

第22条(特約事項)

別紙特約事項参照。以下余白

解約時に乙が費用負担する工事一覧	<input checked="" type="checkbox"/> クリーニング	<input type="checkbox"/> 畳表の張替	<input type="checkbox"/> 襖張替	<input type="checkbox"/> 障子張替
	<input type="checkbox"/> 錠前交換	<input checked="" type="checkbox"/> 汚損・破損・紛失部	<input checked="" type="checkbox"/> エアコンクリーニング	

(甲) 転賃借人 住所 〒  
氏名 印

(甲) 代理人 - 印

(乙) 賃借人 住所 〒  
携帯TEL  
氏名 印 TEL  
住所  
緊急連絡先 氏名 TEL

連帯保証人  家賃債務保証業者の提供する保証を利用する場合、別紙保証委託契約書に定める  
 別紙連帯保証人引受承諾書に基づく

住所 〒  
氏名 実印 TEL

仲介業者 所在 管理業者  
名称 印 宅地建物取引士 印  
免許番号 登録番号  
代表取締役 担当者

仲介業者

## 貸室定期賃貸借契約書

契約日 西暦 年 月 日

賃貸人 (以下、甲という)と、  
賃借人 (以下、乙という)は、  
下記条項により期間満了により契約が終了して更新されない定期賃貸借契約を締結し、各自署名押印の上、各1通を所持する。

物件表示	所在地	茨城県○○○○○○						
	名称	○○○○○○○○ ○○ 号室						
	構造	木	造	スレート	葺	2 階建	専有面積	78 m <sup>2</sup>
	間取	2SLDK(洋、洋、洋、LDK)			駐車場	-		

### 第1条(賃貸借期間)

- 本賃貸借契約の期間は、 年 月 日より 年 月 日迄の 1 ヶ年とする。尚、再契約については、後記第17条の規定に従う。

### 第2条(賃料等・共益費・礼金・敷金)

- 賃料等の毎月の支払明細は下記の通りと定め、乙は翌月分を毎月末日迄に下記口座へ振込で支払う。(賃料前払い)
- 管理者指定の口座振替を利用する場合、毎月振替指定日に翌月分を支払う。
- 甲乙間の振込手数料・振替料は乙が別途負担する。
- 支払いの領収は金融機関の振込票等の控えを以て証とし、甲は請求書、領収証を発行しない。

家賃	- 円	-	- 円	-	- 円
共益費	- 円	-	- 円	その他	円
駐車場	- 円	-	- 円	合計	0 円

振込先	
口座名義人	

- 乙が賃料その他本契約上の金銭債務の支払を遅延したときは、その時から完済するまで(第6日あたり)14.6%の割合による遅延損害金を甲へ支払うものとし、また督促状送付回につき督促手数料 500円を管理者へ支払うものとする。尚、本契約において家賃債務保証業者の提供する保証を利用する場合は、保証委託契約の定めを優先するものとする。
- 電気料・ガス料・水道料・町内会費・衛生費その他雑費について、乙は本契約と別に支払う。
- 解約月の賃料等は一旦1ヶ月分を支払、解約日に応じた日割にて計算し、本規定の敷金とともに返金する。
- 家主礼金として乙は賃料の - ヶ月分 金 - 円を甲に支払う。礼金は本契約締結時の一時金として支払い、返却しないものとする。
- 敷金として乙は賃料の - ヶ月分 金 - 円を債務の担保として甲に交付する。敷金は、乙が契約終了に伴う建物の明渡しを完了し、未納賃料等・損害金及び第4条・10条・22条に記載される乙の負担すべき金銭を精算後、返金する(振込手数料乙負担)。もしくはそれら債務額と相殺し残金を返金する。敷金には利息をつけず、契約期間中は賃料と相殺又第三者に譲渡及び担保に供する事ができない。

