

アパート・マンション賃貸借契約書

(一般物件用)

賃貸人、賃借人は下記物件について次のとおり賃貸借契約を締結した。

賃貸人 _____ (以下甲と称する)

賃借人 _____ (以下乙と称する)

連帯保証人 _____ (以下丙と称する)

連帯保証人 _____ (以下丙と称する)

物件管理者 _____

《物件の表示》

物件名称 (号 室)	(号)			
所在地				
構造	重量鉄骨造	葺	階建	総戸数 戸
用途		間 取		専有面積

《賃貸条件》

月 額 賃 料 (内 消 費 税)		そ の 他 (内 消 費 税)	
家賃	金 円(-)	礼金	金 円(-)
共益費	金 円(-)	敷金	金 円(-)
駐車料①(No.)	金 ()	償却	金 ()
駐車料②(No.)	金 円()		金 円()
	金 円()		金 円()
	金 円()		金 円()
	金 円()		金 円()
	金 円()		金 円()
合 計	金 78,000 円(-)		
賃料支払日	毎月 () 日までに 翌月分を支払う。(振込み手数料は、乙の負担とする。)		

第1条 (使用目的)

- ①甲は、その所有に係る前記表示の物件を、乙に住居として使用する目的で賃貸し、乙はこれを賃借した。
- ②乙が法人の場合には、乙の社員、従業員が住居(社宅、社員寮)として使用する目的で乙に賃貸する。
但し、この場合の使用においては、一室一代限りとする。

第2条 (契約の期間)

- ①契約期間は、平成 年 月 日 より 平成 年 月 日迄の向こう (2) 年間とする。
- ②契約期間満了時において甲乙双方に異議の無い場合には、() 年毎に賃貸借契約を (自動更新) するものとする。

第3条 (賃料等の支払い)

乙による賃料(家賃、共益費、駐車場料金等)の支払いは、甲の指定する金融機関へ () 日までに (翌) 月分を送金(入金)するものとする。
※振込手数料は乙の負担とする。

イ. 賃貸人(物件管理者)口座

賃貸人への送金(入金)口座は下記の通りとする。

_____ (銀行・信金・農協) _____ (店・所)
(普通・当座) 預金 口座番号 _____
名 義 人 (フリガナ) _____

ロ. 賃借人口座

_____ (銀行・信金・農協) _____ (店・所)
(普通・当座) 預金 口座番号 _____
名 義 人 (フリガナ) _____

契約時において賃借人口座を確定できない場合には、乙は入居前迄に確定し、甲、及び物件管理者に連絡しなければならない。

第4条 (賃料の改訂)

賃料の増減は、諸物価上昇(総務省統計局発表の消費者物価指数)を基準に () 毎に行うものとし、甲または物件管理者が乙に申し出た時、乙はこれに應ずるものとする。
この場合、甲または物件管理者は () ヶ月前迄に書面にて、乙に通知するものとする。

第5条 (更新料)

乙は甲に対して、本契約の更新にあたり標記更新料を更新時に支払うものとする。但し、表記更新料の支払いの約定がない場合は受領しない。

第6条 (礼金)

- ①乙は本契約締結と同時に礼金として 金 _____ 円也 を甲へ支払うものとする。
但し、礼金は入居期間の長短にかかわらず乙へ返還しないものとする。
- ②第7条に定める保証金(敷金)の内、償却を設定している場合、償却費とは礼金の性格を有するものであり、償却分は上項に基づき返還しないものとする。

第7条 (保証金(敷金))

本契約書に基づく乙の債務を担保するために、乙は保証金(敷金)として 金 _____ 円也 (償却金 _____ 円) を、本契約締結と同時に甲へ支払うものとする。但し、乙は保証金(敷金)をもって家賃に充当することはできない。
※保証金(敷金)は無利息とする。

第8条 (保証金(敷金)の返還)

- ①甲は保証金(敷金)のうち、乙の未納賃料、損害金、立替金、補修費用等、甲の受領すべき金員がある場合は、それらを相殺し、残金を乙に返還するものとする。
- ②乙に対する保証金(敷金)の返還日は、甲または物件管理者が退去確認後、原則として1ヵ月以内とする。

