

住宅賃貸借契約書

貸主(以下「甲」という。)と借主(以下「乙」という。)は、この契約書により頭書に表示する不動産に関する賃貸借契約を締結した。

頭書(1) 目的物件の表示

建 物	名 称	ライオンズプラザ博多駅南 8階 801号室		
	所 在 地	(住居表示)福岡市博多区博多駅南三丁目5番13-801号		
		(登記簿)福岡市博多区博多駅南三丁目426番		
	構 造	鉄筋コンクリート造 (陸屋根) (11.)階建		
	種 類	マンション	新築年月	平成3年 6 月
住戸 部分	間 取 り	(1)・K	床面積	20.30㎡
附 属 施 設	駐車場	含まない		
	バイク置場	含まない		
	自転車置場	含まない		
	物置	含まない		
	専用庭	含まない		

頭書(2) 契約期間

令和3年12月23日 から 令和13年12月22日まで(10年間)	
目的物件の引渡し時期	令和3年 12月 23日

頭書(3) 賃料等

賃 料	月額 20,000円	共 益 費	月額 0 円	家財保険料	月額 円
敷 金	なし (賃料 ヶ月)		円 (賃料 ヶ月)	附属施設料	月額 円
鍵交換費	借主負担	入居時美装	借主負担		
その他の条件					

貸与する鍵	鍵N°			
	本 数	本	本	本
賃料等の支払時期		翌月分を毎月 月末日まで		
賃料等の 支払方法	☒ 振 込	振 込 先	振込先	
	☐ 持 参	持 参 先		
	☐ 口座引落	委 託 会 社 名	口座引落手数料負担者：	

頭書(4) 借主、緊急連絡先及び入居者

借 主 氏 名					
緊急連絡先	氏 名 借主との関係：				
	(メールアドレス)				
	(自 宅)TEL				
	(勤務先)TEL				
	(携 帯)TEL				
入居者名	年齢	続柄	入居者名	年齢	続柄

頭書(5) 貸主及び管理業者

貸 主	氏名				
	住所				
管 理 業 者	商号又は名称				
所 在 地	TEL				
賃貸住宅管理業者登録制度登録番号			国土交通大臣()第 号		
(一社)全国賃貸不動産管理業協会会員番号			※(一社)全国賃貸不動産管理業協会の会員である場合に記載		
管 理 担 当 者	氏名 (賃貸不動産経営管理士：登録番号) ※賃貸不動産経営管理士の登録を受けている場合に記載				

※貸主と建物の所有者が異なる場合は、次の欄も記載すること。

所有者	氏名	
	住所	

頭書(6) 乙の債務の担保

担保の方法 (本契約で採用する ものにチェックし、 その右欄に所定の 事項を記載する)	☐ 連帯保証人	氏名	
		住所	
	☐ 家賃債務保 証会社の提供 する保証	家賃債務保 証会社名	
		主たる事務 所の所在地	

頭書(7) 更新に関する事項

満了時において甲乙双方から特段の申し出がない場合には同条件にて自動更新する。
--

頭書(8) 特約事項

乙は、本契約の賃料について、乙が甲に対して有する金銭貸借債権の元金返済金及び貸付利息支払金として相殺することができるものとする。
--

本契約の締結を証するため、本契約書を2通作成し、貸主、借主が記名押印の上、各自1通を保有する。

令和3年 12月 23日

甲・貸主	氏名	TEL
	住所	
乙・借主	氏名	TEL
	住所	
連帯保証人	氏名	TEL
	住所	

		A	B	
宅 地 建 物 取 引 業 者	主たる事務所 所在地・TEL			
	商号又は名称			
	代表者の氏名	印	印	
	免許証番号	大臣 知事 () 第 号	免許証番号	大臣 知事 () 第 号
	免許年月日	平成 年 月 日	免許年月日	平成 年 月 日
宅 地 建 物 取 引 士	氏 名	印	氏 名	印
	登 録 番 号	() 第 号	登 録 番 号	() 第 号
	業務に従事する 事 務 所 名 事務所所在地 TEL		業務に従事する 事 務 所 名 事務所所在地 TEL	

