

入居日 年 月 日

No. _____

賃貸借契約証書

契約者名

様

物件名

(号室)

鍵メーカー		鍵本数		鍵品番	
鍵メーカー		鍵本数		鍵品番	
カード枚数		カード番号			
オートロック番号				メールボックス番号	

～ 契約者様へ ～

● 賃借人（入居者）様へ

本契約に記載されておりますように、賃借人としての義務と責任は大きなものです。
ご契約の際は、本契約書を通読の上、各条項の意味するところを十分にご理解ください。

● 連帯保証人様へ

連帯保証人は、法律および本契約書において、賃借人（主たる債務者）の債務に対し、連対してそれを履行する義務が課されます。連帯保証とは、単なる「金銭的なもの」だけを指すのではなく、契約に基づくすべての義務を意味します。従って、この賃貸借契約に関し、賃借人が期間中に行った（更新も含む）全ての契約行為についても、連帯責任があります。

お住まいに関するお問い合わせ

TEL 06-6772-4745

お家賃に関するお問い合わせ

TEL 06-6770-5032

建 物 賃 貸 借 契 約 書 (居 住 用)

物 件 の 表 示	物件名		号室	号室
	所在地			
	構 造		床面積	
	本 体 設 備		住 居 設 備	
賃 貸 借 契 約 条 件	契約期間	から 迄の 年間		
	解約通知予告義務期間	借主は明け渡し、ヶ月前	賃貸料 月 額	
		迄に解約通告にて予告する事	共益費 月 額	
	敷金契約の時	(敷金)		
	礼金契約の時	(礼金)		
	保証金契約の時	(保証金)	水道料金 月 額	
	退去時控除額	(解約引)	電気料金 月 額	
	退去時返還予定金		ガス料金 月 額	
	契約更新料		月額合計	
賃料等支払方法	振込	*賃料等は 日までに翌月分を支払う		
振込先				

前記条件及び後記条件に基づき、
一通ずつ各自保有する。

(甲) 株式会社協和産業、 借主 (乙)

は本契約を締結し

第1条（賃貸借契約の締結）

貸主（以下「甲」という）および借主（以下「乙」という）は、頭書物件の表示記載の建物（以下「本物件」という）について、以下の条項により賃貸借契約（以下「本契約」という）を締結した。

第2条（契約期間および更新）

- 1 本契約の契約期間は、頭書契約期間に記載するとおりとする。
- 2 乙から賃貸借期間満了のヶ月前までに契約終了の意思表示がなく、また甲から同じく契約期間満了の6ヶ月前までに正当事由による更新拒絶の通知がない場合には、本契約は、1年間、同一条件で更新されるものとし、その後の期間満了についても同様とする。
- 3 更新時に契約更新料を支払う定めがある場合、乙は甲に対して頭書記載の契約更新料を期間満了の60日前までに支払わなければならない。契約更新料の入金がない場合、本契約は期間満了日をもって終了する。
- 4 乙の契約終了の意思表示は、甲が承諾した場合に限り、取り消すことができる。甲がすでに本契約終了後本物件を賃借しようとする者から手付金等を受領している場合に、乙が契約終了の意思表示の取り消しを希望し、その倍額の賠償金を甲に支払った場合は、甲はその取り消しを承諾するものとする。

第3条（使用目的）

乙は、居住のみを目的として本物件を使用しなければならない。

第4条（賃料・共益費）

- 1 乙は、頭書賃料・共益費の記載に従い、賃料・共益費を甲に支払わなければならない。
- 2 乙は、階段、廊下等の共用部分の維持管理に必要な光熱費、上下水道使用料、清掃費等（以下「維持管理費」という）に充てるため、共益費を甲に支払うものとする。
- 3 1ヶ月に満たない期間の賃料・共益費は日割計算する。但し、解約月の賃料等は日割計算しない。
- 4 甲および乙は、次の各号の一に該当する場合には、協議のうえ、賃料・共益費を改定することができる。
 - 一 土地または建物に対する租税その他の負担の増額により賃料が不相当となった場合
 - 二 土地または建物の価格の上昇または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
 - 三 近傍同種の建物の賃料に比較して賃料が不相当となった場合
 - 四 維持管理費の増額により共益費が不相当となった場合

第5条（敷金）

- 1 乙は、頭書に記載する敷金を無利息で甲に預け入れるものとし、本契約書をもって預り証とする。
- 2 乙は、本物件を明渡すまでの間、敷金をもって賃料・共益費その他甲に対する一切の債務と相殺をすることができない。
- 3 甲は、本物件の明渡し時に、賃料等の滞納、その他の本契約から生じる乙の債務の不履行が存在する場合には、債務の額の内訳を明示し当該債務の額を敷金から差引くことができる。
- 4 甲は、本契約が終了し、乙が本物件の明渡しを完了し、乙の債務が完済されたことが確認できた翌月の月末に、敷金の残額を無利息で乙の指定する銀行口座に振込送金（振込手数料は乙負担）して返還する。
- 5 乙は、敷金の返還請求権を他に譲渡・質入れ、その他一切の処分をしてはならない。

第6条（礼金）

乙は、本契約締結と同時に礼金として、頭書に記載する礼金を甲に対し支払うものとする。なお、礼金は一時金とし返還しない。

第7条（保証金）

- 1 乙は、本契約から生じる債務の担保として、頭書に記載する保証金を無利息で甲に預け入れるものとする。
- 2 乙は、本物件を明渡すまでの間、保証金をもって賃料・共益費その他甲に対する一切の債務と相殺をすることができない。
- 3 賃料が増額された場合、乙は増額分に見合う追加の保証金を無利息で甲に預け入れるものとする。

