

建物賃貸借契約書

頭書

2018年11月11日

物件の表示

物件名	シェアハウス麻布ガーデンア	専有部分	0 号室
所在	〒106-0032 東京都港区六本木5-12-11	構造	RC造6階建て

貸主(甲)

住所	東京都港区六本木5-12-11 1F	TEL	03-6230-2650
氏名	株式会社アドバンコーポレーション		

借主(乙)

住民票住所	0	Tel or Line ID	
氏名	0 印		0
勤務先名	0	TEL or URL	

緊急連絡先

住所	0	Tel	
氏名	0	続柄	

契約条件

契約期間(1)	1900年1月0日 ~ 1900年12月29日 一年間 ※解約申請がない場合、期間満了後は、同一条件にて1年間の自動更新となります。		
更新料(2)	21,600 円 ※自動更新、法廷更新の場合も更新料はかかります。		
月額賃料(3)	0 円	支払日①	翌月分を25日まで
振込先(4)	楽天銀行 第一営業支店 普通 7138498 カ)アドバンコーポレーション		
保証金(5)	80,000 円	償却金①	32,400 円
解約(6)	解約料①	6 ヶ月未満	月額② 20,000 円
	事前予告③	45 日前	解約申請④ https://g-azabu.com/leave
ポスト開錠(7)	左に2回 #N/A 右に1回 #N/A	駐輪場①	<input type="checkbox"/> 540 円
入居規則(8)	https://g-azabu.com/rule/ <input type="checkbox"/> 本規則を確認し、内容について承諾する。		
室内備品(9)	エアコン 照明 ベッド クローゼット デスク カーテン		

貸主(以下、甲)と借主(以下、乙)は表示の物件(以下「本貸室」)について以下のとおり賃貸借契約を締結する。

(使用目的・善管注意義務について)

第1条 乙は、本貸室を住居の目的の用途に甲より賃借をし、善意の管理者として使用する。

(契約期間・更新について)

第2条 本契約の期間は頭書(1)、とおりとし、期間満了後は同一期間、同一条件にて自動更新とする。

- 2 本契約が更新となった場合、乙は、頭書(2)、更新料を支払うこととし、解約申請後であっても解約日が契約期間を過ぎたときは、同様に更新料を支払わなければならない。
- 3 乙は、前各項に優先して本契約は2038年9月末日を以て解除となることを承諾する。
- 4 甲は、本契約の更新を拒否するときは、契約満了日の3ヵ月前までに乙に通知することとする。

(賃料について)

- 第3条 本貸室の賃料は頭書(3)とし、乙は、翌月分を毎月25日までに頭書(4)へ振込むこととする。
- 2 頭書(3)、賃料に光熱費は含まれる。但し、頭書(7)に定められた電化製品等の使用、又は居住の目的によらない使用が発覚した場合、乙は、甲の請求する費用を支払うことを承諾する。
 - 3 1か月に満たない期間の賃料は、2月を28日その他の月を30日として日割計算した額とする。

(保証金について)

- 第4条 乙は、本契約にかかる保証金として頭書(5)金員を、甲へ預け入れる。
- 2 乙は、保証金を以て契約期間中の賃料、その他一切の債務と相殺することができない。
 - 3 本契約の解約後、甲は、頭書(5)、①に記載の金員を償却し、乙の債務があればそれを差し引いた残金を解約日の翌月末日までに返金する。(振込み手数料432円は乙の負担とする。)

(解約について)

- 第5条 乙は、頭書(6)、④の方法により退去申請をすることにより本契約を解約することが出来る。
- 2 乙は、本契約開始後頭書(6)、①の期間に解約をする場合、解約料として契約期間1ヶ月につき(1ヶ月に満たない場合はその日数分)頭書(6)、②に記載の金員を支払わなければならない。
 - 3 乙は、解約をするときは予告期間として頭書(6)、③に記載の期間を要する。但し、予告期間分の賃料を支払うことにより随時解約することができる。

(契約の解除)

- 第6条 甲は、乙が次に掲げる義務に違反した場合において、甲が相当の期間を定めて当該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ないときは、本契約を解除できることとする。
- (1). 本件建物内において、他の居住者とのトラブル等、共同利用の秩序を乱す行為。
 - (2). 共用設備、共用スペースにおいて排他的使用や私物の放置等、定められた規則によらない行為。
 - (3). 本貸室内において調理を伴う飲食、及び調理した飲食物を持ち込む行為。
 - (4). 政治、宗教及びいわゆるネットワーク商法の布教、勧誘活動又はそれに順ずる行為。
 - (5). 頭書(8)、入居規則に定める禁止事項。
 - (6). 第2条第1項に規定する賃料等の支払い義務違反。

(即時契約解除について)