契 約 条 項

(契約の締結)

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)に記載する目的物件(以下「本物件」という。)について、居住のみを目的とする賃貸借契約(以下「本契約」という。)を以下のとおり締結した。

(契約期間)

第2条 契約期間及び本物件の引渡し時期は、頭書(2)記載のとおりとする。

2 甲及び乙は、協議の上、本契約を更新することができる。

(賃料)

第3条 乙は、頭書(3)の記載に従い、賃料を甲に支払わなければならない。

2 甲及び乙は、次の各号のいずれかに該当する場合には協議の上、賃料を改定することができる。

- 一 土地又は建物に対する租税その他の負担の増減により、賃料が不相当となった場合
- 二 土地又は建物の価格の上昇又は低下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 近傍類似の建物に賃料の変動が生じ、賃料が不相当となった場合

3 1ヶ月に満たない期間の賃料は、1ヶ月を30日として日割計算した額とする。

(共益費)

第4条 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、共益費を頭書(3)の記載に従い甲に支払うものとする。

2 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。

3 1ヶ月に満たない期間の共益費は、1ヶ月を30日として日割計算した額とする。

(負担の帰属)

第5条 甲は、本物件に係る公租公課を負担するものとする。

2 乙は、電気・ガス・水道・その他専用設備に係る使用料金を負担するものとする。

3 契約期間中、町内会費その他本物件に入居し生活するにあたって生じる諸費用、会費等については乙の負担とする。

4 乙は、第2条第1項に定める契約期間中、乙の負担で、乙の家財に対する火災保険(借家人賠償責任保険)に加入するものとする。

(敷金)

第6条 乙は、本契約から生じる債務の担保として、頭書(3)に記載する敷金を甲に預け入れるものとする。

2 乙は、本物件を明け渡すまでの間、敷金をもって賃料、共益費その他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、頭書(3)に記載する月数相当分の新賃料額と旧賃料額の差額を、敷金に補填するものとする。

4 甲は、明渡しまでに生じた本契約から生じる乙の一切の債務を敷金から控除しなお残額がある場合には、本物件の明渡し後、遅滞なく、その残額を無利息で乙に返還しなければならない。

5 前項の規定により乙の債務額を差し引くときは、甲は、敷金の返還とあわせて債務の額の内訳を明示しなければならない。

(反社会的勢力ではないことの確約)

第7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。

一 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

二 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

三 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

四 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

(禁止又は制限される行為)

第8条 乙は、甲の書面による承諾を得ることなく、本物件の全部又は一部につき、賃借権を譲渡し、又は転貸してはならない。

2 乙は、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、改造若しくは模様替又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行ってはならない。

一 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

二 大型の金庫その他の重量の大きな物品等を搬入し又は備え付けること

三 排水管を腐食させるおそれのある液体を流すこと

四 大音量でテレビ、ステレオ、カラオケ等の操作、ピアノ等の演奏を行うこと

五 猛獣、毒蛇等の明らかに近隣に迷惑をかける動物を飼育すること

六 第1項の規定にかかわらず、本物件の全部又は一部につき、反社会的勢力に賃借権を譲渡し、又は転貸すること

七 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

八 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、又は威勢を示すことにより、付近の住民又は通行人に不安を覚えさせること

九 第17条第二号の規定にかかわらず、本物件に反社会的勢力を居住させ、又は反復継続して反社会的勢力を入りさせること

4 乙は、本物件の使用にあたり、甲の書面による承諾を得ることなく、次の各号に掲げる行為を行ってはならない。

一 犬、猫その他小動物等ペットの飼育

二 階段・廊下等共用部分への物品の設置

三 階段・廊下等共用部分への看板・ポスター等の広告物の掲示

(乙の管理義務)

