

# 住宅賃貸借契約書

所在地			
住宅の一部		用途制限	居室：入居人数 名
名称		部屋番号	号室
賃料	壱ヶ月 金 円	共益費	壱ヶ月 金 円
敷金	金 円		

上記に就き貸主を甲とし、借主を乙とし、下記条項を双方承諾の上、本契約を締結する。

第1条 本契約の期間は、令和 年 月 日より令和 年 月 日迄の2年間とする。

ただし、必要あれば甲及び乙は、協議の上、本契約を更新することができる。

契約を更新する場合、乙は甲に対して更新料として新賃料の壱ヶ月分を支払うこととする。

- 乙は、契約期間内において本契約を解約しようとする時は、契約を終了させようとする日の1ヶ月前までに申し出なければならない。
- 前項の規定にかかわらず、乙は、1ヶ月の賃料相当額を甲に支払うことにより、即時に本契約を解除することができる。

第2条 賃料は、月額金 円とし、毎月1日から末日までを、実日数にかかわらず1月とする。ただし、1ヶ月に満たない期間の賃料は、日割計算した額とする。日割り額は、その月の実日数に応じて計算する。

- 甲及び乙は、次の各号のいずれか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
  - 近傍同種の建物の賃料に比較し、賃料が不相当となった場合

第3条 乙は、敷金として金 円を甲に差入れ、甲はこれを受領した。

- 乙は、本物件を明渡すまでの間、敷金をもって賃料、管理費・共益費その他の債務と相殺する事ができない。
- 乙は、敷金返還請求権を第三者に譲渡して、又は担保の負担の目的にしてはならない。
- 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。
- 甲は、前項の敷金を、本契約が終了し、乙が住宅から退去した日から30日以内に乙に返還する。ただし、未納の賃料及び共益費、延滞損害金その他本契約に基づいて乙が甲に支払うべき金額があるときは、これらの金額を控除した残額を返還する。
- 敷金には、利息を付さない。

第4条 乙は、賃料のほか、次に掲げる費用（以下 共益費 という）として毎月金 円を賃料と併せて甲に支払わなければならない。1ヶ月に満たない期間の共益費は、日割計算した額とする。

- 共用廊下、共用階段、受水層、屋外排水本管等の維持、清掃に要する費用。
- 敷地内の外灯、廊下灯、階段灯等の照明の取り替え費用。
- 共用廊下、共用階段、エレベーター、揚水ポンプ等（以下共用施設などという）の電気代その他の運営に要する費用。
- 敷地内の通路、植樹、花壇、芝生等の手入れにかかる費用。

第5条 乙は、毎月翌月分の賃料及び共益費（以下 家賃等 という）を毎月28日までに甲の指定する方法により支払う。

第6条 乙は、前条に指定する支払期日までに家賃等の全部または一部を支払わなかったときは、延滞した家賃等の額に対し支払期日の翌日から当該家賃等の支払い日までの日数に応じ、年(365日当たり)14.6パーセントの割合を乗じて計算した金額に相当する延滞損害金を甲に支払わなければならない。

第7条 乙は、住宅の全部または一部につき、転貸し、又は賃借権を譲渡してはならない。

第8条 甲は、住宅の維持管理費、公租公課、損害保険料、一般諸物価の変動、その他に変更があった場合においては、甲乙協議の上家賃等又は敷金を変更することができる。

第9条 電気、ガス、電話、水道等の使用については、乙が直接施設者と契約をする。

- 乙は、第1条1項の契約期間中乙の負担で、乙の家財に対する火災保険(借家人賠償責任保険)に加入するものとする。

第10条 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。

第11条 地震、火災、風水害、盗難、建物設備の故障その他甲の責に帰すことのできない事由によって生じた乙の損害については、甲は乙に対し賠償の責を負わない。

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。この場合の修繕に要する費用は、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。

