

令和7年3月17日

内閣総理大臣認定適格消費者団体
特定非営利活動法人消費生活ネットワーク新潟
理事長 堀田 伸吾 様

新潟県新潟市西区上新栄町 5-14-51
有限会社 三興開発
代表取締役 西田 勝正



貴団体におかれましては、ますますご清栄のこととお喜び申し上げます。
貴団体より令和7年3月7日付け再々申し入れ書について下記のとおり回答いたします。

- 第1 第11条について
「第19条2項」とあるのを「第18条第2項(3)」と訂正します。
- 第2 第18条第1項(3)について
(3)を削除します。
- 第3 第18条第3項(2)について
(2)を削除します。
- 第4 第25条4項について
4項を削除します。
- 第5 第25条5項
5項を削除します。
- 第6 第25条8項について
8項を削除します。
- 第7 第26条5項について
5項を削除します。
- 第8 第29条第21項について
「違反の時は建物劣化とみなし、乙の実費負担とする。」の部分を削除します。
- 第9 第29条第1項について
第1項を全文削除します。
- 第10 連帯保証人承諾確認書
「8 連帯保証人の保証限度額は、月額家賃の24ヶ月分とする。」と定めます。

その他、訂正後の不動産賃貸借契約書1通送付いたします。
よろしくお願いいたします。

不動産賃貸借契約書

(有) 三 興 開 発

(1) 賃貸借の目的

名 称		部屋番号	号室
所 在 地			
構 造		種 類	共同住宅
占 有 部 分	1K	占有部分 m ² バルコニー m ²	駐車場 No.

(2) 契約期間

開 始	平成 年 月 日	終 了	平成 年 月 日	2 年 月間
-----	----------	-----	----------	--------

(3) 月額賃料等

1ヶ月間賃料	円	共 益 費	0 円	月額賃料合計
1台駐車料	円(消費税別途)	町内会費	円/年	
支払方法	乙は自動振替手続きを行い、毎月 25 日(休日の場合は前営業日)までに下記口座に翌月分の月額賃料合計を振替入金する。(振替手数料は乙の負担とする)			
振 込 先		口座番号	普通口座	
口座名義	(有) 三 興 開 発			

(4) 礼金及び敷金

礼 金	円	契約更新事務手数料	円(税別途)
敷 金	円		

(5) 貸与する鍵一覧

玄 関	室鍵 No	を合計	本	その他
-----	-------	-----	---	-----

(6) 入居者、連絡先

入居者連絡先	(自宅)	(勤務先)
	(本人携帯)	
保証人連絡先	(自宅)	(携帯)

(7) 利用する自動車、バイク、自転車

自動車ナンバー		車種		色	
バイクナンバー		型		色	
自転車防犯登録番号		型		色	

第1条 契約の締結

本日、貸主 (有)三興開発(以下、甲)と借主 (以下、乙)は、頭書(1)に記載する賃貸借目的物(以下、本物件)について、借地借家法(以下、法)に基づき、以下のとおり建物賃貸借契約(以下、本契約)を締結する。

第2条 契約期間

本契約に於いて、賃貸借期間を頭書(2)に記載の開始より終了迄の 2 か年間とする。

- 2 乙に於いて契約延長を希望する場合は契約期間満了の 1 か月前までに契約の更新を甲に申請、甲に於いても異議なき場合は更に 2 年間契約を継続するものとし、その後も同様とする。

第3条 使用目的

本契約に於いて、本物件の使用目的を乙の居住専用とし、名目の如何に拘わらず、他の用途や他の用途と併用することは出来ない。

第4条 賃 料

乙は、毎月 25 日迄に、頭書(3)の記載に従い、室料、共益費、駐車料の合計額を甲に支払わなければならない。尚、町内会費は、年払いとする。

- 2 頭書記載の 1 か月間賃料には、階段、廊下等の共用部の維持管理に必要な光熱費、上下水道、施設管理、清掃費等に充てるための管理費が含まれる。
- 3 本契約に於いて 1 か月に満たない期間の賃料は、1 か月を 30 日として日割り計算にて算出した金額とする。
- 4 甲は、次の各号の何れかに該当する場合、賃料を改訂する事が出来る。
 - (1) 土地、建物に対する租税公課、その他の負担の増減により賃料が不相当となった場合
 - (2) 土地価格の変動、その他、関係市場経済の変動により、賃料が不相当となった場合
 - (3) 近傍近隣の同種物件と比較して、賃料が著しく不相当となった場合
 - (4) 本物件の施設等に改良が施された場合
 - (5) 維持管理経費の増減又は、維持管理が改良された場合

