本契約を解除できるものとする。この場合、賃借人は賃貸人からの契約解除の通知が到達した日から1ヶ月以内に、本物件を明渡ししなければならない。本物件明渡しに関しては第15条に従うものとする。
6. 保証会社から請求があったときは、賃貸人は保証会社に対し遅滞なく、賃料及び管理費等の支払状況や滞納金の額、損害賠償の額等、賃借人の全ての債務の額等に関する情報を提供するものとする。また賃借人は、賃貸人から保証会社に対して、これにかかる情報提供が行われることを予め承諾する。
7. 保証会社に対する債務の履行請求がなされた場合、当該履行請求の効力は、賃借人にも及ぶものとする。

【特約事項】

賃借人は賃貸人に対し、公的書類の提出の請求をすることはできないものとする。

第5条1項に記載する賃料等について、明渡し月については日割計算せず、賃借人の賃貸人への本物件明渡し日が暦上の1ヶ月の中途であっても、その月の末日までの賃料・共益費等を賃借人は賃貸人に支払わねばならない。また、賃借人の賃貸人に対する本物件の明け渡しが3月となる場合に限り、3月20日までに賃借人は明渡しを完了するものとする。

合意更新・法定更新に拘らず、賃借人は賃貸人に所定の更新料を支払うものとする。

入居時に鍵ローテーション費として、16,500円(税込)を支払うものとする。

入居時に基本清掃料 30,800円(税込)が別途必要となる。

喫煙によるタバコのヤニまたは臭いが室内クロス等へ付着した場合、民法上の経過年数での減価償却は適用せず、交換費用は全額賃借人負担とする。

賃借人は契約期間中、賃貸人が指定する賃料保証会社の家賃滞納保証に加入しなければならない。尚、保証契約が解除された場合は本契約も終了する。

連帯保証人は、賃借人と連帯して、本建物賃貸借契約書に付帯して締結される「駐輪場使用契約書」から生じる賃借人の一切の債務を、〈標記〉記載の極度額を限度として負担しなければならない。

本契約の成立を証するために本書2通を作成し、両当事者はここに署名、記名及び捺印のうえ、各1通を保有する。

年 月 日

賃貸人 ジャパン・レジデンス・ワン有限会社

(代理人)

京都市上京区御車道石薬師通上る二丁目栄町 364 番地

株式会社ハウスセゾンエンタープライズ

代 表 取 締 役 奥 山 秀 昭

賃借人 住 所 :
氏 名 : 認印

TEL :

連帯保証人 住 所 :
氏 名 : 実印

TEL :

連帯保証人 住 所 :
氏 名 : 実印

TEL :

仲介業者

宅地建物取引士

印

【別表1】

借主負担 修繕一覧表

下記修繕については、入居中及び退去時に借主が修繕業務を負い、借主の費用で修繕しなければなりません。

	対象箇所	汚損・破損の状態	修繕内容
共通	壁・天井(クロス等)	破れ、ヤニ、汚れ、キズ	張替または塗替
	クッションフロア	破れ、キズ、汚れ	張替
	フローリング	キズ、破損	張替
	窓ガラス類	破損	交換
	照明器具	器具の破損、故障	修理または交換
	電球・電灯類	破損、寿命による切れ	交換
	網戸	穴、破れ、棧の破損、変形	張替または修理、交換
玄関	ドアスコープ	破損	交換
	チャイム・インターホン	故障、破損	交換または修理
	玄関ドアの鍵	破損、紛失	シリンダー交換
	郵便受け	破損	修理または交換
	下駄箱	破損	修理または交換
キッチン	電気・ガスコンロ	故障、破損	修理または交換
	給湯器具	故障、破損	修理または交換
	換気扇	故障、破損	修理または交換
	戸棚類	本体の破損及び付属金物類の破損、紛失等	修理または交換
洗面所・バス・トイレ	鏡	破損	交換
	シャワー用ホース、ヘッド	破損	交換
	洗面台	破損、キズ	修理または交換
	クサリおよびゴム栓	破損	交換
	釜・給湯器	故障、破損	修理または交換
	浴槽	破損、キズ、くぼみ	修理または交換
	蓋及び備品類	破損、紛失	交換
	便器	破損	修理または交換
	ロータンク	故障、破損	修理または交換
	ペーパーホルダー	破損	交換
	排水詰まり	異物の詰まり	修理
居室	畳	破れ、汚れ、変色	表替
	障子・襖	破れ、汚れ、変色	張替

