建物賃貸借契約書（賃貸人（甲）の控え）

賃貸人岩尾友秀（以下「甲」という。）と賃借人松尾友香（以下「乙」という。）とは、甲が所有する賃貸借の目的物について、次のとおり建物賃貸借契約を締結する。

第１条（契約の目的）

甲および乙は、甲の所有する下記建物（以下「本物件」という。）について、以下の条件により、建物賃貸借契約（以下「本契約」という。）を締結した。

　記

　（建物）〒599-8127 大阪府堺市東区草尾57-8、木造2階建て、51.96平米

第２条（賃貸借期間）

１．賃貸借の期間は、令和6年3月15日から平成8年3月14日までの2年間とする。

２．甲および乙は、協議の上、本契約を更新することができる。本契約を更新する場合は、乙は甲に対し、更新後の新賃料の1カ月分を更新料として支払う。

第３条（使用目的）

乙は、本物件を居住用のために使用し、他の用途には使用してはならない。

第４条（賃料）

１．賃料は１カ月46000円とし、乙は甲に対し、毎月27日に乙の指定した銀行口座から口座振替されるものとする。ただし、１カ月に満たない期間の賃料は、１カ月を30日として日割計算した額とする。

２．前項の規定にかかわらず、賃料が経済事情の変動、公租公課の増額、近隣の家賃との比較等により不相当となったときは、甲は、契約期間中であっても、賃料の増額の請求をすることができる。

第５条（共益費）

１．乙は、階段、廊下等の共益部分の維持管理に必要な光熱費、上下水道使用料、掃除費等に充てるため、第４条（賃料）の賃料とともに、共益費１カ月0円を甲に支払うものとする。ただし、１カ月に満たない期間の共益費は、１カ月を30日として日割計算した額とする。

２．甲および乙は、維持管理の増減により共益費が不相当となったときは、協議のうえ、共益費を改定することができる。

第６条（敷金）

１．乙は、本契約に関して生ずる乙の債務を担保するため、本契約締結日に、甲に対し敷金として金0円を預託した。

２．本契約終了に伴い、乙が本件建物を原状に復して甲に返還した場合において、甲は、本契約に基づいて生じた乙の債務に未払いのものがあるときは、敷金から未払債務額を差し引いて乙に返還する。この場合、返還すべき金員には利息を付けない。

３．乙は、敷金返還請求権をもって甲に対する賃料、共益費その他の債務と相殺することができない。

４．乙は、敷金返還請求権を第三者に譲渡しまたは担保に供してはならない。

第７条（禁止または制限される行為）

乙は、次の各号に掲げる行為をしてはならない。

（１）　甲の書面による承諾を得ない無断譲渡、転貸

（２）　甲の書面による承諾を得ない増改築、改造、模様替え

（３）　ペットの多頭飼い

（４）　右翼、暴力団組事務所等としての使用

（５）　爆発物、危険物、重量物等の持ち込み

（６）　近隣への迷惑行為（騒音、振動、悪臭など）

（７）　本契約の条項に違反する行為

第８条（契約解除）

乙が次のいずれかの事由に該当したときは、甲は催告をしないで、ただちに本契約を解除することができる。

（１）　継続して２回以上賃料あるいは共益費の支払いを怠ったとき

（２）　第３条（使用目的）の使用目的を遵守しなかったとき

（３）　第７条（禁止または制限される行為）各号の規定に違反したとき

（４）　その他本契約に違反したとき

（５）　甲乙間の信頼関係を破壊したとき

第９条（明渡し、原状回復）

1. 乙は、期間満了、契約解除等により本契約が終了する日までに、本物件を明け渡さなければならない。この場合において、乙は、通常の使用に伴い生じた本物件の損耗を除き、本物件を原状回復しなければならない。なお、明け渡し時の現状回復に関しては、原則的に国土交通省が作成している「現状回復をめぐるトラブルとガイドライン」に従うものとする。

https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/torikumi/honbun2.pdf

２．乙は、前項前段の明渡しをするときには、明渡日を事前に甲に通知しなければならない。

３．甲および乙は、第１項後段の規定に基づき乙が行う原状回復の内容および方法について協議するものとする。

4.　乙は、本契約終了と同時に本物件を完全に明け渡さない場合、本契約終了日の翌日から本物件明渡し済みに至るまで、賃料の倍額相当額を明渡遅延損害金として甲に対し支払い、且つ明渡し遅延により甲が蒙った損害を賠償しなければならない。

第１０条（修繕）

１．甲は、次に掲げる修繕を除き、乙が本物件を使用するために必要な修繕を行わなければならない。この場合において、乙の故意または過失により必要となった修繕に要する費用は、乙が負担しなければならない。