第5条 礼 金

乙は、本契約締結時に礼金を甲に支払うものとする。

第6条 敷金

乙は、敷金として家賃の 1 か月分を支払うものとする。

- 2 敷金は、乙が契約終了に伴う土地、建物の明け渡しを完了した場合において甲が直ちに返還する。但し、未納の賃貸借料、延滞損害金、違約金及び第 22 条の建物明け渡しにおける乙の負担すべき費用、その他契約条項により甲の受領すべき金銭があるときは、乙は直ちにその不足額を納付しなければならない。
- 3 乙は、前項の場合以外は敷金をもって賃貸借料その他、本契約に関する支払いに充

当することはできないものとする。

4 敷金に利子は付さない。

5 第4条第1項の賃貸借料が改定された場合には、前1項の敷金も同率で改定するものとし、甲及び乙はその差額分を授受するものとする。

6 乙は、甲に対する敷金返還請求権を他に譲渡し、又は担保の用に供してはならない。

第7条 貸主及び町内会への協力

乙は甲又は町内会からの町内行事、事業及び建物管理に関する申し出があった時は速やかに善意をもつて協力しなければならない。又町内会には必ず加入するものとし、会則を厳守するものとする。

第8条 貸主への届け出を必要とする事項

乙は、次の各項のいずれかに該当するときは、あらかじめ甲に届け出をしなければならない。

- 1 建物を第3条の使用目的以外に使用するとき。
- 2 建物の増改築、模様替え、造作物の設置等、施設及び敷地の現状を変更するとき。
- 3 乙及びその連帯保証人は、その名義変更、同居人に関する事項の変更、連絡先の変更(携帯電話を含む)、車両の変更、その他重要事項の変更をするとき。

第9条 借主の届け出事項

乙又は連帯保証人は、次の各号のいずれかに該当するときは、直ちにその旨を書面によって届けなければならない。

- 1 乙の住居者全員が引き続き1ヵ月以上建物に居住しなくなるとき、又は居住していないとき。
- 2 建物が破損したとき、又はそのおそれがあるとき。
- 3 鍵を紛失した場合、ノブの交換の費用は乙の負担とする。
- 4 法人契約で入居者が入れ替わるとき。代表者名、商号を変更したとき。

第10条 解約予告

甲又は乙は、本契約を解約しようとする場合(解約予告)、それぞれの次の各項によるとともに、相手方に通知しなければならない。

- 1 甲においては解約するについての正当な理由があり、かつ解約日前、6ヵ月以上の猶予期間をおくこと。
- 2 乙においては、退去日(建物の明け渡し)前、1ヵ月以上の猶予期間をおくこと。

第11条 乙の行方不明の場合の措置

第18条第2項(3)に基づき本契約を解除した場合。乙は1ヶ月以内に原状回復する。同期間経過後に本物件内に乙の所有物が残置されていた場合。原状を維持することが不可能又は著しく困難である緊急やむを得ない特別の事情があるときは、その必要の

限度を超えない範囲内で当該残置物を撤去できる。

第 12 条 契約の消滅

地震、火災、風水害、第三者行為等、甲、乙いずれの責めにも帰することができない事由によって、建物の全部、又は一部が滅失もしくは破損して賃貸借物件の使用が不可能となった場合、及び公共事業により、賃貸借物件の使用が不可能となった場合には、本契約は消滅するものとする。

