

## 建物賃貸借契約条項(居住用)

### (契約の締結)

**第1条** 貸主(甲)と借主(乙)は標記に記載する賃貸借の目的物について、以下の条項により賃貸借契約を締結した。

### (契約期間)

**第2条** 契約期間は、標記に記載する通りとする。

2 甲及び乙は、協議の上、本契約を更新することができる。

3. 乙が法人の場合、入居者は役員、従業員およびその家族に限定するものとし、入居者の変更を行う場合は新たに新規契約をするものとする。

### (賃料)

**第3条** 乙は標記の記載に従い、家賃を甲に支払わなければならない。

2. 甲および乙は、次の各号の一つに該当する場合には、契約期間中であっても協議の上家賃を改訂することができる。

(1) 物価および近隣の賃貸料等に変動が生じたとき

(2) 公租公課および建物の維持管理費用、その他の負担の増加により家賃が 不相当となった場合

(3) 建物および付属設備に改良が施されたとき

(4) その他改訂の必要が生じたとき

3. 1ヶ月に満たない期間の家賃は、日割をもって計算した額とする。

### (共益費)

**第4条** 乙は、階段、廊下等の共用部分に必要な光熱費等の維持管理費に充てるため、共益費を支払うものとする、又維持管理費の増減により共益費が不相当となった場合は甲および乙は協議のうえ共益費を改訂することができる。

2. 1ヶ月に満たない期間の共益費は、日割をもって計算した額とする。

### (負担の帰属)

**第5条** 甲は、本物件に係る公租公課を負担するものとする。

2. 乙は、電気・ガス・水道その他専用設備に係る使用料金を負担するものとする。

### (敷金)

**第6条** 乙は本契約から生じる債務の担保として、標記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、敷金をもって家賃、共益費その他の債務と相殺することはできない。

3. 甲は本物件の明け渡しがあったときは敷金の全額を無利息で乙に返還しなければならない。但し、乙が負担すべき未納賃料、共益費、損害賠償金その他 甲の受領すべき金額を差し引き不足が生じるときは、乙はこの不足額を直ちに甲に支払わなければならない。

4. 敷金には利息をつけない。

### (反社会的勢力ではないことの確約)

**第7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。

一 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号)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

二 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

三 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

四 自ら又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又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、又は信用を毀損する行為

**(禁止又は制限される行為)**

**第8条** 乙は、甲の書面による承諾を得ることなく、本物件の全部又は一部につき、賃借権を第三者に譲渡し、又は転貸してはならない。

2. 乙は、甲の書面による承諾を得ることなく、本物件の増築、改築、移転、改造若しくは模様替え又は本物件の敷地内における工作物の設置を行ってはならない。

3. 乙は本物件の使用に当たり、次に掲げる行為をおこなってはならない

(1) 銃砲刀剣類または爆発性、発火性を有する危険物の製造または保管すること

(2) 大型の金庫その他の重量物の搬入、備え付けること

(3) 配水管を腐食させる液体を流すこと

(4) 大音量でテレビ、ステレオ、カラオケ等の操作、ピアノ等の演奏をすること

(5) 猛獣、毒蛇等の明らかに近隣に迷惑をかける動物を飼育すること

(6) 第1項の規定にかかわらず、本物件の全部又は一部につき、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号)第2条第6号に指定する暴力団員(以下「暴力団員」という)に賃借権を譲渡し、又は転貸すること

