

（契約の締結）

第1条　貸貸人（以下「甲」という。）及び貸借人（以下「乙」という。）は、頭書(1)から(3)に記載する賃貸借の目的物（以下「本物件」という。）について、以下の条項により建物賃貸借契約（以下「本契約」という。）を締結した。

（契約期間及び更新料）

第2条　契約期間は、頭書(4)及び(5)に記載するとおりとする。

2　甲又は乙は、協議の上、頭書(5)に記載する期間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(6)に記載する更新料を本契約更新時までに支払わなければならない。

（使用目的）

第3条　乙は、頭書(12)記載の入居者一覧表に記載した者の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、頭書(6)及び(7)の記載に従い、賃料を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ヶ月をその月の日数で日割計算した額とする。

- 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。
 - 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当となった場合。
 - 土地又は建物の価格の上昇又は下落その他の経済事情の変動により賃料が不当となった場合。
 - 近傍同種の建物の賃料に比較して賃料が不当となった場合。

（共益費）

第5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等の維持管理費に充てるため、頭書(6)記載の共益費を甲に支払うものとする。

2　前項の共益費は、頭書(7)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共益費は、1ヶ月をその月の日数で日割計算した額とする。

4　甲及び乙は、維持管理費の増減により共益費が不当となったときは、協議の上、共益費を改定することができる。

（駐車場）

第6条　乙は、駐車場を使用する場合、頭書(6)記載の駐車料を支払い、甲又は管理人の指定する位置に、甲の承諾を得た自動車のみを駐車しなければならない。

2　駐車場内における盗難又は事故等については、甲及び管理人は一切その責任を負わないものとする。

（諸費用の負担）

第7条　乙は入居後、次の各号の諸費用を負担する。

- 電気、ガス、水道料金及び汚物塵芥処理の費用。
- 町内会費等。

（敷金）

第8条　乙は、本契約から生じる債務の担保として、頭書(6)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、共益費その他の債務と相殺する事ができない。

3　甲は、本物件の明渡しがあったときは、明渡し日から40日以内に、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、甲は、本物件の明渡し時に、賃料の滞納や乙が故意又は過失により、本物件又は付帯設備に加えた損害があるなど、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。

4　前項のただし書の場合には、甲は、敷金から差し引く債務の額の内訳を乙に明示しなくてはならない。

5　敷金額から乙が負担すべき修繕費用、未納賃料、第23条記載の延滞損害金、損害賠償金その他甲が受領すべき金額を差し引く不足分が生じたときは、乙はこの不足額を甲に納付しなければならない。

6　賃料が増額された場合に限り、乙は敷金を補填しなければならない。補填する敷金は、新賃料額を基準に、本契約の頭書(6)に記載する月数分相当額とする。但し、賃料が減額された場合は別とする。

（礼金）

第9条　乙は、本契約締結時に頭書(6)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、理由の如何を問わず、頭書(6)に記載する礼金の返還を求めることはできない。

（借主の善管義務）

第10条　乙は、善良な管理者の注意をもって、本物件を保全し使用しなければならない。

2　乙は、自己又は乙の同居者等の故意、過失により、建物及び設備等を故障、破損、滅失させたときは、甲に対し、その賠償をしなければならない。

3　乙は、自己又は乙の同居者等が甲又は本物件の他の入居者に対し、物的損害あるいは精神的損害を与えたときは、甲又は本物件の他の入居者に対し、その賠償をしなければならない。

（承諾事項）

第11条　乙は、次の各号のいずれかに該当する行為を行おうとするときには、あらかじめ甲の書面による承諾を得なければならない。

- 頭書(12)に記載する同居人に新たな同居人を追加（出生も含む）するとき。
- 連帯保証人を変更しようとするとき。

（禁止事項）

第12条　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。

- 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。
- 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。
- 排水管を腐食させるおそれのある液体を流すこと。
- 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。
- 猛獣、爬虫類、犬、猫等の明らかに近隣に迷惑をかける動物を飼育すること。
- 本物件の全部又は一部につき、賃借権を譲渡し、又は転貸を行うこと。
- 建物を第3条の使用目的以外に使用すること。
- 本物件の増築、改築、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うこと。
- 階段、廊下等の共用部分に物品を置くこと。また、看板、ポスター等の広告物を掲示すること。
- 甲の承諾なく鍵（シリンダー錠含む）の追加設置・交換・複製をすること。

（届出事項）

第13条　乙又は連帯保証人は、次のいずれかに該当するときには、直ちにその旨を、甲に届出なければならない。

- 引続き1ヶ月以上本物件を留守にするとき、又は現に居住していないとき。
- 乙又は連帯保証人の住所、氏名、勤務先その他に変更が生じたとき。
- 連帯保証人が破産、民事再生、死亡又は解任されたとき。
- 建物及び設備が破損又はその恐れが生じたとき。

