

(契約期間)

第1条 本契約の期間は頭書に記載のとおりとします。

(使用目的)

第2条 乙は、本物件を頭書の入居者概要欄に記載された者の居住のみを目的として使用し、営業等他の目的に使用してはなりません。

2 本物件の共用部分については、乙および入居者は甲の指示に従い、他の入居者とこれを共用します。

(賃料および共益費等)

第3条 乙は、賃料および共益費等を、甲に対して頭書の記載に従って支払わなければなりません。なお、振込みまたは口座振替の手数料等は乙の負担とします。

2 1か月に満たない期間の賃料および共益費は、該当月の暦日数で計算した額とします。

3 賃料・共益費等は、租税その他の負担の増減、諸物価の上昇その他の経済事情の変動、近隣比較等から不当となった場合は、甲および乙は協議の上、これを改定することができます。

(遅延損害金)

第4条 乙は、賃料・共益費その他甲に対する債務の支払を怠ったときは、支払期日の翌日から支払日まで年14.6%の割合による遅延損害金を付して支払わねばなりません。

(一時金)

第5条 乙は、本契約締結時に、頭書の記載に従って一時金を甲に支払わなければなりません。なお、本契約締結後は、一時金は返還されません。

(敷金)

第6条 乙は、賃料その他本契約から生じる一切の債務の担保として、頭書の記載に従って敷金を本契約締結時に甲に交付しなければなりません。敷金には利息を付しません。

2 敷金に不足額が生じた場合、乙は直ちにこれを補填しなければなりません。

3 乙は、敷金をもって賃料・共益費その他の債務と相殺または充当を主張することはできません。

4 乙は、敷金の返還請求権を第三者に譲渡、または担保に供することはできません。

5 甲は、乙が本契約に基づく債務を履行し、明渡し確認後、明渡し時の修繕義務に伴う費用負担についての協議中の場合を除き、1か月以内に乙に敷金を返還しなければなりません。

この場合、甲は賃料等および乙の負担する修繕費用の未払い分、その他本契約に基づき乙が負担すべき債務のある場合には、敷金から差し引くことができます。

6 甲は、前項の定めにより敷金から乙の負担する債務を差し引く場合には、精算書により各債務額を明示することとします。

7 本物件について競売開始の決定があった場合において、賃借権がこれに劣化する場合は、本条第3項の定めにかかわらず、乙は直ちに甲に対し敷金の返還請求権を行使できるものとします。この場合、乙は敷金相当額に満ちるまで、賃料その他の未払い債務と相殺できるものとします。但し、競売手続が取り消された場合その他敷金の保全の必要がなくなった場合には、乙は当該相殺により不足した敷金の額を直ちに甲に預け入れなければなりません。

(鍵)

第7条 甲は、乙に頭書に記載する鍵を貸与します。

2 乙は、甲に無断で鍵の追加設置・変更・交換・複製などをしてはなりません。

3 本契約の解除・終了により本物件を明け渡す場合は、乙はすべての鍵を甲に返還しなければなりません。

4 シリシダーの交換費用は、乙の責めに帰さない事由によって鍵の紛失・盗難に遭った場合であっても、乙が負担するものとします。

(入居中の修繕義務と費用負担)

第8条 甲は第2項に定めるものを除き、乙が本物件を使用するために必要な修繕を行うものとし、乙は、甲に無断で鍵の追加設置・変更・交換・複製などをしてはなりません。

2 前項の規定にかかわらず、各号および使用規則等に定める修繕については、入居中における通常損耗・経年変化であっても、乙が自らの費用負担において修繕を行うものとし、甲は修繕義務を免れます。この場合、乙は、甲の承諾を得ることなく修繕を行えるものとします。

- | | |
|------------------|--------------------|
| ① 畳表の取替え・裏返し | ② 障子紙の張替え |
| ③ 換紙の張替え | ④ 電球・蛍光灯の取替え |
| ⑤ ヒューズの取替え | ⑥ 給水・排水栓(バックン)の取替え |
| ⑦ 電池・消耗品の取り替え・交換 | ⑧ その他費用が軽微な修繕 |