第 13 条 火災保険

甲は、本件建物につき時価相当額の火災保険を付さなければならない。

2 乙は、借家人賠償、個人賠償、家財保険に加入することとし、その手続きを甲の指定する者に一任する。

第 14 条 損害賠償

乙もしくは表記入居者またはそれらの来訪者その他乙の関係者が本物件、本件建物設備及び諸造作等を破損したときは、乙は直ちにこれを原状に回復しなければならない。もし、原状に回復しない場合は、甲は乙の負担に基づいて原状に回復することができる。

2 乙が賃料その他本契約に基づく債務の支払いを延滞したときは、甲は乙に対し延滞金額に対して年 14.6%の延滞損害金を請求することができる。ただし、乙は当該損害金の支払いにより甲の契約解除権の行使を免れるものではない。

3 甲の責めに帰することができない天災、地変、火災、盗難により生じた本物件内の乙の財産に係る損害または電気、ガス、水道等の設備の破損等により生じた損害については、甲は一切賠償の責めを負わない。

第 15 条 禁止または制限される行為

乙は、所定の手続きによる甲の承諾を得る事なく、本契約に基づく賃借権の全部、又は一部を譲渡、若しくは転貸する事をしてはならない。

2 乙は、所定の手続きによる甲の承諾を得ることなくして、次の行為を行ってはならない。

- (1) 本物件の改造や内装の模様替え、又は本物件敷地内での工作物の設置
- (2) 甲の許可を得ずに動物を飼養すること、又は許可後の申請無き変更と追加

3 乙は本物件を使用するに於いて、以下に掲げる行為を行ってはならない。

- (1) 銃砲、刀剣類、爆発性、発火性、毒性等を有す危険物の持ち込み、若しくは製造
- (2) 大型金庫、大型水槽、その他大重量の物品等の持込、設置
- (3) 配水管の腐食や詰まりの原因となる怖れのある液体、物体を流す事
- (4) 大音量を発生する機器の操作、演奏、又は大声の発生や大声で歌う事
- (5) 夜 10 時~明朝 6 時の間に洗濯、掃除等、深夜早朝に起こるべきでない騒音の発生
- (6) バルコニーを含む共用部分及び、敷地内に物品を放置する事又は、広告物の掲示、設置等

- (7) 本物件や敷地内の施設場所で、立ち入りを禁止されている所への侵入
- (8) 甲の許可無く住居目的以外の使用及び、他の目的との併用
- 4 乙は、以下に該当する場合、必ず、甲に通知しなければならない。
 - (1) 結婚、出生等に因る同居人の追加
 - (2) 3ヶ月以上継続して本物件を留守にする場合
 - (3) 入居申し込み書の記載事項に変更があった場合及び、乙の身分若しくは、本契約に関すると思われる事項が乙に生じた場合
 - (4) 建物、施設、設備などの破損又は、著しい劣化若しくはその怖れのある箇所を発見したとき
 - (5) 敷地内駐車場を使用する車輛の変更と追加

第 16 条 借主の善管注意義務

乙は、本物件を常に良好な衛生状態を維持、善良な管理者の注意を以って使用、管理しなければならない。

- 2 乙、若しくは乙の関係者等の、故意、過失により、建物や施設等に汚損、破損、劣化、過度の着臭等の損害を与えた場合、乙は復旧に要する費用一切を賠償しなければならない。
- 3 乙は、本物件使用開始時、ガス、水道、電気等の使用開始届け、名義変更届け、所定の手続き完了後、使用を開始しなければならない。
- 4 甲は、頭書(5)記載の鍵を乙に貸与、乙は貸与された鍵を責任持って管理しなければならない。

尚、乙が複製鍵を必要とする場合は、必ず甲にその旨を通知、甲は乙の申請を受け複製鍵を作製する。その場合、乙は費用を負担すると共に、複製鍵は契約終了時、貸与された鍵と共に無償で甲に引き渡さなければならない。