- 4 本契約が終了し、乙が本物件の明渡しを完了した場合は、甲は明渡しを完了した翌月の月末に第1項ならびに第3項により受託した保証金から頭書に記載する退去時控除額を控除した金額を無利息で乙の指定する銀行口座に振込送金（振込手数料は乙負担）して返還する。
但し、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、第22条1項の原状回復に要する費用の未払いその他本契約から生じる乙の債務不履行が存在する場合には、甲は債務の額の内訳を明示したうえで、頭書に記載する退去時控除額とは別に、保証金をこれらの債務に充当することができる。
- 5 前項但書により保証金に不足が生じた場合、乙は不足した金額を追加して無利息で甲に預け入れるものとする。
- 6 乙は、保証金の返還請求権を他に譲渡・質入れ、その他一切の処分をしてはならない。

第8条（第三者同居の禁止）

- 1 乙は、本物件に後記居住者名簿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してはならない。
- 2 乙は、新たな同居人（出生を含まない）を追加するときは事前にその旨を書面により甲に通知し、甲の書面による承諾を得なければならない。出生による同居人の追加は出生後すみやかにその旨を甲へ書面により通知し、甲の書面による承諾を得なければならない。

第9条（反社会的勢力の排除）

甲および乙は、それぞれ相手方に対し、次の各号の事項を確約する。

- 一 自らが、暴力団、暴力団関係企業、総会屋もしくはこれらに準ずる者またはその構成員（以下総称して「反社会的勢力」という）ではないこと
- 二 自らの役員（業務を執行する社員、取締役、執行役また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使用させ、この契約を締結するものでないこと
- 四 自らまた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また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、または信用を毀損する行為

第10条（諸費用の負担）

- 1 甲は、本物件にかかる公租公課を負担しなければならない。
- 2 乙は、本契約期間中、頭書その他費用記載の費用を負担しなければならない。

第11条（遵守事項）

- 1 乙は、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 乙は、次の各号に掲げる事項および別に管理規則等の定めがある場合はこれを遵守するとともに、甲が本物件管理上必要な事項を乙に通知した場合その事項を遵守し、他の居住者ならびに近隣の迷惑になるような行為をしてはならない。
 - 一 電気スイッチ・ガスコック等の開閉は確実に行い、その他火気の取扱いには十分な注意を払い、事故の発生を未然に防止するよう心掛けること
 - 二 ごみの処理は、指定された日時・場所を遵守し、またその場所周辺の清掃は、責任をもって行うこと
 - 三 乙への来訪客においても、乙と同様な使用方法を遵守するよう指導すること
 - 四 自転車等を甲および管理者の指定する場所以外に置かないこと
 - 五 保安・衛生・防犯・防災等について、近隣居住者と協力し合うこと

第12条（損害賠償・火災保険）

- 1 本物件の防犯防火等、保安管理は入居者相互間において自主的に行い、本物件あるいは共同建物内において生じた障害、物損、盗難その他の損害について、甲はその責任を一切負わないものとする。
- 2 火災・犯罪および消火活動・緊急避難等によって、乙の所有物に損害が生じた場合、甲はその責任を一切負わないものとする。
- 3 乙および乙の関係者（連帯保証人、家族、来訪者等）の故意または過失により本物件もしくはその他甲の所有物件を滅失・毀損させて、甲に損害を与えた場合、乙は甲の指示に従い修復するとともに、甲に発生した損害を賠償しなければならない。
- 4 乙および乙の関係者（連帯保証人、家族、来訪者等）の故意または過失により他の賃借人に対し、人的または物的損害を与えたときは、乙は甲に対し、すみやかにその旨を報告し、かつ被害者への損害賠償等については乙が被害者と協議解決し、甲には何ら迷惑をかけないものとする。なお甲が上記トラブルに関し現地に出張等した場合の甲の日当・交通費等は乙が負担しなければならない。
- 5 甲は、本物件に対し、その時価相当額を担保する火災保険を付保し、乙は乙の費用により、乙の家財の時価相当額を保険金額とする甲指定の借家人賠償責任特約個人賠償責任特約付火災保険に加入するものとする。また乙は本契約期間中、これを必ず更新しなければならない。

