

住居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、表題部（1）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）を締結しました。

第1条（契約期間）

本契約の期間は表題部（2）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できます。

第2条（使用目的）

- 乙は、本物件を住居を目的としてのみ使用し、営業等他の目的に使用することはできません。
- 本物件は、乙及び表題部の入居者欄に表示された者（以下、併せて「入居者」という。）のみが入居できるものとし、乙は、それ以外の者を入居させることはできないものとします。
- 乙は、本物件及び共用部分（以下「共用部分建物等」という。）を善良なる管理者の注意

サンプル

第3条（賃料及び共益費・管理費等）

- 乙は、賃料及び共益費・管理費等（以下、「賃料等」といいます。）を甲に対して表題部（3）の記載に従い、甲の指定する方法により支払わなければなりません。尚、口座振替または振込等に要する手数料は乙の負担とします。
- 前項の共益費・管理費等は、精算を行わないものとし、甲は、収支の報告及び精算金の返還の義務を負わないものとします。
- 1ヶ月に満たない期間の賃料等は、日割り計算した額とします。
- 賃料等は、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、近隣比較から不相当となった場合は、甲乙協議のうえ改定することができます。

第4条（延滞損害金）

- 乙は賃料等について甲に対する支払を怠ったときは、支払期日の翌日から支払済みに至るまで年14.6%（但し、1年を365日とします）の割合による延滞損害金を付加して支払わなければなりません。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または表題部（3）に記載する口座の通帳に入金日として記帳された日とします。
- 乙に賃料等の延滞が生じたため、甲または甲の委託者が乙に対し、郵便による請求、支払請求・立ち退き請求の裁判、執行等を行った場合には、乙は、甲に発生する請求手数料として書簡1通につき金1,000円、内容証明郵便1通につき金3,000円を、支払請求・立ち退き請求に関する裁判及び執行費用並びにこれらの弁護士費用の全額を支払うものとします。

第5条（礼金）

乙は、本契約締結時に表題部（3）記載の礼金を契約時一時金として甲に支払います。尚、本契約締結後は、契約開始日前でも、礼金は返還されません。

第6条（敷金）

- 乙は賃料その他本契約から生じる一切の債務を担保する目的として、表題部（3）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かります。
- 甲と乙は、賃料が増減額された場合でも、表題部の敷金は乙の退去に至るまで変

更（増減額）しないものとします。

- 乙は、敷金返還請求権をもって賃料等の支払債務と相殺することはできません。
- 乙は、敷金の返還請求権を第三者に譲渡し、または、担保に供することはできません。
- 甲は、本物件の明渡があったときは、甲が明渡を確認した日から30日以内に敷金を甲の住所地において返還しなければなりません。但し、甲は未払賃料・原状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債務のある場合には、敷金から差し引くことができます。
- 甲は、前項の規定により敷金から乙の負担する債務を差し引く場合は、「敷金精算書」により各債務額を乙に明示することとします。尚、返還が振込みによる場合の振込手数料は乙の負担とします。

第7条（修繕義務とその費用負担）

- 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、入居者の責に帰すべき事由のない限り甲にて行います。
- 乙は、入居者が故意・過失により、本物件内に汚損・破損などを生じさせた場合は、その修理または修理費の負担をしなければなりません。
- 本物件の使用により生じた修繕については、入居者に故意・過失がない場合は、甲は乙が修繕義務を負い、自らの費用で修繕を行います。乙は、乙が修繕義務を負い、自らの費用で修繕を行うものとし、乙はその費用を金銭にて支払うものとします。
- 乙は、入居に際し、別途別紙の「入居時の物件状況確認シート」により、本物件の入居時室内状況を確認するものとします。なお、「入居時の物件状況確認シート」は、乙が鍵の引渡をうけた日から一週間以内に甲または甲の委託者に提出するものとします。

サンプル

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、本物件明渡したときにそれらの全てを精算してから退去しなければなりません。

第9条（甲への通知・届出事項）

- 乙は、本物件に入居後電話を設置したときは、速やかに甲に電話番号を通知しなければなりません。
- 乙及び第17条の連帯保証人（以下、「丙」といいます。）は、乙・丙又は表題部の入居者につき勤務先住所・電話番号の変更があった場合、入居者の出生による人員追加等、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ぬものとします。
- 乙が、本物件を30日以上長期にわたり空室（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りません。
- 本物件に雨漏り、水漏れ等の事故、駆体の重大な損傷等を発見した場合、乙は、善管注意義務に基づき、直ちに甲に通知するものとします。

第10条（禁止・制限事項）

- 乙は、本件建物等を使用するにあたり、善良なる管理者としての注意義務をもって使用し、本条項及び「入居者規約・管理規約等」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りません。
- 乙は、本件建物等について、賃借権の譲渡・転貸あるいは使用貸借等をなし、