- 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ができない。
- 乙は、本物件内に破損箇所が生じたときは、甲にその旨を速やかに通知し修繕の必要について協議するものとする。その通知が遅れて甲に損害が生じたときは乙は、これを賠償する。【資料①】
- 前項の規定による通知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、乙は自ら修繕することができる。この場合の修繕に要する費用は、第1項に準ずるものとする。
- 乙が、入居中に自ら次に掲げる修理を行う場合、その費用は乙の負担とする。尚、【別紙1】に掲げる項目の修理・取替を自らの負担において行うことができる。
  - 不注意によるガラスの破損
  - 給排水の詰まり、水道パッキン
  - 蛍光灯、電球の取替え（共用部を除く）、換気扇の修理、掃除
  - 玄関ドアの鍵（交換する場合貸主に連絡し、複製を渡すこと）
  - その他、クロス、襖、畳等の自然摩耗以外の故意過失による汚損

第13条 乙は、自己の責めに帰すべき事由により住宅又は共同施設等を損傷したときは、これを原状に復し、又は甲の定める損害賠償金を支払わなければならない。

第14条 甲及び乙は、それぞれ相手方に対し、次の各号に定める事項を確約する。

- 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条）第2条第二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。
- 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。
- 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。
- 自ら又は第三者を利用して、次の行為をしないこと。
  - 相手方に対する脅迫的な言動又は暴力を用いる行為
  - 偽計また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15条 乙は、甲の承諾を受けないで次の各号の一に該当する行為をしてはならない。

- 入居申込書に記載されている者以外の者を同居させること。
- 住宅の模様替えその他工作を加えること。
- 敷地内に工作物を築造し、又は敷地の現況を変更すること。
- 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。
- 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つけること。
- 排水管を腐食させるおそれのある液体を流すこと。
- 動物を飼育すること。一時預かりも禁止とする。

- 八、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。
- 九、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。
- 十、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。
- 十一、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れさせること。
- 十二、指定の場所以外に駐車駐輪すること。
- 十三、階段、廊下等の共用部分を専有し、又は物品を置くこと。
- 十四、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。
- 十五、立ち入り禁止区域に入ること。

- 第16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、乙に対し入居に必要な本物件の鍵を貸与する。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。

- 第17条 乙は、次の各号に該当する場合には、直ちに甲に通知しなければならない。
- 一、乙及び乙の同居人全員が引き続き30日以上住宅に居住しない時。
  - 二、乙の氏名、電話番号又は連帯保証人の住所、氏名、電話番号に変更があった時。
  - 三、連帯保証人が死亡し、又は乙もしくは連帯保証人が破産等の申し立てを受けた時。
  - 四、住宅又は共同施設等が損傷し、又は損傷するおそれが生じた時。
  - 五、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そろえて甲に通知しなければならない。
- 2、乙の相続人は、乙が死亡した場合には、直ちに甲に通知をしなければならない。

- 第18条 甲は、乙が次の各号の一に該当する場合には、本契約を解除することができる。
- 一、住宅の入居申込書についての虚偽事項の記載その他不正な方法により入居したとき。
  - 二、家賃等を1ヶ月以上滞納したとき。
  - 三、第7条の規定に違反したとき。住宅又は共同施設等を故意に損傷したとき。
  - 四、甲の承諾を受けずに第15条各号の一に該当する行為をしたとき。
  - 五、前条に規定する甲に対する通知を怠ったとき。
  - 六、乙が銀行取引停止処分を受け、破産又は民事再生等の申立を受けた場合、あるいは著しい使用不安を生じた場合
  - 七、共同生活の秩序を乱す行為をしたと認められたとき。
  - 八、本物件内、共用部分その他本物件に近接する場所において暴行、傷害、脅迫、酒乱、薬物使用、精神障害等に関する犯罪を敢行し又は乙と関係する者がこれらの犯罪を敢行したとき。
  - 九、その他本契約に違反したとき。
- 2、甲又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、本契約を解除する事ができる。
- 一、第14条の確約に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。
  - 三、第15条第九、十一号に掲げる行為を行った場合。
- 3、甲は、前項規定により甲が本契約を解除したことにより乙が損害を被ることがあっても、その賠償の責めを負わない。
- 4、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または、将来都市計画等により、本物件が取用又は使用を制限され、賃貸借契約を継続できなくなった場合は、本契約は当然消滅する。