（入居中の修繕）

第14条　甲は、下記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。

- 畳の表替え、裏返し。
- 障子紙の張り替え。
- 襖紙の張り替え。
- 電球、蛍光灯の取り替え。
- 給水栓、排水栓の取り替え。
- 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、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はできない。

3　乙は、要修繕箇所を発見したときは、速やかに甲に通知しなければならない。

4　前項の通知を怠り又は遅延したことによって本物件に損害を及ぼしたときは、乙はその損害の一部又は全部を賠償しなければならない。

（解約予告）

第15条　甲又は乙は、本契約の更新を拒絶し、又は解約しようとする場合、次の各号に従って、相手方に書面をもって通知しなければならない。

- 甲においては、更新拒絶するについて正当事由があり、かつ、本契約終了日前6ヶ月以上の猶予期間をおくこと。
- 乙においては、退去日（建物の明渡し日）前1ヶ月以上の猶予期間をおくこと。

2　前項第2号の規定にかかわらず、乙は、解約申込日から1ヶ月分の賃料等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。

（契約の解除）

第16条　甲は、乙が賃料、共益費等の支払いを滞納し、その滞納額が2ヶ月分に達したと

きは、相当の期間を定めて履行を催告し、その期間内に乙が履行しないときは、本契約を解除できる。

- 乙が次の各号のいずれかに該当したときは、甲は催告その他の法定手続きによらず、直ちに本契約を解除できる。
 - 乙が賃料、共益費等の支払いをしばしば遅延し、その遅延が本契約における甲乙間の信頼関係を損うと認められるとき。
 - 本契約若しくは別途定める入居規約等の禁止、制限事項に違反したとき。
 - 環境及び共同生活の秩序・平穩等を阻害する行為を反復したとき。
 - 入居申込書及び本契約書に虚偽記載その他不正な方法により入居したことが発覚したとき。
 - 第13条第1号の届出義務を怠り、1ヶ月以上の長期にわたり所在不明となったとき。
 - 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。
 - 乙又は同居者が暴力団、過激な政治活動集団等の反社会的と認められる団体の構成員、準構成員であることが判明したとき。
 - 乙又は同居者が暴力団、過激な政治活動集団等の反社会的と認められる団体の構成員、準構成員を反復継続して出入りさせたとき。
 - 乙に警察の介入を生じさせる行為があったとき。
 - 乙又はその同居人が、本物件を暴力団もしくは極左・極右暴力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。
 - 乙が銀行取引停止処分を受け、又は破産、民事再生等の申立を受けたとき、あるいは著しい信用不安を生じた場合。
 - 乙が本契約の各条項に違反した場合。

（契約の消滅）

第17条　天災、地変、火災等により本物件を通常用に供することができなくなった場合、又は都市計画等により、本物件が取用され又は使用を制限され、賃貸借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。

（行方不明の場合の措置）

第18条　第16条第2項第5号の場合において、甲は、連帯保証人若しくは乙の緊急連絡先、親族等の乙の関係者立ち会いのうえ、本物件に残置された乙の家財等を適宜な方法により任意の場所に保管することができるものとする。

なお、これに要するすべての費用と損害金は乙の負担とする。

（明渡し及び原状回復）

第19条　乙は、本契約が終了したときは、直ちに本物件を明け渡さなければならない。この場合において、乙は、通常の使用に伴い生じた本物件の損耗を除き、本物件を原状回復しなければならない。

2　乙は、本物件を明け渡すまでの間、敷金をもって賃料、共益費その他の債務と相殺することができる。

3　乙は、前項の明渡しをするときには、明渡し日を事前に甲に通知しなければならない。

4　本契約における本物件の明渡しとは、次に掲げるすべての事項を完了したときをいう。

- 乙及び入居者すべての退去。
 - 乙が本物件内に搬入したすべての家財、物品等の搬出。
 - 本物件内外の清掃及びゴミ、汚物等の撤去、処理。
 - 第20条に規定する諸費用精算の完了及び鍵の返還。
- 5　乙が退去予定日を経過しても前項の行為を完了しない場合は、次の各号に掲げる損害金を支払わなければならない。
- 退去予定日より本物件明渡し完了にいたるまでの間、毎月本契約の頭書(6)記載の賃料等の合計額の2倍に相当する損害金。
 - 明渡し遅延により損害を受けた者に対する損害金。

6　乙は、本物件の明渡しに際し、移転料、立退料等の請求ならびに乙の付加した造作物その他について、甲に買取りを請求することはできない。

（諸費用の精算）

第20条　乙は、本契約の終了にあたり、自己が使用した電気料金、上下水道料金、ガス料金、電話料金について精算をしなければならない。

（立入り）

第21条　甲は、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、本物件内に立入ることができる。

- 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の立入りを拒否することができない。
- 解約申入れ後において、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、あらかじめ乙の承諾を得て、本物件内に立ち入る事ができる。

