

不動産賃貸借契約書(居住用)

賃貸借不動産の表示

集合住宅	名 所在(住居表示)	称
構造・築年数	造	階建の 階部分
号室・専有面積	号室	築年 m ²
所在(住居表示)	和歌山県 和歌山市 新水町 新興小屋町11番地	
構造・築年数	木造	2階 m ²
床面積	1階 39.77 m ²	階 m ²
期付賃貸借契約の場合のみ事由を記載(表紙記載例参照)		
契約期間	平成7年4月22日から平成9年4月21日までの2年間	
引渡し日	平成7年4月22日	
保証金(敷金)等		
保証金(敷金)金額	金 200,000-	円也
引金	金 100,000-	円也
保証金(敷金)の返還時期		
返還時期	本契約第11条、第1項・第2項に定める明渡し完了後30日以内	
資料・共益費等(月額)		
賃料	金 90,000-	円也
共益費・管理費	金 10,000-	円也
その他()	金 10,000-	円也 (内消費税金 円也)
管理委託料	金 10,000-	円也 (内消費税金 円也)
月額合計	金 120,000-	円也 (内消費税金 円也)
資料・共益費等の支払い方法(持参払い、振込払いどちらかに○をつけ、下記に記入のこと)		
持参払い(場所)		
振込払		

入居者名簿

同店省

特約

(3) (連帯保証人契約書)
(4) 兵庫県宅地建物取引業協会制定約款

賃貸人	以下「賃主」という)と、貴借人	以下「借主」という)
連帯保証人	の間に、表記賃貸借物件(以下「本物件」という)について、本契約書のとおり、賃貸借契約を締結し、この契約を証するため本要約書3通を作成して	貸主・借主および連帯保証人が署(記)名押印のうえ各1通を保存する。
平成7年4月22日		
(貸主)	(所有者)(賃主と所有者が異なる場合は別途記載する旨のこと)	
住所		
氏名		
(借主)	(連帯保証人)	
住所		
氏名		
TEL		
契約期間 平成7年4月22日から平成9年4月21日の2年間		
引渡し日	平成7年4月22日	
保証金(敷金)等		
保証金(敷金)金額	金 200,000-	円也
引金	金 100,000-	円也
保証金(敷金)の返還時期		
返還時期	本契約第11条、第1項・第2項に定める明渡し完了後30日以内	
資料・共益費等(月額)		
賃料	金 90,000-	円也
共益費・管理費	金 10,000-	円也
その他()	金 10,000-	円也 (内消費税金 円也)
管理委託料	金 10,000-	円也 (内消費税金 円也)
月額合計	金 120,000-	円也 (内消費税金 円也)
資料・共益費等の支払い方法(持参払い、振込払いどちらかに○をつけ、下記に記入のこと)		
持参払い(場所)		
振込払		

(媒介業者)

— 契約条項 —

賃貸借の目的物および条件

第1条 賃主は、借主に本物件を、居住を目的とし現状有姿のまま委託条件で賃貸し、借主はこれを賃借した。

保証金(敷金)

第2条 借主は、本契約締結と同時に、表記保証金(敷金)を支払うものとする。ただし、この金員には利息をつけないものとする。

賃料および共益費

第3条 借主は、表記賃料および共益費・管理費等を毎月末日までに翌月分を表記の方法で賃主に支払うものとす。なお、支払いに必要な費用は借主の負担とする。

賃料の改定

第4条 賃主は、契約期間中であつても公租公課の増減・経済事情の変動・近隣の賃料との比較等により不相当となつたときは賃料を改定することとする。

契約期間等

第5条 本物件の賃借の契約期間は表記のとおりとする。期間満了の際、賃主・借主協議のうえ更新することができる。ただし、期限付賃借の特徴があるときは、その定めに従う。

第6条 契約期間中に借主が契約を解除し明渡すときは、借主は明渡し期日をその1ヶ月前に書面により、賃主に通知しなければならない。ただし、借主は翌月1ヶ月分の賃料および共益費・管理費等を前納し、同時に解約することとする。

第7条 契約期間中に賃主に正当な事由が生じて契約を解除するときは、賃主はその6ヶ月前に書面により、賃主に通知しなければならない。この場合、賃主は借主に対する債務を了りて、表記保証金(敷金)を全額返還するものとする。

