

<p>建物賃貸借契約約款（住居用）</p>
<p>（契約の締結）</p>
<p>第1条　貸主（以下「甲」という。）及び借主（以下「乙」という。）は、頭書(1)から(3)に記載する賃貸借の目的物（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。</p>
<p>（契約期間及び更新料）</p>
<p>第2条　契約期間は、頭書(4)及び(5)に記載するとおりとする。</p> <p>2　甲又は乙は、協議の上、頭書(5)に記載する期間を更新することができる。</p> <p>3　本契約が更新される場合には、乙は、甲に対し、頭書(6)に記載する更新料を本契約更新時までに支払わなければならない。</p>
<p>（使用目的）</p>
<p>第3条　乙は、入居者欄に記載した者の居住を目的として、本物件を使用しなければならない。</p>
<p>（家賃）</p>
<p>第4条　乙は、頭書(6)及び(7)の記載に従い、家賃を支払わなければならない。</p> <p>2　1ヶ月に満たない期間の家賃は、その月の暦上の日数を元に日割計算した額とする。但し、明け渡し月においては明け渡しが月の途中であっても乙はその月の末日までの家賃を甲に支払うものとする。</p> <p>3　甲及び乙は、次の各号の一に該当する場合には、協議の上、家賃を改定することができる。</p> <p>①　土地又は建物に対する租税その他の負担の増減により家賃が不相当となった場合。</p> <p>②　土地又は建物価格の上昇、下落その他の経済事情の変動により、家賃が不相当となった場合。</p> <p>③　近傍同種の建物の家賃に比較して家賃が不相当となった場合。</p>
<p>（共益費）</p>
<p>第5条　乙は、階段、廊下等の共用部分の維持管理費に充てるため、頭書（6）記載の共益費を甲に支払うものとする。</p> <p>2　前項の共益費は、頭書(7)の記載に従い、支払わなければならない。</p> <p>3　1ヶ月に満たない期間の共益費は、その月の暦上の日数を元に日割計算した額とする。但し、明け渡し月においては明け渡しが月の途中であっても乙はその月の末日までの共益費を甲に支払うものとする。</p> <p>4　甲及び乙は、維持管理費の増減により共益費が不相当となったときは、協議の上、共益費を改定することができる。</p>
<p>（駐車場および駐輪場）</p>
<p>第6条　乙は、駐車場および駐輪場を使用する場合、頭書(6)記載の料金を支払い、甲又は管理人の指定する位置に、甲の承諾を得た自動車・自転車等のみを駐車しなければならない。</p> <p>2　駐車場・駐輪場内における盗難又は事故等は、甲及び管理者は一切その責任を負わないものとする。</p>
<p>（諸費用の負担）</p>
<p>第7条　乙は入居後、次の各号の諸費用を負担する。</p> <p>①　電気料金、ガス料金、水道料金、給湯料金及び汚物塵芥処理の費用。</p> <p>②　前項に関し、乙は契約中、理由の如何を問わず所定の金額を支払うものとする。</p>
<p>（敷金）</p>
<p>第8条　乙は、本契約から生じる債務の担保として、頭書(6)に記載する敷金を甲に預け入れるものとする。</p> <p>2　乙は、本物件を明け渡しまでの間、敷金をもって家賃、共益費その他の債務と相殺することができない。</p> <p>3　甲は、本物件の明け渡しがあったときは、明渡日の属する月の末日より2か月以内に、敷金の全額を無利息で乙に返還しなければならない。ただし、甲は、本物件の明渡し時に、家賃の滞納や乙が故意に又は過失により、本物件又は付帯設備に加えた損害があるなど、乙の債務の不履行が存在する場合には、当該債務の額を敷金から差し引くことができる。</p> <p>4　前項のただし書の場合には、甲は、敷金から差し引く債務の額の内訳を乙に明示しなければならない。</p> <p>5　敷金額から乙が負担すべき修繕費用、未納家賃、第23条記載の延滞損害金、損害賠償金その他甲が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納付しなければならない。</p> <p>6　家賃が増額された場合、乙は甲の定める期日迄に敷金増額分を補填しなければならない。なお、増額の上限は本契約の頭書(6)に記載する月数分相当額とする。</p>