第 17 条 修繕及び費用負担

甲は、本物件建物の主体構造部及び主体設備の維持、保全に必要な修繕を負担しなければならない。

又、乙が甲の承諾を得て前記修繕を行った費用は、乙は甲に請求することが出来る。但し、当該修繕が乙の責めに帰すべき事由により必要となった場合には、乙がその費用を負担しなければならない。

- 2 前項の規定に基づいて甲が修繕を行なう場合、事前に両者協議のうえ、方法と時間等を決定する。この場合、乙は特別、且つ、正当な理由がなければ、当該修繕の実施を拒否する事が出来ない。
- 3 契約期間中において、次に掲げる修繕等に要する費用については、乙の責めに帰すべき事由により必要となったものは乙が負担し、その他のものは甲が負担するものとする。

- (1) 第 17 条第 1 項に定めた建物主体の修繕費以外の本件建物に付属する建具(調整

含む)、内装(クロス、床を含む)、外装、その他の造作物の修繕費用

(2) ガス、IH、上下水道設備、トイレの設備、空調設備、インターネット関連設備、給湯器設備の修繕費用

(3) 防虫網戸の修繕及び網の張替

(4) 費用が軽微な交換、修繕、清掃

4 契約期間中において、乙は、次に掲げる交換、修理、清掃等を自ら行うものとし、費用は乙が負担するものとする。

(1) 給排水関係の栓、パッキンの交換と修繕や消耗品(電球、蛍光灯等)カーテン、ブラインド等の清掃

(2) 防虫網戸の清掃、維持

(3) 室内全般、自室玄関前、ベランダ、専用駐車場など専有及び、専有部分の一般的清掃、除雪、整理

(4) 換気扇、換気ダクト、エアコンの清掃と各排水部(バルコニー含む)及び、サッシ周りの清掃

(5) 使用上の維持管理費用又、町内会費、電気、ガス、上下水道の利用料金

(6) その他、乙の管理不良に因る、汚損、破損の補修

5 乙は、甲より貸与された鍵、又は複製の鍵、何れかを紛失した際は即刻甲に届け出るものとし、公序に於いて緊急と認められる場合を除き、乙自ら、若しくは業者に依頼して開錠、修理、変造等を行なう事は出来ない。

尚、甲は乙の届出により、速やかに乙の費用負担にてシリンダー交換を行い新たな鍵を乙に貸与する。

第 18 条 契約の解除

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関わらず、その期間内に当該義務が履行されないときは本契約を解除することができる

(1) 第 4 条第 1 項に規定する賃料支払い義務

(2) 第 17 条第 1 項に規定する修繕等、費用負担義務

2 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、その期間内に当該義務が履行されずに当該義務違反により本契約を継続することが困難であると認められるに至ったときは、本契約を解除することができる。

(1) 第 3 条に規定する本物件の使用目的厳守違反

(2) 第 15 条各項に規定する禁止、制限に違反したとき

(3) 乙が 3 ヶ月以上行方不明となり第 16 条第 1 項の履行が困難な場合

(4) 乙、及び乙の同居人、又は来訪者が公序良俗に反する行為を行ったとき

(5) 第 15 条第 4 項(3)に規定する届け出義務の不履行により第 16 条第 1 項の履行が

困難な場合

- (6) 第 29 条各項に規定する禁止、制限、遵守義務統に違反した場合
 - (7) 第 23 条第 3 項に規定する甲の請求にも関わらず、乙が連帯保証人の変更又は追加に応じない場合
 - (8) その他、乙の契約違反に因って本契約の継続が困難と認められる場合
- 3 乙について、次のいずれかに該当した場合には、甲は、何らの催告も要せずして、本契約を解除出来る。乙に対して何ら通知、又は催告を要する事無く即刻、本契約を解除することができる。
- (1) 乙及び乙の関係者が集合住宅としての秩序を著しく乱す行為又は、損ねる行為を犯した場合
 - (2) 乙が本物件に反社会的団体の構成員、又は準ずるものを反復継続して出入りさせた場合

