**居住用建物賃貸借契約書**

　貸主（以下「甲」という。）と借主（以下「乙」という。）は、下記記載の賃貸物件（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、甲と連帯保証人（以下「丙」という。）は連帯保証契約を、また乙と丙は委任契約を、それぞれ締結した。

第１条（契約期間）

　本契約の期間は頭書のとおりとし、甲及び乙は協議のうえ本契約を更新する事が出来る。

第２条（使用目的）

乙は、本物件を居住のみを目的として使用しなければならず、営業等他の目的にて使用することは出来ない。

第３条（賃料及び共益費等）

１、乙は、賃料及び共益費等を甲に対して頭書の記載に従って支払うものとする。なお、口座振替又は振込等に要する手数料は乙の負担とする。

　２、乙は、本契約の共用部分及び共用施設の維持管理に充てるため、頭書記載の共益費を甲に支払うものとする。

　３、１ケ月に満たない期間の賃料及び共益費等は、当月１ヶ月日数にて日割り計算した額とする。

　４、賃料及び共益費は、租税その他の負担の増減、諸物価の上昇その他の諸経済の事情の変動等により不相当となった場合、甲乙協議のうえ改定することが出来る。

第４条（延滞損害金）

　乙は賃料及び共益費その他全ての甲に対する支払責務の履行を怠った場合、支払期日の翌日から支払済みに至るまで年○％（１年を365日とする）の割合による延滞損害金を付加して支払わなければならない。

　尚、賃料・共益費の支払われた日は、甲若しくは甲の指定した者が現実に受領した日又は頭書に記載する口座の通帳に入金日として記帳された日とする。

第５条（礼金）

　乙は、本契約締結時に頭書記載の礼金を契約時一時金として甲に支払うものとする。尚、本契約締結後は、礼金は返還されないものとする。

第６条（敷金）

乙は、賃料その他本契約から生じる一切の責務を担保として、頭書記載の敷金を本契約締結時に甲に預け入れ、甲は預託期間中無利息にてこれを預る。

1. 乙は、賃料が増額された場合、敷金を速やかに補填しなければならない。

補填する額は、新家賃料額を基準に頭書記載の月数相当額に満つるまでの額とする。

1. 乙は、敷金をもって賃料・共益費その他の責務と相殺することはできない。
2. 乙は、敷金の返還請求権を第三者に譲渡し、又は、担保に供することはできない。
3. 甲は、本物件の明け渡しがあったときは、甲が明け渡しを確認した日から○日以内に敷金を返還しなければならない。但し、甲は未払賃料・現状の回復に要した費用の未払分・その他本契約に基づき乙が負担すべき責務のある場合には、敷金から差し引くことができるものとする。
4. 甲は、前項の規定により敷金から乙の負担する責務を差し引く場合は、「敷金精算書」により各責務額を乙に明示することとする。尚、残額が振込みによる場合の振込手数料は乙の負担とする。

第７条（修繕義務とその費用負担）

１、建物の主要構造部分及び共用部分ならびに共用施設の修繕は、乙及び他の入居者の責に帰すべき事由のない限り甲にて行う。

２、本物件の使用により生じた汚損・破損などの修繕については、別表に定める事項に関しては乙が修理業務を負い、自らの費用で修繕しなければならない。また原因が不明確なその他の修繕などは、別表に定める割合にて甲乙それぞれ費用負担することとする。

３、乙は、本物件内に汚損・破損などを生じさせた場合は、○日以内に甲に届け出、甲の指示に基づいて修理しなければならない。

第８条（諸経費の負担）

　本物件の電気、ガス、上下水道及び電話、町内費その他使用料等については全額乙の負担とし、本物件明け渡し時には、それらの全てを精算してから退去しなければならない。

第９条（甲への通知・届出事項）

１、乙及び丙は、勤務先住所、電話番号等、本契約書に記載する事項に変更が生じたときは、速やかに書面にて通知しなければならないものとし、入居者の追加変更については甲の承認を得なければならない。

