

見本

賃（貸・借）人用

住宅賃貸借契約書

<input type="radio"/>	新規
<input type="checkbox"/>	更新

賃貸人高田裕之と賃借人〇〇〇〇は、本契約書および裏面記載の住宅賃貸借契約約款により、下記に表示する住宅（目的物件）に関する賃貸借契約を締結する。

I. 目的物件の表示

所在地 京都府京都市左京区一乗寺木ノ本町5
名称 コンパートメント小太郎
部屋番号等 1階101号室 但し、造作一式を含む
構造・規模 鉄筋コンクリート造3階建 総戸数10戸

入居者が4年制大学新入生で、保証人が親御さんなら、礼金無料とします。

II. 契約期間

2022年2月22日～2024年2月21日迄（以後2年毎更新）

III. 契約条件

賃料（月額）	金50,500.-円也	礼金	金50,500.-円也
共益費（月額）	金2,000.-円也	敷金	金50,500.-円也
水道代（月額）	賃借人実費負担	解約時返還金	敷金－原状回復費
ネット接続料（月額）	金2,000.-円也（随時）	火災保険料	金6,730.-円也（2年毎更新）
契約更新料	なし（ただし、契約期間満了の2ヶ月前までに契約更新の意志を書面で表明する）		

IV. 賃料等の支払期限および支払方法

支払期限	翌月分を毎月末日までに支払う（持参払い推奨）
支払方法	1口座振替 ②銀行振込 ③持参払い（貸主・管理人・管理業者）
振込口座	1. 京都中央信用金庫 一乗寺支店(111) 普通 5815419 ㊦㊧㊨㊩ 2. 新生銀行 本店(400) 普通 1212452 ㊦㊧㊨㊩

V. 入居者（賃借人との続柄）

続柄	氏名	生年月日
本人	〇〇 〇〇	平成 年 月 日

VI. 特約事項

賃借人の善管注意義務違反等により目的物件に通常損耗を超える損耗が発生した場合、国土交通省のガイドラインに則り、賃借人はその損耗を回復するための費用を負担する。

本契約及び裏面の住宅賃貸借契約約款で定める事項や遵守する事項について賃貸人、賃借人、連帯保証人全員が理解し、互いに合意したうえで本契約の締結を証するために本書2通を作成し、賃貸人、賃借人、連帯保証人はこれに署名押印し、賃貸人、賃借人が各1通を保有する。

平成 年 月 日

賃貸人

住所 〒606-8161 京都府京都市左京区一乗寺木ノ本町5

氏名 _____ (印)

賃借人

住所 (帰省先) 〒 _____

氏名 _____ (印)

電話又は携帯電話 _____

学校(勤務先)名 _____

学校(勤務先)所在地 _____

学校(勤務先)電話 _____

連帯保証人

承諾文 私は、本契約に基づく上記賃借人の負担する一切の債務について賃借人と連帯して責任を負います。

住所 〒 _____

氏名 _____ (実印)

電話又は携帯電話 _____

続柄・生年月日 賃借人の () 年 月 日生

勤務先名 _____

勤務先所在地 _____

勤務先電話 _____

管理人の表示

〒606-8161 京都府京都市左京区一乗寺木ノ本町5



コンパートメント小太郎

家主 高田裕之

TEL (075)712-0441 携帯 090-1020-6529

Email irukakiss@livedoor.com

住宅賃貸借契約約款

第1条 (目的)

この住宅賃貸借契約約款（以下、「契約約款」という。）は、住宅（区分建物の一住宅ほか）の賃貸借契約（以下、「本契約」という。）について、当事者が本契約の締結に際して定めるべき事項、及び当事者が本契約の履行に関して互いに遵守すべき事項を明らかにすることを目的とする。

第2条 (表示及び用語)

- この契約約款においては、賃貸借契約の当事者について賃貸人を「甲」、借借人を「乙」とする。
- 甲が乙に賃貸する住宅（以下、「目的物件」という。）の表示、及び本契約の条件等必要な事項は契約書に記載する。

第3条 (使用目的)

乙は、目的物件を居住の用途以外の目的に使用してはならない。

第4条 (契約の更新)

- 乙が本契約の更新を希望するときは、賃貸借期間満了の**2ヶ月前までに甲に書面をもって**申し出をし、甲に異議がなければ、本契約を更新することができる。ただし、合意更新、法定更新を問わず本契約が更新される場合は、乙は契約書記載の更新料を期間満了日までに甲に支払わなければならない。
- 本条は、次回の更新以降も同様とする。

第5条 (賃料及び共益費)