・障子紙・襖紙の張替え、電球・蛍光灯・ヒューズ・給排水栓の取替え、その他費用が軽微な修繕

２．前項の規定に基づき甲が修繕を行う場合は、甲は、あらかじめ、その旨を乙に通知しなければならない。この場合において、乙は、正当な理由がある場合を除き、当該修繕の実施を拒否することができない。

３．乙は、甲の承諾を得ることなく、第１項に掲げる修繕を自らの負担において行うことができる。

４．本物件で発生する動物及び虫（ネズミ、ノミ、ダニ、シラミ、ハエ、蚊、ゴキブリ、シロアリ等）の駆除は乙の責任で実施することとする。

第１１条（造作買取請求権の放棄）

乙は、本契約が終了した場合といえども一切の造作買取請求権を甲に対して行使することができない。

第１２条（相続人）

乙が単身入居する場合、乙の相続人（配偶者、兄弟、子供、親）のいずれかの氏名及び連絡先を本契約書に記載する。（ただし、乙に相続人がいない場合は記入不要）

第１３条（合意管轄）

本契約に関する紛争については、甲の居住地の裁判所を第一審の管轄裁判所とすることに各当事者は同意する。

◎第１3条（和解合意）

　本契約に関して当事者に争いが生じたときは、当事者は裁判外の民間紛争解決手続きの利用の促進に関する法律に基づき、民間紛争解決手続により解決を図るものとし、当該解決のため一般社団法人日本民事紛争等和解仲介機構に和解判断を依頼し、当該判断を最終のものとしてこれに従うものとする。

2.民間紛争解決手続に関する一切の事項は、一般社団法人日本民事紛争等和解仲介機構（<http://www.jacmo.org/>）の定める規則によるものとする。

3．前2項による民間紛争解決手続によっても、なお紛争解決に至らず、裁判手続に移行する場合、（当事者の一方）の住所地を管轄する地方裁判所を第1審の管轄裁判所とする。

第１４条（協議）

甲および乙は、本契約書に定めのない事項および本契約書の条項の解釈について疑義が生じた場合には、民法その他法令および慣行に従い、誠意をもって協議し、解決するものとする。

特約事項

・本契約では、乙の入居日である2024年5月9日から、同年6月8日までの期間をフリーレント（賃料無料）としている。このため、同年5月9日までに乙の都合により本契約のキャンセルが生じた場合、賃料の1か月分相当を甲に支払うこととする。

・乙は、引っ越し業者に予約後、甲に知らせることとする。その連絡を受けて、甲は本物件の1F和室にエアコンを設置することとする。

・本契約では、乙の入居日である2024年5月9日から、同年6月8日までの期間をフリーレント（賃料無料）としている。このため、2024年6月11日から6月30日までの日割り賃料（1533円/日×22日）の総計33726円を、2024年7月5日までに下記で指定した甲の銀行口座への振り込むこととする。

　　振込先：楽天銀行 サルサ支店　口座番号（普通）：3250717

・本契約では、入居条件として甲が指定する火災保険及び入居者サポートサービス（以下、火災保険等）への加入を必須としている。前記火災保険等の申し込み費用にあたる23000円は、初月の家賃引き落とし時に乙の銀行口座から引き落とされるものとする。それ以後は、火災保険等の維持費用として毎月1300円の費用が家賃と併せて乙の銀行口座から引き落とされる。

・本物件の設備の故障（故意による破損は除く）が起きた場合、修理及び交換費用は甲の負担とする。なお、ここで言う設備とは、エアコン、給湯器、温水洗浄便座、その他の水道設備を指す。

・日常生活に必須となる建具の故障（故意による破損は除く）が発生し、生活に著しい不具合が生じる場合、修理交換等を甲の負担で行う。なお、ここで言う建具とは、鍵付きのドア、ドアノブ等の日常生活に必須のものを指す。

・乙は、建屋の雨漏り（天井の雨染み、雨漏り等）を認識した場合、直ちに甲に連絡することとする。甲は、前記連絡を乙から受けた場合、現状確認し、必要に応じて修繕を実施する。

・乙が入居後2年以内に乙の都合により退去する場合、退去時クリーニング費用として55000円を甲に支払うこととする。乙が入居後2年以降に退去した場合、同費用は30000円と定める。ただし、乙が5年以上継続して居住した場合、退去時クリーニング費用及び経年劣化に伴う原状回復費用は無料とする。

・乙が本物件を退去する決意を固めた際には、甲に連絡すること。退去予定日の3ヵ月以内に甲に通知し、本物件への時期入居予定者の内見に協力する（居住中でも内見可能）という乙の同意が得られた場合、本物件の退去時クリーニング費用は免除される。

条文以上

以上のとおり契約が成立したので、本契約書３通を作成し、各自記名押印の上、各１通を保有する。

令和　　6年　　3月　　15日

賃貸人（甲）

住所

氏名　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　印

賃借人（乙）

住所

氏名　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　印