

- 第 1 条 (目的)
- 1 甲は頭書 1 に記載する賃貸物件（以下「本物件」という。）を乙に賃貸し、乙は、これを賃借する。
  - 2 乙は、本物件を頭書 1 に記載の用途以外に使用してはならない。
- 第 2 条 (契約期間およびその更新)
- 契約期間は、頭書 2 に記載のとおりとする。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、相手方に対して書面により何らかの申し出をしないときは、さらに本契約と同一期間、同一条件で契約は更新されるものとし、その後もこの例による。なお、本契約開始前でも、本契約の終了に関しては本契約条項の適用があるものとする。
- 第 3 条 (賃料等)
- 1 賃料、共益費およびその他費用（以下「賃料等」という。）は頭書 3 記載のとおりとする。
  - 2 乙の支払う共益費は、本物件の共用部分および共用施設の維持管理に必要な費用等に充当される。
  - 3 乙は、翌月分の賃料等を、毎月末までに甲の指定する頭書 3 に記載の金融機関口座へ振込みにより支払うものとする。また、振込みにかかる費用は乙の負担とし、賃料等の領収書は金融機関発行の振込金受取書をもって領収書に代えるものとする。ただし、乙が、甲の指定する保証会社と保証委託契約を締結する場合には、保証会社による収納代行により支払うものとする。
  - 4 前項の場合において、乙が収納代行にかかる口座振替依頼書を提出する場合、甲は、乙に対する送金等のため、その情報を利用できるものとする。
  - 5 1 ヶ月に満たない期間の賃料等は、その月の日数で日割り計算した額とする。ただし、共益費については、甲規定の日割り計算した額とする。
  - 6 甲は、次の各号の一に該当する場合には、契約期間中といえども乙と協議の上、賃料等を改定することができる。
    - (1) 土地等に対する租税公課、その他の負担の増加により賃料が不相当となった場合。
    - (2) 土地等の価格の上昇、その他の経済事情の変動により賃料が不相当となった場合。
    - (3) 共用施設の維持管理に必要な費用等の改定が行われて共益費が不相当となった場合。
    - (4) その他費用欄記載の費用の改定が行われて、同費用が不相当となった場合。
  - 7 乙が、甲の指定する保証会社との提携による「賃貸保証制度」を利用する場合において、乙が賃料等以外に本物件の居住にかかる固定費用を支払う場合、その費用を賃料等と併せて収納代行により支払うことができるものとする。
- 第 4 条 (敷金)
- 1 乙は、敷金として頭書 3 に記載する金額を本契約締結と同時に甲に預託する。
  - 2 本契約が終了し、乙が本物件を完全に明渡した場合は、甲は終了日と退去日のいずれか遅い方から 1 ヶ月後に、前項により受領した敷金を無利息で乙に返還するものとする。
  - 3 乙に賃料等の滞納、損害の賠償その他本契約から生じたもので既に履行期の到来した債務等がある場合は、甲は随時に対等額で敷金をこれらの債務に充当することができる。この場合には、甲はその内訳を乙に明示しなければならない。
  - 4 乙は、本契約期間内において、賃料その他の債務と敷金とを相殺することはできない。
  - 5 乙は、この敷金にかかる返還請求権を第三者に譲渡し、または敷金を他の債務の担保に供してはならない。
  - 6 本物件について競売開始の決定があった場合、本条第 4 項の定めにかかわらず、乙は直ちに甲に対して敷金の返還請求権を行使できるものとする。この場合、乙は敷金相当額に満つるまで、賃料その他の未払い債務と相殺できるものとする。ただし、競売手続きが取り消された場合、その他敷金の保全の必要がなくなった場合には、乙は当該相殺により不足した敷金の額を直ちに甲に預け入れなければならない。
- 第 5 条 (礼金)
- 1 乙は、礼金として頭書 3 に記載する金額を本契約締結と同時に甲に支払うものとする。この礼金は、本契約締結後は返還されないものとする。
- 第 6 条 (契約期間中の修繕および費用の負担)
- 1 甲は、本項第(1)号から第(3)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、乙の故意または過失により必要となった修繕に要する費用は、乙の負担とする。
    - (1) 畳の取替え、裏返し、障子紙の張替え、ふすま紙の張替え。
    - (2) 電球、蛍光灯、ヒューズの取替え、電池、消耗品の取替え・交換。