### 第3条(賃料等の改訂)

契約期間中といえども公租公課・諸物価の変動あるいは近隣相場との比較により賃料(共益費・駐車場含む)が不当になったときは、甲乙協議の上改訂することができる。

### 第4条(負担の帰属及び修繕義務)

- 甲の負担目的物
  - 建物および室内外の賃貸目的物の主要構造部分・住宅設備機器・造作物・工作物の自然的・経年的原因による故障・破損・作動不良による修理・修繕・改修費用。
- 乙の負担目的物
  - 故意・過失・不注意による室内外における破損・汚損・キズ・コゲ等の修繕費用。
  - タバコ・におい・カビ等による変色が原因のクロス・機・床等の修繕費用・張替費用。(部分修理が不可能・不都合な場合、セット交換・面単位での修復とする)
  - 本契約書及び「入居のしおり」規程の注意事項・遵守事項・禁止事項が原因の故障・破損・汚損。
  - 入居中の日常使用に伴う機器類・生活消耗品(電灯・水道・パッキン)の交換費用。
  - リモコン・鍵等の備品・貸与品を紛失した場合の再調達費用。
  - 錠前交換をする場合、管理者指定の業者にて行い、その費用は乙負担とする。なお、鍵交換の際は、乙は甲及び管理会社へ鍵を提出する。
  - 電話・通信回線の引込みに伴う費用。

3. 甲は、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。尚、修繕に要する費用は、甲負担とするが、乙に過失が伴う場合は乙負担とする。
4. 乙は善良な管理者としての注意義務をもって契約物件を保全し、使用しなければならない。
5. 甲は、本物件において自ら修繕を行う場合、予めその旨を乙へ通知するものとし、乙は正当な理由がある場合を除き、当該修繕の実施を拒否する事は出来ないものとする。
6. 乙は、本物件内外において破損や汚損等により修繕が必要となった場合、その旨を甲へ速やかに通知しなければならないものとする。尚、通知が遅れた事によって甲に損害が生じた場合、乙はこれを賠償しなければならないものとする。
7. 甲の負担目的物において修繕の必要が認められるにも関わらず、甲が正当な理由無く修繕を実施しない場合、乙は自ら修繕する事が出来るものとし、修繕に要する費用は甲の負担とするが、修繕範囲は小修繕に限るものとし、小修繕以外については、事前に甲の承諾を得なければ乙自ら修繕してはならないものとする。

#### 第5条(一部滅失等による賃料の減額等)

1. 本物件の一部が滅失その他の事由により使用及び収益する事が出来なくなった場合において、乙の過失が伴わず、且つ本条第1項で定める甲の負担目的物が物理的に滅失または破損した場合に限り、甲は乙と協議した上で、その使用及び収益をすることが出来なくなった部分の割合に応じて賃料減額や減額に代替する方法を定めるものとする。尚、乙が甲へ通知した日から修理・交換に要する一般的な日数を免責期間として考慮するものとする。
2. 甲及び乙は、残存する部分のみでは賃貸した目的を達することが出来ない場合、本契約を解除することができるものとする。

#### 第6条(契約の終了)

1. 本契約は、本物件の全部が滅失その他の事由により使用及び収益する事が出来なくなった場合、終了するものとする。

#### 第7条(損害の賠償・保険加入義務)

1. 乙は契約期間中甲方指定の借家人賠償特約・個人賠償特約を付した家財保険に加入する事。
2. 乙(家族・使用人等の関係者を含む)の故意又は過失により、本件建物・付帯設備・車輛等に損害を与えたときは、乙は相手方へ一切の損害を賠償しなければならない。
3. 天災・地震・火災・盗難、その他の責に帰さない事故、駐車場内での事故・盗難・他車による駐車被害等については、甲及びその代理人は一切賠償の責任を負わない。
4. 家宅侵入及び盗難による修理は乙が費用負担する。(原則、加入した損害保険にて補償)