居 室	室内ドア	本体またはガラス及び付属器具の破損、紛失	修理または交換
	床材	破れ、汚れ、シミ、コゲ	張替
	カーテンレール、ライナー	破れ、変形、ライナー紛失	交換
電 気 設 備	各種スイッチ・プレート類	故障、破損	修理または交換
	コンセントおよびプレート類	故障、破損	修理または交換
	テレビ用端子およびプレート	故障、破損	修理または交換
	電話端子およびプレート	故障、破損	修理または交換
給 排 水 設 備	各給水または止水栓	故障、破損	修理または交換
	排水トラップ	故障、破損	修理または交換
そ の 他	エアコン	故障、破損	修理または交換
	洗濯機用防水パン	故障、破損	修理または交換
	タオル掛け	故障、破損	交換

【注】

本別表に記載する以外にも、借主の故意・過失による汚損、破損箇所があれば、全額借主の負担となります。

本別表に記載するキズなどの内、軽微なものは修繕対象から除きます。

次に掲げる事例は「経年変化」「自然損耗」になりませんので「借主の負担」となります。

- ・落書き、くぎ穴、ネジ穴、ぶっつけ痕、ひっかきキズ等
- ・水道パッキンの劣化
- ・水洗トイレ内のボールタップ等の調整
- ・換気扇の油汚れ

照明器具に付いている電球、蛍光灯、グローランプ等の管球類の交換は、「借主の負担」となります。

エアコンの修繕には、フィルターの清掃・交換を含みます。

クロス等の張替えは一部の面に汚れ・破損等があった場合にも、その性質上、原則として1室単位での張替えとなります。

【別表2】

貸主・借主分担 修繕一覧表

損傷原因が貸主にあるか借主にあるか不明確な場合は、下記負担割合によります。

※期間は「入居期間」を示します。（％）

	対 象 箇 所	3ヶ月未満		12ヶ月未満		2年未満		2年以上	
		貸主	借主	貸主	借主	貸主	借主	貸主	借主
共通	壁・天・床	【別表3】による							
	窓ガラス類	100		100		100		100	
	照明器具	100		100		100		100	
	網戸	100		50	50	50	50	50	50
玄関 キッチン	ドアスコープ	100		100		100		100	
	チャイム・インターホン	100		100		100		100	
	玄関ドアの鍵	100		100		100		100	
	郵便受	100		100		100		100	
	下駄箱	100		100		100		100	
	電気・ガスコンロ	100		100		100		100	
	給湯器具	100		100		100		100	
	換気扇	100		100		100		100	
	戸棚類	100		100		100		100	
洗面所・バス・トイレ	鏡	100		100		100		100	
	シャワー用ホース、ヘッド	100		50	50	50	50	50	50
	洗面台	100		100		100		100	
	クサリおよびゴム栓	100		50	50	50	50	50	50
	釜・給湯器	100		100		100		100	
	浴槽	100		100		100		100	
	蓋及び備品類	100		50	50	50	50	50	50
	便器	100		100		100		100	
	ロータンク	100		50	50	50	50	50	50
	ペーパーホルダー	100		50	50	50	50	50	50
	排水詰まり	50	50		100		100		100
居	畳・障子・襖・カーペット類	【別表3】による							
	室内ドア	100		100		100		100	

室	カーテンレール、ライナー		100		100		100		100
居室	クリーニング		100		100		100		100
電気設備	各種スイッチ・プレート類	100		100		100		100	
	コンセントおよびプレート類	100		100		100		100	
	テレビ用端子およびプレート	100		100		100		100	
	電話端子およびプレート	100		100		100		100	
給排水設備	各給水または止水栓	100		50	50		100		100
	排水トラップ	100		50	50		100		100
その他	エアコン	100		100		100		100	
	洗濯機用防水パン	100		100		100		100	
	タオル掛け	100		100		100		100	