第13条（禁止行為）

- 1 乙は、本物件の全部または一部につき、賃借権を譲渡し、または転貸してはならない。
- 2 乙は、事前に甲に図面等を提出し、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、改造もしくは模様替え、また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、本物件の使用にあたり、次の各号に掲げる行為をしてはならない。
 - 一 犬、猫、鳥類、その他動物等を飼育すること（但し、ペット対応物件の場合はこの限りではない）
 - 二 猛獣・毒蛇等、明らかに近隣に迷惑をかける動物を飼育すること
 - 三 本物件の塔屋、屋上、電気室、受水槽、ポンプ室、機械室等危険な場所に立ち入ること
 - 四 本物件の共用部分に、一時的・継続的にゴミや物、自転車・バイク等を置くこと
 - 五 本物件前の道路に、車両を駐車する等の近隣住民に迷惑をかけること
 - 六 ベランダから隣室等の覗き行為、無断侵入
 - 七 賃借人同士の喧嘩、本物件内の喧嘩
 - 八 石油・灯油等の可燃物の持ち込み、保管、使用（ストーブ等）すること
 - 九 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すること
 - 十 近隣、および他の賃借人に、危険、又は迷惑となる行為をすること（麻雀、楽器の演奏、音響機器、騒音等も含む）
 - 十一 本物件内での賭博行為、薬物使用等、またこれに付随する行為、その他一切の違法行為をすること
 - 十二 本物件を、反社会的勢力の事務所その他の活動拠点に供すること
 - 十三 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
 - 十四 本物件または本物件の周辺において、著しく粗野もしくは乱暴な言動を行い、または威勢を示すことにより、付近の住民または通行人に不安を覚えさせること
 - 十五 風紀衛生上問題となりうる行為をすること
 - 十六 金庫・ピアノその他重量物、大量の薬品等危険物の本物件内への搬入、貯蔵をすること
 - 十七 釘打ち、その他汚損する行為をすること
 - 十八 本物件排水管等に腐食させる恐れのある液体等を流すこと
 - 十九 本物件の排水口以外（廊下、床等）に、水等を流すこと
 - 二十 本物件の内外に、看板、掲示板、広告等を設置すること

- 二一 本物件玄関扉の鍵を、甲に無断で交換すること
- 二二 本物件内に、みだりに入居者以外の多数の者を出入りさせること
- 二三 本契約以外に使用規定等があるときは、その規定に反する行為をすること
- 二四 本物件が団地、あるいは自治会等に属する場合、その規則に反する行為をすること

第14条 (鍵の管理)

- 1 本契約締結後に甲は、乙に本契約書表紙記載の本物件の鍵を貸与する。万一紛失または破損したときは、乙は、ただちに甲に連絡のうえ、甲の指示に従い開錠、鍵の交換をしなければならない。但し、開錠に要する費用ならびに鍵の交換費用は乙の負担とする。
- 2 乙は、鍵の追加、交換、複製を甲の承諾なしに行ってはならない。
- 3 乙は、明渡しの際、貸与を受けた本物件の鍵（複製した鍵があれば複製全部）を甲に返還しなければならない。

第15条 (修繕等)

- 1 乙は、契約期間中に次の各号に掲げる修繕が必要となった場合には、自己の負担において修繕を行わなければならない。
 - 一 畳・襖紙・障子紙・壁紙の張替え
 - 二 天井・床の修繕
 - 三 網戸・電球・蛍光灯・ヒューズ・照明器具・ガラス等生活消耗品の故障、破損に伴う修繕
 - 四 給水栓・排水栓の取替え、パッキン交換など水道器具の小修繕
 - 五 その他費用が軽微な修繕
- 2 乙の入居後1ヶ月以内に次の各号に掲げる修繕が必要となった場合には、甲の負担において修繕を行い、それ以降は乙の負担において修繕を行わなければならない。但し、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、すべて乙の負担とする。
 - 一 リモコン、コンセント、コンロ等の備品
 - 二 建具、ドアノブ、引き戸の開まり
 - 三 ポストの不具合
- 3 乙が入居時に前項記載の不具合、破損、紛失を発見した場合は、入居日から10日以内に甲にその旨を届出なければ、その修繕に要する費用は、乙の負担とする。
- 4 甲が修繕を行う場合は、甲は、あらかじめその旨を乙に通知しなければならない。この場合、乙は正当事由がある場合を除き、当該修繕の実施を拒否することができない。
- 5 本物件内に破損箇所が生じ、乙がその事実を知った場合には、甲にすみやかに届出で確認を得るものとし、その届出が遅れて甲に損害が生じたときは、乙はこれを賠償しなければならない。

第16条 (免責)

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、または甲もしくは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。

第17条 (立入り)

- 1 甲または管理者は、本物件の防火、本物件の構造の保全その他の本物件の管理上必要がある場合は、あらかじめ乙の承諾を得て、本物件内に立入ることができる。但し、甲または管理者は、漏水など設備の維持管理上、緊急の対処を要する必要があると甲または管理者が認めたときは、あらかじめ乙の承諾を得ることなく、甲または管理者が指定した者の立会いのもとで、本物件内に立入ることができる。この場合において、甲は、乙の不在時に立入ったときは、立入り後その旨を乙に通知

しなければならない。

- 2 乙は、正当事由がある場合を除き、前項の規定に基づく甲または管理者の立入りを拒否することはできない。
- 3 本契約終了後において本物件を賃借しようとする者または本物件を譲り受けようとする者が下見をするときは、甲および下見をする者は、あらかじめ乙の承諾を得て、本物件内に立入ることができる。
- 4 甲または管理者は、火災による延焼を防止する必要がある場合、乙または入居者の親兄弟、親戚、勤務先あるいは警察署などの要請により、緊急に本物件内に立入る必要があると甲または管理者が認めたときは、あらかじめ乙の承諾を得ることなく、甲または管理者が指定した者の立会いのもとで、本物件内に立入ることができる。この場合において、甲は、乙の不在時に立入ったときは、立入り後その旨を乙に通知しなければならない。

第18条（乙の通知義務）

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り甲に通知しなければならない。

- 一 1週間以上、不在とするとき
- 二 婚姻などによる氏の変更
- 三 勤務先や緊急時の連絡先の変更
- 四 連帯保証人の住所・氏名・連絡先その他の変更
- 五 第24条3項、4項に定める事情が生じたとき
- 六 本物件について修繕が必要となったとき
- 七 同居人が退去するとき