#### 第8条(解約の申し入れ)

- 賃貸借契約期間中であっても次の場合は契約を終了する。尚、本契約締結後、條に定める契約始期日前に乙が解約を申し入れる場合、本条第3項の定めにより、乙は甲へ賃料等支払合計額のヶ月分を支払うことで即時解約できるものとする。
1. 甲より乙へ本契約の解約または更新しない旨の通知を文書にて申し入れた後6ヶ月を経過したとき。
  2. 乙より甲へ本契約の解約または更新しない旨の通知を文書にて申し入れた日より9ヶ月を経過したとき。
  3. 乙は、本契約の解約を申し入れた時、賃料等支払合計額のヶ月分を甲へ支払う事により即時解約することができる。
  4. 上記に定める解約または更新をしない旨の申し入れは、全て文書によりこれを行うものとする。

#### 第9条(契約の解除)

- 乙が次の各号に該当した場合、甲は催告を要せず、直ちに本契約を解除することができる。
1. 乙が賃料その他本契約上の諸債務の支払いを2ヶ月以上怠ったとき。
  2. 再三にわたる賃料遅延が続き正常な支払いの回復が見込めないとき。
  3. 乙及び同居者・連帯保証人が身分その他契約申込内容を偽ってこの契約が締結されたとき。
  4. 乙及び同居者が暴力団及びその関係者・類似団体関係者・不法滞在外国人のとき。
  5. 乙につき破産、会社整理、強制執行、若しくは保全処分申立て・刑事処罰を受けたとき。
  6. 第11条(禁止事項)の一つにても該当する行為をし、債権関係が損なわれたとき。
  7. 乙との連絡が取れず無断不在30日以上に及ぶ行方不明のとき。

#### 第10条(賃貸借物件の返還及び原状回復義務)

1. 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、本物件を明渡さなければならないが、本契約終了後、本物件を明渡さない場合は、明渡し完了まで賃料の倍額に相当する遅延損害金を甲に支払うものとする。
2. 物件の返還は、乙の所有物を全て撤去・搬出し、公共料金等を自己精算の上、鍵の返却日をもって返還日とする。
3. 甲は乙が本物件を明け渡した後、本物件及び敷地内に乙所有の残置物がある場合、乙の承諾なく任意に保管場所へ搬出・保管、または撤去・処分できるものとし、かかる費用を乙へ請求する事ができるものとする。
4. 乙は、前項における残置物の所有権を放棄するものとし、甲による保管場所への搬出・保管または撤去・処分にかかる費用請求に対して異議を申し立てないものとする。
5. 乙は甲へ有益賃償請求権及び造作買取請求権を行使することはできないものとする。

#### 第11条(禁止事項)

1. 契約物件を無断に転賃・譲渡・造作・工作物設置及び部屋内外に損害を与える行為。
2. 危険物の持込み・危険物の取扱いとばく行為等法律に違反する行為。
3. 歌・ステレオ・ピアノ等楽器類の演奏・騒音等の近隣迷惑行為。
4. ペットの飼育。これに類する行為。
5. 敷地内及び道路等への迷惑駐車(外來者含む)。また、工作物を設置する行為。
6. 共用部(階段・廊下・通路等)を専用に利用すること。また、私物を置く行為。
7. 入居者名簿以外の者の居住

#### 第12条(連絡事項)

次項該当の場合、乙は即座に申し出ること。

1. 契約申込内容・勤務先・同居人・連帯保証人・緊急連絡先・登録車輛等の内容に変更がある場合。
2. 賃貸物件内外に異常・危険箇所を発見したとき。
3. 30日以上部屋を留守にするとき。

#### 第13条(遵守事項)

別紙「入居のしおり(入居者遵守事項確認書)」に定める。

#### 第14条(立入権)

1. 甲及びその代理人は管理上必要あるとき、緊急の時は無断で本物件に立入ることができる。
2. 第9条各号に該当する時、甲及びその代理人は物件保全・状況確認のため乙と連絡が取れない場合は無断で立入の上、点検することができる。