第9条 乙は、本物件を善良なる管理者の注意をもって使用する義務を負う。

2 乙は、特に本物件の火災発生防止に留意するものとする。

3 乙は、管理規約・使用細則等を遵守するとともに、甲が本物件の管理上必要な事項を乙に通知した場合、その事項を遵守しなければならない。

4 契約締結と同時に甲は、乙に対し入居に必要な本物件の鍵を貸与する。乙は、これらの鍵を善良なる管理者の注意をもって保管かつ使用しなければならない。万一紛失又は破損したときは、乙は、直ちに甲に連絡のうえ、甲が新たに設置した鍵の交付を受けるものとする。ただし、新たな鍵の設置費用は乙の負担とする。

5 乙は、鍵の追加設置、交換、複製を甲の承諾なく行ってはならない。

(契約期間中の修繕)

第10条 甲は、本項第一号から第五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。

一 畳の取替え、裏返し

二 障子紙の張替え、ふすま紙の張替え

三 電球、蛍光灯、ヒューズ、LED照明の取替え

四 給水栓、排水栓の取替え

五 その他費用が軽微な修繕

- 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ができない。
- 3 乙は、甲の承諾を得ることなく、第1項第一号から第五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。
- 4 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、その届出が遅れて甲に損害が生じたときは乙は、これを賠償する。

(契約の解除)

- 第11条 甲は、乙が次に掲げる義務に違反した場合において、甲が相当の期間を定めて当該義務の履行を催告したにもかかわらず、その期間内に当該義務が履行されないときは本契約を解除することができる。
- 一 乙が賃料又は共益費の支払いを2ヶ月以上怠ったとき
 - 二 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の負担を怠ったとき
- 2 甲は、乙が次に掲げる義務に違反した場合において、当該義務違反により本契約を継続することが困難であると認められるに至ったときは、本契約を解除することができる。
- 一 本物件を居住の用以外に使用したとき
 - 二 第8条(第3項第七号から第九号を除く。)のいずれかの規定に違反したとき
 - 三 入居時に、乙又は連帯保証人について告げた事実と重大な虚偽があったことが判明したとき
 - 四 その他乙が本契約の各条項に違反したとき
- 3 甲又は乙の一方について、次のいずれかに該当した場合には、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。
- 一 第7条の確約に反する事実が判明したとき
 - 二 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
- 4 甲は、乙が第8条第3項第七号から第九号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。

(乙からの解約)

- 第12条 乙は、甲に対して30日前までに解約の申入れを行うことにより、本契約を終了することができる。
- 2 前項の規定にかかわらず、乙は解約申入れの日から30日分の賃料又は賃料相当額を甲に支払うことにより、解約申入れの日から起算して30日を経過する日までの間、随時に本契約を終了することができる。

(明渡し)

- 第13条 乙は、明渡し日を10日前までに甲に通知の上、本契約が終了する日までに本物件を明け渡さなければならない。
- 2 乙は、第11条の規定に基づき本契約が解除された場合にあつては、直ちに本物件を明け渡さなければならない。
- 3 乙は、明渡しの際、貸与を受けた本物件の鍵を甲に返還し、複製した鍵は甲に引き渡さなければならない。
- 4 本契約終了時に本物件等内に残置された乙の所有物があり、本物件を維持管理するために緊急やむを得ない事情がある時は、乙がその時点でこれを放棄したものとみなし、甲はこれを必要な範囲で任意に処分し、その処分に要した費用を乙に請求することができる。
- 5 乙が明渡しを遅延したときは、乙は、甲に対して、賃貸借契約が解除された日又は消滅した日の翌日から明渡し完了の日までの間の賃料の倍額に相当する損害金を支払わなければならない。

(明渡し時の原状回復)

- 第14条 本物件の明渡し時において、乙は、次に定めるもののほか、通常の使用に伴い生じた本物件の損耗を除き、本物件を原状回復しなければならない。

※原状回復に係る特約がある場合に記載する。

- 2 甲及び乙は、本契約時において、乙の明渡し時の原状回復に係る一般的な取扱いにつき書面により確認した。
- 3 甲及び乙は、本物件の明渡し時において、第1項の規定に基づいて乙が行う原状回復の内容及び方法について協議するものとする。ただし、原状回復の方法は、第1項に特段の定めがない限り、甲が工事の手配等を行うものとし、乙は、自らの負担部分に係る費用を甲に対し支払うものとする。