第19条（契約の解除）

- 1 甲は、乙が次の各号の一に該当する場合、甲は乙に対し何らの通知催告を要せず、直ちに本契約を解除することができる。
 - 一 乙または連帯保証人に関する事実および入居申込書の記載事項に虚偽があったことが判明したとき、または不正な手段によって入居したことが判明したとき
 - 二 第4条1項の賃料、共益費、もしくは第10条2項記載の諸費用の負担を1ヶ月以上遅滞したとき
 - 三 賃料、共益費等の支払がしばしば遅滞する等、甲乙間の信頼関係を害するものと甲が認めたとき
 - 四 第3条（使用目的）に違反したとき
 - 五 第8条（第三者同居の禁止）に違反したとき
 - 六 第9条（反社会的勢力の排除）各号の確約に反する事実が判明したとき
 - 七 乙または入居者が反社会的勢力もしくはこれに類似する団体に所属していることが発覚したとき
 - 八 第13条（禁止行為）のいずれかの規定に違反したとき
 - 九 甲に通知なく本物件を1ヶ月以上不在にしたとき
 - 十 乙または入居者が共同生活の秩序をみだすと甲が認めたとき
 - 十一 乙または入居者が、仮差押、仮処分、強制執行等を受け、あるいは破産開始決定、銀行取引の停止処分等を受けたとき
 - 十二 その他本契約・管理規約に違反したとき
- 2 乙が本物件を甲に対して無断で退去したと認められる場合、甲が乙の退去を知った日の翌日から起算して3日の経過をもって本契約は解除されたものとする。

第20条（期間内解約）

- 1 本契約の契約期間内であっても、甲は少なくとも6ヶ月前に、乙は少なくとも ヶ月前に、相手方に対して、書面にて解約の申入れを行うことにより、本契約を解約することができる。

- 2 前項の規定にかかわらず、乙は、 ヶ月分の賃料相当額を甲に支払うことにより即時解約することができる。なお解約月の賃料等は日割計算しない。
- 3 前第1項、2項記載の解約の申入れは、相手方の承諾なしに、撤回もしくは取り消すことはできない。但し、甲がすでに本契約終了後本物件を賃借しようとする者から手付金等を受領している場合に、乙が解約の延期または取り消しを希望し、その倍額の賠償金を甲に支払った場合は、甲は延期または取り消しを承諾するものとする。

第21条（契約の終了）

次の各号の一に該当するときは、本契約は当然終了するものとし、その結果生じた損害について、甲乙は相互に損害賠償の請求をしない。

- 一 天災地変、火災その他甲乙双方の責めに帰さない事由により、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となったとき
- 二 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収用、取り払い、使用禁止等の事由が発生したとき

第22条（明渡し）

- 1 乙は、本契約が終了する日までに（第19条の規定に基づき本契約が解除された場合には、直ちに）、本物件を原状に回復し、明渡ししなければならない。原状回復は、【別表1】賃借人負担 修繕費一覧表ならびに【別表2】賃貸人・賃借人負担 修繕費一覧表に基づき、甲の指定する業者にて行うものとする。また本物件に専用庭があり、乙が植樹した木草等がある場合は乙の費用負担にて庭師等を入れて樹木、芝等を整備するものとする。
- 2 乙は、前項の明渡しをするときには、明渡し日を事前に甲に通知し、本契約が終了する月の月末までに甲の点検（退去立会）を受けなければならない。
- 3 甲および乙は、本物件の明渡し時までに、契約時に特約を定めた場合は当該特約を含め、【別表1】【別表2】に基づき乙が行う原状回復の内容および方法について協議するものとする。
- 4 乙は、前項の甲の退去立会日までに次の各号の処理を完了しなければならない。退去立会日に未了のものがある場合は改めて退去立会日を設定するものとし、これにより甲に損害が発生した場合、乙はこれを賠償しなければならない。
 - 一 未納の賃料等甲に対する債務の弁済
 - 二 公共料金の精算
 - 三 残存物の処分
 - 四 本物件内の清掃
 - 五 第3項記載の原状回復の内容および方法についての協議
- 5 乙は、甲の退去立会時に本契約書表紙記載の鍵、本物件内の設備の取扱説明書を甲に返却し、公共料金の精算領収書ならびに本契約書を持参しなければならない。鍵・取扱説明書に紛失・破損・汚損がある場合、交換費用等は乙が負担しなければならない。
- 6 乙は、明渡しに際し、乙の費用で本物件に付加した一切の造作について甲にその買取りを請求することはできない。
- 7 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、一切の金銭的請求をすることはできない。
- 8 乙が本契約が終了する日までに第1項ないし第4項の処理をしない場合、甲は乙に代わって第1項記載の原状回復等を行い、第5条の敷金または第7条の保証金をもって精算することができるものとする。甲が乙より敷金または保証金を受領していない場合もしくは不足があるときは、乙は甲の請求に応じてこれを支払わなければならない。
- 9 本物件明渡後に本物件に残存物が存在する場合、乙は一切の所有権を放棄したものとみなし、甲はこれを処分することができる。なお残存物が乙以外の所有である場合、乙はその者の所有権放棄を

保証し、後日所有者から異議が唱えられたときは乙が責任をもって解決する。また処分費用がかかった場合、乙はこれを負担しなければならない。

- 10 乙が、本物件の明渡しを完了しない場合には、乙は甲に対し、契約終了時の賃料の倍額に相当する損害金を明渡しに至るまで、支払うものとする。また甲に明渡し遅延による損害が発生したときは、乙は甲に対してこれを賠償しなければならない。