#### 第15条(地位の継承)

1. 所有者又は貸主が変更の場合、新所有者又は貸主は甲の地位を継承し契約は継続するものとする。
2. (法人契約の場合)入居者は同一人一代限りとし入居者の入替は不可とする。但し、書面にて申し出、甲が許可する場合は、この限りではない。

#### 第16条(連帯保証人)

1. 連帯保証人を指名し、債務を担保する場合、別紙「連帯保証人引受承諾書」を締結しなければならないものとし、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らない。尚、丙の負担は、本書及び連帯保証人引受承諾書に記載する程度額を限度とする。
2. 丙は、本契約が終了し、本物件が完全に明け渡され、且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ないものとする。但し、乙又は丙が死亡した場合は、死亡した日をもって、丙が負担する債務の元本が確定するものとする。
3. 乙及び丙は、本契約締結時の丙の住所・電話番号・職業等に変更があったとき、または丙が死亡・無資力・破産・所在不明等、連帯保証人の責めを果たし得ない状態になった場合には、その旨を直ちに甲に通知しなければならないものとし、甲が丙に対して連絡ではないと認めた場合、乙は速やかに甲の承諾する連帯保証人を追加または新たに立てなければならないものとする。
4. 丙は甲に対して、乙の主たる債務の元本及び利息・違約金・延滞金・損害賠償・その他債務に関する情報の提供を請求する場合、身分証明証を提示しなければならないものとし、甲による本人確認後、甲の指定する方法で情報を提供することに対して異議を述べないものとする。
5. 家賃債務保証業者と保証委託契約を結んでいる場合において、家賃債務保証業者が廃業もしくはサービス終了等によって保証契約を継続できない事態に陥った場合、乙は、甲が新たに指定する家賃債務保証業者と保証委託契約を結ばなければならないものとする。

#### 第17条(契約の更新)

1. 本契約は、第1条に定める期間の満了により終了し、更新がない。但し、甲及び乙は協議の上、期間満了日の翌日を始期とする新たな賃貸借契約を締結することができる。
2. 甲は、第1条に規定する期間満了の1年前から6ヶ月前までの間に、乙に対して期間満了により契約が終了する旨の通知を行う。
3. 甲は、前項に定める通知を行わなかった場合、契約の終了を乙に主張できず、乙は期間満了後も本物件を継続して賃借できる。但し、通知期間の経過後に通知を行った場合は、その通知の日から6ヶ月を経過した日に賃貸借契約は終了する。

#### 第18条(車庫証明)

乙が甲及びその代理人に自動車保管場所(車庫)証明を請求するときは、規定の証明手続料(00円/1通)を証明者に支払う。

#### 第19条(反社会的勢力ではないことの確約)

1. 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。
  - (1) 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。
  - (2) 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。
  - (3) 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。
  - (4) 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。
  - (5) 乙は、本物件の使用にあたり、次の各号に掲げる行為を行ってはならない。
    - ア 第1項の規定にかかわらず、本物件につき、反社会的勢力に賃借権を譲渡し、又は転賃すること。
    - イ 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。
    - ウ 本物件又は本物件の周辺において、著しく粗野若しくは乱暴な言動を行い、又は威嚇を示すことにより、付近の住民または通行人に不安を覚えさせること。
    - エ 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。
2. 甲又は乙の一方について、次のいずれか該当した場合には、その相手方は、何らの催告も要せずして、本契約を解除することができる。
  - (1) 前項の確約に反する事実が判明したとき。
  - (2) 契約締結後に自ら又は役員が反社会的勢力に該当したとき。
3. 甲は、乙が第1項(5)に掲げる行為を行った場合は、何らの催告も要せずして、本契約を解除することができる。

#### 第20条(紛争の解決)

本契約に関し紛争を生じた場合は当事者は関係法規並びに慣習に従い、道義的に解決すること。

#### 第21条(免責)

地震、火災、風水害等の自然災害や盗難等その他甲乙双方の責めに帰さない事由もしくは不可抗力と認められる事故により生じた損害について、甲及び乙は互いにそのめを負わないものとする。