**定期建物賃貸借契約書**

賃貸人 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ を甲，賃借人＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿　を乙として，以下のとおり定期建物賃貸借契約を締結する。

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Property  Information  (物件の表示) | Address  (所在地) | 愛知県一宮市牛野通4-15 |
| Property  Name  (建物名称) | ＫＯＭＡＴＯＷＮ 一宮  （以下「本件建物」という。） |
| Room  to Rent  (賃借部分) | Room No.  （以下「本件居室」という。） |
| Rental  Conditions  (賃貸条件) | Purpose  of use  (使用目的) | 単身の居住に限る |
| Lease  Period  (契約期間) | 平成28年　　月　　日から  平成28年１２月３１日まで  ※毎年末に再契約となりますが更新料等は一切発生しません。 |
| Rent  (賃料) | １か月　　　　　　円 |
| Common  Service Fee  (共益費) | １か月　　　　　　円 |
| Security  Deposit  (保証金) | 円  保証人がいない場合は家賃２か月分※共益費は除く |
| Payment  支払方法 | 毎月　　日までに当月分の賃料及び共益費を下記口座に振り込み、もしくは、現金で支払うものとする。  記  以上  金融機関:  口座種類：普通  　受取人名義： |

（契約の締結）

第１条　甲及び乙は，本件居室について，以下の条項により借地借家法（以下「法」という。）第３８条に規定する定期建物賃貸借契約（以下「本契約」という。）を締結した。

　２　乙は，本契約締結に先立ち，同条第２項に基づき，別紙説明書面によって，甲から，更新がなく期間の満了により賃貸借が終了する旨説明を受けた。乙は別紙の説明書面の交付を受けて，説明を聞いたらチェック　□

（賃貸借期間）

第２条　賃貸借の期間は，平成28年　　月　　日から平成28年１２月３１日までとする。

２　本契約は，前項に定める期間の満了により終了し，更新がない。ただし，双方合意の上で本契約の期間の満了の日の翌日を始期とする新たな賃貸借契約をすることができる。

３　　本契約から３カ月以内に中途解約により本契約が終了する場合，第９条の規定にかかわらず，乙は，甲に対し，違約金15,000円を支払わなければならない。

（賃料・共益費）

第３条　乙は，甲に対し，標記賃料及び共益費を標記方法によって支払う。振込み手数料は乙の負担とする。但し，契約開始日の属する月の賃料及び共益費（期間が１か月に満たないときは１か月３０日で日割計算した賃料）については本契約締結日に支払う。

２　甲及び乙は契約期間中，賃料の改定及び増減額請求を行わないものとする。

３　共益費は，本件居室の電気代，水道代，ガス代，インターネット代（リビング部分）、消耗品を含むものとする。

４　甲は，共益費の金額に本件建物の賃借人の人数を乗じた金額が，本件建物の共用部分及び賃借人の賃借部分の電気代，水道代，ガス代，インターネット代（リビング部分），消耗品の実費合計額を下回る場合，乙に対し，共益費の増額を請求することができる。

５　乙は，賃貸部分の電気，水道，ガス等について，不必要に消費しないよう努めなければならない。

（保証金）

第４条　乙は，甲に対し，標記保証金を本契約締結日に預託する。

　２　保証金には利息を付けないものとし，乙が賃料の支払いを怠ったとき又は本契約に基づき支払うべき金員を支払わなかったときは，甲は保証金をもってその弁済に充当することができる。但し，乙は保証金をもってその弁済に充当するように要求することができないものとする。

３　乙は，保証金に不足が生じたときは，甲に対し，直ちにその不足額を預託しなければならない。

４　甲は，賃貸借契約が終了し，乙から建物の明渡しを受けたときは，乙に対し，保証金30,000円から未払賃料，ルームクリーニング費用等の事務手数料（15,000円）その他乙が本契約に基づき支払うべき金員を控除した残額について，明渡完了日から１か月以内に，返還する。

