

# 居住用建物賃貸借契約書

貸主 \_\_\_\_\_ (以下「甲という」と)

借主 \_\_\_\_\_ (以下「乙という」とは、

下記の条項に従い賃貸借契約を締結する。

(A) 賃貸借の目的物の表示等	名 称						階	号室				
	所 在 地											
	種 類											
	構 造・規 模	階建										
	契 約 面 積	㎡	間取り									
	所有者と甲が異なる場合	所有者氏名				甲との関係						
住 所												
(B) 賃貸借条件	契 約 期 間	平成	年	月	日	から	平成	年	月	日	まで	年間
	賃 料	月額		円	敷	金						円
	管理・共益費	月額		円	礼	金						円
	付 属 施 設 料	月額		円	更 新 料	新賃料の		ヶ月				
	火災等保険料			円	保 証 料							円
	駐 車 場 番 号											
	賃 料 等 の 支 払 方 法	口座番号				フリガナ						
						名 義 人						
	支 払 期 限	① 翌月分を毎月 _____ までに支払う。 ② 振込み手数料は、乙の負担とする。										
	持 参 払 い 先	住 所										
氏 名												
(C) 同居者	入居者名	年齢	続柄	入居者名	年齢	続柄						
そ の 他	付 属 設 備	重要事項説明書のとおり										
	甲から乙に貸与するもの											
(特約事項)												

本契約の締結を証するため、本書2通を作成し、甲乙および丙ならびに媒介業者は、これに署名捺印し、甲および乙は、各1通を保有する。

平成 年 月 日

甲・貸主	氏名	印	TEL	
	住所			
乙・借主	氏名	印	TEL	
	住所			
丙 連帯保証人	氏名	印	TEL	
	住所			
保証会社				

緊急時の 連絡先	氏 名		住 所	
	乙との関係		電話番号	

	媒介	A	媒介	B
宅地 建物 取引業者	商号又は名称		商号又は名称	
	代表者の氏名	印	代表者の氏名	印
	主たる事務所の所在地		主たる事務所の所在地	
	免許番号	( ) 第 号	免許番号	( ) 第 号
	免許年月日	平成 年 月 日	免許年月日	平成 年 月 日
説明を する 宅地 建物 取引士	氏 名	印	氏 名	印
	登録番号	( ) 第 号	登録番号	( ) 第 号
	業務に従事する 事業所名		業務に従事する 事業所名	
	事務所所在地		事務所所在地	
	TEL		TEL	

# 契約条項

## 第1条 (目的物)

甲は、乙に対し標記の物件(A) (以下「本物件」という)を賃貸する。

## 第2条 (契約期間及び更新)

契約期間は、標記(B)のとおりとする。

2 甲及び乙は、協議のうえ本契約を更新することができる。

3 本契約が更新される場合には、乙は甲に対し標記(B)の更新料を支払わなければならない。

## 第3条 (使用目的)

乙は、本物件を居住のみを目的として使用しなければならない。

## 第4条 (賃料)

乙は、標記(B)のとおり甲に支払わなければならない。

2 1ヶ月に満たない期間の賃料は、日割り計算した額とする。

3 乙は、解約申入れをした場合でも、解約の効力が発生する日までの賃料を支払わなければならない。

4 甲及び乙は、次の各号のいずれかに該当する場合には、契約期間中であっても賃料を改定することができる。

① 土地または建物に対する租税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 近傍同種の建物の賃料に比較して賃料が不相当となった場合

## 第5条 (管理・共益費等)

乙は管理・共益費及び付属施設料ならびに雑費(以下「管理・共益費等」という)を標記(B)のとおり甲に支払わなければならない。

2 1ヶ月に満たない期間の管理・共益費等は、日割り計算した額とする。

3 乙は、解約の申入れをした場合でも、解約の効力が発生する日までの管理・共益費等を支払わなければならない。

4 甲及び乙は、管理・共益費等が前条第4項に準じる事由により不相当となったときは、改定することができる。

5 乙は、次の各号に定める料金等を負担しなければならない。

① 電気・ガス・水道及び電話その他の乙専用設備にかかる使用料金

② 衛生・防火・防犯その他乙の負担すべき費用

③ 本契約締結時に加入する火災保険等料金

## 第6条 (敷金)

乙は、本契約から生じる乙の債務の担保として標記(B)の敷金を本契約締結時に甲に預け入れるものとする。

2 乙は、本物件を明け渡すまでの間、敷金をもって賃料・管理・共益費等その他債務と相殺することができない。

3 乙は、敷金返還請求権を第三者に譲渡または担保の目的に供してはならない。

4 甲・乙は、賃料が増減額され敷金に変更となった場合、変更額をすみやかに精算しなくてはならない。

5 甲は、本物件の明渡しがあったときは、明渡し後1ヶ月以内に敷金の全額を無利息で乙に返還しなければならない。ただし、本契約から生じる乙の債務の不履行が存在する場合には、当該債務の額を敷金から差し引くことができる。この場合、甲は敷金から差し引く債務の額の内訳を乙に明示しなければならない。