<p>（礼金）</p>
<p>第9条　乙は、本契約締結時に頭書(6)に記載する礼金を甲に支払うものとする。但し、乙は本契約締結後は、甲に対し、理由の如何を問わず、頭書(6)に記載する礼金の返還を要求することはできない。</p>
<p>（借主の善管義務）</p>
<p>第10条　乙は、善良な管理者の注意をもって、本物件を保全し、使用しなければならない。</p> <p>2　乙は、自己又は乙の同居者等の故意、過失により、建物及び設備等を故障、破損、滅失させたときは、甲に対し、その賠償をしなければならない。</p> <p>3　乙は、自己又は乙の同居者等が甲又は本物件の他の入居者に対し、物的損害あるいは精神的損害を与えたときは、甲又は本物件の他の入居者に対し、その賠償をしなければならない。</p>

<p>（承諾事項）</p>
<p>第11条　乙は、次の各号のいずれかに該当する行為を行おうとするときには、あらかじめ甲の書面による承諾を得なければならない。</p> <p>①　新たな同居人を追加（出生を除く。）するとき。</p> <p>②　連帯保証人を変更しようとするとき。</p> <p>③　本物件出入口の鍵を交換するとき。</p>
<p>（禁止事項）</p>
<p>第12条　乙は、本物件の使用に当たり、次に掲げる行為を行ってはならない。</p> <p>①　銃砲、刀剣類又は爆発性、発火性を有する危険な物品等を製造又は保管すること。</p> <p>②　大型の金庫その他重量の大きな物品等を搬入し、又は備え付けること。</p> <p>③　排水管を腐食させるおそれのある液体を流すこと。</p> <p>④　大音量でテレビ、音楽、カラオケ等の操作、ピアノ等の演奏を行うこと。</p> <p>⑤　鳥獣類を飼育すること。</p> <p>⑥　本物件の全部又は一部につき、賃借権を譲渡し、又は転貸を行うこと。</p> <p>⑦　建物を第3条の使用目的以外に使用すること。</p> <p>⑧　本物件の増築、改築、改造、模様替又は本物件の敷地内に工作物を設置すること。</p> <p>⑨　階段、廊下等の共用部分に物品を放置、あるいは看板、ポスター等の広告物を掲示すること。</p> <p>⑩　近隣住人へ迷惑を掛ける行為（迷惑駐車、宴会、不法投棄等）をすること。</p>

<p>（届出事項）</p>
<p>第13条　乙又は連帯保証人は、次のいずれかに該当するときには、直ちにその旨を、甲に届出なければならない。</p> <p>①　引続き1ヶ月以上本物件を留守にする時、又は現に居住していない時。</p> <p>②　乙又は連帯保証人の住所、氏名、勤務先その他に変更が生じたとき。</p> <p>③　連帯保証人が破産、民事再生、死亡又は解散したとき。</p> <p>④　建物及び設備が破損又はその恐れが生じたとき。</p>
<p>（入居中の修繕）</p>
<p>第14条　甲は、下記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に要する費用は乙が負担しなければならない。</p> <p>①　畳の表替え、裏返し。</p> <p>②　障子紙の張り替え。</p> <p>③　襖紙の張り替え。</p> <p>④　電球、蛍光灯の取り替え。</p> <p>⑤　給水栓、排水栓の取り替え。</p> <p>⑥　その他費用が軽微な修繕。</p>

<p>第14条　甲は、下記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に要する費用は乙が負担しなければならない。</p> <p>2　前項の規定に基づき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。この場合において、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ことはできない。</p> <p>3　乙は、要修繕箇所を発見したときは、速やかに甲に通知しなければならない。</p> <p>4　前項の通知を怠り又は遅延したことによって本物件に損害を及ぼしたときは、乙はその損害の一部又は全部を賠償しなければならない。</p>
<p>（解約予告）</p>
<p>第15条　甲又は乙は、本契約の更新を拒絶し、又は解約しようとする場合、次の各号に従って、相手方に書面をもって通知しなければならない。</p>