（使用目的）

第５条　本件建物はシェアハウスであるため，乙は本件居室を単身による居住のみに使用するものとする。

（禁止事項）

第６条　乙は，次に定める行為をしてはならない。

(１)　本件建物及び本件居室の改造，造作，模様替え等の現状変更する行為

(２)　乙が賃借権を譲渡し，又は本件居室を転貸する行為

(３) 本件居室を使用目的に反して使用する行為

(４) 刑法その他法令・条例に規定する犯罪行為

(５)　他の賃借人に対する，刑事及び民事上の違法行為並びに社会通念上の迷惑行為

(６)　その他別紙「利用規約」に反する行為

（契約の当然終了）

第７条　本契約は，次の場合には，催告その他の手続を要しないで，当然に終了する。

(１)　本件建物が火災その他の災害で大破又は滅失したとき。

(２)　本件建物の全部又は，一部が公共事業のため買い上げ，収用又は使用されて本契約を存続することができないとき。

（契約解除）

第８条　乙が次の各号の１つに該当したときは，甲は催告をしないで，直ちに本契約を解除することができる。

1. 賃料及び共益費、駐車場代の支払いを怠った時
2. 乙からの滞納連絡のない時

(３)　第６条の規定に違反したとき

(４)　本契約の申込書又は契約書に虚偽の事項を記載した時（年収、勤務先を含む）

（５） 甲からの注意勧告を２度受けた場合

(６)　その他本契約に違反したとき

（中途解約）

第９条　乙は，転勤，療養，親族の介護その他のやむを得ない事情により本件居室を自己の生活の本拠として使用することが困難となったときは，期間内であっても，甲に対し，１か月前の予告を以て，本契約を解約することができる。解約の申出は書面，メール，甲が管理している入居者募集用WEBSITEのお問い合わせ項目ページからメッセージを送信する等，証跡が残る方法を原則とする。ただし，賃料の１か月分を即時に支払うときは，即時に本契約を解約することができる。

（修繕義務）

第10条　本件居室内の電球，電池交換等の小修繕は，乙が費用を負担して自ら行うものとする。

（原状回復，損害賠償義務）

第11条　乙の責に帰すべき事由により本件建物若しくは本件居室を汚損，破損若しくは滅失したとき，又は，その現状を変更したときは，乙は速やかにこれを原状に回復し，且つ甲に生じた損害を賠償する。

（明渡しの際の原状回復義務等）

第12条　乙は，本件建物及び本件居室の明渡しについて，自己の所有・保管する動産類を全部収去し，次項に定める原状回復した上で，甲の立会を求め，甲に引き渡すものとする。

　２　乙は，甲に対し，次の原状回復に係る費用を明渡時に支払う。

（１）乙の故意過失及び管理不良による，本件建物及び本件居室の損傷・汚損の修理代

　　　なお，同修理は甲が指定する業者によって実施するものとする。

　３　乙は，本件建物及び本件居室の明渡しに際し，甲に対し，必要費，有益費，立退料，移転料，その他名目の如何問わず金銭を請求せず，設備・什器備品その他一切の造作について造作買取請求をしないものとする。

（損害金）

第13条　乙は，本契約が終了し，本件建物及び本件居室の明け渡しを遅滞した場合，甲に対し，契約終了日の翌日から本件建物及び本件居室の明渡済みまで，契約終了時の賃料及び共益費の倍額に相当する使用損害金を支払う。

２　乙は，賃料，共益費及びその他金銭債務の支払いを遅滞した場合，甲に対し，その未払額及びこれに対する支払期日の翌日から支払済みまで年１４％の割合による遅延損害金を支払う。

３　乙が本件建物及び本件居室の明け渡しを遅滞し，若しくは，賃料，共益費及びその他金銭債務の支払いを遅滞し，甲がその法的対応を弁護士に依頼した場合，乙は，甲に対し，相当の弁護士費用と同額の損害金を支払う。