## 第7条 (反社会的勢力の排除)

甲及び乙は、それぞれ相手方に対し、次の各号の事項を確約する。

① 自らが、暴力団、暴力団関係企業、総会屋若しくはこれらに準ずる者又はその構成員(以下総称して「反社会的勢力」という)ではないこと。

② 自らの役員(業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者を言う)が反社会的勢力ではないこと。

③ 反社会的勢力に自己の名義を利用させ、この契約を締結するものでないこと。

④ 自ら又は第三者を利用して、次の行為をしないこと。

ア 相手方に対する脅迫的な言動又は暴力を用いる行為

イ 偽計又は威力を用いて相手方の業務を妨害し、又は信用を毀損する行為

## 第8条 (使用の制限)

乙は、本物件を居住目的のみに使用しなければならず、事務所等に使用したり本物件内で営業行為をしてはならない。

2 乙は、標記(C)の入居者以外の者を居住させてはならない。

3 乙は、甲の書面による承諾を得ることなく、本物件の全部または一部につき賃借権を譲渡または転貸してはならない。

4 乙は、本物件の使用に当たり、次に掲げる行為を行ってはならない。

① 本物件を反社会的勢力の事務所その他の活動拠点に供すること。

② 本物件又は本物件の周辺において、著しく粗野若しくは乱暴な言動を行い、又は威勢を示すことにより、付近の住民又は通行人に不安を覚えさせること。

③ 本物件に反社会的勢力を居住させ、又は反復継続して反社会的勢力を出入りさせること。

5 乙は、甲の書面による承諾を得ることなく、本物件の増築・改築・移転・もしくは模様替または本物件の敷地内における工作物の設置を行ってはならない。

6 乙は、本物件において、危険な行為・騒音・悪臭の発生その他近隣の迷惑及び共同生活を乱す行為または衛生上有害となる行為ならびに本物件に損害を及ぼす行為をしてはならない。

## 第9条 (乙の管理義務)

乙は、本物件を善良なる管理者の注意をもって使用する義務を負う。

2 乙は、管理規約・使用細則等を遵守するとともに、甲が本物件管理上必要な事項を乙に通知した場合、その事項を遵守しなければならない。

## 第10条 (通知義務)

乙は、次の各号のいずれかに該当する場合には、甲または甲指定の管理人にすみやかに通知しなければならない。

① 乙の氏名・同居人・緊急時の連絡先等に変更がある場合

② 乙の連帯保証人に住所・氏名・電話番号等の変更がある場合

③ 乙が本物件を長期間不在にする場合の行先・期間・緊急連絡先等

④ 本物件に変更が生じたまたは甲の負担において修繕を要する箇所が生じた場合

⑤ 乙が法人の場合で標記(C)の記載事項に変更があった場合

## 第11条 (修繕義務等)

甲は、本物件の修繕を負担する。甲がその修繕を行う場合は、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。

2 乙の故意または過失による修繕については、乙はその費用を負担しなければならない。

3 乙は、軽微な修繕については甲の承諾なく行うことができる。

## 第12条 (解除)

甲は、乙において次のいずれかの事由が生じた場合、相当の期間を定めてその履行等を催告したうえで本契約を解除することができる。

① 賃料・管理・共益費等を支払わなかった場合

② 乙が本契約に違反した場合

③ 入居の申込みをする際の内容について虚偽の申し出をしたと認められた場合

2 甲は、乙において本物件を使用するにあたり次のいずれかの事由が生じた場合、なんらの催告を要せず即時に本契約を解除することができる。

① 乙またはその同居人の行為が本物件の共同生活の秩序を著しく乱すものまたは近隣に著しく迷惑をかけるものと認められた場合

② 乙またはその同居人に覚醒剤・売春など警察の介入を生じさせる行為があった場合

③ 乙が甲へのなんらの通知なしに1ヶ月以上の長期にわたり所在不明となった場合

④ 乙またはその同居人に暴力団もしくは極左・極右団体の構成員またはこれらの支配下にあるものを本物件に反復継続して出入りさせたり近隣居住者の平穏を害するおそれのある行為があった場合