第 19 条 乙からの解約

乙は、甲に対して少なくとも 30 日前に解約の申し入れを行うことにより、本契約を解除することができる。

- 2 前項の規定に拘らず、乙は解約申し入れ日から 30 日分の賃料（本契約の解除後の賃料相当額を含む）を甲に支払う事により、解約申し入れの日から起算して 30 日を経過する日までの間、随時に本契約を解約することができる。
- 3 前項の規定は、第 24 条各項の規定が適用される場合にはこの限りではない。

第 20 条 明渡し、原状回復

乙は、本契約が終了する日迄に、本物件より乙の所有物等の全てを撤去後、乙の負担に因って、通常使用に伴う損耗箇所を除いた以下の修繕と清掃を終え、本物件を契約当初の原状に復した状態で甲に明渡ししなければならない。

- (1) 室内全域と換気、空調設備、排水設備、及びバルコニーと網戸など本物件付帯設備の修繕と清掃
 - (2) 乙による建具、床(床及びクッションフロアのへこみ含む)、壁(たばこの黄ばみ含む)、附帯設備等への汚損、破損等の修繕、及び著しい残存臭気の消臭
 - (3) 貸与した玄関ドアの鍵を 1 本でも紛失した場合はシリンダーの交換
 - (4) 使用車両、タイヤ、バイク、自転車等の撤去と清掃、および専用ポストの清掃
 - (5) その他、乙の管理不良に因る汚損、破損、汚損の修復、及び特約事項に記される事項
- 2 乙は、本物件明渡し日時を実行日の 1 ヶ月以上前に甲に通知すると共に、甲に原状回復状況の確認の為の立ち合いを求めなければならない。
- 3 乙が、契約終了期間迄に原状回復を履行出来ない場合、甲は乙の同意と乙の費用負担を以て任意に現状回復を代行する事ができる。
- 4 乙は、前項の場合、契約終了日より当該作業終了日迄の日割り賃料、及び明渡し遅

延に因って生じた甲の損害の一切を負担しなければならない。

- 5 乙は、契約解除に伴い契約事項(補修、修繕含む)を履行した後、甲の指示に従いガス、電気、水道等の供給解除申請と料金精算を済ませると共に、郵便物転送申請手続きを行わなければならない。
- 6 乙は、本物件明渡しに際し、甲に対して移転料や立ち退き料等金品の請求は出来ない。
尚、乙は甲の許可、不許可を問わず、乙が本物件に造作物、設備等を付加した場合、甲に対する買取り請求権の一切を放棄する事に同意する。
- 7 本物件の明渡しに伴い、乙が負担すべき原状回復費用の債務が発生した場合、当該債務の清算期限を請求通告日より10日以内とし、清算期限を超過した、乙が支払うべき一切の債務に対し、甲は延滞損害金として法定金利(年利14.6%)を加算することが出来る。

第21条 立ち入り

甲または、甲に指定された者は、防火、防犯、衛生、建物設備の保全など、入居者の安全と本物件の管理の為に必要と認められる場合、乙に通知の上、本物件内に立ち入ることができる。

- 2 乙は特別、且つ、正当な理由なくして前項に基づく甲の立ち入りを拒否する事は出来ない。
- 3 本契約期間中、本物件の次期賃借希望者などが内覧の場合、甲は予め乙の承諾を得て、その者を伴い本物件に立ち入る事ができる。
- 4 甲は、乙が不在時に防火、防災、防犯等の緊急を要す場合、予め乙の承諾を得ること無く、甲は関係者を伴い本物件内に立ち入ることができる。
但し、その場合、速やかに立ち入った旨を乙に通知しなければならない。
- 5 乙が、甲に不在通知する事無く10日以上室内から応答がなく、乙の何れとも連絡不能な場合、甲は乙の安否確認の為、乙の承諾を得る事無く、本物件に立ち入る事が出来る。

但し、甲はその場合、速やかに立ち入った旨を乙に通知しなければならない。

第22条 天災及び保険

本物件が天変地異や火災、その他の事由により、本契約の機能を果たせる事ができない場合、本契約は終了となる。

- 2 前項、及び事件、事故、盗難や第三者を原因とする、明らかに甲乙、両者何れの責めに帰する事の出来ない事由によつて生じた損害に関しては両者何れもその責を負わないものとする。
- 3 乙は本契約期間中、甲の指定する借家人賠償責任保険に加入しなければならない。