第23条（遅延損害金等）

- 1 乙は、本契約により生じる金銭債務の支払いに遅滞したときは、年14.6%の割合による遅延損害金を支払うものとする。
- 2 賃料延滞が10日以上におよび、甲が、乙に対し督促手続きを行った場合、甲は、乙に対し1回につき、金3,000円の督促手続き費用を請求できるものとする。

第24条（連帯保証人）

- 1 連帯保証人は、乙と連帯して、本契約から生じる乙の一切の債務を負担するものとする。
- 2 連帯保証人は、合意更新・法定更新にかかわらず、乙が本物件を明渡すまでの全ての金銭債務について、乙と連帯して履行の責を負う。
- 3 乙が連帯保証人を変更しようとするときは、甲に対してその旨の申し出をし、甲の書面による承諾を得なければならない。
- 4 連帯保証人が死亡したとき、または破産開始決定、後見開始決定を受ける等その能力を欠いたときは、乙は直ちにその旨を甲に通知するとともに、甲の認める新たな連帯保証人を追加または変更しなければならない。
- 5 乙は、甲から連帯保証人の変更、または追加の要求を受けたときは、すみやかに必要な手続きをとらなければならない。
- 6 連帯保証人は、本契約が終了したにもかかわらず、乙が不在等により明渡し、原状回復義務、荷物の撤去を履行しないとき、または甲が乙にその能力がないと判断したときは、連帯保証人の責任と費用により本物件内の荷物等を引取り・撤去、原状回復の上、甲に対し本物件を明け渡すものとする。また乙は前記の明渡し、原状回復義務の履行を連帯保証人に対して委任することを認めるものとする。

第25条（賃貸人の地位の承継）

甲が、本物件を第三者に譲渡したとき、賃貸人の権利義務を第三者に移管したとき、また甲が転貸人になるときは、本契約は新賃貸人が承継するものとし、甲はその旨を新賃貸人および乙に対し、通知しなければならない。

第26条（乙が法人の場合）

- 1 乙が法人の場合、入居者は、後記居住者名簿記載の者に限定するものとし、いかなる場合も入居者の入れ替えは認められない。但し、甲が承諾した場合はその限りではない。
- 2 入居者は、乙と連帯して本契約上の債務を負担するものとする。
- 3 入居者が乙の会社を退職した場合は、甲は、本契約を解除することができる。本契約が解除されたときは、乙は入居者を退去させ、かつ本物件を甲に明渡す義務を負うものとする。

第27条（その他）

- 1 本物件の防火管理上、消防法に基づく消防署当局からの通達においては、乙または乙の同居者は

甲の指示に従い、無条件で協力するものとする。

- 2 甲は、賃料等の支払期限日より10日以上支払いがなく、かつ乙と連絡がとれなくなった場合は、乙に事前に通知のうえ、本物件の玄関扉施錠、およびカギシリンダーを取替えることが出来るものとする。
- 3 同居者が本物件を不法に占有した場合、乙ならびに連帯保証人は自己の責任において、同居者を退去させなければならない。

第28条（協議）

- 1 甲および乙は、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、民法その他関係法令および不動産取引の慣行に従い、誠意をもって協議し、解決するものとする。
- 2 乙は、本物件、本契約の内容に関して、弁護士以外の個人、または反社会的勢力を含むいかなる団体に委任して甲との交渉は一切行わないものとする。

第29条（専属的合意管轄）

甲および乙ならびに連帯保証人は、本契約に関して裁判上の紛争が生じた場合は、大阪簡易裁判所または大阪地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とすることに合意する。