3 修繕を必要とする原因が甲乙何れにあるかが不明の場合の費用負担については、予め甲が乙と協議するものとします。

4 甲が修繕を行う場合は、甲は予め乙に通知するものとし、乙は正当な理由がある場合を除き、甲が行う修繕について認容し協力する義務を負い、当該修繕の実施を拒否することはできません。

5 乙が甲による修繕を拒否した場合、乙はこれにより生じた損害について甲に賠償請求することはできず、また、修繕されていないことを理由に、甲への賃料等の支払を拒否することはできません。

6 乙は、本物件が修繕を要するときは、速やかに甲に通知するとともに、甲の指示に従わなければなりません。この通知を怠り、または遅延したことによって、本物件および建物等に損害を及ぼしたときは、乙はその損害の全部を賠償しなければなりません。

(一部減失等による賃料の減額等)

第9条 本物件の一部が減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ることができない事由によるものであるときは、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、甲及び乙は、減額の程度、期間その他必要な事項について協議するものとする。

(諸経費の負担)

第10条 本物件の電気、ガス、上下水道、電話等の使用料および町内会費等は契約の始期から全額乙の負担とし、本物件明渡し時には、それらをすべて精算してから退去しなければなりません。

(甲への通知・届出事項)

第11条 乙は、本物件に入居後、電話(携帯電話を含む)を設置したときは、速やかに甲に電話番号を通知しなければなりません。

2 乙は、勤務先・勤務先の住所・電話番号・緊急時の連絡先等入居時に届け出た事項に変更(出生・死亡を含む)があったときは、速やかに書面で甲に届け出なければなりません。

3 乙は、本物件を1か月以上の長期にわたって不在にするときは、予め甲に書面により届け出なければなりません。

(善管注意義務等)

第12条 乙は、本契約および使用規則等の定めに従わなければなりません。

2 乙は、善良なる管理者としての注意義務をもって本物件を使用しなければなりません。

3 乙(入居者への来訪者等の関係者を含む)が故意・過失もしくは前項の注意義務に違反し

て甲または第三者に損害をもたらしたときは、乙の責任において甲または当該の第三者にその損害を賠償しなければなりません。

(反社会的勢力の排除等)

第13条 甲および乙は、それぞれ相手方に対し、次の各号の事項を確約します。

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またはその構成員(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、執行役また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。

③ 反社会的勢力に自己の主義を利用させ、この契約を締結するものでないこと。

④ 自らまた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または暴力を用いる行為

イ 偽計または威力を用いて相手方の業務を妨害し、または信用を毀損する行為

2 乙は、本物件の使用にあたり次の行為をしてはなりません。

① 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。

② 本物件または本物件の周辺において、著しく粗野もしくは乱暴な言動を行い、または威勢を示すことにより、付近の住民また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、または反復継続して反社会的勢力を出入りさせること。

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、何らの通知催告も要せずして、本契約を解除することができます。

① 第1項の確約に反する事実が判明したとき。

② 契約締結後に自らまたは役員が反社会的勢力に該当したとき。

4 甲は、乙が第2項第①号から③号に掲げる行為を行った場合は、何らの通知催告も要せずして、本契約を解除することができます。

(禁止・制限事項等)

第14条 乙は、本物件の全部または一部について、賃借権の譲渡(代表者の変更、株式譲渡等経営主体の実質的な変更と認められるものを含む)・転貸(同居、共同使用、一時的に本物件の全部または一部を営業行為で貸し出すこと)または使用貸借をなして第三者に使用させてはなりません。

2 本物件の増築・改築・改造または敷地内における工作物の設置等を行うこと、または本物件の同一性を変え、もしくは現状の本質を変更する行為をしてはなりません。

3 乙は、本物件の使用にあたり次の行為をしてはなりません。

① 銃砲・刀剣類・爆発性、発火性を有する危険な物品、有毒物の製造、持ち込み、保管をすること。

② 覚醒剤、麻薬、危険ドラッグ(薬事法第2条第14項に規定する指定薬物)等、興奮、幻覚、陶酔等の作用を人の精神に及ぼすおそれがある物を製造、販売、使用、所持すること。