２、本物件を○日以上の長期にわたり空室（長期不在）とするときは、あらかじめ甲へ書面により届出なければならない。

第10条（禁止・制限事項）

　　　　乙は本物件及び建物を使用するにあたり、善良なる賃借人としての注意義務をもって使用し、本条及び「入居者規約」の規則・指示に従い、甲及び近隣居住者の迷惑となるような行為をしてはならない。

1. 乙は、本物件の全部又は一部について、賃借権の譲渡・転貸あるいは使用貸借等をなし、第三者に使用させてはならない。
2. 乙は、本物件の使用にあたり、次に掲げる行為を行ってはならない。

・鉄砲、刀剣類または爆発性を有する危険な物品などを製造又は保管すること。

・本物件に暴力組織等反社会的組織及びそれに類する団体に関係する者を出入りさせること及び乙自身が当該組織に加入すること。

・本物件及び共用部分若しくは付属施設等に、暴力組織等反社会的組織の名称又は活動等に関する看板・名札・写真・絵画・堤灯・代紋その他それに類する物を提示すること。

・本物件及び本物件に近接する場所において、他の入居者及び甲又は管理者、近隣住民、出入り業者に対して「暴力団などの反社会的組織を背景に粗野及び乱暴な言動又は行動をとる行為」「街宣車等を使用する半社会的活動」、「宗教団体への強制的な勧誘活動」、「無限連鎖講防止法及び訪問販売に関する法律に違反する様な勧誘等の経済活動」等の行為。

・大音量でのテレビ・ラジオ・ステレオ等の操作、楽器演奏等高音又は騒音を発する行為。

・猛獣、毒蛇等明らかに近隣に迷惑を及ぼす恐れのある動物等を飼育すること及び一時的に持ち込むこと。

・犬、猫等小動物を飼育すること及び一時的に持ち込むこと。

・騒音・悪臭の発生その他公衆衛生・風俗を乱すこと。

・鍵の改変又は追加等により甲及び管理者の管理業務を困難にならしめること。

　　 　　 ・上記の他、本物件に損害を及ぼすような行為。

３、乙は甲の書面による承諾を得ずして、次に掲げる行為を行ってはならない。

・本物件の増築・改築・改造若しくは、室内の修理・塗り替え・工作を伴う模様替え・本物件敷地内における工作物の設置等を行うこと。

　　 　　 ・階段、廊下等の共用部分に物品等を置くこと。

　　 　　 ・別紙記載の入居申込書に新たな同居人を追加すること。但し、出生による人員増加はこの限りではない。

　　 　　 ・階段・廊下等の共用部分及びドア・ベランダ等にポスター類の広告物を提示又は表示すること。

・近隣に迷惑を及ぼす恐れや、物件内に動物臭を残す恐れのある鑑賞用魚類・小鳥等の動物類を飼育する こと及び一時的に持ち込むこと。

　 ・大型の金庫・ピアノその他重量物を搬入し、又は備え付けること。

４、乙及び乙宅への外来者は、本物件周辺路上等への違法駐車及び指定の保管場所以外に駐車・駐輪（自転車、オートバイ等を含む）をしてはならない。

第11条（契約の解除）

　 乙が次の各号のいずれかに該当したときは、甲は、本契約を解除することが出来る。

1. 賃料、共益費その他頭書記載費用の支払いを怠ったとき。
2. 入居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ことが発覚したと　き。
3. 本契約第９条２項に定める甲への通知を怠り、○日以上の長期にわたり所在不明となったとき。

第12条（解約の申し出）

1. 甲及び乙は、契約期間中または期間満了時に本契約を解約しようとする場合、甲については○日以前に乙に通知し、乙については○日以前に甲へ書面にて通知しなければならない。

２、乙は、前項の規定にかかわらず賃料の○日相当額を甲に支払うことにより、即時に本契約を解除することが出来る。

　３、明渡し期日の遅延による貸主の損害は全額借主が負担することとする。

第13条（契約の更新）

　 乙は、本契約を更新しようとする場合は、契約期間満了時の○日前までに下記記載の更新料を甲に支払うと共に、　更新に必要な書類を甲へ提出しなければならない。

第14条（契約の消滅）

　 天災、地変、収容その他甲の責に帰さない事由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ときは、本契約は当然に消滅するものとする。

