

#### 第1条（目的）

甲は、表記の賃貸借物件を乙に賃貸し、乙は、これを賃借する。

#### 第2条（用途の制限）

- 乙は、賃貸借物件を表記の用途以外に使用してはならない。
- 賃貸借物件に入居する者は、表記入居者とし、入居者を変更または追加しようとするときは、甲の承諾を得なければならない。

#### 第3条（賃貸借期間およびその更新）

- 賃貸借期間は、表記のとおりとする。ただし、甲から期間満了の6ヶ月前までに、または、乙から期間満了の1ヶ月前までに、相手方に対し書面により何らの申し出をしないときは、更に本契約と同一期間、契約は更新されるものとし、その後もこの例による。
- 乙は、前項の更新に際しては、甲に対する更新料は支払不要とする。

#### 第4条（期間内解約）

- 乙は、契約の期間中といえども、甲に対して書面により1ヶ月以上の予告期間を定めて、本契約の解約を申し入れることができる。この場合、予告期間満了と同時に本契約は終了する。ただし、乙は、予告にかえて1ヶ月分の賃料相当額を甲に支払って、即時に解約することができる。
- 乙は、前項の予告期間に不足があるときは、不足期間の日数に比例する賃料相当額を甲に支払わなければならない。

#### 第5条（賃料等）

- 賃料等は、表記のとおりとする。ただし、1ヶ月未満の賃料等は、入居月・退去月とも、日割り計算とする。
- 前項の賃料等は、乙が毎月末日までにその翌月分を甲の指定する口座に振込みによって 支払うものとし、その振込費用は乙の負担とする。
- 賃料等の領収証は、金融機関の発行する振込金受取書をもって代えるものとし、乙は本受取書を保存しておくものとする。

#### 第6条（遅延損害金、督促手数料）

- 乙が賃料その他の債務の支払いを遅延したときは、甲に対し、遅延金額に対し年14.6％（1年を365日とする日割計算）の遅延損害金を支払うものとする。
- 乙が賃料その他の債務の支払いを遅延し、甲が督促（書面、電話、メール等）をした場合、甲に対し、1回につき1,000円＋消費税の督促手数料を支払うものとする。

#### 第7条（火災保険）

本賃貸借契約の期間中は火災保険（借家人賠償責任保険、個人賠償責任保険）に加入を条件とする事を乙は承諾し、本賃貸借契約を締結するものとする。

#### 第8条（諸費用の実費負担）

- 乙または入居者は、次の諸費用を負担するものとする。
- 賃貸借物件内で使用する電気、ガス、水道料金、電話料金。
  - 賃貸借物件内で使用する電球取替費、その他日常の小修理に属する修繕費。
  - その他賃貸借物件の専用使用にかかる各種諸費用。

#### 第9条（敷金）

- 乙は、敷金として表記の金額を本契約締結と同時に甲に預け入れるものとする。ただし、敷金には、利息を付さない。
- 前項の敷金は、賃料の支払いおよび損害賠償その他の本契約から生ずる一切の債務を担保する。
- 乙は、敷金返還請求権を第三者へ譲渡、または質入れすることはできない。

#### 第10条（賃料等の改定）

第5条に定める賃料等が、公租公課の負担の増加、経費の増加、その他の事由により不相当となるに至ったときは、契約期間中といえども甲は、甲乙協議の上、賃料、共益費、駐車場賃料、敷金、礼金を改定することができる。

#### 第11条（賃借人の管理義務および通知義務）

- 乙は、賃貸借物件および共用部分（バルコニー、ロビー、廊下等）を、別に定める入居規則を遵守し、善良なる管理者の注意をもって占有または使用しなければならない。
- 共用部分には、私物を置かないこと。
- 乙は、職業または勤務先に変更が生じた場合は、ただちに甲へ書面にて通知しなければならない。
- 乙は、賃貸借物件を継続して1ヶ月以上空室にするときは、甲へ書面にて通知しなければならない。

#### 第12条（禁止行為）

- 乙は、次の行為をしてはならない。
- 賃貸借物件の改築、模様替え、造作の新設など原状を変更すること。
  - 賃貸借物件の共用部分に、物置、建造物等を構築もしくは設置または避難の障害となるものを設置すること。
  - 賃貸借物件の内外および敷地内に、看板掲示物、広告、標識等を設置、貼付または記入すること。
  - 電気、ガス、給排水、電話回線等に関し、機器の新設、付加、除去または変更すること。
  - 賃貸借物件の転貸または全部もしくは一部の賃借権を譲渡すること。
  - 賃貸借物件の内外に賃貸借物件の保全に支障を生ずる重量物を搬入すること。
  - 賃貸借物件の内外に爆発性または発火性の物品を搬入し、または取扱うこと。
  - 犬、猫などペットの飼育、ピアノなどの楽器の演奏、その他喧騒、振動、臭気の原因となるものを搬入すること、ならびに他の入居者の迷惑となる一切の行為。