（連帯保証人）

第14条　，後記連帯保証人は，甲に対し，本契約に基づく乙の甲に対する一切の債務について，連帯して保証する。

(合意管轄）

第15条　甲，乙及び後記連帯保証人は，この契約に関する紛争について，名古屋地方裁判所を第一審の管轄裁判所とすることに合意する。

（その他）

第16条　光熱費は各自が節電等に努めて利用し、シェアハウスの円滑な運営に協力するものとする。

第17条　館内のＷＩ－ＦＩはサービスであり電波の影響によりＰＣの作動に影響を及ぼしても甲の責は一切ないものとし請求をすることはできない。

以上のとおり契約が成立したので，本契約書２通を作成し，各自記名押印のうえ，各１通を保有する。

日付: 平成２８年　　　月　　　日

貸主（甲）：

名前： 　　　　　　　印

住所：

電話番号：

借主（乙）：

名前：　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　印

住所：

電話番号：

携帯番号：

勤務先（事業名）：

勤務先電話番号：

※原則、滞納や連絡が取れない場合以外でご勤務先へ連絡することはございません。

**連帯保証人（原則親族の方に限る　※確認のご連絡をする場合があります。）**

お名前：　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　印

ご関係：

ご住所：

連絡先：

携帯電話：

※ご連絡することがございます。

**<Household Rules>** 部屋の利用について

1. 館内にいる場合でも個室を出られる際は必ず鍵をおかけください。館内における貴重品・現金・私物の管理は各個人の責任において行ってください。個室が無施錠の場合には，賃貸人や管理人又は管理会社（以下「管理人等」という）において施錠することがありますのでご了承下さい。
2. 館内における私物の紛失，盗難等に関して弊社は一切責任を負いかねます。
3. お部屋を出る際には必ずお部屋の電気をお切りください。

各居室には使用電気量が分かる子メーターを設置してあるハウスがあります。共益費を上回る場合は、百円以下の単位は切り捨て、千円単位で、追加徴収いたします。

1. 共用スペースと個室にある設備はすべてご利用いただけます。お客様の過失によりそれらの設備が破損または紛失した場合は，原状回復費用をご請求させていただきます。
2. 退室の際には入居者ご本人様と管理人の立会いにより室内の確認を行い，鍵をご返却いただきます。設備や備品が破損，紛失している場合は原状回復費用をご負担いただきます。また，私物やゴミを残されている場合は，その処分費用をご負担いただきます。
3. 部屋内は全室禁煙になっております。また調理等は禁止になっております。
4. 個人の電気製品は各自の部屋のコンセントをご利用ください。（廊下，共用部分での携帯の充電等は禁止となっております。）
5. 犬，猫その他小動物等ペットの飼育は禁止です。

清掃について

1. 個室の掃除はお客様各自で行ってください。
2. トイレ，シャワールーム，キッチン，リビング等の共用スペースを利用した後は，ご自身で片付け，清掃を行ってください。
3. 私物やごみは廊下などの共用スペースには置かないでください。

ゴミについて

1. 個室で出たゴミに関しましては，入居者各自でゴミ袋を用意してください。（キッチンにあるゴミ袋はキッチン専用のゴミ袋になりますので使用しないでください。）
2. 共用スペースなどの壁に貼付してありますゴミの分別に関する資料をよくお読みの上，分別を行ってください。
3. 夜間にゴミを出さないでください。　ゴミは回収日の午前8時までにゴミ置き場に出してください。
4. 回収不能のゴミは有料での廃棄になりますので分別資料をご確認ください。判断に困った場合は管理人等にご確認ください。（不法投棄が発覚した場合退去処分，または罰金を徴収いたします。）
5. 資源ごみ（段ボール，雑誌，新聞等の紙類）等は市の回収日に各自で捨ててください。
6. 共用部分で出たゴミは一宮市内が定めるゴミ出し日や分別方法に従い，他の入居者と協力してお出しください。

喫煙について

1.　　敷地内は禁煙です。敷地内での喫煙，窓からのたばこの投げ捨て等が発覚した場合即時退去処分といたします。

共用スペース（リビング・キッチン・お風呂等）の利用について

1. リビングの深夜から明け方にかけてのご利用は控えてください。
2. シャワールームご使用後は換気にご協力ください。髪の毛は水詰まりの原因になります。使用後は必ず髪の毛を取ってから退室してください。
3. 共同キッチンは清潔にご利用ください。また備え付けの調理器具は使用した後は必ず洗って元の場所に保管してください。
4. 廊下などの共用スペースに個人の私物は置かないようにお願いいたします。
5. 管理人等の注意を受けたにもかかわらず共用スペースに個人の私物を置き続け，その行為が他の入居者の迷惑となる場合，残置物を撤去します。