第30条（特約条項）

第29条までの規定以外に、本契約の特約については、以下のとおりとする。

空室一覽表参照

上記契約を証するため、本契約書2通を作成し、甲・乙・連帯保証人において各記名・捺印のうえ、甲と乙において各1通宛所持するものとする。

誓約書

私（同居者・連帯保証人も含む）は、本誓約書の内容を遵守し、以下の事項を誠実に履行することを誓約します。

第1条（専有部分・共用部分の使用）

1. 全ての設備において不備・異変を発見した場合、放置せずただちに賃貸人（以下「甲」という）へ通知する。
2. 専有部分・共用部分において、シール・ステッカー・ポスターの貼り付け、落書き等の美観を損ねる行為をしない。
3. 便所では水溶性の紙を使用し、排水管を詰まらせるようなものを流さない。
4. 厨房等の排水口には、油類、食品屑等、排水に支障をきたすようなものを流さない。（生ゴミ処理機、ディスポーザー等使用禁止）
5. 本物件において、動物（犬・猫等）を飼育しない。但しペット対応物件の場合はこの限りではない。
6. 本物件の他の入居者、近隣住民に、迷惑又は危害を及ぼす恐れのある動植物を飼育（一時預かり・餌付け等）しない。
7. 昼夜・場所を問わず、洗濯機・マージャン・ステレオ・カラオケ・ドラム・その他の楽器、音響機器による騒音を発するほか、放歌・高吟・嬌声を発し近隣に迷惑を及ぼさない。尚、消音機能を使用しないままのピアノ・エレキギター等の演奏もこれを含む。
8. 騒音・振動又は電波等により他の入居者に迷惑をかけない。
9. ガス栓・水栓を開放のまま放置しない。
10. 構造体を損傷するおそれのある重量物、危険物、多量の引火又は発火するおそれのある物品、もしくは不潔悪臭のある物品を持ち込まない。また、バルコニーに土砂、塵芥、引火・発火物を搬入・設置・放置しない。
11. バルコニー・専用庭に、サンルーム、物置等これに類する構造物を構築又は設置し、緊急時の避難通路としての使用を妨げたり美観を損なうような物を設置・放置しない。
12. 窓、バルコニー、廊下等から物を投げ捨てない。また、バルコニーに突風、強風の際、落下、飛散等他に危害を及ぼすおそれのあるものを設置・放置しない。
13. 防犯・防火設備を緊急時以外で使用しない。
14. 公序良俗に反する行為及び他の入居者に迷惑、危害をかけ、又は不快の念を抱かせる行為をしない。
15. 石油・灯油等の発火又は引火する恐れのある可燃物を（石油ストーブ等）使用しない。
16. キッチン、浴室・トイレの換気扇、エアコンのフィルター、排水口の清掃管理は賃借人（以下「乙」という）にあり、清掃管理を怠り、不備・故障が発生した場合は、全額乙の負担で修繕する。
17. 本契約時に破損等の箇所があった場合、賃貸借契約日より、10日以内に甲に申し出る。尚、申し出を怠った場合は乙の故意・過失によるものとみなし、乙が修繕義務を負うものとする。
18. 共用部分及び廊下の手すりに寝具、敷物、洗濯物等を干したり、植木等の設置をしない。
19. 受水槽、ポンプ室、電気室、その他の立ち入り禁止場所及び高架水槽等の危険な場所に立ち入らない。
20. 屋上に緊急時以外出入りしない。
21. 共用部分に私有物を設置・放置したり、階段、廊下等（火災発生等の緊急時の避難通路となる場所）への避難の妨げになるような物を設置・放置しない。
22. 駐車場以外の場所に車両を駐車しない。
23. 自動車・バイクの空ふかしを行わない。
24. 自転車は必ず駐輪場へ駐輪する。駐輪場所を指定されている場合は指定された位置に駐輪する。
25. 共用部分（玄関、廊下、階段、駐車場等）で喫煙、出火の原因となる行為をしない。
26. 共用部分（玄関、廊下、階段、駐車場等）で走り回ったり大声を出さない。また他の入居者へ迷惑のかかることをしない。
27. 迷惑・不法駐車、公序良俗に反する行為を発見、又は迷惑を被った場合は、本人から管轄の警察署へ通報し、相手方に注意を促す。
28. 駐輪シールを採用している物件において、シールを貼ることを怠っている場合は、撤去・処分されるおそれがあるため、定められた手続きでシールを必ず自転車の見える位置に貼るものとする。

第2条 (塵芥処理)

1. 各居住者自身で自治体に定められたポリ袋に入れ、本物件付設のゴミ置場、又は自治体で設けられた所定の場所へ持参し、散乱したり悪臭を放たないよう充分配慮する。
2. ゴミ置場への搬入は必ず所定の日時に行く。
3. リサイクル法の対象となる家庭用電化製品 (洗濯機、エアコン、テレビ、冷蔵庫等) を廃棄するときは、乙の費用負担で電気販売店・公共施設を通じて処分するものとし、ゴミ置場には捨てない。
4. 粗大ゴミ等 (タンス、机、バイク、自転車等) を廃棄する場合も、前記同様に乙の費用負担で公共施設等を通じて処分するものとし、ゴミ置場には捨てない。
5. 引越時の大型ゴミ (ダンボール等) はゴミ置場には捨てず、必ず各自一時保管の上、乙の費用負担で粗大廃棄物指定日もしくは専門業者に委託し、処分する。

第3条 (迷惑行為の禁止)

1. 子供・幼児等、乙の同居者、又は関係者が危険な行為をしないよう事故等災害防止に努める。エレベーター、駐車場等の危険が予測される場所では遊ばせない。
2. 本物件内に限らず、周辺住民に迷惑、危害をかけ、不安を抱かせる行為をしない。

第4条 (本物件の鍵等の預かりについて)

賃貸借契約時に甲より受領した鍵等を、善良なる管理責任をもって保管し、かつ使用する。

万一紛失又は破損させた場合、ただちに甲に通知し、開錠は甲の指示に従って行い、甲が新たに取り替えた鍵等の交付を受けるものとする。

この場合、開錠に要した費用、鍵の取替えに要した費用は乙が負担する。

本物件の明渡しの際に、受領した全ての鍵等 (複製した場合はそれも含む) を、甲へ返却致す。

第5条 (賃料等の支払いについて)

1. 乙は賃貸借契約書に基づき、賃料等の支払いについて翌月分を前月の 日までに、甲が指定する銀行口座に振込手数料は乙負担にて支払うものとする。
2. 賃料等の支払いを如何なる理由を問わず、10日以上遅延した場合は、甲において本物件の鍵シリンダーの交換・ドアロックされても乙は異議申立てしない。
3. 上記履行後、更に3日以上遅延した場合は契約解除されても乙は異議申立てしない。また本物件のすべての権利を放棄し、甲において処理されても異議申立てしない。
4. 連帯保証人はその義務を遂行し、不足又は債務不履行が起こった場合は連帯してその債務を負うことを誓約する。

第6条 (特約事項)