#### 第13条（立入点検）

甲または甲の指定する者は、建物の保全、衛生、防火、防犯、救護、その他必要のあるときは、あらかじめ乙の承諾を得て賃貸借物件に立入り、所要の措置をとることができる。ただし、火災、盗難、その他やむを得ない場合で事前に乙の承諾を得ることができないときは、甲は事後すみやかに乙に連絡、報告するものとする。

#### 第14条（損害賠償）

- 乙もしくは表記入居者、またはそれらの来訪者、その他乙の関係者が、賃貸借物件、本件建物設備および諸造作等を毀損したときは、乙はただちにこれを原状に回復しなければならない。もし、乙が原状に回復しない場合は、甲は乙の負担に基づいて原状に回復することができる。
- 甲は、天災地変、火災、盗難により生じた賃貸借物件内の乙の財産に係わる損害、または電気、ガス、水道等の設備の破損等により生じた損害に関しては、甲に重大なる過失のない限り、一切その賠償の責を負わないものとする。

#### 第15条（契約の解除）

甲は、乙が次の各号の一に該当するときは、乙に対し何らの催告を要しないで本契約を解除することができる。この場合甲が損害を被ったときは乙に対しその損害の賠償を請求することができる。

- 賃料の支払いを延滞したとき。
- 共同生活の秩序を乱すと認められるとき。
- 乙が破産の宣告を受けたとき。
- その他本契約の各条項に違背したとき。

#### 第16条（暴力団排除に関する事項）

- 乙または入居者が、次の各号のいずれかに該当したときは、甲は何ら催告を要せず、本契約は解除となり、乙は本物件を明け渡さなくてはならない。
  - 暴力団構成員および同準構成員であることが判明したとき。
  - 本物件内、共用部分、付属設備等に、暴力団の組織、名称、活動等に関する看板、名札、写真、絵画、ちょうちん、代紋、その他これに類する物件を掲示もしくは搬入したとき。
  - 本物件内に暴力団構成員、同準構成員を居住させ、またはこれらの者を反復出入りさせたとき。
  - 本物件内、共用部分、その他本物件に接近する場所において、暴行、傷害、脅迫、恐喝、器物破損、逮捕監禁、凶器準備、集合、賭博、売春、ノミ行為、覚せい剤、拳銃、火薬類等に関する犯罪を敢行、また乙と関係ある者がこれらの犯罪を敢行したとき。
  - 本物件内、共用部分、その他本物件に接近する場所において、暴力団の威力を背景に、粗野または乱暴な言動をして他の入居者、管理者、出入者等に、迷惑、不安感、不快感等を与えたとき。
- 前項により契約を解除された場合、乙は解除の翌日から明渡完了の日までにおける日割計算による家賃相当の倍額を甲に支払うものとする。

#### 第17条（契約終了の場合の処置）

本契約が終了したときは、次の各号により処置するものとする。

- 乙は、ただちに賃貸借物件を原状に回復して、これを甲に返還しなければならない。もし乙が原状に回復しない場合は、甲乙協議の上 甲は乙の負担に基づいて原状に回復することができる。ただし、自然消耗、経年変化にかかわるものについては、乙は原状回復の責を負わないものとする。
- 甲は、乙が賃貸借物件内の乙所有の物品をただちに搬出しないときは、任意に立入り、保管、その他必要な手続きをするものとする。なお、これに要する費用はすべて乙の負担とする。
- 甲は、乙が賃貸借物件の明渡しを完了したときから1ヶ月後の応答日までに、敷金(保証金)から本契約に基づく債権、その他乙が負担すべき一切の費用を控除してその残額を乙に返還する。
- 乙は、本契約の終了に関して甲に対し移転料、その他名目いかんを問わず、金員等を要求しない。

#### 第18条（連帯保証人）

- 本契約の連帯保証人は、乙と連帯して本契約に基づく乙の一切の債務を保証する。
- 本契約の連帯保証人は、本契約締結時に印鑑証明書、その他甲の請求する書類を提出しなければならない。
- 乙は、連帯保証人が欠けたとき または連帯保証人に無資力等不適当な事由があると認められたときは、ただちに他の連帯保証人をたてなければならない。

#### 第19条（会社契約）

本契約が、会社契約の場合は入居者が変わる時点で、契約期間中に関わらず、本契約は終了するものとし、引続いて使用を希望する場合は、再契約を為すものとする。

#### 第20条（駐車場）

乙が車庫証明書を必要とする場合は、甲が証明するものとし、乙は事務手数料として 甲に、3,000円＋消費税を支払うものとする。

#### 第21条（管轄裁判所）

甲および乙は、本契約について紛争を生じた場合は、甲の所在地の裁判所を第一審の管轄裁判所とすることにあらかじめ合意する。

#### 第22条（規定外事項）

甲および乙は、本契約書に定めない事項については、関係法令および不動産取引の慣行に従い、互いに誠意をもって協議し決定する。

上記契約の証として本契約書2通を作成し、甲乙および連帯保証人各々記名押印のうえ、甲乙各1通を保管する。