<p>①　甲においては、更新拒絶するについて正当事由があり、かつ、本契約終了日前6ヶ月以上の猶予期間をおくこと。</p> <p>②　乙においては、退去日（建物の明渡し日）前2ヶ月以上の猶予期間をおくこと。</p>
<p>2　前項第2号の規定にかかわらず、乙は、解約申込日から2ヶ月後の末日までの家賃等相当額を甲に支払うことにより、即時に本契約を解約することができる。</p>

<p>（契約の解除）</p>
<p>第16条　甲は、乙が家賃、共益費等の支払いを滞納し、その滞納額が2ヶ月分に達した時は、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時は、本契約を解除できる。</p> <p>2　乙が次の各号のいずれかに該当した時は、甲は催告その他の法定手続きによらず、直ちに本契約を解除できる。</p> <p>①　乙が家賃、共益費等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。</p> <p>③　環境及び共同生活の秩序・平等等を阻害する行為を反復したとき。</p> <p>②　本契約若しくは別途定める入居規約等の禁止、制限事項に違反したとき。</p> <p>④　申込書及び本契約書に虚偽記載その他不正な方法により入居したとき。</p> <p>⑤　第13条第1号の届出義務を怠り、1ヶ月以上の長期にわたり所在不明となったとき。</p> <p>⑥　乙又は同居者が暴力団、過激な政治活動集団等の反社会的と認められる団体の構成員、準構成員であることが判明したとき。</p> <p>⑦　乙又は同居者が暴力団、過激な政治活動集団等の反社会的と認められる団体の構成員、準構成員を反復継続して出入りさせたとき。</p> <p>⑧　乙に警察の介入を生じさせる行為があったとき。</p>

<p>（契約の消滅）</p>
<p>第17条　天災、地変、火災等により本物件を通常の用に供することができなくなった場合、都市計画等により、本物件が取用され、又は、使用を制限され、賃貸借を継続することができなくなった場合は、本契約は当然消滅する。</p>

<p>（行方不明の場合の措置）</p>
<p>第18条　第16条第2項第5号の場合において、甲は、連帯保証人若しくは乙の緊急連絡先、親族等の乙の関係者立ち会いのうえ、本物件に残置された乙の家財等を適宜な方法により任意の場所に保管することができる。尚、これに要するすべての費用と損害金は乙と連帯保証人の負担とする。</p>
<p>（明渡し及び原状回復）</p>
<p>第19条　乙は、本契約が終了したときは、直ちに本物件を明け渡しなければならない。この場合において、乙は本物件を原状回復しなければならない。</p> <p>2　乙は、前項の明渡しをするときには、明渡し日を2週間前までに甲に通知しなければならない。</p> <p>3　本契約における本物件の明渡しとは、次に掲げるすべての事項を完了したときをいう。</p>

<p>①　乙及び入居者すべての退去。</p> <p>②　乙が本物件内に搬入したすべての家財、物品等の搬出。</p> <p>③　本物件内外の清掃及びゴミ、汚物等の撤去、処理。</p> <p>④　第20条に規定する諸費用精算の完了及び鍵の返還。</p>
<p>4　乙が退去予定日を経過しても前項の行為を完了しない場合は、次の各号に掲げる損害金を支払わなければならない。</p> <p>①　退去予定日より本物件明渡し完了にいたるまでの間、毎月本契約の頭書(6)記載の家賃等の合計額の2倍に相当する損害金。</p> <p>②　明渡し遅延により損害を受けた者に対する損害金。</p>

<p>5　乙は、本物件の明渡しに際し、移転料、立退料等の請求ならびに乙の付加した造作物その他について、甲に買取りを請求することはできない。</p>
<p>（諸費用の精算）</p>
<p>第20条　乙は、本契約の終了にあたり、自己が使用した電気料金、上下水道料金、ガス料金、電話料金について精算をしなければならない。</p> <p>2　乙は、第8条第1項に定める敷金の返還を受けるにあたって、前項に掲げる費用の領収書の写しを事前に甲に提出しなければならない。</p>