第23条 連帯保証人

連帯保証人は、乙と連帯して本契約に因って生じる、乙が負担すべき一切の債務を

保証、負担するものとし、乙の債務に付いて、甲より請求があった場合、遅滞する事無く甲に支払わなければならない。

- 2 乙、及び連帯保証人は、保証人の身分等、契約当初の申告内容に変更が生じた場合、及び保証業務履行に支障があると思われる場合は、即刻、甲に届出なければならない。
- 3 本契約に於いて、連帯保証人の信用状況が悪化、又は健康状態が悪化した為、保証業務に支障をきたすと認められる場合、若しくは死亡した際、甲は連帯保証人の変更、又は追加を求める事ができ、その場合、乙は速やかに甲の請求に応じなければならない。

第 24 条 違約金

乙は、自らの事由による契約満了前の解約、又は自らの契約違反に起因する満了前の契約解除の場合、甲に対して次の通り、違約金を支払わなければならない。

- 2 契約発効後 1 年未満の解除、及び解約は賃料の 2 ケ月分相当額
- 3 契約発効後 1 年以上 2 年未満の解除及び、解約は賃料の 1 ケ月分相当額

第 25 条 駐車場

- 1 本契約に駐車場契約を付帯して契約する場合、甲の承諾なくして、それぞれに別個に契約解除することはできない。

- 2 駐車場内での駐車には、決められた場所に駐車することはもちろん、近隣との配慮を十分すること。

又、駐車場内でのトラブルについては、当事者間で問題をすみやかに解決し、甲及び管理会社はその責を一切負わないものとする。

- 3 冬期間の除雪については、契約者各自が行うものとする。
- 4 保管場所使用承諾書の発行手数料は 1 台につきその都度 3,000 円(消費税別途)とする。
- 5 乙が来客等により駐車場の一時利用を希望する場合は、甲及び管理会社に届け出るものとし、甲指定の駐車料金を支払うものとする。但し、一時利用は駐車区画に空きがある場合に限るものとする。

第 26 条 自転車駐輪場

- 1 乙が駐輪場を使用する際は、甲又は管理会社に届出をするものとする。
- 2 駐輪する自転車には、甲又は管理会社指定の許可シールを貼るものとする。
- 3 乙は、駐輪場を使用する際、駐輪料金又は初回登録料を甲に支払うものとする。
- 4 甲又は管理会社指定の許可シールを紛失した場合、駐輪する自転車を変更する場合は、再度甲又は管理会社に届け出するものとし、その際、許可シール代 100 円を甲又は管理会社に支払うものとする。
- 5 バイク(原付含む)についても前条項と同じ扱いとするが、物件によって駐輪できない場合もあるため、乙がバイクの駐輪を希望する場合は事前に甲又は管理会社に確

認するものとする。

6 上記条項は駐輪場が設置されている物件に限るものとする。

第 27 条 協 議

甲、及び乙は本契約書に定めが無い事項、及び本契約書の条項の解釈について疑義が生じた場合は、民法、関係法令、若しくは同種賃貸借慣例に従い、互いに真摯、且つ、誠意をもって協議、解決を図るものとする。

第 28 条 管轄裁判所

甲、及び乙は本契約上の争議、紛争については、甲の居住地を管轄する新潟簡易裁判所、若しくは新潟地方裁判所を合意管轄裁判所とする。

第 29 条 特約事項

1 本物件駐車場は、甲が許可した車輛のみ、甲指定の駐車場に規定の方法で駐車する事ができる。

尚、原動機付き二輪を含むバイク車輛も同様とする。

2 本契約に於いて、乙、及び乙の関係者の車輛を甲指定外の敷地内駐車場や、本物件周辺道路への違法駐車、及び他人の所有地などに無断駐車することを禁止する。

乙の関係者が来場した場合、乙は駐車状況を確認、不適切な場合は早急に車輛移動を促し、他の入居者や近隣住民への迷惑を未然に防ぐべき義務を有す。

尚、乙や乙の関係者の車輛が、再三に渡って本項に抵触した場合、甲は本契約を解除する事が出来る。

3 本契約に於いて、本物件駐車場を使用する車輛は、車輛改造、整備不良等が原因の騒音発生をしてはならないものとし、甲より指摘のあった車輛所有者は、速やかに自らの負担で改良整備をしなければならない。

