

賃貸借契約書

貸主（以下甲という。）と借主（以下乙という。）との間において、次の通り賃貸借契約（以下本契約という。）を締結する。

第1条（総則）

甲は次に表示する不動産（以下本物件という。）をこの契約書に記載されている条件で乙に賃貸し、乙は賃借する。

2. 不動産の表示

| | | | | |
|--------------------|--------------------|--------|-------|--------------------|
| 所在地 | 神戸市東灘区住吉宮町5丁目5番10号 | | | 神戸市東灘区住吉宮町5丁目1番26号 |
| 名称 | アビバドール御影東 | | | ウイズ・ユー御影東7番館 |
| 構造 | 鉄筋コンクリート造地上4階建 | | | 鉄筋コンクリート造地上3階建 |
| 号室 | | | | |
| タイプ | A | L2 | L3 | 25 |
| 専有面積 (壁芯計算による。) | 9.2㎡ | 12.88㎡ | 13.8㎡ | 25㎡ |
| | | | | 別紙備品リストの設備を含む。 |

第2条（使用目的）

乙は本物件を乙の単身生活者である男子社員(25タイプは女性専用)の住宅として使用するものとし、その他の目的に使用してはならない。

2. 乙は本物件に入室させる者を甲の定める様式に従って届け出るものとする。

3. 乙は入室者を変更しようとするときは、その7日前までに甲に対し甲の定める様式に従って入室者の変更の申出をし、甲の承諾を得なければならない。

第3条（賃貸借期間）

賃貸借期間は 年 月 日から 年 月末日までとする。

2. 甲が期間満了後本契約を更新しないときは、期間満了日より3ヵ月前までに、乙が期間満了後本契約を更新しないときは、期間満了日より2ヵ月前までに、いずれも相手方に対し、その旨を書面により通知しなければならない。

第4条（期間内解約）

賃貸借期間中に本契約を解約しようとするときは、甲は満3ヵ月以前に乙は満2ヵ月以前までに相手方に対し書面によりその通知をしなければならない。但し、乙は予告に代えて2ヵ月分以上の室料及び運営費相当額を支払い即時解約することができる。

2. 乙が退室届を提出しないで退室したときは、甲が乙の退室の事実を知った日の翌日から起算して15日目を以って本契約は解除されたものとする。

第5条（室料）

室料は月額金 円とする。

2. 乙は毎月25日までに翌月分の室料を甲の指定する金融機関に振込み支払うものとする。但し送金手数料は乙の負担とする。

指定銀行口座

| | |
|-----------------|-------------------|
| 三井住友銀行 住吉支店 | カヤマトビルケイエイケンキュウジョ |
| 普通預金 No.3546134 | 口座名義 (株)山本ビル経営研究所 |

3. 物価の変動、法令の改定、経済情勢の変動、公租公課の増大、その他負担増加等により第1項の室料が不相当となったときは、甲は賃貸借の期間内であっても第1項の室料を改定することができる。

4. 退室するときは当該月1ヵ月分全額とし日数による精算をしない。

第6条（入室料）

乙は入室料として金 円を甲に支払うものとする。

2. 入室料は期間内解約及び期間満了時にも払戻しはしない。

3. 乙は契約期間を延長する場合は、2年につきその時の入室料相当額を納入するものとする。

4. 入室料が物価の変動、法令の改定、経済情勢の変動、公租公課の増大、その他負担増加等により不相当となったときは、甲は入室料を改定することができる。

第7条（保証金）

乙は保証金として金 円を甲に預け入れるものとする。

2. 保証金には利息を附さない。

3. 保証金は室料及び運営費、損害賠償、その他本契約から生ずる一切の債務を担保するものとする。

4. 保証金は退室の翌々月28日（休日の場合は翌営業日）に全額返還する。また甲の指定銀行以外への振込返却をご希望の場合は送金手数料は乙の負担とする。

5. 乙は保証金返還請求権を、本物件の室料及び運営費、入室料その他の債務と相殺すること、もしくは譲渡又は担保に供することはできないものとする。

第8条（運営費）

乙は甲が次の費用を賄うため、運営費として月額金 円を支払う。

(イ) フロントサービス・ダイニングサービス並びにバスサービスの提供費用

(ロ) 共用部分の冷暖房費

(ハ) 共用部分の光熱給水費

(ニ) 共用部分の清掃費、衛生費

(ホ) 共用機械設備の運転ならびに維持管理費

(ヘ) 共用部分の保全費

(ト) 共用部分の保安警備費

(チ) その他の必要経費

2. 乙は第23条に規定する本物件内使用電気料金(Aタイプ・L2タイプ又はL3タイプ)を別途負担するものとする。

3. 乙は25タイプの本物件内で使用した光熱給水費を別途負担するものとする。なお開栓は、電気は関西電力株式会社、ガスは大阪瓦斯株式会社、水道は神戸市水道局で、甲の名義にて開栓し、一旦甲が立替払いをした後、請求書の写しを添付して乙へ請求し、これを乙は甲の定めた納期（以下「納期」という。）までに支払うものとする。

