

住宅賃貸借契約約款

(契約の締結)

第1条 貸主(以下「甲」という。)及び借主(以下「乙」という。)は、頭書(2)の使用目的欄記載の用に供することを目的とする賃貸借契約(以下「本契約」という。)を、頭書(1)に記載する目的物件(以下「本物件」という。)について、以下のとおり締結した。

(契約期間及び更新料)

第2条 契約期間は、頭書(2)に記載のとおりとする。

- 2 甲及び乙は、協議の上、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、頭書(2)に記載する更新料を支払わなければならない。

(賃料)

第3条 乙は、頭書(2)の記載に従い、賃料を甲に支払わなければならない。

- 2 甲及び乙は、次の各号の一に該当する場合には協議の上、賃料を改定することができる。
 - 一 土地又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。
 - 二 土地又は建物の価格の上昇又は低下その他の経済事情の変動により、賃料が不相当となった場合。
 - 三 近傍類似の建物の賃料の変動が生じ、賃料が不相当となった場合。
- 3 1ヵ月に満たない期間の賃料は、1ヵ月を実日数に応じて日割り計算した額とする。

(管理費・共益費等)

第4条 乙は、階段、廊下等の共用部分の維持管理に必要な光熱費、上下水道使用料、清掃費等(以下「維持管理費」という。)に充てるため、管理費、共益費等を頭書(2)の記載に従い甲に支払うものとする。

- 2 甲及び乙は、維持管理費の増減により管理費、共益費等が不相当となったときは、協議の上、管理費、共益費を改定することができる。
- 3 1ヵ月に満たない期間の管理費、共益費等は、1ヵ月を実日数に応じて日割り計算した額とする。
- 4 乙は、本契約と同時に火災等保険に加入するものとする。

(負担の帰属)

第5条 甲は、本物件に係る公租公課を負担するものとする。

- 2 乙は、電気・ガス・水道・その他専用設備に係る使用料金を負担するものとする。

(敷金)

- 第6条 乙は、本契約から生じる債務の担保として、頭書(2)に記載する敷金を甲に預け入れるものとする。
 - 2 甲は、乙が本契約から生じる債務を履行しないときは、敷金をその債務の弁済に充てることができる。
 - 3 乙は、本物件を明け渡すまでの間、敷金をもって賃料、管理費、共益費等その他の債務と相殺をすることができない。
 - 4 賃料が増額された場合、乙は、頭書(2)の敷金欄に記載する月数相当分の新賃料額と旧賃料額の差額を、敷金に補填するものとする。
 - 5 甲は、明渡しまでに生じた本契約から生じる乙の一切の債務を敷金から控除しなお残額がある場合には、本物件の明渡し後、頭書(2)に記載する時期に、その残額を無利息で乙に返還しなければならない。
 - 6 前項の規定により乙の債務額を差引くときは、甲は、敷金の返還とあわせて債務の額の内訳を明示しなければならない。

(礼金)

第7条 乙は、本契約締結と同時に、頭書(2)に記載する礼金を甲に支払うものとする。但し、乙は、本契約締結後は、甲に対し、頭書(2)に記載する礼金の返還を求めることは出来ない。

(反社会的勢力ではないことの確約)

第8条 甲及び乙は、それぞれの相手方に対し、次の各号に定める事項を確約する。

- 一 自らが、暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成3年法律第77号)第2条第2号に規定する暴力団、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。
- 二 甲又は乙が法人の場合、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いう)が反社会的勢力ではないこと。
- 三 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はないこと。
- 四 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。

(禁止又は制限される行為)