郵便物について

1.　管理人等は入居者宛の宅配便，書留等の荷物の管理は一切行いません。配達物等のお荷物は個人の責任において受け取りをお願いいたします。

2．退去後は速やかに郵便局へ転送届を提出するか，郵送物の発送元へ住所変更のお手続きを

してください。退去したにも関わらず郵送物がハウスに届いた場合，管理会社が着払いにて受取宛名人の新住所へ郵送させていただきます。

鍵の管理について

1. 管理人等に無断で本件建物や本件居室の合鍵を作成は禁じております。合鍵を作成する場合は管理人等の承諾が必要です。また，作成した合鍵に関しましては退去時に全部，管理人等へお渡しください。その際に合鍵作成料を管理人等へ請求できないものとします。
2. 鍵の管理は各個人の責任において行ってください。万が一，鍵を紛失した場合は，速やかに管理人等へ報告してください。
3. 管理人等では鍵を紛失した方に対して，駆けつけ対応はしておりません。鍵のトラブルが生じた際

は自身で業者へ発注し対応してください。万が一，管理人等で対応する場合は相応の金額をご請求させていただきます。

**消耗品について**

1. **消耗品の補充が必要となった場合は，管理人等へご連絡ください。**
2. **管理人等で補充する消耗品は以下のものです。**

**・トイレットペーパー（居室でティッシュペーパー代わりに利用するのは禁止です。）**

**・ティッシュペーパー**

**（共用部分で利用するものに限ります。居室で利用する分は各個人でご用意ください。）**

**・ゴミ袋**

**（共用部分で利用するものに限ります。居室で利用する分は各個人でご用意ください。）**

**・キッチン掃除用品**

**・トイレ掃除用品**

**・リビング掃除用品**

**・お風呂シャワールーム掃除用品**

**・予め補充してある料理用具が経年劣化で使用困難となった際それに代わるもの**

1. **上記以外で必要なものがある場合は，個人でご用意ください。**

その他について

1. ご友人，ご家族等の宿泊は原則禁止しております。ただし，やむを得ない事情がある場合のみ，数日間の滞在であれば水道光熱費代として1日2,000円にて許可いたします。その場合には必ず事前にご連絡ください。後に無断宿泊が発覚した場合，理由を問わず退去処分といたします。
2. 友人等を招き入れる際は，他の入居者に迷惑をかけないようご注意ください。
3. 夜間は静かにしてください。日中であっても，騒音は出さないようにご注意ください。
4. 当社が提供するシェアハウス内の設備及び備品については永久的に補充するものではありません。当社の判断で補充が難しいと判断した場合，それに代わる代替サービスのご提供，または賃料の値下げ等のご要望にはお応えできませんので予めご了承ください。
5. 他の住人とは互いに尊重し合って生活しましょう。暴力的な言動が認められた場合は強制退去を命じる場合がございます。
6. 契約終了時（家賃滞納含む）に本物件内に残置されたお客様の所有物は，本物件を維持管理するために，やむを得ない事情がある時は，その時点でこれを放棄したものとみなし，管理会社はこれを必要な範囲で任意に処分し，その処分に要した費用を賃借人に請求する場合があります。
7. 他の入居者に対して、宗教及びネットワークビジネスの勧誘をすることは禁止いたします。
8. 入居者同士での金銭の貸し借りを禁止します。
9. ハウス内の部屋の移動や今住んでいるハウスから別のハウスに移動することは可能ですが、１回移動する毎に移動費が発生します。１か月前通告になりますので，１か月前に申請してください。

ハウス内の部屋移動の場合：10,000円　　別のハウスに移動する場合：15,000円

1. 火事の原因となるため石油ファンヒーターやガスファンヒーター，ハロゲンヒーター等の設備の持ち込み並びに使用は禁止します。
2. 入居者による故意または過失により共用部分の設備が破損，紛失により使用できなくなった場合は速やかに管理人に報告することを義務としますが，当事象が発覚した１週間以内に当人からの報告がない場合は，当事象が発生した時点において入居していた入居者全員で按分し，その代償をするものとする。