    - (3) その他、費用が軽微な修繕。
  - 2 乙は、甲の承諾を得ることなく第 1 項、第(1)号から第(3)号に掲げる修繕を自らの負担において行うことができる。
  - 3 本物件内に破損箇所が生じたとき、乙は、甲に速やかに届け出て確認を得るものとし、その届出が遅れて損害が生じたときは、乙はこれを賠償する。
  - 4 修繕を必要とする原因が甲乙いずれにあるかが不明の場合の費用負担については、あらかじめ甲が乙と協議するものとする。
  - 5 前各項の定めにより甲が修繕を行う場合は、甲はあらかじめ乙に通知するものとし、乙は正当な事由がある場合を除き、甲の行う修繕について認容し協力する義務を負い、当該修繕の実施を拒否することはできない。この場合、乙が当該修繕の実施を拒否したことにより、乙に損害が生じた場合でも、甲はその責を負わないものとする。また、乙は修繕されていないことを理由に、甲への賃料等の支払いを拒否することはできない。
  - 6 乙は、本物件内で使用する電気、ガス、水道、その他専用設備の使用については、乙が直接、当該事業者と契約し、係る使用料金を負担する。
- 第 7 条 (禁止行為)
- 1 乙は、次の各号の一に該当する行為を行ってはならない。
    - (1) 本物件の全部または一部について、賃借権を譲渡し、または転貸すること。
    - (2) 本物件の増築、改築、模様替えなど現状を変更、または共有部分に物置、建造物等を設置もしくは避難の障害となるものを設置すること。
    - (3) 本物件等の内外に看板、広告、標識等を設置、貼付、または記入すること。
    - (4) 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。
    - (5) 甲の書面による事前の承諾を得ないで、頭書 4 に記載の者以外の第三者を同居させ、または第三者の名義を表示すること。
    - (6) 鉄砲、刀剣類または爆発性、発火性を有する危険な物品等を製造または保管し、あるいは排水管を腐食させる恐れのある液体を流すこと。
    - (7) 本物件の保全に支障を生ずる重量物を搬入し、または備え付けること。
    - (8) 大音量でテレビ、ステレオ、カラオケ等の操作、ピアノ等楽器の演奏を行うこと。
    - (9) 犬、猫等の飼育（ただし、身体障害者補助犬法に基づく補助犬、管理規約で認める場合を除く。）、その他喧騒、振動または臭気の原因となるものの搬入もしくは他の入居者の迷惑となる一切の行為。
    - (10) 指定の保管場所以外に駐車、駐輪をすること。（乙への来訪者を含む。）
- 第 8 条 (賃借人の管理義務および通知義務)
- 1 乙は、管理規約、使用細則等を遵守するとともに、本物件を善良なる管理者の注意をもって使用しなければならない。
  - 2 乙（入居者への訪問者等の関係者を含む）が故意・過失もしくは前項の注意義務に違反して甲または第三者に損害をたらしたときは、乙の責任において甲または当該の第三者にその損害を賠償しなければならない。
  - 3 乙は、貸与された本物件の鍵の複製、鍵の追加、交換を甲の承諾なく行ってはならない。また、本契約の解除・終了により本物件を明渡す場合は、乙はすべての鍵を甲に返還しなければならない。なお、乙の責めに帰さない事由により鍵の紛失・盗難にあった場合でも、鍵交換作業費および、シリンダー費は乙が負担するものとする。
  - 4 乙は、金庫、ピアノ等重量物の搬入据付をするときは、甲の承諾を得なければならない。
  - 5 乙は、次の各号の一に該当するときは、直ちにその旨を書面によって甲に通知しなければならない。
    - (1) 1 ヶ月以上空室にするとき。
    - (2) 頭書 4 記載以外に新たに同居人（出生を除く）を追加するとき。
    - (3) 入居後に電話番号が確定したとき、勤務先および電話番号を変更したとき。
    - (4) 本物件を毀損または滅失したとき。
- 第 9 条 (契約の解除)
- 1 甲は、乙が次の各号の一に該当したときは、相当の期間を定めて履行を催告し、その期間内に乙が履行しないときは、本契約を解除することができる。
    - (1) 賃料等（賃料、共益費、水道料、専用使用料等）の支払いを延滞したとき。
    - (2) 乙の故意または過失により必要となった修繕に要する費用の負担を怠ったとき。
    - (3) 本契約の各条項に違反したとき。