第9条 (共益費)

- 乙は、家賃のほか、次の各号に掲げる費用(以下「共益費」という。)として、毎月 金 _____ 円也 を家賃と併せて甲に支払わなければならない。
- ①共用廊下、共用階段、浄化槽、受水槽、屋外排水本管等の清掃(浄化槽にあつては、消毒を含む)に要する費用。
 - ②敷地内の外灯、共用廊下灯、共用階段灯等の電球の取替えに要する費用。
 - ③共用廊下、共用階段、昇降機、揚水ポンプ等(以下「共用使用施設等」という。)の電気代その他の運営に要する費用。
 - ④敷地内の道路、植樹、花壇、芝生、砂場等の手入れに要する費用。
 - ⑤ごみの処理に要する費用。
 - ⑥物件管理上に必要な費用。

第10条 (遅延損害金)

- ①乙は第3条に規定する支払期日までに賃料等の全部または一部を支払わなかった時は、遅延した賃料等の額に対し、支払期日の翌日から当該賃料支払日までの日数に応じ、年(365日当り) 14.6%の割合を乗じて計算した金額に相当する遅延損害金を甲に支払わなければならない。
- ②退去時において遅延損害金の残金がある時は、保証金(敷金)の額より控除する。

第11条 (諸費用の負担及び修繕)

- ①電気、ガス、水道、電話、町内会費その他の使用上の諸費用や会費は、乙の負担とする。
- ②入居期間中、及び契約終了時の清掃修繕費は乙の負担とする。但し、修繕工事等一切は甲の指定又は承認した業者に行わせるものとする。
- ③その他、住宅の使用上に生じた費用(共益費を除く)で通常乙の負担とされるもの。
- ④乙は、入居と同時に乙の家財に対する火災保険(借家人賠償責任担保特約付)に加入するものとする。又、保険期間は(2) 年間とし、満期時に当賃貸物件に入居している場合は、速やかに火災保険期間を更新するものとする。尚、保険費用は全て乙の負担とする。

第12条 (添付書類)

乙は「住民票」、「源泉徴収票」又は「納税証明書」、同居人の「住民票」、丙の「印鑑証明書」、その他、物件管理者の指定する書類を添付する。

第13条 (通知義務)

- 乙は次に掲げる項目に該当する時は、直ちにその旨を甲、及び物件管理者に通知しなければならない。
- ①乙の勤務先、氏名、及び法人の場合は代表者、商号等に変更があった時。(書面で通知)
 - ②乙又は丙が死亡した時、成年被後見人又は被保佐人の審判を受けた時、破産者の宣告を受けた時。
 - ③賃貸物件が生活上、支障をきたす程度に破損、汚損した時。
 - ④乙が1ヵ月以上不在する場合は、その旨、甲及び物件管理者に通知しなければならない。
 - ⑤入居後の緊急の連絡を要する事態に対処する為に、電話設置工事の完了後速やかに、電話番号を物件管理者に連絡すること。
 - ⑥同居人の変更、増減をしようとする時。
 - ⑦法人契約で、入居者が入れ替る時。(甲が事前に乙へ、入居者の入れ替えを承認した場合とし、この場合、次の入居者の「住民票」を物件管理者に提出すること。)
 - ⑧その他一般慣習として必要と思われる事項。

第14条 (中途解約)

甲または乙の都合により、本契約の有効期間中に解約を申し出る時は、甲においては6ヵ月前迄に、乙においては(1)ヵ月前迄に物件管理者へ文書にて通知しなければならない。甲の不動産賃貸経営に支障をきたさないため、乙は(1)ヵ月前の予告、または(1)ヵ月前の予告に代えて、1ヵ月分の月額賃料を甲に支払って即時中途解約することができる。また、この意思表示は取り消すことができない。

第15条 (注意事項)