③ 第2条の使用目的に反する使用をすること。

④ 違法もしくは公序良俗に反する勧誘・販売活動もしくは振り込み詐欺等の特殊詐欺を行い、またはその拠点とすること。

⑤ 理由の如何にかかわらず多人数での集会、宴会および寝泊りをするなど。

⑥ 排水管を腐食させ、または詰まらせる恐れのある液体、物質等を流すこと。

⑦ ドア・壁等を叩くなどの大きな音をだす行為または大きな振動をおこす行為もしくは大声をだすこと、大音量、高音を発してのテレビ・ラジオ・ステレオ等の操作、楽器・カラオケ等での演奏をすること。

⑧ ベットその他動物の持ち込み、飼育等をすること(但し、法令に基づく補助犬を除く)。

⑨ 階段・廊下・共用部分・敷地に物を置くこと、専用に使用または占拠すること、植栽をすること。

⑩ 中古品・廃棄物・その他物品類を持ち込みまたは私物により専有部分、ベランダ・階段・敷地・その他共用部分を一時的または長期にわたって集積状態にすること。

⑪ 受忍限度を超える騒音・異臭の発生その他環境、衛生を害すること。

⑫ 受忍限度内の生活音などに対して過剰な苦情を言うこと。

⑬ 玄関・ドア・ベランダ・その他共有部分等に所定以外の表札、名札等掲げること、または広告物(ポスター類を含む)を掲げること。

⑭ 上階より物品、液体等を落とし、または流し、もしくは投げること。

⑮ 公序良俗に反する行為、本物件に損害を与える行為、本物件の管理に支障を及ぼす行為、近隣への迷惑となる行為、もしくはそれらの恐れのある行為、その他本契約または使用規則等で禁止されている行為をなすこと。

4 乙は、次に掲げる行為をしようとするときは、予め甲の書面による承諾を得なければなりません。

① 本条第2項の定めに従わない小規模な模様替え、改装等をおこなうこと。

② 頭書に記載する入居者の変更、追加(出生、死亡を除く)をすること。

③ 大型の金庫・ピアノ・その他名称の如何にかかわらず重量物を搬入または備え付けること。

5 乙は、次の事項を遵守しなければなりません。

① 指定の保管場所以外に駐車、駐輪をしないこと(乙への来訪者を含む)。

② 共用部分の美化に心がけ、ゴミ等の搬出についての地域ルールに従うこと。

③ 使用規則等で遵守が義務付けられている事項。

(契約の解除)

第15条 乙が次の各号の何れかに該当したときは、甲は通知催告の上、本契約を解除することができます。

① 賃料・共益費その他頭書記載の費用の支払を怠ったとき。

② 本契約書第8条に定める乙の負担となる費用の支払を怠ったとき。

2 乙が次の各号の何れかに該当したときは、甲は通知催告を要せずに本契約を解除できるものとします。

① 入居申込書および本契約書への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。

② 乙が賃料等の支払を1か月以上怠り、または度々遅延し、甲の催告によってもその支払をしないとき。

③ 本契約書第11条第3項に定める甲への通知を怠り、1か月以上の長期にわたり所在不明になったとき。

④ 乙が、法人の場合、解散または破産・特別清算・競売・強制執行・民事再生等の申立てがあったとき、または申立てをしたとき。

⑤ 乙が犯罪行為を行ったとき。

⑥ 破壊・暴力活動を行う組織その他これらの組織または団体等への加入、構成員およびそれらの支配下にあると判明したとき。

⑦ 本物件等に前号の者や関係者を居住させ、出入りさせ、拠点・事務所などに使用し、または使用させたとき、および本物件等にそれらの名称、称号その他これに類するものを

表示、掲示もしくは搬入したとき。

⑧ 本物件等および近隣において粗野、粗暴等の行為をなして、近隣者および他の入居者・管理者等に不快感・不安感を与えたとき。

⑨ 本契約書第2条の使用目的、第12条の善管注意義務等、第14条の禁止・制限事項、第22第7項の連帯保証人の追加・変更等の義務および別に定める使用規則等に違反したとき、その他乙が本契約に定める事項に違反し、または乙の義務を履行しないとき。

3 第1項各号及び前項第2号については、丙その他の第三者から甲に対して賃料等の支払いがあったとしても、乙はこれを理由に解除の有効性を争うことができず、甲は同各号の定めに従い、本契約を解除することができます。