第9条 乙は、甲の書面による承諾を得ることなく、本物件の全部又は一部につき、賃借権を譲渡し、又は転貸してはならない。

- 2 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、改造若しくは模様替又は本物件の敷地内

における工作物の設置を行ってはならない。

- 3 乙は、本物件の使用にあたり、次の各号に掲げる行為を行ってはならない。
 - 一 鉄砲、刀剣類又は爆発性、発火性を有する危険な物品等を製造又は保管すること。
 - 二 大型の金庫その他の重量の大きな物品等を搬入し又は備え付けること。
 - 三 排水管を腐食させるおそれのある液体を流すこと。
 - 四 大音量でテレビ、ステレオ、カラオケ等の操作、ピアノ等の演奏を行うこと。
 - 五 猛獣、毒蛇等の明らかに近隣に迷惑をかける動物を飼育すること。
 - 六 第1項の規定にかかわらず、本物件の全部又は一部につき、反社会的勢力に賃借権を譲渡し、又は転貸すること。
 - 七 本物件を反社会的勢力の事務所その他の活動の拠点に供すること。
 - 八 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。
 - 九 第19条第二号の規定にかかわらず、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。

4 乙は、本物件の使用にあたり、甲の書面による承諾を得ることなく、次の各号に掲げる行為を行ってはならない。

- 一 犬、猫その他小動物等ペットの飼育。
- 二 階段・廊下等共用部分への物品の設置。
- 三 階段・廊下等共用部分への看板・ポスター等の広告物の掲示。

(乙の管理義務)

第10条 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、特に本物件の火災発生防止に留意するものとする。
- 3 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。
- 4 契約締結と同時に甲は、乙宛入居に必要な頭書(3)に記載する鍵を貸与する。乙は、これらの鍵を善良なる管理者の注意をもって保管かつ使用しなければならない。万一紛失又は破損したときは、乙は、直ちに甲に連絡のうえ、甲が新たに設置した鍵の交付を受けるものとする。ただし、新たな鍵の設置費用は乙の負担とする。
- 5 乙は、鍵の追加設置、交換、複製を甲の承諾なく行ってはならない。

(契約期間中の修繕)

第11条 甲は、本項第一号から第四号に掲げる修繕を除き、乙が本物件を使用するために必要な修繕を行わなければならない。この場合において、乙又はその同居人・関係者の故意又は過失により必要となった修繕に要する費用は乙が負担し、その他のものは甲が負担するものとする。

- 一 畳の取替え、裏返し。
- 二 障子紙の張り替え、ふすま紙の張り替え。
- 三 電球、蛍光灯、ヒューズの取替え。
- 四 その他費用が軽微な修繕。

2 前項の規定に基づき甲が修繕を行う場合は、甲は、予め、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。

3 乙は、甲の承諾を得ることなく、第1項第一号から第四号に掲げる修繕を自らの負担において行うことができる。

4 本物件内に破損箇所が生じたとき、乙は、甲に速やかに届け出て確認を得るものとし、その届出が遅れて甲に損害が生じたときは乙は、これを賠償する。

5 前項の規定による届け出が行われた場合において、修繕の必要が認められるにもかかわらず、甲が正当な理由なく修繕を実施しないときは、乙は自ら修繕を行うことができる。この場合の修繕に要する費用については、第1項に準ずるものとする。

(契約の解除)

第12条 甲は、乙が次の各号の一に該当した場合において、本契約を解除することができる。ただし、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ないことを要する。

- 一 乙が賃料又は共益費の支払いを2ヵ月以上怠ったとき。
- 二 乙の故意又は過失により必要となった修繕に要する費用の負担を怠ったとき。

2 甲は、乙が次の各号の一に該当した場合において、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。

- 一 本物件を頭書(2)に記載の使用目的以外に使用したとき。
- 二 第9条(第3項第六号から第九号を除く。)のいずれかの規定に違反したとき。
- 三 入居時に、乙又は連帯保証人について告げた事実と重大な虚偽があったことが判明したとき。
- 四 銀行取引停止処分を受け、又は破産手続きの申立があったとき、あるいは著しい信用不安を生じたとき。
- 五 その他乙が本契約の各条項に違反したとき。