但し、入室者において光熱給水費を負担する場合は予め甲にその旨を届け出て、入室者が本物件内に設置してある入金機（キャッシュレスシステム）にて納期までに支払うものとする。入室者が光熱給水費を負担する場合は、入室者がこれを納期までに支払わないときは、乙が入室者にかかわって甲に対しすみやかに支払うものとする。

4. 第5条の室料に係る規定は運営費についても準用されるものとする。

第9条（禁止事項）

乙は次の行為をしてはならない。

(イ) 賃借権を譲渡し、又は担保に供すること。

(ロ) 本物件の全部又は一部を甲が入室を認めた者（第2条参照）以外の第三者に転貸もしくは使用させること。

(ハ) 本物件内に第三者を同居させ、又は乙もしくは甲が入室を認めた者（同上）以外の在室名義を表示すること。

(ニ) 法令に違反する行為、館内規約に違反する行為、館内の秩序風紀を乱す行為、他の賃借人その他近隣に迷惑を及ぼす行為、その他本物件を含む建物に損害をおよぼす一切の行為。

2. 乙は乙が入室をさせた者に対し前項の各行為をさせてはならない。

第10条（本物件使用上の注意）

乙は本物件が集団生活の様式であることを認識し、本物件の使用方法等に関する甲の指示に従い善良な管理者の注意をもって本物件を使用しなければならない。

第11条（修理費の負担区分）

建物の躯体および甲所有の諸造作の大修理は甲がこれを行うが、本物件の壁、天井、床等及び器具、備品に対する小修理（塗装替を含む。）は乙の負担とする。

2. 乙が前項の修理箇所を発見したときは、速やかに甲に通知する義務を負い、且つ自己負担の修理であっても、事前に甲と協議の上実施するものとする。

第12条（損害賠償）

乙または入室者、その他関係者が故意又は過失によって、甲又は甲使用人及び第三者に損害を与えた場合は、乙が一切これを賠償しなければならない。

第13条（免責）

甲は下記の損害について責任を負わない。

(イ) 地震、火災、風水害等の災害に起因するもの。

(ロ) 盗難その他第三者の不法行為、または他の賃借人の行為に起因するもの。

(ハ) 労働争議または示威運動に起因するもの。

(ニ) 甲が施工する建物または付属設備の修理、改造等の工事による共用部分、付属設備または貸室の使用停止及び使用制限に起因するもの。

(ホ) 甲が賃貸人および建物所有者として通常の注意を払ったにもかかわらず発生した建物または電気、ガス、水道、冷暖房等の付属設備の事故に起因するもの。

第14条（立入権）

甲又はその使用人もしくは甲の指定する者は、建物保全、設備の点検、調整、防災、救護、衛生その他建物管理上必要があるときは、予め乙に通知した上で、本物件内に立入りこれを点検し、適宜の措置を講じることができる。非常の場合等、甲が予め乙に通知することができない時は、事後速やかに乙に報告するものとする。この場合、乙は甲に協力しなければならない。

第15条（館内規約）

乙は、アビバドール館内規約（25タイプはウイズ・ユー館内規約）を遵守しなければならない。

2. 乙は本物件に入室させた者に対して、アビバドール館内規約（25タイプはウイズ・ユー館内規約）を遵守させなければならない。

3. 乙は前条による甲の行為に対し、乙が入室させた者をして妨害などをさせてはならない。

第16条（延滞損害金）

乙が室料又は室料以外の経費の納付を延滞した場合は、甲はその額に対して100円につき日歩4銭の割合により延滞損害金を加算して請求することができる。

第17条（天災等による損害）

甲は天災地変、火災、盗難等による損害又は諸設備の故障による損害については、乙に対してその責任を負わないものとする。

本契約の締結の証として本書2通を作成し、甲乙各1通を保有する。

年 月 日

甲

乙

仲介人

第18条 (契約の消滅)

天災地変その他不可抗力もしくは、甲の責によらない事由により建物の全部又は一部が滅失若しくは破損して本物件の使用が不可能となった場合、本契約は当然終了するものとする。

第19条 (契約の解除)