(解約の申し入れ)

第16条 甲が正当事由を有することにより、契約期間中または期間満了時に本契約を解約・終了しようとする場合は、6か月前に乙に書面で申し入れなければなりません。

2 乙が契約期間中または期間満了時に本契約を解約・終了しようとする場合は、頭書記載の解約予告期間までに、甲に書面（電磁的方法を含む）で申し入れなければなりません。この場合、申し入れの日より解約予告期間の経過後または期間満了により本契約は解約・終了します。

但し、申し入れの日より解約予告期間分の賃料等（賃料等相当額）を支払うことにより、解約予告期間の経過または期間満了前でも随時に本契約を解約・終了することができます。

3 前項の申し入れから解約日または期間満了までの期間が解約予告期間に満たない場合は、乙は申し入れの日から解約予告期間分の賃料等（賃料等相当額）を甲に支払わなければなりません。

4 本契約締結後における本契約の解約については、頭書の契約期間開始前であっても、前2項が適用されるものとする。

5 口座振替契約をしている場合、乙は期間満了日又は解約日の属する月の賃料等1か月分を甲が口座振替により領収することを了承する。

(更新)

第17条 甲と乙は、協議により本契約を更新することができます。

乙は、更新しようとするときは期間満了の1か月前までに頭書に記載する更新料の支払いと更新に必要な書類を甲に提出するものとする。

2 甲と乙との協議が期間満了までに整わなかった場合は、更新前と同一条件および期間にて更新（以後も同様とする）されるものとする。

この場合、乙は甲に対し、更新毎に頭書に記載の更新料を支払うものとする。この更新料は更新後の契約が途中終了した場合であっても返還いたしません。

(契約の消滅)

第18条 天災、地変、土地収用その他甲の責めに帰さない事由により、本物件を通常の用に供することができなくなったときは、本契約は当然に消滅するものとする。

(明渡し時の原状回復義務等)

第19条 乙は、本契約が終了する日までに、明渡日を事前に甲に通知して、本物件を明け渡さなければならない。本契約終了後、本物件を明け渡さない場合は、明渡し完了まで賃料の倍額に相当する損害金を甲に支払わなければなりません。

2 乙は、前項により本物件を明け渡す場合においては、本物件内の動産類および本物件に付属せしめた物を収去しなければならない。乙が本物件を明け渡した後、本物件および敷地内に残置物があるときは、乙はその所有権を放棄し、甲はこれを乙の負担において任意に処分できるものとし、乙はこれに異議を申し立てません。

3 乙は、第1項により本物件を明け渡す場合においては、通常の使用収益による損耗、経年変化および乙の責めに帰することができない事由による損傷を除き、本物件を原状回復しななければなりません。原状回復工事は甲の指定した者が実施し、原状回復費用は乙が負担するものとする。

4 乙は、甲の承諾を得て行った造作等であっても甲に対して買取請求をすることはできません。

(有益費の償還、立退料等の要求禁止)

第20条 乙は、本物件の明渡しに際し、甲に対し乙が支出した有益費の償還請求、および移転料、立退料その他名称の如何にかかわらず如何なる金銭上の諸要求をすることはできません。

(物件への立ち入り)

第21条 甲は、本物件の防火、保全その他本物件の管理上必要があるときは、予め乙の承諾を得て本物件に立ち入ることができます。

この場合、乙は正当な理由なく甲の立ち入りを拒否することはできません。

2 甲は、火災・犯罪・救護その他緊急を要する場合は、予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ます。

この場合、甲は速やかにその旨を乙に通知します。

(連帯保証)

第22条 連帯保証人（以下「丙」という）は、乙と連帯して更新後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負担しなければなりません。

2 丙は、本契約が終了し本物件が完全に明け渡され、かつ乙の債務が完済されるまで、乙の甲に対する債務を免れることはできません。

3 前2項の丙の負担は、記名押印欄に記載する極額を限度とします。

4 丙が負担する債務の元本は、乙又は丙が死亡したときに、確定するものとする。

5 乙および丙は、本契約締結時の丙の住所・電話番号（携帯電話を含む）・職業（丙が法人の場合は代表者の変更、定款の変更、資本構成等の重要事項の変更を含む）等に変更があったときは、速やかに甲に通知しなければなりません。