(立入り)

- 第15条 甲は、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特に必要があるときは、あらかじめ乙の承諾を得て、本物件に立ち入ることができる。
- 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することはできない。
 - 3 本契約が終了した後に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本物件の確認をするときは、甲及び物件の確認をする者は、あらかじめ乙の承諾を得て、本物件内に立ち入ることができる。
 - 4 甲は、火災による延焼を防止する必要がある場合その他の緊急の必要がある場合においては、あらかじめ乙の承諾を得ることなく、本物件内に立ち入ることができる。この場合において、甲は、乙の承諾を得ずに立ち入ったときは、その旨を乙に通知しなければならない。

(甲の通知義務)

- 第16条 甲は、次の各号のいずれかに該当するときは、直ちにその旨を書面によって乙に通知しなければならない。
- 一 賃料等支払方法の変更
 - 二 頭書(5)に記載した管理業者の変更

(乙の通知義務)

- 第17条 乙又は連帯保証人は、次の各号のいずれかに該当するときは、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。
- 一 1ヶ月以上の不在又は現に不在であるとき
 - 二 頭書(4)に記載する入居者(出生を除く。)を追加するとき
 - 三 連帯保証人の住所・氏名・緊急の連絡先・その他の変更
 - 四 連帯保証人の死亡又は解散
 - 五 連帯保証人の破産開始決定等連帯保証人として要求される能力又は資力を失ったとき

(延滞損害金)

- 第18条 乙は、本契約より生じる金銭債務の支払いを遅滞したときは、年(365日あたり)14.6%の割合による延滞損害金を支払うものとする。

(乙の債務の担保)

- 第19条 本契約においては、頭書(6)に記載する方法により、乙の債務を担保する。
- 2 頭書(6)で「連帯保証人」にチェックがある場合には、次の各号の定めによるものとする。
 - 一 頭書(6)記載の連帯保証人は、乙と連帯して、本契約から生じる乙の債務を負担するものとする
 - 二 連帯保証人が死亡し、又は破産開始決定等によって連帯保証人として要求される能力又は資力を失ったときは、第17条の規定に基づき乙は直ちにその旨を甲に通知するとともに、甲の承諾する新たな連帯保証人に保証委託するものとする
 - 三 前号の場合において新たに甲との間で連帯保証契約を締結した連帯保証人は、第一号に定める義務を負うものとする
 - 3 頭書(6)で「家賃債務保証会社の提供する保証」にチェックがある場合には、次の各号の定めによるものとする。
 - 一 頭書(6)記載の家賃債務保証会社が提供する保証の内容については別に定めるところによるものとし、甲及び乙は、本契約と同時に同保証を利用するために必要な手続きをとらなければならない
 - 二 乙が前号の手続きをとらない場合その他乙の責に帰すべき事由により前号に定める保証が利用できない場合は、本契約は成立しないものとする。ただし、乙は、頭書(2)記載の契約の始期から本物件を明渡しまでの間

の賃料相当損害金を負担しなければならない

三 前号本文の場合において、別に連帯保証人を立てることにより契約を成立させることを甲乙間で合意した場合には、前号の規定にかかわらず、甲と連帯保証人との間で連帯保証契約が成立したことをもって、頭書(2)記載の契約の始期に本契約が有効に成立したものとみなす

(契約の消滅)

第20条 本契約は、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、本物件が滅失した場合、当然に消滅する。

(免責)

第21条 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(前条の場合を含む。)、又は、甲若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又は乙の損害について、甲又は乙は互いにその責を負わないものとする。

(協議)

第22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。

(合意管轄裁判所)

第23条 本契約に起因する紛争に関し、訴訟を提起する必要があるときは、本物件の所在地を管轄する地方(簡易)裁判所を第1審管轄裁判所とする。

(更新に関する事項及び特約事項)

第24条 前条までの規定以外に、更新に関する事項及び特約事項については、頭書(7)又は(8)記載のとおりとする。