- 乙は本物件をその本来の用法に従って、善良なる管理者の注意義務をもって使用し、次に掲げる各項を厳守するものとする。
- ①騒音・高音(麻雀、高音機器使用等)、悪臭放散・虫・カビ等を生ずる不衛生な行為、その他近隣の迷惑となるべき行為をしないこと。
 - ②階段、通路、避難通路等、共用部分に障害となる私物(物品)を置いたり設置したりしないこと。
 - ③自転車、二輪自動車等を階段、通路等、共用部分に持ち込まないこと。
 - ④本物件前の道路に車輛の駐車をしないこと。
 - ⑤防火設備(非常ベル、消火器等)は、必要な時以外は使用しないこと。
 - ⑥乙、及び同居予定人以外をしばしば宿泊させないこと。
 - ⑦ごみの収集日等、その地域で定められた規律を守ること。
 - ⑧流し場、手洗い場、風呂場に異物等を流さないこと。
 - ⑨甲の承諾なしに造作の変更及び模様替等をしないこと。
 - ⑩同居予定人以外の人を同居させないこと。
 - ⑪屋上、電気室、受水槽室、ポンプ室、機械室等、危険な場所に立ち入らないこと。

第16条（禁止事項と無催告解除）

甲および物件管理者は、乙に対し次に掲げる各項の何れかに該当すると認められた時は、何の催告、その他の手続きを要せず、直ちに本契約を解除（終了）し、明渡しを請求することができる。乙は明渡しの請求を受けた時は、直ちに無条件で本物件を明渡すものとする。もし、乙がこれに従わない場合は、第三者立会のもとに貸借室の戸鍵の取替え、及び甲または物件管理者が本物件に立ち入り、乙の遺留品その他一切の物品を処分するも、乙は異議なきものとする。又、それら物品の片付け、及び処分等に要した費用は乙の負担とする。

- ①入居申込書、又は本契約書に虚偽の記載があった時。
- ②物件敷地内、又は貸借室において犬、猫等、ペット類を飼育した時。
- ③賃料の支払いを1ヵ月以上滞納した時。
- ④賃料等支払いをしばしば遅延することにより、その支払い能力が無いと甲または物件管理者が認め、かつその遅延が契約における甲乙間の信頼関係を著しく害するものであると認められた時。
- ⑤同居人名簿に記載した以外の者を入居させた時。
- ⑥貸借室の全部又は一部を第三者に譲渡転貸した時。
- ⑦貸借室を表記の用途（住居）以外の使用目的に転用、又は併用した時。
- ⑧乙が法人で一室一代限りの条項に違反した時、又は入居申込時に申告した入居予定者、あるいは本契約書に記載された入居者（同居人）以外の者が居住していた時。
- ⑨解散、破産、民事再生、会社整理、会社更生、競売、もしくは強制執行がなされた時。
- ⑩乙、又は同居人が社会常識に著しく反する行為をなした時、又は刑事事件その他著しく信用を失墜させる行為があった時、もしくは近隣周囲に迷惑をかけた時。
- ⑪乙、又は同居人が暴力団関係者である時、及び当該関係者を訪問させた時。
- ⑫乙、又は同居人が右翼、極左翼関係者である時、及び当該関係者を訪問させた時。
- ⑬麻薬、覚醒剤、売春、賭博、その他の違法行為、又は公序良俗に反する行為により、他の入居者、及び近隣住民に不安を抱かせるようなことがある時。
- ⑭物件敷地内、又は貸借室に発火、爆発等の危険物や引火性薬品、又は人体に有害な物質等の持ち込みをした時や使用した時、及び有害、危険、その他風紀に害する行動をした時。
- ⑮乙、同居人、及び関係者で精神障害者、又はそれに類似する行為が発生し、他の入居者、又は関係者に対して財産的、精神的迷惑をかけた時。
- ⑯甲は、前項（①～⑮）の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、その賠償の責を負わない。
- ⑰乙は本物件、本契約の内容に関し、甲に対して一切の団体交渉、及び弁護士以外の代理人による交渉を行わないものとする。
- ⑱結露により乙の家具、衣類などに損傷が発生しても甲に対して一切金品等の請求を行わないものとする。

第17条（天災地変等による解約）

天災地変、事変等、不可抗力と認められる事態の発生によって建物の全部、又は一部が滅失、毀損し、本契約の継続が不可能な状態に至った時、及び都市計画その他の法令により取用、又は行政処分等の事態に至った時、本契約は終了したものとみなし解除される。この場合乙は甲に対し損害金等の賠償請求ができないものとする。