<p>（立入り）</p>
<p>第21条　甲又は管理者は、本物件の防火、本物件の構造の保全その他、本物件の管理上必要があるときは、本物件内に立入ることができる。</p> <p>2　乙は、正当な理由がある場合を除き、前項の規定に基づく甲の立入りを拒否できない。</p>

<p>3　解約申入れ後において、本物件を賃借しようとする者又は本物件を譲り受けようとする者が下見をする時は、甲及び下見をする者は予め乙の承諾を得て本物件内に立入ることができる。</p> <p>4　甲又は管理者は火災、地震、洪水、ガス漏れ等本物件の維持管理上、緊急事態が発生したと認められる時は、乙の承諾を得ることなく本物件内に立入ることができる。この場合において、甲又は管理者は、乙の不在時に立入ったときは、立入り後その旨を速やかに乙に報告しなければならない。</p>
--

<p>（損害保険の加入）</p>
<p>第22条　乙は、火災、漏水、ガス爆発等、借家人賠償又は個人賠償の責を負う事故が発生した場合のために、甲または管理者の定める賠償責任特約付の住宅総合保険に加入しなければならない。</p> <p>2　乙の故意又は過失により、甲に損害を与えた場合は、甲はその損害を前項の乙の保険金によって補填し、補填できない部分については別途請求できる。</p>

<p>（延滞損害金）</p>
<p>第23条　乙は、本契約から生じる一切の債務について、定められた期日迄に定められた金員を支払わない場合、乙は期日の翌日より年14.6％の割合による遅延損害金を別途甲へ支払わなければならない。</p>

<p>（連帯保証人）</p>
<p>第24条　乙は連帯保証人を立てるものとし、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を負担するものとする。また、法定更新、合意更新にかかわらず本契約が更新された場合も同様のものとする。</p>

<p>2　乙は、連帯保証人が欠けるに至ったとき、又は連帯保証人として適当でないと甲が認めた時は、乙は甲の請求に従い直ちに甲が承諾する者を新たな連帯保証人としなければならない。</p> <p>3　本契約期間中、甲乙の合意により、本契約の内容等に変更が生じた場合、甲は連帯保証人に対して通知を行わなければならない。</p>
--

<p>（乙から連帯保証人への委任）</p>
<p>第25条　乙は、連帯保証人に対して、乙が甲への届出をせず所在不明のまま60日以上経過した場合に限り、本契約を解除し、本物件の明渡しに関する権限を委任するものとする。この場合において、乙は連帯保証人が行った行為に対して、一切の不服を申し立てないほか、連帯保証人及び関係者に対して損害賠償やその他の請求をしないものとする。</p> <p>2　乙は、本契約が存続する限り、前項の委任を解約できない。</p>

<p>（法人契約）</p>
<p>第26条　乙が法人の場合、入居者は、役員、従業員及びその家族に限定するものとする。又入居者に変更が生じる場合は、事前に乙は甲に通知するものとする。</p>
<p>（管轄裁判所）</p>
<p>第27条　本契約に関する訴訟の管轄裁判所を、本物件所在地の管轄裁判所と定める。</p>

<p>（協議）</p>
<p>第28条　甲及び乙は、本契約書に定めがない事項及び本契約書の条項の解釈について疑義が生じた場合は、民法その他の法令及び慣行に従い、誠意をもって協議し解決するものとする。</p>
<p>（反社会的勢力ではないことの確約）</p>

<p>第29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。</p> <p>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2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</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>4　自ら又は第三者を利用して、次の行為をしないこと</p> <p>ア　相手方に対する脅迫的な言動又は暴力を用いる行為</p> <p>イ　偽計又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</p>
--

<p>【管理会社】 株式会社ESLING</p>
<p>〒525-0059 滋賀県草津市野路七丁目20番17号</p>
<p>TEL(077)599-1334 FAX(077)599-1335 E-mail info@esling.co.jp</p>