

1 当 前 建 物 賃 借 条 約 約 款 (住 居 用)

第1条（契約期間）

本契約の契約期間は、【標記】Bに記載された契約期とします。

第2条（使用目的）

本物件の使用は、【標記】Aに記載された用途に限り、【標記】Fに記載された入居者（以下、「入居者」といいます。）のみが入居できます。

第3条（賃料および共益費等の支払い）

- 乙は【標記】B－2の賃料、共益費、駐車場賃料、その他料金（以下、「賃料等」といいます。）を【標記】B－5に記載された甲が指定する支払方法（別途締結する保証委託契約・支払委託契約等により支払方法が定められている場合には、その方法）にて、支払期日までに支払います。
- 1ヶ月未満の賃料等の支払いについては、【標記】B－4に記載された賃料計算により算出します。
- 日割り計算による賃料等の支払いについては、月額賃料等×入居日数÷【標記】B－4に記載された日割計算の日数＝日割金額により算出します。
- 賃料等の支払時に要する口座振替および振込の手数料は、乙の負担とします。

第4条（礼金・権利金）

乙は、本契約の締結時までに【標記】B-2の礼金または権利金（以下、「礼金等」といいます。）を甲に支払うものとします。但し、乙は本契約締結後は、甲に対し礼金等の返還を求めることはできないものとします。

第5条（敷金・保証金）

- 乙は、本契約から生じる一切の債務の担保として、本契約の締結時までに【標記】B-2の敷金または保証金（以下、「敷金等」といいます。）を甲に支払います。但し、敷金等には利息を付さないものとします。また、乙は賃料等が増額された場合、増額に見合う敷金等の不足分を甲に差し入れなければならないものとします。
- 甲は、乙が本契約から生じる債務を履行しないときは、敷金等をその債務の弁済に充てることができます。この場合、乙は甲より充当の通知を受けたときから7日以内に敷金の不足額を甲に交付しなければならないものとします。なお、乙は、本物件を明け渡すまでの間、敷金等をもって賃料、共益費その他の債務との相殺または充当を請求することができないものとします。
- 甲は、本物件の明渡し確認後、乙が差し入れた敷金等から未払い賃料等その他本契約に基づき乙が負担すべき一切の債務を差し引き、その残額をすみやかに乙に返還します。但し、明渡し時の乙の修繕義務に伴う費用負担に関する協議が完了していないなど、乙が負担すべき債務の額が確定していない場合には、確定後に返還します。なお、返還に要する費用（振込手数料等）は、乙が負担します。
- 乙は、差し入れた敷金等の返還請求権を第三者に譲渡し、あるいは担保に供することはできないものとします。

第6条（駐車場等）

- 乙は、敷地内の駐車場等（バイク置場および自転車置場を含む。以下同じ）を使用する場合、【標記】B-2の賃料を支払い、甲の指定する位置に、甲の承諾を得た車両のみを駐車します。
- 乙は、契約期間内に車両の変更を行う場合、事前に甲に対して通知し、書面により承認を得なければなりません。
- 甲は、天変地変・火災・爆発・飛来・盗難・第三者による損害等、甲の責めに帰すべからざる事由により乙に損害が生じても、一切その責めを負いません。
- 乙は、故意または過失により本物件の施設または他に駐車中の車両に損害を与えた場合、直ちにその損害を甲またはその所有者に賠償します。
- 乙は、「保管場所使用承諾証明書」を必要とする場合、甲に発行を依頼するものとし、甲は、これに応じるものとします。但し、発行に伴い事務手数料等および郵送費用等実費は、乙が負担するものとします。
- 甲または乙は、駐車場等のみを解約する場合、第19条および第20条と同様の手続きを行います。
- 甲および乙は、別途駐車場契約または規約等がある場合、その定めによるものとします。

第7条（損害保険等の加入義務）

- 乙は、本契約期間中、火災、漏水等の事故に備え、自己の負担にて借家人賠償責任保険および個人賠償責任保険に加入します。
- 乙は、本契約を更新する場合、前項に定める保険等についても、自己の負担において、更新または再加入します。

第8条（付帯設備）

- 本物件の付帯設備は、【標記D】に記載のとおりとします。
- 甲は、乙に対して、前項の付帯設備を現状有姿で引き渡すものとし、乙は、経年劣化または使用に伴う性能低下・キズ・汚れ等があることを予め承します。

第9条（乙の善管注意義務）

- 乙は、善良なる管理者の注意義務（以下、「善管注意義務」といいます。）をもって本物件および付帯設備を保全し、使用します。
- 乙は、本物件について定められた細則等がある場合、これを遵守します。
- 乙（入居者への来訪者等の関係者を含む）が故意・過失または善管注意義務に違反して、甲または第三者に損害をもたらしたときは、乙の責任において甲または当該の第三者にその損害を賠償するものとします。

第10条（届出または通知事項）

- 乙は、本物件の引渡し後14日以内に、入居時における本物件内の建物又は設備に存する汚損・破損等を、甲の指定する方法にて報告するものとします。
- 乙は、次の各号のいずれかに該当するときは、直ちにその旨を甲に届出または通知します。
 - 乙が本物件を1ヶ月以上の長期にわたり不在にするとき