- 2 甲は、乙が次の各号の一に該当したときは、何らの催告なしに本契約を解除することができる。
  - (1) 本物件を定められた用途以外に使用したとき。
  - (2) 乙が解散または破産・特別清算・競売・強制執行・民事再生等の申し立てがあったとき、または申し立てをしたとき。
  - (3) 乙が犯罪行為を行ったとき。
  - (4) 乙およびその関係者が反社会的と認められる団体（暴力団等）への加入、構成員およびそれらの支配下にあることが判明したとき。
  - (5) 本物件等に前号の者や関係者を居住させ、出入りさせ、拠点・事務所などに使用し、または使用させたとき、および本物件等にそれらの名称、称号その他これに類するものを表示、掲示もしくは搬入したとき。
  - (6) 第 7 条のいずれかの規定に違反したとき。
  - (7) 乙が告げた事実と重大な虚偽があったことが判明したとき。
  - (8) 本契約の各条項に違反し、その態様がはなはだしいとき。
- 3 前 2 項により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。

- 第 1 0 条 (契約の終了)
- 1 次の各号の一に該当することがあったときは、本契約は終了するものとし、その結果生じた損害について、甲乙相互に損害賠償の責は負わないものとする。
    - (1) 天災地変、火災その他甲および乙のいずれの責に帰すことのできない事由により本物件の全部または一部が滅失もしくは毀損して本物件の使用が不可能になったとき。
    - (2) 法令または条例の施行もしくは公権力の行使、関係官庁の指導等による本物件の取用、取り払い、使用禁止等の事由が発生したとき。

- 第 1 1 条 (期間内解約)
- 1 乙が本契約を解約しようとするときは、解約日の 1 ヶ月前までに甲に書面で予告しなければならない。ただし、乙は、予告に代えて賃料等の 1 ヶ月分相当額を支払い即時解約することができる。ただし、第 3 条第 5 項の定めにかかわらず、明渡し月の賃料等の日割り精算を行わないこととする。

- 第 1 2 条 (解約終了および明渡し時の修繕)
- 1 乙は、本契約終了と同時に、本物件を甲に明け渡さなければならない。この場合において、乙は本物件に付加した設備等を自己の費用をもって除去し、通常の使用に伴い生じた本物件の損耗を除き、本物件を原状に回復しなければならない。
  - 2 乙は、明渡しに際し、乙の費用で本物件建物に付加した一切の造作について、甲にその買取を請求することはできない。
  - 3 乙は、明渡しに際し、移転料、立退き料等名目の如何を問わず、甲に対し一切の金銭請求をすることはできない。
  - 4 乙は、残置物をすべて搬出し、公共料金等の精算を済ませた上で明け渡すものとする。もし残置物を搬出していないときは、乙はその所有権を放棄し、乙の負担で甲が任意に処分できるものとし、乙はこれに異議を申し立てない。
  - 5 乙は、明渡しが遅延したときには、甲に対し、遅滞日数分の賃料等の倍額相当額を違約金として支払わなければならない。

- 第 1 3 条 (立入)
- 1 甲または甲の指定する者は、本物件の防火、建物の保全、衛生、防犯、救護その他本物件建物の管理上必要があると認めたときは、あらかじめ乙の承諾を得て本物件に立ち入り、これを点検して適宜の措置を講じることができる。
  - 2 前項の規定にかかわらず、非常の場合においては、乙の承諾を得ることなく前項の行為を行うことができるが、この場合甲は事後速やかに乙に報告するものとする。
  - 3 前 2 項の場合、乙は甲の措置に協力しなければならず、正当な理由なくして、立入を拒むことはできない。