- 第19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甲及び乙は、その使用できなくなった部分の割合に応じて賃料減額の要否や程度、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。この場合において、賃料を減額するときは、その使用できなくなった部分の割合に応じるものとする。 【資料①】

- 第20条 乙は、本契約が終了したときは、直ちに住宅を明渡さなければならない。その際、経年変化及び通常の使用により生じた損耗等を除き、本物件を原状回復しなければならない。その費用負担は【別紙1】による。
- 2、乙は住宅から退去するときに、第9条に規定する電気、ガス、電話、水道等について、使用料を清算しなければならない。
  - 3、乙は住宅からの退去に際して、甲に対し立ち退き料、補償料その他名目の如何にかかわらず、一切の請求をすることができない。
  - 4、乙は、本契約が終了した後において住宅から退去しないときは、不法居住による賠償金として契約終了日の翌日から退去の日までの期間につき家賃の日割額額の1.5倍に相当する金額を甲に支払わなければならない。ただし、甲は、特別の事情があると認められたとき、これを減額又は免除することができる。

- 第21条 乙は、甲が住宅の管理上必要な検査をしようとするときは、これに協力しなければならない。緊急の必要がある場合においては、甲又は甲の代理人は、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。但し、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。

- 第22条 連帯保証人は、乙と連帯して本契約に基づく一切の責めを負う。本契約が更新された場合においても、同様とする。
- 2、前号の連帯保証人の負担は、記名押印欄に記載する極度額を限度とする。
  - 3、乙は、甲から連帯保証人の追加又は変更の指示を受けた場合においては、遅滞なく必要な手続きをとらなくてはならない。
  - 4、連帯保証人の請求があったときは、甲は、連帯保証人に対し、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。

- 第23条 甲、乙及び連帯保証人は、本契約に定めがない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。

- 第24条 甲、乙及び連帯保証人は、本契約から生ずる権利義務について紛争が生じたときは、甲の住所地を管轄する裁判所を第1審の裁判所とすることに合意する。

- 第25条 乙が法人の場合、入居者は、役員、社員限定とし、入居者申込書に明記する。入居者の変更がある場合には、事前に甲に対し、変更報告をなし、必ず甲の承諾を得るものとする。

- 特約条項 賃料等の支払いは、毎月28日迄に、下記口座振込とする。但し、振込手数料は乙の負担。  
【振込先】(普通) No.

- 2、別紙賃貸住宅紛争防止条例に基づく説明書を遵守することとする。
- 3、ゴミ処理については、別紙案内を参照の上、各々入居者の責任において決められた場所に出すこと。分別されていない場合、返却し、出し直しをして頂く事になります。
- 4、テレビ・ステレオの音・話し声（特に夜間）等は近隣の迷惑とならぬ様、注意すること。

この契約の証するため、本書2通を作成し、甲及び乙が各1通を所持する。

令和 年 月 日

甲・貸主	氏名 <span style="float: right;">㊟</span>	TEL
	住所	
乙・借主	氏名 <span style="float: right;">㊟</span>	TEL
	住所	
丙・連帯保証人	氏名 <span style="float: right;">㊟</span>	TEL
	住所	
	極度額 円	

	A	B
宅 地 建 物 取 引 業 者	主たる事務所 所在地・TEL	東京都国分寺市本町2-12-3 042-325-2345
	商号又は名称	有限会社ホクシンハウスプランニング
	代表者の氏名	代表取締役 浅見 正一郎 ㊟
	免許証番号	東京都知事 (8) 第54527号
	免許年月日	平成29年 7月23日
宅 地 建 物 取 引 士	氏名	浅見 真理 ㊟
	登録番号	東京都知事 第160632号
	業務に従事する 事務所名	有限会社ホクシンハウスプランニング
	事務所所在地 TEL	東京都国分寺市本町2-12-3 042-325-2345