4 乙は、ごみは必ず、甲の指定する「敷地内ごみステーション」に搬出しなければならない。

尚、乙に於いて、分別違反、指定搬出日違反、及び不衛生な搬出や美観を損ねる行為を繰り返し、改善が認められない場合、甲は随時本契約を解除する事が出来る。

5 本契約に於いて、専有部分(自室内)以外の、共用部分(廊下、階段、集合玄関等と本物件敷地内)及び乙の専用部分(駐車場)に、甲の許可した車輛を除く、車輛、二輪車、自転車 及びごみ、タイヤ、バッテリー、植木、出前食器、傘、家具等、乙が管理責任を有する物品一切の仮置、放置等を禁止する。

6 甲の責めに帰することができない事由により、本物件建物内、及び本物件敷地内に於いて乙が被った不便、損害について、甲はその責めを負わない。

7 本契約は、防火安全上、室内で油類、ガス、化石燃料、木炭、木材を利用した暖房器具の使用を禁止する。

尚、乙がこれら等を利用した事に起因する事故や火災、及び施設、設備などに汚損、破損、滅失など損害が認められた場合、原状回復に要する一切の費用および損害賠

償、並びに第三者への補償は、乙が全額負担する。

- 8 本契約に於いて、甲が知りえた乙に関する個人情報、乙の承諾を得る事無く他の第三者に漏らしてはならない。
- 但し、管理業務上で必要と認められる場合、警察、消防、管理関係業者、ガス供給会社、電力供給会社、水道管理団体等に、先方身分を充分確認の上で、乙の連絡先情報を提供する事を、乙は承認する。
- 9 甲、及び乙が同意の上、本契約満了後も契約を更新、延長する場合、乙は契約更新の為の事務手数料を負担するものとする。
- 10 本契約に於いて、乙が本契約書記載事項に違反した場合、甲は契約満了前であっても、甲は契約解除権を行使し得る事を乙は確認承諾する。
- 11 本契約書に於いて、乙は本物件明け渡し後、乙の負担に於いて室内クリーニング施行するが、施行業者は、甲又は管理者指定業者とする。
- 12 本契約に於いて、乙は下記注意事項を厳守する。尚、下記事項の不履行により本物件に破損、汚損が認められた場合、甲に対し損害責任が発生する旨、乙は確認、了承する。
- (1) 床面、壁面統室内を傷付ける可能性のある家具や器具の設置、取り付けをする場合、充分留意する事
- (2) 室内に於いて喫煙する場合、退去時に「壁面クロス張替え」が発生するので、充分な換気を心がけ、かつ、火災に十分留意する事
- 13 冬期間における屋根からの落雪等による駐車場の車輛に及ぼす危険については十分注意すること。甲の責めに帰すべき事由を除き、乙の車輛の損害については、乙が負担するものとする。
- 14 経年変化による本賃貸借物件の損耗等の復旧については、乙はその費用を負担しませんが、乙の故意、過失あるいは通常でない使用をしたことによって本賃貸借物件を毀損、汚損したときは(タバコのヤニ、床、クッションフロアのへこみ含む)上記の修繕以外にも、毀損、汚損した部分について、次の単価で乙の費用負担で修繕を行います。
- (1) クロスの張替--1面単位
- (2) 床フローリング、クッションフロアの張替—1室単位
- (3) 概算価格
- | | | |
|------------|-------|---|
| クロス張替 | 1㎡当たり | 円 |
| ハウスクリーニング | 1室 | 円 |
| カーテンクリーニング | 1組 | 円 |
| エアコンクリーニング | 1台 | 円 |
| クロス補修 | 1ヶ所 | 円 |
| その他 | 別途見積 | |