- 第 1 4 条 (損害賠償)
- 1 乙もしくは乙の同居人またはそれらの来訪者、その他乙の関係者が本物件および諸造作物等を毀損したときは、乙は、直ちにこれを原状に回復しなければならない。乙が原状に回復しない場合は、甲は乙の負担により原状に回復することができる。

- 第 1 5 条 (免責事項)
- 1 地震、火災、風水害等の災害、盗難等その他不可抗力と認められる事故、または甲・乙の責によらない電気、ガス、給排水等の設備の故障によって生じた甲または乙の損害について、甲または乙は互いにその責を負わないものとする。

- 第 1 6 条 (連帯保証人)
- 1 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。
  - 2 丙は、本契約が終了し本物件が完全に明渡されるまでに発生する乙の甲に対する債務を免れることはできない。
  - 3 乙および丙は、本契約締結時の丙の住所・電話番号（携帯電話を含む）・職業（丙が法人の場合は代表者の変更、定款の変更、資本構成等の重要事項の変更を含む）等に変更があったときは、速やかに甲に通知しなければならない。
  - 4 乙または丙は、丙が死亡等・破産・成年後見制度による措置がとられた場合、無資力または所在不明その他の事由により連帯保証の責めを果たし得ない状況になった場合には、その旨を直ちに甲に通知しなければならない。
  - 5 前項の場合および連帯保証人を甲が適格でないとしたときは、乙は速やかに甲の承諾する連帯保証人を追加、変更もしくは新たな連帯保証人を立てなければならない。
  - 6 乙は、甲の指定する保証機関との提携による「賃貸保証制度」を利用することにより連帯保証人に代えることができる。この場合、本条および次条の定めは適用しないものとする。

- 第 1 7 条 (乙から連帯保証人への委任)
- 1 乙は、丙に対し、次の各号のいずれかに該当した場合に限り、本契約を解除する権限、および解除に伴う本物件の明渡し、残置物の処理ならびにこれに関する一切の権限を委任する。なお、乙は丙が委任された権限を行使したことにつき、丙・甲または関係者に対して、不服の申し立てまたは損害賠償その他の請求はできないものとする。
    - (1) 乙が賃料等の支払いを 3 ヶ月以上怠り、または度々遅延し、甲の催告によってもその支払いをしないとき。
    - (2) この場合、乙に代わって丙から甲へ賃料等相当額の立替払いがあった場合でも、本号との関係においては乙の甲への賃料等の不払いは継続しているものとみなす。
    - (3) 乙が甲への届出をせずに、所在不明のまま 2 ヶ月以上を経過したとき。
    - (3) 乙が死亡または破産その他の事由により、本契約の履行が困難な状況に陥ったとき。
  - 2 乙は、本契約が存続（更新を含む）する限り、前項の委任を解約することはできない。

- 第 1 8 条 (合意管轄裁判所)
- 1 甲および乙は、本契約において紛争を生じた場合は、甲代理人の本社所在地の裁判所を第 1 審の管轄裁判所とすることにあらかじめ合意する。
- 第 1 9 条 (協議事項)
- 1 本契約に定めがない事項、または本契約条項に解釈上疑義が生じた事項については、甲および乙が、民法その他関係法規および不動産取引の慣行に従い、誠意を持って協議し、解決するものとする。

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。

- <特約事項>
- 1 乙は、入居および退去に際し、必ず事前に表記の管理受託者の連絡先へ、その旨を通知するものとする。
  - 2 本物件は、甲を契約者、乙を被保険者とした火災（家財・賠償）保険（以下、「保険」という。）を付帯した住戸とする。保険の対象期間は本契約期間中とする。ただし、売却による甲の変更、甲による保険の解約、甲とエスリード管理株式会社との賃貸管理委託契約の解約のいずれかひつついでも該当した場合は、このかぎりではない。