4. 乙は、本物件の使用にあたり、甲の書面による承諾を得ることなく、次の各号に掲げる行為を行ってはならない

(1) 犬、猫、鳥獣等小動物ペットの飼育をすること

(2) 階段、廊下等の共用部分に物品を置くこと

(3) 階段、廊下等共用部分への看板、ポスター等の広告物の掲示

**(乙の管理義務)**

**第9条** 乙または乙の関係者は、善良な管理者の注意をもって本物件を使用する義務を負う。

2. 乙が本物件内の造作、設備の修繕若しくは災害予防上の措置を必要とする場合は速やかに甲に通知しなければならない。

3. 乙または乙の関係者の故意、過失により、建物および設備等を故障、破損、滅失させたときは、その賠償をしなければならない。

4. 乙は、鍵の追加設置、交換等を甲の承諾なしに行ってはならない

**(契約期間中の修繕)**

**第10条** 甲は、本1項第(1)号から第(4)号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費用は、乙が負担しなければならない。

(1) 畳の表替え、裏返し

(2) 障子の張り替え、ふすま紙の張り替え

(3) 電球、蛍光灯、水道のパッキン等消耗品の取替え

(4) その他軽微な修繕

**(契約の解除)**

**第11条** 乙が次の各号のいずれかに該当したときは、甲は相当の期間を定めて催告後、本契約を解除することができる。

(1) 乙が家賃、共益費等の支払いを2か月以上滞納したとき

(2) 乙が家賃、共益費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なうと認められるとき

(3) 本物件を居住の用以外に使用したとき

(4) 第7条のいずれかの規定に違反したとき

(5) 環境及び共同生活の秩序、平穏等を阻害する行為を反復したとき



ア 相手方に対する脅迫的な言動又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、又は信用を毀損する行為

**(禁止又は制限される行為)**

**第8条** 乙は、甲の書面による承諾を得ることなく、本物件の全部又は一部につき、賃借権を第三者に譲渡し、又は転貸してはならない。

2. 乙は、甲の書面による承諾を得ることなく、本物件の増築、改築、移転、改造若しくは模様替え又は本物件の敷地内における工作物の設置を行ってはならない。

3. 乙は本物件の使用に当たり、次に掲げる行為をおこなってはならない

(1) 銃砲刀剣類または爆発性、発火性を有する危険物の製造または保管すること

(2) 大型の金庫その他の重量物の搬入、備え付けること

(3) 配水管を腐食させる液体を流すこと

(4) 大音量でテレビ、ステレオ、カラオケ等の操作、ピアノ等の演奏をすること

(5) 猛獣、毒蛇等の明らかに近隣に迷惑をかける動物を飼育すること

(6) 第1項の規定にかかわらず、本物件の全部又は一部につき、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号)第2条第6号に指定する暴力団員(以下「暴力団員」という)に賃借権を譲渡し、又は転貸すること

4. 乙は、本物件の使用にあたり、甲の書面による承諾を得ることなく、次の各号に掲げる行為を行ってはならない

(1) 犬、猫、鳥獣等小動物ペットの飼育をすること

(2) 階段、廊下等の共用部分に物品を置くこと

(3) 階段、廊下等共用部分への看板、ポスター等の広告物の掲示

**(乙の管理義務)**

**第9条** 乙または乙の関係者は、善良な管理者の注意をもって本物件を使用する義務を負う。

2. 乙が本物件内の造作、設備の修繕若しくは災害予防上の措置を必要とする場合は速やかに甲に通知しなければならない。

3. 乙または乙の関係者の故意、過失により、建物および設備等を故障、破損、滅失させたときは、その賠償をしなければならない。

4. 乙は、鍵の追加設置、交換等を甲の承諾なしに行ってはならない

**(契約期間中の修繕)**

**第10条** 甲は、本1項第(1)号から第(4)号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費用は、乙が負担しなければならない。

(1) 畳の表替え、裏返し

(2) 障子の張り替え、ふすま紙の張り替え

(3) 電球、蛍光灯、水道のパッキン等消耗品の取替え

(4) その他軽微な修繕

**(契約の解除)**

**第11条** 乙が次の各号のいずれかに該当したときは、甲は相当の期間を定めて催告後、本契約を解除することができる。

(1) 乙が家賃、共益費等の支払いを2か月以上滞納したとき

(2) 乙が家賃、共益費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なうと認められるとき

(3) 本物件を居住の用以外に使用したとき

(4) 第7条のいずれかの規定に違反したとき

(5) 環境及び共同生活の秩序、平穏等を阻害する行為を反復したとき