- 乙は毎月、契約書記載の通り賃料、共益費等を、支払期日までに甲の指定する方法により支払う。この場合、甲が金融機関への振込みによる支払いを指定したときは、振込手数料は乙の負担とする。
- 本契約期間の開始日が月の途中である場合は、開始日の属する月の賃料、共益費は日割計算とする。また、契約解除、解約、その他の事由により、乙が目的物件を甲に明け渡す日が月の途中である場合も、明け渡す日の属する月の賃料、共益費は日割計算とする。

第6条 (賃料等の変更)

- 契約期間内といえども、物価の高騰、土地もしくは建物に対する公租公課の増加、経済事情の変動、設備の改善、維持管理費の増加が認められたとき、及び近傍同種の建物の賃料、共益費等に比較して当該賃料、共益費等が不相当となったときは、甲はこれを改定できるものとする。
- 本条は第4条の契約更新の際にも適用する。

第7条 (延滞損害金)

乙が、賃料及び共益費等の全部、又は一部の支払いを怠ったときは、納付期日の翌日から年率 14.6%（日率 0.04%）の割合で延滞損害金を甲に支払わなければならない。ただし、天災地変その他の不可抗力によるものと甲が認めたときは、減免することができる。

第8条 (敷金)

- 乙は、本契約より生じる一切の債務を担保するため、本契約の締結時、契約書記載の敷金を甲に無利息にて預託する。
- 本契約が終了し、乙が甲に目的物件の明け渡しをし、本契約による甲乙双方の債権債務の履行を完了した後1ヶ月以内に、甲は敷金から乙の債務を差し引いた金額を本物件所在地において清算する。

第9条 (負担義務)

- 電気、ガス、電話の使用契約は、乙が直接施設者とおこなうものとする。
- 上水道及び下水道の使用契約は、甲が乙に代わって契約する。この場合、その契約によって生ずる使用料の支払い義務は乙が負うものとする。

第10条 (入居者)

- 目的物件に居住する入居者は、契約書に記載した者に限る。ただし、甲が乙より人数の増加報告を事前に受け、それを承諾した場合はこの限りではない。
- 乙が自ら使用せず、契約書に記載する入居者を居住させる契約を締結した場合であっても、乙はその入居者以外の者を目的物件に居住させてはならない。

第11条 (転貸、権利譲渡の禁止)

乙は、本契約に基づく権利又は義務の全部、もしくは一部を第三者に譲渡したり、転貸することはできない。

第12条 (禁止事項)

乙は、次の各号に掲げることをしてはならない。

- 目的物件内に、危険物、重量物、衛生上有害な物質及びその他近隣より苦情が出る物品の持ち込みをすること。
- 甲が指定する場所以外に、車輛(自動車、自転車、バイク等)を搬入、格納、放置すること。
- 建物内における喧嘩、騒音、電波障害となる機器の使用、設置等をすること。
- 近隣に対して迷惑となる行為をすること。特に早朝((午前7時以前)や、深夜(午後10時以降)の静寂を破る行為(麻雀、カラオケ等)をすること。
- 覗き見、蛮行、無断他室侵入、集会、窃盗等の公序良俗に反する行為をすること、又、善良なる管理者としての注意義務に悖る行為をすること。
- 賭博行為、競輪、競馬、競艇等のノミ行為や、売春、麻薬、覚醒剤等の密造、密売その他刑法ならびに各刑罰法規に抵触するような行為をすること。
- 電気、ガス、水道、電話、受信アンテナ等の既設容量、既設定格を変更しなければならないような器具、機械や、上水道及び下水道に支障をきたす器具、機械を設置もしくは使用をすること。
- 目的物件内や建物内において鳥獣類の飼育をすること、又、一時的にそれを預かること。
- 廊下、階段その他の共用部分を本来の目的以外に使用すること。

第13条 (原状変更)

乙は、造作、設備の新設、除去、変更その他目的物件内において目的物件を一部変更しようとするときは、予め書面にて甲に申請し、甲の書面による承諾を得なければならない。

第14条 (修理)

甲は、乙の責めによらない損耗により目的物件がその使用に支障が生じたときはその修理義務を負う。ただし乙の責めに基づく目的物件の損傷、毀損については乙がその修理義務を負うものとし甲の指定に基づき乙においてこれを修理して原状に復するかあるいはこれによって生じた損害を賠償しなければならない。

第15条 (不在通知)

乙が、相当の期間にわたる外出、外泊等により留守にする場合は、甲に対して事前に通知しなければならない。

第16条 (立入点検)

1. 甲が、目的物件の維持管理のうえで目的物件内の点検、修理等が必要と認めるときは、甲及び甲の使用人、又は甲が指定した者は、乙にその旨を事前に通知することにより目的物件内に立ち入り、必要な措置をとることができる。
2. 防火、防犯、救護等、緊急の必要があるときは、甲及び甲の使用人、又は甲が指定した者は、乙に事前に通知することなく目的物件内に立ち入り、必要な措置をとることができる。