1. 乙は本賃貸借契約について、付帯する契約及び規約 (駐車場契約、ペット規約等) についても遵守する。
2. 本物件は気密性が高く、室内の空気が密閉されやすいために湿度が高くなりがちで、結露やカビが発生するおそれがあるため、十分に換気・通気を良くし、これを怠った場合の補修費用は乙の負担とする。また、カビ等による損害が発生した場合でも甲はその責を負わない。
3. 本物件内・外にて居住中における騒音・振動等、居住者間のトラブルは当事者間にて解決するものとし、甲はその責を負わない。
4. 本誓約書及び賃貸借契約書、規約等の禁止事項について、乙または乙の同居者・関係者が、迷惑行為・禁止行為を行いその意思がないことを主張しても、甲が近隣への情報収集し、判断・認識した場合は禁止事項に該当するものとする。
5. 乙は契約書記載の入居者以外に本物件を占有させない。万一、本誓約書及び賃貸借契約書、規約等に違反し、甲からの催促にもかかわらず、依然違反する状況が続く場合、理由の如何を問わず、甲より玄関鍵交換及び本契約を解除されても異議を述べない。また、そのために要した費用・損害等は乙及び連帯保証人が負担する。

【別表1】賃借人負担 修繕費一覧表

- 下記修繕費については、入居中及び退去時に賃借人が修繕義務を負い
全額賃借人の費用負担で修繕しなければならない。
- 経年変化・自然消耗によるものは賃借人に修繕義務はありません。

対象箇所	汚損・破損の状態	修繕内容
壁・天井(クロス等)	破れ、ヤニ、汚れ、キズ	張替又は塗替
クッションフロアー	破れ、キズ、汚れ、コゲ、シミ	張替
フローリング	キズ、破損、コゲ、シミ	張替
窓ガラス類	破損	交換
照明器具	器具の破損	修理又は交換
電球・電灯類	破損、寿命による切れ	交換
網戸	穴、破れ、棧の破損、変形	張替又は修理、交換
ドアスコープ	破損、紛失	交換
チャイム・インターホン	故障、破損	交換又は修理
玄関ドアの鍵	破損、紛失	シリンダー交換
郵便受、下駄箱	破損	修理又は交換
電気・ガスコンロ・給湯器類・換気扇	故障、破損	修理又は交換
戸棚類	本体の破損及び付属金属類の破損、紛失等	修理又は交換
鏡・シャワー用ホース・ヘッド	破損	交換
洗面台	破損、キズ	修理又は交換
クサリ及びゴム栓	破損	交換
釜・給湯器	故障	修理又は交換
浴槽	破損、キズ、くぼみ	修理又は交換
蓋及び備品類	破損、紛失	交換
便器	破損	修理又は交換
ロータンク	破損、故障	修理又は交換
ペーパーホルダー	破損	交換
排水詰まり	異物の詰まり	修理
畳	破れ、汚れ、変色、コゲ、シミ	表替又は交換
障子・襖	破れ、汚れ、変色、コゲ、シミ	張替又は交換
室内ドア	本体又はガラス及び付属器具類の破損、紛失	修理又は交換
カーペット類	破れ、汚れ、変色、コゲ、シミ	張替
カーテンレール・ライナー	破損、変形、ライナー紛失	交換
各種スイッチ・プレート類	破損	修理又は交換
コンセント及びプレート	破損	修理又は交換
テレビ用端子及びプレート	破損	修理又は交換
電話端子及びプレート	破損	修理又は交換
各給水又は止水栓	破損	修理又は交換
排水トラップ	破損、紛失	修理又は交換
エアコン、洗濯用防水パン	破損、紛失	修理又は交換
タオル掛け	破損	交換

【別表2】賃貸人・賃借人負担 修繕費一覧表

破損原因が賃貸人にあるか賃借人にあるか不明確な場合は、下記負担によります。

単位 (%)

対象箇所	3か月未満		12か月未満		2年未満		2年以上	
	賃貸人	賃借人	賃貸人	賃借人	賃貸人	賃借人	賃貸人	賃借人
共通								
窓ガラス類	100							
照明器具	100		100		100		100	
網戸	100		50	50	50	50	50	50
ドアスコープ	100		100		100		100	
チャイム・インターホン	100		100		100		100	
玄関ドアの鍵	100		100		100		100	
郵便受	100		100		100		100	
下駄箱	100		100		100		100	
電気・ガスコンロ	100		100		100		100	
給湯器類	100		100		100		100	
換気扇	100		100		100		100	
戸棚類	100		100		100		100	
鏡	100		100		100		100	
シャワー用ホース、ヘッド	100		50	50	50	50	50	50
洗面台	100		100		100		100	
クサリ及びゴム栓	100		50	50	50	50	50	50
釜・給湯器	100		100		100		100	
浴槽	100		100		100		100	
蓋及び備品類	100		50	50	50	50	50	50
便器	100		100		100		100	
ロータンク(内設備含む)	100		50	50	50	50	50	50
ペーパーホルダー	100		50	50	50	50	50	50
排水詰まり	100		100		50	50	100	
居室								
室内ドア	100		100		100		100	
カーテンレール・ライナー		100		100		100		100
クリーニング		100		100		100		100
各種スイッチ・プレート類	100		100		100		100	
コンセント及びプレート類	100		100		100		100	
テレビ用端子及びプレート	100		100		100		100	
電話端子及びプレート	100		100		100		100	
給排水設備								
各給水又は止水栓	100		100		50	50	100	
排水トラップ	100		100		50	50	100	
その他								
エアコン	100		100		100		100	
洗濯用防水パン	100		100		100		100	
タオル掛け	100		100		100		100	