第18条（駐車場）

- ①乙が駐車場を賃借した時、駐車場内の乙の車輛の管理は乙の責任とし、事故、盗難等に関し甲、及び物件管理者は一切関与せず、一切の責任を負わないものとする。
- ②諸官庁の道路計画等、公共事業により駐車場が土地取用され使用制限されても、乙は甲に対し損害金等の賠償請求ができないものとする。

第19条（戸鍵）

乙は本物件の戸鍵を返還時まで責任を持って保管しなければならない。また退去時には全ての鍵を返還するものとし、コピーキー等を作成した場合は、全て甲に譲渡するものとする。万一、紛失等した場合にはシリンダー交換時の費用は、乙が負担するものとする。

鍵 No. / 本数 No. _____ 本

鍵 No. / 本数 No. _____ 本

第20条（原状回復と明渡し）

- ①本契約が終了した時は、乙は貸借室を原状に回復し甲に明渡すこと。この場合、退去の際の室内クリーニング、畳、襖、クロスの張り替え等、小修繕は乙の負担で行うものとし、乙は立退料その他名目の如何を問わず金銭の請求はしない。
- ②前項において乙が原状回復の措置を取らなかった時は、甲は自ら原状回復の措置を取ることができるものとし、これに要した費用は乙の負担とする。
- ③乙が甲の承諾を得て設置した設備、その他の設備であっても乙は甲に対して買取請求することができず、原則として全て撤去すること。但し、甲が残置することを認めた設備については、甲に対して無償残置することができる。尚、乙が甲に無断で設置した物については、すみやかに撤去すること。万一撤去されない場合は、甲又は物件管理者にて撤去されても、乙は異議を申し立てることができないものとする。
- ④乙は本件建物及び敷地内に乙の物品を残置することはできない。また本契約が終了したにもかかわらず本件建物及び敷地内に乙の残置された物品があるときは、乙が所有権を放棄、廃棄もしくは甲に無償で譲渡したとみなし、甲はこれを撤去、廃棄、及び第三者への譲渡等、任意に処分することができる。この処分費用は乙の負担とする。
- ⑤退去時における物件の立会点検には、諸費用（退去立会料、補修工事に伴う電気、水道使用料等）として 金 _____ 円也 を必要額とし、保証金（敷金）より相殺するものとする。
- ⑥乙は、前項の規定により住宅の検査を受ける時に、電気、ガス、水道、電話等について、その使用停止が証明される使用料の領収書等を甲または物件管理者に提示しなければならない。
- ⑦退去時のごみ、不用品は乙の負担にて処分し、常設のごみ箱、共用部分、近隣の空地等に放置してはならない。
- ⑧乙は、本契約が終了した後において住宅を明渡さない時は、居住（占有）による賠償金として契約終了日の翌日から明渡し日までの期間につき、1日当り家賃の日割額の倍に相当する金額を甲に支払わなければならない。

第21条（連帯保証人）

- ①丙は本契約に基づき、乙の負担する一切の債務履行に関し、本契約が終了し乙が本件建物を明渡し、かつ債務を完済するまで乙と連帯してその責を負うものとする。但し、本契約期間が合意更新、又は法定更新された場合においても、丙の甲に対する前記連帯保証債務が継続することを丙、及び甲は相互に確約する。
- ②丙は原則として定期的に収入がある成年者とし、「納税証明書（市町村発行のもの）」、又は「給与証明書（会社発行のもの）」の提出を請求する場合がある。
- ③丙として不適當と甲、又は物件管理者が判断した場合には、乙は甲、又は物件管理者の請求に従い他の連帯保証人を立てなければならない。

第22条 (連帯保証人の代理権)

丙は、本契約上の金銭債務並びに賃借物保管義務・用法遵守義務・賃借物返還義務等の履行以外に、以下に定める義務を履行する責を負うものとし、乙は同事項についての履行、及び処分に関する代理権限を丙に授与するものとする。