⑤ 乙またはその同居人が本物件を暴力団もしくは極左・極右団体の事務所等として使用した場合あるいは第三者に同様の目的で使用することを許諾した場合

- 3 甲または乙の一方について、次のいずれかに該当した場合には、その相手方は、何らの催告も要せずして、本契約を解除することができる。
  - ① 第7条の確約に反する事実が判明したとき。
  - ② 契約締結後に自ら又は役員が反社会的勢力に該当したとき。
- 4 本契約は、天災・地震・火災などにより本物件を通常の用に供することができなくなった場合、または将来都市計画等により本物件が収用または使用を制限され賃貸借契約を継続することができなくなった場合には当然に消滅する。

### 第13条 (中途解約)

- 乙は、何らの事由がなくても1ヶ月以上前の予告期間をもって甲に対し書面で解約を申し入れることができる。この場合予告期間の満了と同時に本契約は終了する。
- 2 前項の規定にかかわらず、乙は、1ヶ月分の賃料相当額を甲に支払うことにより、即時に本契約を解約することができる。

### 第14条 (明渡し)

- 乙は、明渡日を事前に甲または甲指定の管理人あてに通知し、立会日を協議したうえ、本契約が終了するまでに本物件を明渡ししなければならない。ただし、第12条2項の規定にもとづき本契約が解除された場合は、直ちに本物件を明渡ししなければならない。
- 2 乙は、前項の規定において通常の使用にともない生じた本物件の損耗を除き乙の費用負担で本物件を原状回復しなければならない。
  - 3 前項の規定にかかわらず乙が任意に原状回復をしない場合には、甲は乙の費用負担のもとに原状回復をすることができる。この場合、甲は原状回復工事費用等の内訳を乙に明示するものとする。
  - 4 乙は、本物件の明渡しに際しては残存物をすべて処理し室内の清掃公共料金等の精算を済ませたうえ鍵等貸与されたものを返還するものとする。
  - 5 乙は、甲に対して甲の同意を得て付加または買い受けた造作については、買取りの請求は行わないものとする。

### 第15条 (立入り等)

- 甲または甲指定の管理人は、本物件の防火・構造の保全その他管理上特に必要があるときは、あらかじめ乙の承諾を得て本物件に立ち入り点検し適宜な措置を講ずることができる。
- 2 前項の規定にかかわらず、甲または甲指定の管理人は、緊急に立ち入る必要がある場合においては、あらかじめ乙の承諾を得ることなく本物件に立ち入ることができる。ただし、甲は乙の不在時に立ち入ったときは、立ち入り後にすみやかにその旨を通知しなければならない。

### 第16条 (解除通知等の到達)

甲または乙が相手方に対し本契約解除等通知をなすにあたり緊急時の連絡先あるいは変更届出に宛て通知書等を発送したにもかかわらず相手方の受領拒絶・所在不明等で到達しなかった場合は、通常到達すべきときにその意思表示は相手方に到達したものとする。

### 第17条 (損害賠償)

- 乙が賃料・管理費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わねばならない。
- 2 乙は、本契約が終了したにもかかわらず(解除された場合を含む)本物件の明渡しを遅延したときは明渡し完了の日まで賃料の倍額に相当する損害金を支払わなければならない。
  - 3 乙は、乙と他の居住者その他の第三者との間で生じた本物件にかかる係争については、その当事者間で問題を解決するものとし、甲はこれに関与しないものとする。

### 第18条 (立退料等の請求禁止)

本契約が解除または消滅した場合は、乙は甲に対して立退料・移転料・損害賠償その他名目のいかなを問わず一切の請求をしないものとする。ただし、本契約が甲の都合により解約する場合には甲は、甲乙協議のうえ乙に対し相当の金員を支払う。

第19条 （連帯保証人の責任）

丙は、乙と連帯して仮に丙が更新契約書に署名捺印していなくてもまた法定更新された場合でも本契約が存続する限り本契約から生じる乙の一切の債務を保証するものとする。

2 乙は、連帯保証人が欠けたときまたは現在の連帯保証人が適当でないと甲が認めるときは、甲の請求に従い直ちに甲が承諾する者に連帯保証人を変更しなければならない。

第20条 （協議）

甲及び乙は本契約に定めがない事項あるいは条項の解釈について疑義が生じた場合、民法その他の法令および慣習に従い誠意をもって協議し解決するものとする。

第21条 （管轄裁判所）

本契約に関する訴訟の管轄裁判所は、本物件所在地の管轄裁判所と定める。

第22条 （特約条項）