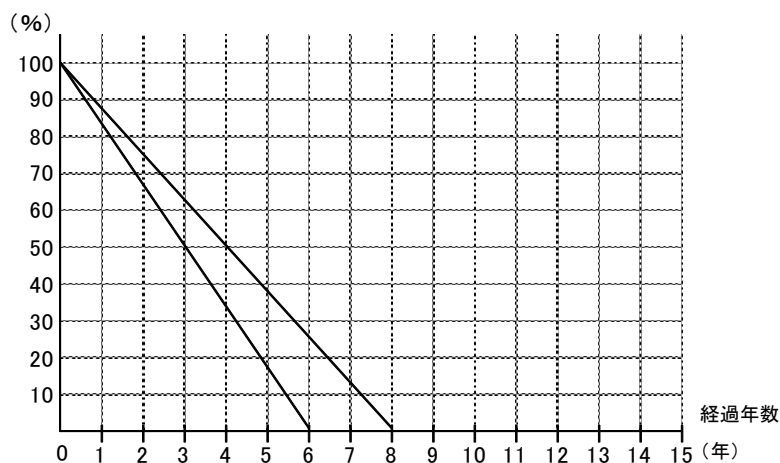
【別表3】

1.借主の負担単位

負担内容		借主の負担単位		経過年数等の考慮
床	毀損部分の補修	畳	原則一枚単位 毀損部分が複数枚の場合はその枚数分（裏返しか表替えかは、毀損の程度による）	（畳表） 経過年数は考慮しない。
		カーペット クッションフロア	毀損等が複数箇所の場合は、居室全体	（畳床・カーペット・クッションフロア） 6年で残存価値1円となるような負担割合を算定する。
		フローリング	原則㎡単位 毀損等が複数箇所の場合は、居室全体	（フローリング） 補修は経過年数を考慮しない。 （フローリング全体にわたる毀損等があり、張り替える場合は、当該建物の耐用年数で残存価値1円となるような負担割合を算定する。）
壁・天井（クロス）	毀損部分の補修	壁（クロス）	㎡単位が望ましいが、借主が毀損した箇所を含む一面分までは張替え費用を借主負担としてもやむをえないとする。	（壁〔クロス〕） 6年で残存価値1円となるような負担割合を算定する。
		タバコ等のヤニ、臭い	喫煙等により当該居室全体においてクロス等がヤニで変色したり臭いが付着した場合のみ、居室全体のクリーニング又は張替え費用を借主負担とすることが妥当と考えられる。	特約事項⑥の通り取り扱うものとする。
建具・柱	毀損部分の補修	襖	1枚単位	（襖紙、障子紙） 経過年数は考慮しない。
		柱	1本単位	（襖、障子等の建具部分、柱） 経過年数は考慮しない。
設備・その他	設備の補修	設備機器	補修部分、交換相当費用	（設備機器） 耐用年数経過時点で残存価値1円となるような直線（又は曲線）を想定し、負担割合を算定する。
	鍵の返却	鍵	補修部分 紛失の場合は、シリンダーの交換も含む。	鍵の紛失の場合は、経過年数は考慮しない。 交換費用相当分を借主負担とする。
	清掃※の	クリーニング ※通常の清掃や退去時の清掃を怠った場合のみ	部位ごと、又は住戸全体	経過年数は考慮しない。借主負担となるのは、通常の清掃を実施していない場合で、部位又は住戸全体の清掃費用相当分を借主負担とする。

設備等の経過年数と借主負担割合（耐用年数6年及び8年、定額法の場合）

借主負担割合（原状回復義務がある場合）



2.原状回復工事施工目安単価

対象箇所	単位	単価(円)
クロス貼替	m	1,500 円～
網戸張替	枚	5,000 円～
シリンダー交換	セット	18,000 円～
クッションフロア貼替	m ²	4,000 円～
ウッドタイル貼替	m ²	6,000 円～
床 WAX 剥離洗浄	一式	15,000 円～

※この単価は、あくまでも目安であり、入居時における借主・貸主双方で負担の概算額を認識するためのものです。従って、退去時には、資材の価格や在庫状況の変動、毀損の程度や原状回復施工方法等を考慮して、借主・貸主双方で協議した施工単価で原状回復工事を実施することとなります。

【注】

1. 原因が借主にある事が明白な場合は、「経年変化」、「自然損耗」を除き、全額借主の負担となります。
2. 次のものは「経年変化」、「通常損耗」になりませんので、全て借主の負担となります。

落書き、針穴、ネジ穴、ぶっつけ痕、ひっかきキズ等

3. 但し、「ルームチェック表」の確認事項(具体的状況)」の欄に中古として記載されている場合は、上記経過期間の始期を48ヶ月(4年)から適用します。

(キリトリ線)

解約通知書

通知日： 年 月 日

株式会社ハウスセゾンエンタープライズ 御中

住所：京都市下京区四条通油小路東入ル傘鉾町 49 建物名：ハウスセゾン四条通 号室

契約者： 印 駐輪場番号： 番

電話番号： 携帯番号：

＊退室後の連絡先に印して電話番号をご記入ください。

（ 移転先、保証人、勤務先 ） 電話番号：

移転先住所： 〒

銀行	本店	口座番号(普通・当座)	口座名義(フリガナ)
金庫	支店	・	・

年 月 日を以って表記物件の賃貸借契約を解約し、明渡しいたします。

万一、明渡しが遅れることがあれば、理由の如何を問わず賃借人に発生した損害は賠償致します。尚、退室後の敷金・保証金返金先は上記の通りです。

【解約通知送り先】 〒602-0842 京都市上京区御車道石薬師通上る二丁目栄町 364 番地 ハウスセゾンビル 2 階

株式会社ハウスセゾンエンタープライズ 解約係