4　甲は、火災、地震、漏水、ガス漏れ等本物件の維持管理上緊急事態が発生したと認められるときは乙の承諾を得ることなく、本物件内に立入ることができる。この場合において、甲は、乙の不在時に立入ったときは、立入り後その旨を速やかに乙に報告しなければならない。

（損害保険の加入）

第22条　甲は、本契約の建物と付属設備に対し、甲の費用において、時価を保険金額とする火災保険に加入しなければならない。

- 乙は、火災、漏水、ガス爆発等、借家人賠償又は個人賠償の責を負う事故を発生させた場合のために賠償責任特約付の住宅総合保険に加入しなければならない。
- 乙の故意又は過失により、甲に損害を与えた場合は、甲はその損害を前項の乙の保険金によって補填し、補填できない部分については別途請求できる。

（延滞損害金）

第23条　乙は、本契約から生じる金銭債務（賃料、共益費等）の支払いを遅延したときは乙は甲に対し日歩4銭（1万円につき1日4円）の割合による延滞損害金を支払わなければならない。

（損害賠償等）

第24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。

- 乙又はその同居人・関係者の故意又は損失により、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。
- 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。
- 甲は、その責によらない火災、盗難等乙の損害も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。

（立退料の請求禁止）

第25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26条　丙は、乙と連帯して、本契約から生ず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。

- 丙は、別途、連帯保証人引受承諾書に署名し、実印を押印しなければならない。
- 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。
- 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と思えたときは、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。

第27条　乙は、連帯保証人に対して、乙が甲への届出をせずして所在不明のまま60日以上経過した場合に限り、本契約を解除し、本物件の明渡しに関する権限を委任するものとする。この場合において、乙は連帯保証人が行った行為に対して、一切の不服を申し立てないほか、連帯保証人及び関係者に対して損害賠償その他の請求をしない。

2　乙は、本契約が存続する限り、前項の委任を解約できない。

（法人契約）

第28条　乙が法人の場合、入居者は、役員、従業員及びその家族に限定するものとし、頭書(12)に記載する。入居者の変更がある場合は、本契約は終了する。

（管轄裁判所）

第29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。

（協 議）

第30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。

建物賃貸借契約書

住 居 用

物件名

契約期間

から
2年間
まで

賃貸人

賃借人

様

様

建物賃貸借契約書（住居用）

賃貸人 _____（以下「甲」）と賃借人 _____（以下「乙」）と
 連帯保証人 _____（以下「丙」）とは住宅賃貸借契約（以下「本契約」）に付帯する
 「住宅賃貸借契約約款」に基づいて以下の条件で本契約を締結した。

(1)所在地					
(2)物件名					
(3)構造		専有面積	()		
(4)契約期間	始期				(5) 2年間
	終期				
(6)賃料等	賃料			敷金	
	共益費			礼金	
				火災保険料	
	月額合計			更新料	(新賃料の1ヶ月分)
(7)支払期日	上記の賃料等は、毎月 日 までに翌月分を下記の方法により支払うものとする。 ただし、振込み手数料等は乙の負担とする。				
(8)支払方法					
(9)振込先	銀行名	本支店名	分類	口座番号	口座名義
(10)受取人住所					電話番号
(11)駐車場No.		駐車場利用車輛			

(12)入居者一覧表	続柄	氏名	年齢	電話番号	勤務先又は学校名
	合計	1名	備考		

(13)貸与する鍵							
玄関①	本		駐車場			オートロック専用	
玄関②			メールBOX			トランクルーム	

一 特約事項一

- 石油を燃料とする一切の器具を使用しないこと。
- 退去の際ハウスクリーニングとタバコによる耐用年数以内でのクロス等の張替費用は賃借人負担とする。
- 新しい物件でない場合、直らない箇所等ある場合はクレームを受けられない場合があることを賃借人は承諾の上賃借する。
- 浴室・トイレではタバコを吸わないこと。これを守らず浴槽・便器等に変色等発生した場合は交換費用等を負担すること。

本契約の締結を証するため **本契約書 2通** を作成し当事者記名押印の上、甲乙各1通を保有する。

平成 年 月 日

甲（賃貸人）住所 _____
 印 氏名 _____ (印)
 □ _____
 電話番号 _____

乙（賃借人）現住所 _____
 フリガナ _____
 氏名 _____ (印)
 電話番号 _____ 生年月日 年 月 日

勤務先名 _____
 勤務先所在地 _____
 電話番号 _____

丙 住所 _____
 (連帯保証人) フリガナ _____
 氏名 _____ (印)
 電話番号 _____ 乙との関係
 勤務先名 _____
 勤務先所在地 _____
 電話番号 _____

宅地建物取引業者

東京都知事（6）第62147号
 東京都品川区中延3丁目1番2号
 郷不動産株式会社
 代表取締役 郷 一彰 (印)

宅地建物取引士登録番号 東京都 第140150号
 宅地建物取引士 郷 一彰 (印)
 連絡先 03-3786-5500 FAX 03-3786-5502

書入契 担当: _____

宅地建物取引業者