乙に次の各号の一に該当することがあったときは、甲はなんらの催告なしに本契約を解除することができるものとし、この場合甲が損害を蒙ったときは、乙に対してその損害の賠償を請求することができる。

- (イ) 室料その他の債務の支払いを2ヵ月分以上怠ったとき。
- (ロ) 本物件を第2条の目的以外に使用したとき。
- (ハ) 第9条の規定に違反したとき。
- (ニ) 仮差押、仮処分命令の申立て、民事執行の申立て、破産、民事再生、会社更生手続開始の申立て等若しくは後見・保佐・補助開始の審判があったとき、又は解散、死亡したとき。
- (ホ) 著しく信用を失墜する事実があったとき。
- (ヘ) 本契約またはこれに付随して締結した契約の各条項の一に違反したとき。

2. 上記(イ)(ロ)の場合、甲は第7条の保証金を返還しない。

第20条 (退室及び返還)

乙は退室時には確認のため本物件及び附帯設備等の破損、汚損、変形、改造等について必ず甲が立会い調査するものとし、原状回復に要する修理又は取替えの費用は、甲の定める指定業者の見積額を支払うものとする。

2. 乙は本物件から退室する場合、必ず退室のときまでに乙の所有物を全部取去し、本物件を甲に返還するものとする。

第21条 (残存物件の処分)

第4条第2項又は第19条の規定に従い本契約が解除された場合、本物件内に残存する乙もしくは乙が入室させた者の所有物は甲が15日間保管し、その期間経過後は甲が適宜処分できるものとする。ただし、保管及び処分に要する費用は乙の負担とする。

尚、乙もしくは乙が入室させた者の所有物が本物件内に残存した場合には、甲は第7条の保証金を返還しない。

2. 前項により乙が入室させた者の残置物を甲において処分した場合、乙が入室させた者からの補償等の要求については乙の責任及び負担において解決し、甲には一切負担させない。

第22条 (不法居住による賠償金等)

乙は契約期間満了日、第4条第1項による解約日又は第4条第2項もしくは第19条による解除日までに第20条による返還を完了しないときは、当該期日を越えて返還を完了するまでの期間、室料及び運営費相当額の2倍の違約賠償金を甲に支払わなければならない。

2. 甲は前項の違約賠償金を乙に返還する保証金から控除できるものとし、その額が保証金の額を越える場合は乙はこの不足額を甲に支払うものとする。

第23条 (本物件内使用電気料金)

本物件内使用電気料金 (Aタイプ・L2タイプ又はL3タイプ) は、本物件専用電力計により実費を乙が負担するものとし、当月分を毎月前月末日で締切り請求します。乙は甲の定めた納期までに甲の指定する金融機関へ振込み支払うものとする。但し送金手数料は乙の負担とする。

2. 入室者が本物件内使用電気料金を負担する場合は、本物件内に設置してある入金機にて甲の定めた納期までに支払うものとする。

3. 前項の場合で入室者が本物件内使用電気料金を支払わないときは、乙が入室者にかわって支払うものとする。

第24条 (個人契約)

個人契約の場合乙は甲の指定する金融機関に入室者名にて口座を開設し、甲はその口座より毎月25日に翌月分の室料・運営費と当月分の本物件内使用電気料金等を自動引落しするものとし、乙は甲の指定する期限までに金融機関にその手続きをするものとする。

2. 前項の支払方法に依らない場合は、本物件内に設置してある入金機にて甲の定めた納期までに乙は支払うものとする。

第25条 (届出事項)

乙に下記の事項が生じたときは、乙又はその包括承継人は直ちに甲に書面で届出るものとする。

- (イ) 名称、商号、住所、本店、代表者の変更。
- (ロ) 組織変更または合併。
- (ハ) 乙または保証人の死亡。
- (ニ) その他甲が特に指定する事項。

第26条 (消費税)

乙は、運営費については別途消費税額を甲に支払うものとする。支払方法は第5条第2項を準用するものとする。

第27条 (了解事項)

乙は、甲が本物件の契約・解約等の賃貸借契約の管理については山栄地所株式会社に、本物件の運営については株式会社山本ビル運営にそれぞれすべてを委託していることを事前に了解したものであるものとする。

第28条 (管轄裁判所)

本契約から生ずる権利義務について争いが生じたときは、大阪地方裁判所または大阪簡易裁判所を管轄裁判所とする。

第29条 (規定外事項)

本契約に定めのない事項並びに契約事項の解釈に疑義を生じたときは、甲乙誠意をもって協議しその解決にあたるものとする。

特約事項

なし