- ①乙は丙に対して、次の場合には本契約を解除する権限を委任した。
 - (1) 乙が賃料の支払いを3ヵ月以上支払わなかった場合。
 - (2) その他、乙が本契約の遵守義務違反によって発生する債務において、賃料3ヵ月分に相当する額の支払い義務を怠った場合。
 - (3) 乙の行方不明等、乙において前(2)号と同様の債務を負担するに至ることが明らかでない場合。
- ②本条①項の規定により、本契約が解除された場合において、丙は乙の所有にかかる本物件内の残置物の処分等、本物件の明渡しに関する一切の権限を有するものとする。

第23条 (立ち入り)

- ①甲、又は甲の指定する者は、建物の保全、点検、水漏れ、ガス漏れ、衛生、防犯、防火、救護、その他建物の管理上必要があるときは、予め乙の承諾を得て本物件内に立ち入り、これを点検し、処置を講ずることができる。但し、火災、盗難、その他非常事態が発生したり、危険防止上、緊急やむを得ない場合は、甲、又は甲の指定する者は、承諾を得ずに立ち入ることができる。この場合、甲または物件管理者は、事後すみやかに乙に連絡、報告するものとする。
- ②消防法第8条第1項に基づく消防署当局よりの通達(本物件内の防災管理上)においては、入居者は、甲並びに物件管理者の指示に従い、無条件にて協力するものとする。
- ③乙の解除申出後、次期契約者を案内する場合、これに立ち入ることができるものとする。但し、この場合には事前に乙の承諾を得るものとする。

第24条 (盗難)

本物件の内外において、乙の所有したる物品等が盗難、又は破損等の被害が生じて甲、又は物件管理者には一切賠償責任はないものとする。

第25条 (熟知義務)

甲、乙、及び丙は、本契約内容全般につき不知、不説、その他の契約例外等の理由で、本契約に基づく債務を免れることはできない。

第26条 (規定外事項)

本契約書に定めなき事項、あるいは変更を要する事態が発生した時には、民法、その他の諸法令に準拠して甲、乙、丙、及び物件管理者が誠意を持って協議し、善処するものとする。

第27条 (合意管轄)

甲、乙、及び丙は本契約から生じる権利義務について、紛争が生じた場合は、甲の所在地を管轄する裁判所を第一審の裁判所とすることを合意する。
甲、乙、丙の三者は、本契約書の全項目を熟読理解した上、合意に達し本契約を締結した。上記契約を証するため、本契約書を甲、乙、及び物件管理者各々が各自一通を所持する。

(甲) 賃貸人 ※記名押印

住所 _____

フリガナ _____

氏名 _____ 印 ☎ 044-541-0312

(乙) 賃借人 ※自署押印

本籍 _____

住所 _____

フリガナ _____ 自宅
氏名 _____ 表印 ☎ () -

生年月日 大正・昭和・平成 _____ 年 月 日

勤務先 _____ 勤務先
名称 _____ ☎ () -

勤務先 _____
所在地 _____

緊急時の _____
連絡先 _____ ☎ () -

同居人名簿 (賃借人以外の入居者)

フリガナ 氏名	生年月日	年齢	続柄	勤務先(学校)名称
_____	_____年 月 日生	才		
_____	_____年 月 日生	才		
_____	_____年 月 日生	才		
_____	_____年 月 日生	才		
_____	_____年 月 日生	才		

(丙) 連帯保証人 ※自署押印

本籍 _____

住所 _____

フリガナ _____ 自宅
氏名 _____ 表印 ☎ () -

生年月日 大正・昭和・平成 _____ 年 月 日


勤務先 _____ 勤務先
名称 _____ ☎ () -

勤務先 _____
所在地 _____

(丙) 連帯保証人
※自署押印

本 籍 _____

住 所 _____

ふりがな
氏 名 _____  自宅 ☎ () - _____

生年月日 大正・昭和・平成 _____ 年 _____ 月 _____ 日

勤 務 先
名 称 _____ ☎ () - _____

勤 務 先
所 在 地 _____

立 会 業 者

免許番号 _____
所在地 _____

名 称 _____ 印

取引主任者

登録番号 () 知事 第 () 号

氏 名 _____ 印

物件管理者

所在地 _____

名 称 _____ 印

生活 1 1 0 番

	相 手 先	電 話 番 号
物件管理者		
電気連絡		
水道連絡		
ガス連絡		
電話連絡		
町内会長		