上記費用は概算であり、変動する場合があります。

- 15 各住戸の床にはカーペット、板、その他敷物を使用し、損傷防止及び消音につとめること。
- 16 本契約住戸に専用庭が付いている場合は、清掃、除草作業等は乙が行うものとする。尚、退去時において清掃、除草作業がされていない場合、甲は乙にその費用を請求できるものとする。
- 17 賃料及び共益費には共用部、駐車場の除雪費用は含まれていないものとする。
- 18 乙及び入居者は結露対策として下記項目を実施するものとする。
 - ① 石油ストーブ、ファンヒーターは結露発生の原因となるため、使用しないこと。
 - ② 各部屋の通気口を開け、換気扇、エアコンを使用しこまめに換気を行うものとする。
 - ③ 窓についた結露はこまめにふき取るものとする。
 - ④ 家具は壁につけず、通風用の隙間を開けるものとする。
 - ⑤ クローゼット等収納の戸を開けてよく空気を通すものとする。
 - ⑥ 入浴後、結露が発生しやすいのでよく換気を行うものとする。上記対策を怠ったために、建物が劣化した場合は、乙の実費負担にて修繕を行うものとする。
- 19 乙は電気暖房のみ使用の事。暖房時の換気不良で結露により建物劣化のときは、乙の実費負担とする。
- 20 本契約に於ける連帯保証委託は 株式会社とする。

以上、甲乙共に本契約書の記載内容を確認、合意の上定期建物賃貸借契約を締結する。
因って、証として本契約書2通を作成、其々の契約書に甲と乙共に押印のうえ、両者各1通を保有する。

令和 年 月 日

貸主(甲) 住所 新潟県新潟市西区上新栄町5丁目14番51号

氏名 有限会社 三興開発
代表取締役 西田 勝正
TEL 025-269-7926

借主(乙) 住所

氏名

連帯保証人 住所

仲介業者 氏名
免許番号
事務所所在地
商号(名称)
代表者氏名

取引主任者 登録番号
発行番号
主任者住所
主任者氏名

連帯保証人承諾確認書

令和 年 月 日

貸主 (有)三興開発 様

私 は下記物件の賃貸借契約(以下本契約)の内容と下記保証条項を十分に理解確認したうえで本契約賃借人の連帯保証を承諾致します。よって、その証として印鑑証明 1 通を添えて連帯保証人欄に署名捺印致します。

保証事項

- 1 本契約によって発生した賃料、管理費、駐車料金等の遅納、延滞、その他賃借人が支払うべき金員の一切の債務保証
- 2 賃借人若しくは賃借人の関係者が原因の本物件敷地内の事件、事故の債務保証
- 3 賃借人若しくは賃借人の関係者が原因の建物、施設、設備等に対し故意、過失を問わず発生した汚損、故障、破損、滅失によって生じた債務保証
- 4 賃借人による本契約不履行、入居特別規約不履行、及び不法行為によって生じた一切の債務保証
- 5 管理者による契約書及び入居特別規定に基づく指導、勧告にも改善がなく契約解除通告を受けた際の退去 に伴う保証
- 6 契約の終了、解除に伴う本物件の明渡し、原状回復義務に関する債務保証
- 7 その他、本契約から生じる賃借人の一切の債務保証
- 8 連帯保証人の保証限度額は、月額家賃の 24 ヶ月分とする。

契約物件

賃借人氏名					
契 約 物 件	号室				
所 在 地					
契 約 日	令和 年 月 日	契約期間	年	月	支払総額

連帯保証人 *要自書捺印

ふりがな						
氏 名						
住 所						
連 絡 先	自宅 TEL		携帯 TEL			
続 柄		生年月日	年 月 日	昨年年収	万円	
職 業	勤務先				勤続年数	年 ヶ月
	所在地				TEL	
	所 属				役職	