物件の管理および物件内への立入

第8条 借主は、善良なる管理者の注意義務をもって本物件を管理しなければならない。

危険負担および免責事項

第9条 天災地変・風水害・火災等ならびに諸設備の故障により借主が蒙った損害およびその他の賃主の責に帰すべきことがあつた場合は、賃主はその責を負わないものとする。

第10条 借主の故意または過失による損害賃主が蒙った損害の責任は、借主が損害賠償の責を負うものとする。

禁止事項

第11条 借主は、契約期間を超過して自己所有の財産に起りうる事故に対応する火災保険(借家人賃付保険料等)に加入するものとす。

賃料の全部または一部が公共事業のため、買上げ・収用または使用され、契約を存続することができないとき。

(1) 本物件が、天災地変・風水害・火災等によって破損・滅失し使用が不可能になったとき。

賃止管理

第12条 借主は、借主の書面による承諾を得ずにも、本物件を他人に転貸・譲渡または他人を同居せたり造作加工、模様替え・改修・増改築・構造変更等をしてはならない。

合意管轄

第13条 本契約による紛争については、賃主の居住地を管轄する裁判所を各当事者合意の裁判所とする。

協議事項

第14条 この契約に関する紛争については、賃主は事前に書面にて賃主に申し出で、

第15条 本契約に定めのない事項については賃借法規に従い、誠意をもって協議するものとする。

契約の解除

第9条 借主が下記の条項の一つに該当したときは、賃主は警告しないで本契約を解除することができます。

(1) 賃料および共益費・管理費その他この契約にもとづき発生した諸債務の支払いを2ヶ月未納したとき。

(2) 借主が、賃主に運営なく物件を引き払い、退去したとき。または、正当な事由なく引き続き2ヶ月以上使用せず、賃貸借の懲戒をする意思を持つたとき。

(3) 他の賃借人・近隣住民に対する迷惑となる行為をしたとき。

(4) 賃貸物およびそれに対する施設等に損害をおよぼしたとき。

(5) 借主が法人の場合、その法人が法人としての機能が喪失したと賃主が認めたとき。または、入居者が法人の社員でなくなつたとき。

(6) 借主またはその同居人等が、暴力団と曰される組織に属し、もしくはこれに類する者、あるいは關係した者であることが判明したとき。

(7) 熱力計測事業者またはこれに類する行為および本契約の各項真ならびに「管理制度・使用制則」に違反したとき。

(8) その他公平慣習に反する行為および本契約の各項真ならびに「管理制度・使用制則」に違反したものとする。

修繕・原状回復・損害賠償義務

第10条 契約期間中の下記に掲げる修繕等は、借主の費用負担で行うものとする。

(1) 景表の取替えまたは裏表し (2) 章子・ふすまの張替え (3) 電球・蛍光灯の取替え (4) ヒューズの取替え (5) その他の既往微小な修繕等

2 賃主の書面による現状を更ししたとき、もしくは賃主の承諾があるときでも、原状回復を条件としたとき、物件明渡しの際にその費用で原状に回復しなければならない。ただし、賃主が物件とし、賃主が原状回復しないときは、賃主は借主に代わって原状回復し、その費用を借主に請求するものとする。

3 借主の故意または過失により、本物件を汚損・破損もしくは滅失等の損害をえたときは、賃主はその費用において修復し、または損害を賠償しなければならない。

保証金(敷金)の返還等

第11条 本契約が終了したときは、借主は賃主に対する一切の債務を了済し、電気・ガス・水道料金等の清算をしたうえ、明渡さなければならぬ。

2 賃主は、前項の債務が清算および清算の確認をし、明渡しを受けたときは、表記返却期日以内に、表記引を控除した残額を借主に返還するものとする。ただし、借主はその返還請求権を第三者に譲渡することはできない。

3 前項において、賃主は賃主に延滞賃料等または第10条の損害賠償金等があるときは、これらを差し引いてその残額を返還するものとする。

4 借主は、物件の明渡しに際し、前2・3項の返還金の他、名目のかかわりなく、賃主に対して一切金員等の請求はできない。

連帯保証

第12条 連帯保証人は、賃料の支払い等本契約に基づく賃主に對する借主の一切の債務について保証し、借主と連帶して履行の責を負うものとする。なお、契約更新後ににおいても同様とする。

2 賃主は、連帯保証人が、無資力・死に等要件に次くに至ったときは、直ちに賃主の認める他の連帯保証人を付するものとする。

賃主の書面による承諾を得なければならない。

同居者

第13条 本契約による同居者は表記入居者名簿のどおりとする。

2 借主が、表記入居者名簿以外の者を同居させようとするときは、借主は事前に書面にて賃主に申し出で、

賃主の書面による承諾を得なければならない。

第6条 借主は、賃主の書面による承諾を得ずにも、本物件を他人に転貸・譲渡または他人を同居せたり造作加工、模様替え・改修・増改築・構造変更等をしてはならない。

第7条 借主は、契約上の保証金(敷金)返還請求権を第三者に譲渡またはこれと担保に供してはならない。

第8条 借主は、本物件の全部または一部が公共事業のため、買上げ・収用または使用され、契約を存続することができないとき。

第9条 借主は、賃主の書面による承諾を得ずにも、本物件を他人に転貸・譲渡または他人を同居せたり造作加工、模様替え・改修・増改築・構造変更等をしてはならない。

第10条 借主は、契約上の保証金(敷金)返還請求権を第三者に譲渡またはこれと担保に供してはならない。

第11条 借主は、賃主の書面による承諾を得ずにも、本物件を他人に転貸・譲渡または他人を同居せたり造作加工、模様替え・改修・増改築・構造変更等をしてはならない。

第12条 借主は、賃主の書面による承諾を得ずにも、本物件を他人に転貸・譲渡または他人を同居せたり造作加工、模様替え・改修・増改築・構造変更等をしてはならない。

第13条 借主は、賃主の書面による承諾を得ずにも、本物件を他人に転貸・譲渡または他人を同居せたり造作加工、模様替え・改修・増改築・構造変更等をしてはならない。

第14条 借主は、賃主の書面による承諾を得ずにも、本物件を他人に転貸・譲渡または他人を同居せたり造作加工、模様替え・改修・増改築・構造変更等をしてはならない。

第15条 借主は、賃主の書面による承諾を得ずにも、本物件を他人に転貸・譲渡または他人を同居せたり造作加工、模様替え・改修・増改築・構造変更等をしてはならない。