3 甲又は乙の一方について、次の各号の一に該当した場合には、その相手方は、何ら催告も要せずして、本契約を解

除することができる。

- 一 第8条の確約に違反する事実が判明したとき。
- 二 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 甲は、乙が第9条第3項第六号から第九号に掲げる行為を行った場合には、何ら催告を要せずして、本契約を解除することができる。

(乙からの解約)

第13条 乙は、甲に対して解約の申し入れをした場合には、頭書(2)のとおり本契約を解約することができる。

2 前項の規定にかかわらず、乙は、頭書(2)に掲げる解約の申入れの日から解約の効力の発生する日まで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。

(一部減失等による賃料の減額等)

第14条 本物件の一部が滅失その他の事由により使用できなくなった場合において、それが乙の責めに帰すべき事由によらないときは、賃料は、その使用できなくなった部分の割合に応じて減額されるものとする。この場合において、甲および乙は賃料減額の程度、期間、賃料の減額に代替する方法その他必要な事項について協議するものとする。

2 本物件の一部が滅失その他の事由により使用できなくなった場合において、残存する部分のみでは乙が賃借した目的を達することができないときは、乙は、本契約を解除することができる。

(契約の終了)

第15条 本契約は、本物件の全部が滅失その他の事由により使用できなくなった場合には、これによって終了する。

(明渡し及び明渡し時の修繕)

第16条 乙は、明渡し日を10日前までに甲に通知の上、本契約が終了する日までに本物件を明け渡さなければならない。

2 乙は、第12条の規定に基づき本契約が解除された場合にあっては、直ちに本物件を明け渡さなければならない。

3 乙は、明渡しの際、貸与を受けた頭書(3)に記載する鍵を甲に返還し、複製した鍵は甲に引き渡さなければならない。

4 本契約終了時に本物件等内に残置された乙の所有物があり、本物件を維持管理するために、緊急やむを得ない事情がある時は、乙がその時点でこれを放棄したものとみなし、甲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乙に請求することができる。

5 本物件の明渡し時において、乙は、通常の使用に伴い生じた本物件の損耗及び本物件の経年変化を除き、本物件を原状回復しなければならない。ただし、乙の責めに帰することができない事由により生じたものについては、原状回復を要しない。

6 甲及び乙は、前項に基づいて乙が行う原状回復の内容及び方法について協議するものとする。

(立入り)

第17条 甲又は甲の指定する者は、本物件の防火、本物件の構造の保全その他の本物件の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、本物件に立ち入ることができる。

2 乙は、正当な理由がある場合を除き、前項の規定に基づく甲又は甲の指定する者の立入りを拒否することはできない。

3 本契約終了後において本物件を賃借しようとする者又は本物件を譲り受けようとする者が本物件の確認をするときは、甲及び本物件の確認をする者は、あらかじめ乙の承諾を得て、本物件内に立ち入ることができる。

4 甲は、火災による延焼を防止する必要がある場合その他の緊急の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、本物件内に立ち入ることができる。この場合において、甲は、乙の承諾を得ずに立ち入ったときは、その旨を乙に通知しなければならない。

(甲の通知義務)

第18条 甲は次の各号の一に該当するときは直ちにその旨を書面によって乙に通知しなければならない。

- 一 賃料等支払い方法の変更。
- 二 本物件の管理業者の変更。

(乙の通知義務)

第19条 乙又は丙は、次の各号の一に該当するときは、直ちにその旨を書面によって甲に通知しなければならない。

- 一 1ヵ月以上本物件を不在にすること。
- 二 頭書(2)に記載する入居者(出生を除く。)を追加すること。
- 三 丙の住所・氏名・緊急の連絡先・その他の変更。
- 四 丙の死亡又は解散。

(損害賠償等)

第20条 乙が明渡しを遅延したときは、乙は、甲に対して、賃貸借契約が解除された日又は、消滅した日の翌日から明渡し完了の日までの間の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。

2 乙又はその同居人・関係者の故意又は過失により、本物件又は本物件の属する建物に破損・汚損・故障その他の損害を生じさせたときは、乙は、遅滞なくその旨を甲及び関係者に連絡し、一切の損害を賠償しなければならない。

3 乙と他の居住者その他の第三者との間で生じた損害賠償問題等については、理由の如何を問わずその当事者間で問

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。

4 甲は、その責によらない火災、盗難等乙の損害若しくは本物件の居住を不可能にするような非常事態の発生による乙の損害については、責任を負わない。

(延滞損害金)

第21条 乙は、本契約より生じる金銭債務の支払いを遅滞したときは、年(365日あたり)14.6%の割合による延滞損害金を支払うものとする。

(立退料等の請求禁止)

第22条 本契約が解除又は合意によって終了した場合には、乙は甲に対して移転料・立退料・損害賠償その他何等の名目の如何を問わず、一切の請求をしないものとする。

(連帯保証人)

第23条 丙は、乙と連帯して、合意更新・法定更新にかかわらず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負担するものとする。

2 前項の丙の負担は、記名押印欄に記載する極度額を限度とする。

3 丙は、本契約書に実印を押捺するとともに、丙の引受を証する実印を確認するため、印鑑証明書を添付しなければならない。

4 丙が負担する債務の元本は、次のいずれかに該当するときに、確定するものとする。

一 甲が丙の財産について、賃料その他の本契約により生じる乙の金銭の支払を目的とする債権についての強制執行又は担保権の実行を申し立てたとき。ただし強制執行又は担保権の実行の開始があったときに限る。

二 丙が、破産手続開始の決定を受けたとき。

三 乙又は丙が、死亡したとき。

5 前項に規定する場合、又は丙が、連帯保証人として要求される能力又は資力を失った場合は、第19条の規定に基づき乙は直ちにその旨を甲に通知するとともに、甲の承諾する新たな連帯保証人に保証委託するものとする。

6 前項の場合において、新たに甲との間で連帯保証契約を締結した連帯保証人は、第1項に定める義務を負うものとする。

7 丙の請求があったときは、甲は、丙に対し、遅滞なく、賃料及び共益費等の支払状況や滞納金の額、損害賠償の額等、乙の全ての債務の額等に関する情報を提供しなければならない。

(免責)

第24条 地震、火災、風水害等の災害、盗難等その他不可抗力と認められる事故、又は、甲若しくは乙の責によらない電気、ガス、給排水等の設備の故障によって生じた甲又は乙の損害について、甲又は乙は互いにその責を負わないものとする。

(協議)

第25条 甲及び乙は、本契約書に定めがな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その他の法令及び慣行に従い、誠意をもって協議し、解決するものとする。

(合意管轄裁判所)

第26条 本契約に起因する紛争に関し、訴訟を提起する必要があるときは、本物件の所在地を管轄する地方(簡易)裁判所を第一審管轄裁判所とする。

(更新に関する事項及び特約事項)

第27条 更新に関する事項及び特約事項については、頭書(4)に記載するとおりとする。

(後記)

1 甲は乙に本物件を現状有姿のまま賃貸借するものとし、乙は本物件の現状を確認済です。

2 石油ストーブの使用は禁止です。

3 貸与された鍵を紛失・破損した場合、乙は借主負担で鍵を交換することになっております。

4 乙はゴミを分別して集積所に出すことになっております。

5 乙はタバコ等の喫煙により設備機器・カーペット・クロス等にヤニ汚れ、臭気等が付着した場合の特別清掃費用を負担することになります。

6 乙は深夜の生活音(掃除機や洗濯機等)の騒音に充分留意し、近隣に迷惑となる行為をしてはならない。

7 乙は甲の書面による承諾なく、同居人の数を増員し、あるいは同居人を変更してはならない。また、乙以外の名義で本物件及び本物件付近に表示してはならない。

以下余白