【注】

- 【別表1】 【別表2】に記載する以外にも、賃借人の故意・過失による汚損、破損個所があれば全額賃借人の負担となります。
- 【別表1】 【別表2】に記載するキズ等のうち、軽微なものは修繕対象から除きます。
- 次にあげる事例は「経年変化」「自然破損」とはなりませんので、「賃借人の負担」となります。
 - タバコのヤニによるクロス等の変色
 - 落書き、くぎ穴、ねじ穴
 - 重量物の設置による畳・床材等のへこみ
 - 水道パッキンの劣化
 - 水洗トイレ内のボールタップ等の調整
 - 電気焼け(冷蔵庫のうしろ等)
 - クロスのカビ
 - 換気扇の油汚れ
- 照明器具に付いている電球、蛍光灯、グローランプ等は寿命がきましたら「賃借人の負担」で交換して下さい。
- エアコンの修繕にはフィルターの清掃・交換を含みます。
- 石油ストーブや加湿器の使用は、「結露」「カビ発生」の原因になります。
- クロス等の張替えは部分修繕が困難ですので、最低でも面単位または全面張替となります。

入居者名簿

氏名	性別	続柄	生年月日	連絡先

家賃振込み人名 (カタカナ)

本契約の各条項・特約事項・誓約書を全て理解し、承諾しましたので署名捺印します。

賃貸借契約締結日 年 月 日

(甲)

(住所) 大阪市天王寺区生玉前町5番10号
 (氏名) 株式会社協和産業
 (電話) 06-6772-4747 (代表)

借主 (乙)

(住所)

(氏名)

印

(電話)

連帯保証人

(住所)

(氏名)

印

(電話)

連帯保証人

(住所)

(氏名)

印

(電話)

仲介者 (客付)

(住所)

(免許証番号)

(氏名)

印

(電話)

仲介者 (元付)

(住所)

(免許証番号)

(氏名)

印

(電話)

宅地建物取引士

(登録番号)

(氏名)

印

担当者

(氏名)

印

宅地建物取引士

(登録番号)

(氏名)

印

担当者

(氏名)

印

賃貸借契約の解約手続き

解約通知

賃貸借契約を解約する場合は、明渡しを行う月の ヶ月以上前に貸主または管理会社へ、必ず書面にて予告通知して下さい。「解約通知書」は契約書に添付されておりますので切り取ってご使用下さい。また、「解約通知書」には、通知日・退去希望日・マンション名・号室・連絡先を必ずご記入の上、署名・捺印をお願いします。記入漏れ等があると受理できない場合がありますので提出の前に再確認をお願いします。

なお、予告通知の期限が守られなかった場合は、違約金として ヶ月分の賃料相当額をお支払いいただかなければなりませんのでご注意ください。

明渡し準備

明渡し日までに、以下の手続きを必ず完了させて下さい。

- ① 借主様が直接ご契約している公共料金の閉栓手続き及び精算
(閉栓手続きを完了していない場合は、明渡し後の使用料金も請求いたします。)
- ② 借主様が借室内に持ち込んだ全ての動産類の搬出
(明渡し当日に借室内に残存物がある場合、撤去費用を請求いたします。)
- ③ 粗大ゴミ処分の手続き (明渡し当日に粗大ゴミ処分の手続きがされていない放置物がある場合、撤去費用を請求いたします。)
- ④ 借室内の清掃 (明渡し当日に借室内の清掃を明らかに行っていないと判断した場合、清掃費を請求いたします。)
- ⑤ 原状回復の内容及び方法について貸主との協議

明渡しの立会い

借室の明渡しの際、借主様と当社の担当者立会いの下、借室内の現状確認及び明渡し手続きを行います。明渡しが可能日時が確定しましたら、1週間前までにご連絡下さい。明渡し日直前に、日時連絡もしくは日時変更を希望されましても、ご希望に沿えない場合がございますので、あらかじめご了承下さい。

明渡しの立会いにて当社が明渡し完了を確認した場合に限り、明渡し完了となります。当社が明渡し完了と認められない場合は、賃料相当損害金等を請求せざるを得ませんのでご注意ください。また、明渡しの際に、契約時にお渡しした借室の鍵・賃貸借契約書をご返却頂いております。手続きに印鑑が必要な場合もございますので、あわせてご持参下さい。

原状回復

原状回復について、借主様の故意及び過失又は善管注意義務違反、その他通常の使用を超える破損及び汚損は、借主様のご負担にて原状回復工事をさせていただきます。未然防止の為に、借室内の管理にはくれぐれもご注意ください。

解約通知 郵送先

〒543-0072 大阪府大阪市天王寺区生玉前町5-10
株式会社協和産業 宛

(キリトリ)

解 約 通 知 書

通知日 年 月 日 明渡日 年 月 日 時頃

私は上記の通り本契約を解約し、明け渡すことを通知し履行することを確約いたします。
万一、遅延、取りやめ等によりご迷惑をかけた場合、その損害金を賠償いたします。

賃貸物件名 号室

賃貸物件住所

賃借人氏名 印 TEL

返還金振込先 銀行 支店

普 ・ 当 口座番号 名義

〒543-0072

大阪府大阪市天王寺区生玉前町5-10

株式会社協和産業

宛

切手を
貼って
下さい

新住所

氏名