第15条（明渡し、原状回復）

1. 乙は本契約が終了したときは、直ちに本物件を原状に回復し甲に明け渡さなければならない。尚、乙の義務として原状回復の範囲は別表に定める負担区分とする。
2. 乙の義務である原状回復工事は、原則として甲の指定する業者に依頼して行うものとする。
3. 乙は甲の承諾を得てなした造作であっても現状に復する業務を負い、同造作物を甲に対して買い取り請求することは出来ない。

第16条（物件への立ち入り）

１、甲は本物件の防火、保全その他本物件の管理上必要があるときは、あらかじめ乙の承認を得て本物件内に立ち入ることが出来る。この場合、乙は正当な理由なく甲の立ち入りを拒否することは出来ない。

２、　本契約終了後に本物件を賃借しようとする者及び本物件を譲り受けようとする者が下見するときは、甲または甲の指定する者は、あらかじめ乙の承諾を得て本物件内に立ち入ることが出来る。

３、　甲又は管理者は、防火、防犯、救護その他、緊急を要する場合は、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出来る。この場合、甲は後日その旨を乙に通知するものとする。

第17条（連帯保証人）

１、　連帯保証人である丙は、乙と連帯して合意更新・法廷更新にかかわらず本物件が存続するかぎり、本契約から生じる乙の一切の責務を負担する。

２、　丙は、本契約が終了し本物件が完全に明け渡されるまで連帯保証人の責を免れることは出来ない。

３、　乙又は丙は、丙が死亡若しくは準禁治産・禁治産又は無資力、所在不明等の事由により連帯保証に責を果たし得ない状況になった場合には、その旨を即日甲に通知しなければならない。またこの場合、乙は速やかに甲の承諾を得て連帯保証人を追加又は変更しなければならない。

第18条（乙から連帯保証人への委任）

１、乙は、連帯保証人に対して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並びに右の解除にともなう本物件の明渡しをする件及びこれに関する一切の権限を委任する。この場合、乙は連帯保証人が行った行為に対して一切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その他の請求をしないものとする。

1. が賃料等の支払いを○ヶ月以上滞納し又は度々延滞した場合で、甲の催促によってもその支払いのない場合。

　　二、乙が、甲への届出をせずして所在不明のまま○日以上経過したとき。

　　三、乙が死亡又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至ったとき。

　２、乙は本契約の存続する限り前項の委任を解除することは出来ない。

第19条（信用情報機関への登録と利用）

　　乙及び連帯保証人は、本契約に関する客観的な取引事例に基づく信用情報について、甲の加盟する信用情報機関にこの契約期間中及び責務を返済した日から７年を越えない期間、登録されること、ならびに当該機関及び当該機関と提携する信用情報機関に登録された情報（既に登録された情報を含む）が乙及び連帯保証人の支払い能力に関する調査のため、当該機関との加盟会員又は当該機関と提携する信用情報の加盟会員によって利用されることに同意する。

第20条（協議）

　 甲及び乙は、本契約に定めのない事項及び各条項の解釈について疑義が生じた場合は、関係法令並びに慣行に従い誠意をもって協議し解決するものとする。

第21条（特約条項）

　　乙が火災保険等の損害保険に未加入である場合は、入居に際して必要な保険に加入するものとする。

第22条（合意管轄裁判所）

　 当事者は、本契約に関し、訴訟、調停をする場合、受訴裁判所を物件の所在地を管轄する簡易裁判所又は地方裁判所とすることに合意する。

貸主（甲）と借主（乙）及び連帯保証人（丙）は、本契約が締結した証として本書３通を作成し、それぞれ一通を保有するものとする。

令和○年○月○日

　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　貸主

　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　甲　○○　○○　　　　　　　　印

　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　借主

　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　乙 △△　△△ 　 　　　　　　印

　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　連帯保証人

　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　丙 □□　□□　　　　　　　　印

　　　　　　　　　　　　　　　　　　　 立会人

　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　印