第17条 (契約解除)

乙が次の各号に該当するときは、改めて契約解除の通知をすることなく、本契約を即時解除することができる。

- (1) 第3条に掲げる使用目的を変更したとき。
- (2) 賃料等、その他の債務の支払いを2ヶ月以上滞納したとき。
- (3) 第12条規定の禁止事項に該当したとき。
- (4) 目的物件の全部又は一部の賃借権を譲渡したり転貸したとき。
- (5) 甲の書面による承諾が得られないまま目的物件の一部を改造、もしくは模様替えを着手したとき。
- (6) 他の賃借人の占有に著しい妨害を与えたとき。
- (7) 正当な事由なしに、甲及び甲の使用人、又は甲が指定した者から指定した期間内に更新の契約を締結しないとき。
- (8) 支払停止、もしくは支払不能の状態となったとき。又は、著しく信用を失墜する事実があったとき。
- (9) 乙及び乙の同居人等が、反社会的集団（暴力団、暴走族、過激な政治活動集団等）の構成員、又はこれに準ずる者と判明したとき。
- (10) 乙が前項に掲げる者の事務所や宿泊等の表示をしたとき。又は、乙が前項に掲げる者の事務所や宿泊等として使用したとき。
- (11) その他、契約約款の各条項に違反したとき。

第18条 (期間内解約)

1. 乙が本契約を解約しようとするときは、**2ヶ月以前の予告をもって**その旨を甲又は甲が指定した者に申し入れなければならない。この申し入れは**書面をもっておこない**、これを撤回、もしくは取り消すことはできない。
2. 前項の規定にかかわらず、乙は解約の申し入れの日から2ヶ月分の賃料、共益費等を甲に支払うことにより、即時目的物件を明け渡すことができる。
3. 甲が本契約を解約しようとするときは、6ヶ月以前の予告をもって、その旨を書面にて乙に申し入れ解約することができる。

第19条 (明け渡し)

1. 本契約が期間満了、解除、解約、その他の事由により終了したとき、乙は甲、又は甲が指定した者の目的物件内の立入検査等を受けたいえ、目的物件を原状回復し、明け渡しものとする。ただし、甲の承諾を得て付加した造作等についてはこの限りではない。
2. 甲は乙に代わって目的物件を原状回復するための修復を行なうことができ、その費用は乙が負担する。
3. 乙が目的物件を明け渡した後、目的物件内に残置した物品等があるときは、その物品等の所有権を乙が放棄したものとし、甲はこれを処分することができる。処分を要した費用は乙が負担し、乙はこれに異議申し立てをすることはできない。
4. 本契約が終了する日までに、乙が目的物件を明け渡さないときは、本契約終了の翌日より明け渡しに至るまでの間に、甲が被った損害等を、乙が金銭により賠償しなければならない。
5. 乙は、目的物件の明け渡しまでに電気、ガス、電話等の解約、閉栓手続きをし、使用料等を精算しなければならない。

第20条 (契約の終了)

目的物件が滅失、もしくは火災等の不可抗力により使用不可能となったときは、本契約は当然に終了する。

第21条 (連帯保証人)

1. 連帯保証人は契約約款に基づき乙の負担する一切の債務履行について、本契約期間中はもちろん、法定更新、合意更新を問わず更新後も、又本契約が終了し、乙が目的物件を明け渡し、かつ甲に対する債務を完済するまで乙と連帯してその責めに任ずるものとする。
2. 連帯保証人の1名、又は全部が死亡したとき、あるいは無資力等の不適当な事由があるときは、甲の請求があつてから7日以内に、乙は他の連帯保証人を立てなければならない。

第22条 (管轄裁判所)

本契約及び、契約約款に関し、甲乙間に紛争が生じたときは、京都地方裁判所を第一審の管轄裁判所とする。

第23条 (規定外事項)

契約約款に定めない事項、又は契約約款の条項の解釈に疑義が生じた時は、関係法令並びに慣習に従い、甲乙信義を旨として誠意をもって協議解決する。

第24条 (付属特約他)

1. 契約締結時、必要に応じ本契約に付属の特約を設け、締結することができる。
2. 本契約及び契約約款に変更事項が生じたり、又追加事項が生じた場合は別紙覚書を取り交わすことで本契約及び契約約款の各規定にかえる事ができる。
3. 乙は甲に対し、団体的な交渉は一切することはできない。
4. 乙が本契約の期間満了、解除、解約、その他により目的物件を明け渡したとき、契約の際に渡した部屋鍵等を紛失していた場合は、甲に鍵交換にかかる費用を実費で支払わなければならない。