- 第7条 甲は、乙に次の事由が認められた場合、何ら催告なしに本契約を解除することができる。その場合、乙は、損害賠償とは別に違約金として賃料の45日分相当額を支払うことを承諾する。
- (1). 本貸室及び本件建物内の決められたスペース以外での喫煙。
 - (2). 本貸室、本件建物内においてガスコンロ、石油ストーブ等の火気を生じる機器類の使用。

- (3). 本貸室及び鍵の第三者へ、譲渡、貸与、転貸。
- (4). 契約書・申込書に虚偽が発覚した場合。
- (5). 東京都暴力団排除条例に関わる行為。
- (6). 鳥類等小動物や観葉植物等を含むいかなる動、植物を飼育、栽培する行為。
- (7). 第2条第1項に規定する賃料等の支払いについて、1ヶ月以上の支払い義務違反。

(免責事項)

第8条 甲は、本件建物内の設備において故障等により使用ができなくなったときは、即時復旧に努める事とする。但し、乙はそれにより生じた一切について、賠償請求をできないことを承諾する。

(友人、知人の立ち入りについて)

第9条 乙は、本件建物内へ第三者(以下、ゲスト)を立入らせる場合、次の各号に従うこととする。

- (1). ゲストの立入りには契約者が同伴することとし、ゲスト単独で立入らせてはならない。
- (2). ゲストの立ち入りは1名まで又、宿泊は1泊までとし、連泊及び月4泊を超えてはならない。
- (3). 乙は、前(2).号について発覚した時は二人入居相当額(月額20,000円)を支払うこととする。
- (4). 頭書(8)、入居規則においてゲストについて定められた事項。

(明渡し及び原状回復)

第10条 1 甲は、本契約終了時には、東京都賃貸住宅紛争防止条例に基づき原状に復して明け渡すこととする。

2 乙は、本貸室の明け渡しと同時に鍵を返却をすることとしそれを以って、本契約の解除とする。

3 本貸室の原状回復に要する各表装単価は次の各号のとおりとする。

- (1) 1㎡につき、壁紙クロス1,500円、床CF2,500円、床フローリング5,000円とする。タイルカーペットは1枚につき、2,000円とする。但し、模様付き壁紙クロスは1面交換とする。

4 乙は、明渡し期限後から完了するまでの超過期間は、賃料の倍額相当の損害金を甲に支払う。

(緊急時の立入りについて)

第11条 甲は、本貸室の管理上特に必要があるときは、乙の承諾を得て本貸室内に立ち入ることができる。

但し、緊急の必要がある場合には乙の承諾なく立ち入ることができる。この場合において甲は、乙に遅滞なくその旨を乙に通知することとする。

(賃料等の支払い義務違反について)

第12条 乙は、賃料等の支払いを遅滞したときは、年14.6%の割合による遅延損害金を支払うこととする。

- 2 乙は、支払い義務違反について、甲が信用情報機関へ情報提供をすること及びWEB上を含めた関連ネットワークおにて広報をすることを承諾する。又、そのことにより生じる一切について、損害賠償請求をできないことを承諾する。

(共用部)

第13条 乙は、甲の書面による許可なしに、専有部分及び専用使用が認められた部分以外の場所に私物を放置、保管してはならない。

- 2 前各項が認められた場合、甲は、7日間の期限を設けて告知し改善が見られなかったときは、

任意に処分をすることが出来ることとする。

- 3 乙は、前項による処分費用として、甲の請求する金員を支払うことを承諾する。又、その一切について、賠償請求をできないこととする。

(明渡し後の残置物について)

第14条 乙は、本物件の明渡し時において、本物件内に残置した物品についてはその所有権を放棄し、甲が任意にこれを処分することを承諾する。

- 2 前項による処分費用について、甲は、一切の明細を明らかにすることなく請求できることとし、乙は支払うことを承諾する。

(室内備品について)

第15条 乙は、頭書(9)に記載の室内備品について故意過失を問わず毀損汚損した場合、同等品購入の実費負担をしなければならない。その場合において甲は、乙に、明細を明らかにすることとする。

(特約事項)

- 1 甲は、共用設備の仕様及び位置変更をする場合、猶予期間を設けて告知することとする。以下、各号については、時期猶予中である。
 - (1) 洗濯・乾燥機の委託業者運営による有料化。
 - (2) シアタールームの位置、仕様の変更。
- 2 乙は、第7条(1),(2)の行為が発覚した場合、同条2項の違約金を支払い更に損害賠償として賃料2カ月分相当額を支払うことを承諾する。
- 3 乙は、本契約期間中に第6条に該当する行為があった場合、期間満了後の更新契約について30日間の一時使用賃貸借契約とすることを承諾する。

本契約締結の証として、本書を電磁的に作成し、双方にて署名捺印又はこれに代わる電磁的処理を施し、双方保管するものとする。