6 乙または丙は、丙が死亡等・破産・成年後見制度による措置がとられた場合、無資力または所在不明その他の事由により連帯保証の責めを果たし得ない状況になった場合には、その旨を直ちに甲に通知しなければなりません。

7 前項の場合および連帯保証人を甲が適格でないとして認めたときは、乙は速やかに甲の承諾する連帯保証人を追加、変更もしくは新たな連帯保証人を立てなければなりません。

8 乙は、甲の承諾を得て、連帯保証人のほか、家賃債務保証業者と保証委託契約を締結することができます。

9 丙が甲に対し、身分証明書を提示して、賃料その他本契約に基づいて乙が負担する債務についての不履行の有無およびその額に関する情報の提供を求めたときは、甲は、甲の指定する方法により、当該情報を提供するものとし、乙はこれに異議を述べません。

(乙から連帯保証人への委任)

第23条 乙は、丙に対し、本契約の解除、解除に伴う本物件の明渡し、残置物の処理およびこれに付随する一切の行為を委任します。ただし、上記委任による丙への代理権の授与は、次の各号の何れかに該当した場合に限り、効力を生ずるものとする。

① 乙が賃料等の支払を1か月以上怠り、または度々遅延し、甲の催告によってもその支払いをしないとき。

この場合、乙に代わって丙から甲へ賃料等相当額の立て替え払いがあった場合でも、本号との関係においては乙の甲への賃料等の不払いが継続しているものとみなします。

② 乙が死亡または破産その他の事由により、本契約の履行が困難な状況に陥ったとき。

2 乙は、本契約が存続（更新を含む）する限り、前項の委任を解約することはできません。

3 乙は、丙が第1項に基づいて代理権行使したことについて、丙・甲または関係者に対して、不服の申し立てまたは損害賠償その他の請求はできないものとします。

(通知の送達)

第24条 本契約上において発信する通知は、乙および丙が本契約上又は書面により甲に届出した住所地宛に為すことを持って足り、乙および丙の不在等の事由により通知が到着しなかった場合には、本件通知の到着すべかりし時期に到着したものとみなします。

(乙の損害保険加入の義務)

第25条 乙は、入居時および本契約が存続中は、乙の費用負担において、借家人賠償責任約款付家財保険に加入しなければなりません。

(協議)

第26条 甲および乙は本契約に定めなき事項または本契約書の各項の解釈に疑義が生じたときは、関連法規ならびに慣習に従って誠意をもって協議の上、円満に解決を図るものとします。

(合意管轄裁判所)

第27条 本契約に起因する紛争に関し訴訟の提起等裁判上の手続きをしようとするときは、本物件または甲の所在地（法人の場合は本社所在地）を管轄する地方（簡易）裁判所をもって第一審の専属的合意管轄裁判所とします。

(特約事項)

第28条 甲および乙は本契約の各条項に定められたもの以外に特約事項を定めることができます。特約事項は頭書に記載するものとします。

個人情報保護方針

1 乙は、甲が乙の記入した入居審査申込書及び本契約書の以下の情報について、保護処置を講じた上で利用することを承諾する。

① 氏名、年齢、住所、電話番号など、所定の申込書等に記入及び申告した事項。

② 本契約に関する申込日、契約日など契約に関する事項。

③ 本契約に基づく乙の支払事項。

2 乙は、甲または募集に関わった営業店・金融機関・関連のメンテナンス会社が総合的なサービスを行うため、①②③の乙の情報を利用することを承諾する。

3 乙は、甲に対して、自己に関する個人情報を開示するよう請求することができる。開示の結果、万一内容が不正確または誤りがあることが判明した場合には、甲は速やかに訂正・削除に応ずるものとします。但し、本人確認の手続き及び、場合により相応の手数料が発生することを乙は承諾するものとする。

4 甲が乙の個人情報を利用、提供している場合であっても、乙より中止の申し出があった場合は、それ以降他社への提供を中止する措置を速やかに行うものとする。

契約日 年 月 日

(甲) 賃貸人

現住所:

氏名:

(乙) 賃借人

現住所:

氏名: