

住宅賃貸借契約約款

（賃貸借の目的物）

第1条 賃貸借契約の目的物(以下「本物件」という。)は住宅賃貸借契約書（以下「本契約」という。）の①に記載するとおりとする。

（契約期間及び更新料）

第2条 契約期間は、本契約の②に記載するとおりとする。

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、本契約の②に記載する更新料を支払わなければならない。

（使用目的）

第3条 乙は、本契約の②に記載するとおり居住のみを目的として本物件を使用しなければならない。

（賃料）

第4条 乙は、本契約の②に従い、賃料を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、1ヶ月を30日として日割計算した額とする。

3.乙は、本契約の②の記載に基づき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賃料を支払わなければならない。

- 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協議の上、賃料を改定することができる。
 - 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
 - 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
 - 近隣の建物の賃料に比較して賃料が不相当となった場合

（管理・共益費等）

第5条 乙は、本契約の②に記載する管理・共益費及び付属施設料並びに雑費(以下「管理・共益費等」ろいう。)を甲に支払い、固定資産税、地代及び修繕積立金は甲の負担とする。

2.前項の管理・共益費等は、本契約の②の記載に従い、支払わなければならない。

3.1ヶ月に満たない期間の管理・共益費は、1ヶ月を30日として日割計算した額とする。但し、この場合も前条第3項を準用する。

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、協議の上、管理・共益費等を改定することができる。

5.電気・ガス・水道及び電話その他の専用設備に係る使用料金は、乙の負担とする。但し、個別メーターを設置しない場合には、甲の請求に基づき支払うものとする。

6.衛生・防火・防犯その他世帯主として負担すべき費用等は、乙の負担とする。

7.トイレ・浴室・台所・上下水道等の故障について乙の使用方法に原因が存するときは、乙の費用負担とする。

8.乙は、本契約と同時に火災保険に加入するものとする。

（敷金）

第6条 乙は、本契約から生じる債務の担保として、本契約の②に記載する敷金を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・共益費等その他の債務と相殺を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し、又は担保の目的に供してはならない。

4.賃料が増額された場合、乙は、敷金を補填しなければならない。補填する場合は、新賃料額を基準に、本契約の②に記載する月数分相当額とする。

5.甲は、本物件の明渡しがあったときは、遅滞なく、敷金の全額を無利息で乙に返還しなければならない。但し、甲は、本物件の明渡し時に、賃料の滞納、原状回復に要する費用の未払いその他の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。この場合には甲は、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。

（礼金）

第7条 乙は、本契約締結と同時に本契約の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、本契約の②に記載する礼金の返還を求めることはできない。

（禁止又は制限される行為）

第8条 乙は、本契約の②に記載の使用目的を変更してはならない。

2.乙は、甲の書面による承諾なく、本物件の全部又は、一部につき賃借権の譲渡、転貸若しくは使用貸借をなし、あるいは、本物件を第三者に使用させ、若しくは乙以外の名義を表示してはならない。乙は、甲の書面による承諾なく、本物件に基づく一切の権利を第三者に譲渡し、又は担保の用に供してはならない。代表者等役員の変更、株式譲渡等による経営主体の実質的変更は賃借権の譲渡とみなす。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。

3.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え又は、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。

4.乙は、甲の書面による承諾なく鍵(シリンダー錠含む。)の追加設置・交換・複製をしてはならない。

5.乙は、本物件において次に例示するような危険な行為、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や衛生上有害となる行為並びに本物件に損害を及ぼす行為等をしてはならない。但し、二・五・六・七・八については、甲の書面による承諾がある場合にはこの限りでない。

一、銃砲、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、ピアノ等の楽器の演奏を行うこと。

五、猛獣、爬虫類、犬、猫等の動物を飼育すること。

六、階段、廊下等の共用部分を占有し、又は物品を置くこと。

七、階段、廊下等の共用部分に看板、ポスター等の広告物を掲示すること。

八、立入禁止区域内に立ち入ること。

（借主の管理義務）

第9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等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、乙宛入居に必要な本契約の③に記載する鍵を貸与する。これらの鍵は善良なる管理責任をもって保管且つ使用し、万一紛失又は破損した場合は、直ちに甲に連絡の上、甲が新たに設置した鍵の交付を受けるものとする。但し、新たな鍵の設置費用は乙の負担とする。乙は、本物件の明渡しの際、貸与を受けた本契約の③に記載する鍵(複製した鍵があれば複製鍵全部)を甲に返還しなければならない。

（通知義務）

第10条 乙の住所・氏名・勤務先に変更がある場合は、直ちに甲宛文書にて通知しなければならない。

2.乙の連帯保証人に住所・名称・氏名・電話番号等の変更がある場合は、直ちに甲宛文書にて通知し、承諾を得なければならない。

3.乙は、本物件に電話設置する場合は、電話番号が決まり次第、速やかに甲に通知しなければならない。

4.乙は、本物件を10日以上不在にする場合は、行先・期間・緊急連絡先等を事前に甲宛文書にて通知しなければならない。

5.本物件が自然力その他の原因により変異を生じた場合及び修繕を要する箇所が生じた場合には、乙は、速やかにこの旨を甲に通知しなければならない。

6.乙は、緊急時の連絡先に変更がある場合は、直ちに甲宛文書にてその宛名と電話番号を通知しなければならない。

7.乙が法人の場合において、乙の名称・所在地・役員等登記簿内記載事項に変更があった場合には、直ちに登記簿謄本を添えて甲に通知しなければならない。

（緊急時の管理行為）

第11条 甲又は甲の指定する者は、火災による延焼を防止する必要がある場合あるいは、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、乙の不在時に立ち入ったときは、立ち入り後その旨を乙に通知しなければならない。

（修繕）

第12条 甲は、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、乙が負担しなければならない。乙は、甲の承諾を得ることなく、次に掲げる修繕を自らの負担において行うことができる。

- 畳表の取り替え、裏返し
- 障子紙の張り替え
- ヒューズの取り替え
- 襖紙の張り替え
- 電球・蛍光灯の取り替え
- 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.本物件内に破損箇所が生じたとき、乙は、甲に3日以内に届け出て確認を得るものとし、その届出が遅れたために甲に損害が生じた場合には、乙は、これを賠償する。

（契約の解除・消滅）

第13条 乙において次のいずれかの事由が生じた場合、甲は、何等通知催告を要せず即時本契約を解除することができる。

- 本契約の②に定める賃料、管理・共益費等を支払わない時
- 乙が本契約の各条項に違反した場合
- 入居申込書の内容について虚偽の事実が認められた場合

2.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、甲は、何等通知、催告を要せず即時本契約を解除することができる。

- 乙又はその同居人の行為が、本物件内の共同生活の秩序を著しく乱すものと認められる場合
- 乙又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
- 乙又はその同居人が、暴力団若しくは極左・極右暴力集団の構成員、又はこれらの支配下にあるものと判明した場合
- 乙又はその同居人が、暴力団若しくは極左・極右暴力集団の構成員、又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

五、乙又はその同居人が、本物件を暴力団若しくは極左・極右暴力集団の事務所かアジトとして使用した場合、あるいは、第三者に同様の目的として使用することを許容した場合

3.天災、地変、火災等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又は、将来都市計画等により、本物件収用又は使用を制限され、賃貸借契約を継続することができなくなった場合は、本契約は当然消滅する。

（乙からの解約）

第14条 乙は甲に対して解約の申入れをした場合には、本契約の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、30日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。

3.乙の解約の申入れは書面によるものとする。

（明渡し）

第15条 乙は、本契約が終了する日までに(第13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。)、本物件を明渡さなければならない。

この場合において、乙は、乙又はその同居人、関係者の故意又は過失の行為により、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(通常の使用に伴い生じた損耗を除く。)を生じさせたときは、甲の承諾のもとに、乙の費用負担で、本物件又は本物件の属する建物を原状回復しなければならない。但し、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、原状回復することができる。

その場合には、原状回復の内訳を乙に明示する ものとする。

2.乙は、本物件の明渡しをするときには、明渡し日をその10日前までに甲に通知し、立会日を協議しなければならない。但し、乙の債務不履行による解除により、直ちに明渡し場合を除く。

3.甲及び乙は、第1項の規定に基づき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。

4.明渡しについては、乙は、必ず残存物をすべて処理し、室内の清掃を済ませ、公共料金の精算を済ませた上で鍵を引き渡すものとする。乙の都合で遵守できないときは、乙の費用負担のもとで甲が残存物の処理等を行うことができる。

（立入り）

第16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、本物件内に立入り点検し、適宜な措置を講ずることができる。

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ち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下見をするときは、甲及び下見をする者は、予め乙の承諾を得て、本物件内に立ち入ることができる。

（損害賠償等）

第17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。

（立退料等の請求禁止）

第18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19条 丙は、乙と連帯して、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。本契約が合意更新あるいは法定更新された場合も同様とする。

2.丙は、別途、連帯保証人引受承諾書に署名し、実印を押捺しなければならない。

3.丙は、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.第1項の連帯保証人が欠けるに至ったとき、又は、連帯保証人として適当でない甲が認めたときは、乙は、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。

（協 議）

第20条 甲及び乙は、本契約並びにこの約款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。

（訴訟管轄）

第21条 本契約に関する訴訟の管轄裁判所を本物件所在地の管轄裁判所と定める。

（法人契約）

第22条 乙が法人の場合、入居者は、役員、社員限定とし、入居申込書に明記する。入居者の変更ある場合は、事前に甲に対し、変更報告をなし、甲の承諾を得るものとする。

（特約事項）

第23条 特約事項については本契約に記載するとおりとする。