- 乙または連帯保証人（以下、「丙」といいます。）の住所、氏名、電話番号、メールアドレス、勤務先その他に変更が生じたとき
- 乙または丙について、死亡、後見開始・保佐開始の審判または破産・民事再生・会社更生・特別清算等の事由が生じたとき
- 本物件の建物または設備を、汚損・破損もしくは滅失させたとき、または破損等のおそれが生じ修理・修繕を要するとき

第11条（禁止事項）

乙は、本物件および付帯設備の使用について、次の各号に掲げる行為を行ってはならないものとします。

- 甲の承諾なしに、入居者以外の第三者に使用（同居）もしくは占有させたり、居住または宿泊させる行為（民泊）や、入居者を変更したりすること
- 甲の承諾なしに賃借権の譲渡、転賃または使用貸借等をする事
- 本物件および付帯設備に基づく一切の権利について、担保に供すること
- 付帯設備を本物件以外の場所に持ち出すこと
- 本物件の増築、改築、移転、看板その他の工作物の取付、改造、工作を伴う模様替え等により現状の変更をすること
- 甲の承諾なしに、犬、猫等の動物（観賞用の小鳥、魚等であって明らかに近隣に迷惑をかけるおそれのない動物を除く）を持ち込み、または飼育すること
- 違法もしくは公序良俗に反する勧誘・販売活動もしくは振り込み詐欺等の特殊詐欺を行い、またはその拠点とすること
- 銃砲、刀剣類または爆発性、発火性を有する危険な物品等を製造または保管すること
- 覚醒剤、麻薬、危険ドラッグ（医薬品、医療機器等の品質、有効性及び安全性の確保等に関する法律第2条第15項に規定する指定薬物）等、興奮、幻覚、陶酔等の作用を人の精神に及ぼすおそれがある物を製造、販売、使用、所持すること
- 0）本物件を、自ら暴力団、暴力団員、暴力団員でなくなった時から5年を経過しない者、暴力団関係企業・団体、総会屋もしくはこれらに準ずる者またはその構成員（以下、これらの者を総して「反社会的勢力」といいます。）の事務所、その他の活動拠点として使用し、もしくは第三者をして反社会的勢力の活動拠点として使用させること
- 1）本物件内および共用部分に、反社会的勢力であることを感知させる名称、看板等を掲示すること
- 2）本物件に反社会的勢力を居住させ、または反復継続して、反社会的勢力を立ち入らせること
- 3）本物件および本物件の近隣において、粗野、粗暴等の行為をなして、近隣者および他の入居者・管理者に不安感、不快感や迷惑を与えること
- 4）別途定められた細則等がある場合、これに違反すること

第12条（修繕義務と費用負担義務）

- 甲は、第2項に定めるものを除き、乙が本物件の使用および収益をするために必要な修理・修繕を行うものとします。但し、乙の故意・過失、善管注意義務違反、その他通常の使用方法を超えるような使用による損耗等、乙の責めにより必要となった修理・修繕については、乙の費用負担とします。
- 乙は、前項の規定にかかわらず、入居期間中における自然損耗・経年劣化または通常損耗等であっても、次の各号に定める修繕については、甲の承諾を得ることなく自らの費用負担において修繕を行うものとし、甲は、次の各号に定める修繕については、修繕義務を免れます。
 - 入居期間中の畳の表替え、襖、障子等の張り替え
 - 電球、蛍光灯、電池等の消耗品の交換
 - バス・トイレ・流し台等の排水の水回りの水垢、カビ等、その清掃・手入れを怠った結果、生じた汚損、補修、給水・排水栓（パッキン）の交換
 - 鍵を紛失した場合の交換および新設置費用
 - その他、付帯設備等の軽微な補修

甲は、第1項の定めにより修繕を行う場合、予め乙に通知するものとし、乙は正当な理由がない限り、甲が行う修繕については認容し、協力する義務を負い、これを拒否することはできません。この場合、乙が当該修繕の実施を拒否したことにより、乙に損害が生じたとしても、甲はその責めを負わないものとします。

- 乙は、本物件が修繕を要するときは、速やかに甲に通知するとともに、甲の指示に従わなければならないとせん。この通知を怠り、または遅延したことにより、建物または付帯設備等に損害を及ぼしたときは、乙はその損害の全部を賠償しなければならないとします。
- 乙が前項の通知を行った後、相当期間を経過しても甲が修繕を行わない場合、乙は、修繕箇所、修繕の必要性および修繕見積金額を書面により甲に通知し、甲から承諾を得たときは、自ら必要な修繕を行うことができます。但し、急迫な事情があるときは、甲の承諾を要しないものとします。
- 本物件にかかる電気、ガス、水道の使用料金、汚物壅滞処理の費用、町会費等の費用については、乙または入居者の負担とします。

第13条（造作等）

- 乙は、本物件の造作等について次の各号に該当する場合、予め甲の書面による承諾を得るものとします。
 - 本物件に造作等を設置するとき
 - 電気、ガス、給排水等の設備の許容量に影響を及ぼす施設、機械器具等を新設付加または変更するとき
- 乙は、前項の規定に従い造作等を設置した場合、当該造作等の買取請求を甲に対して行うことができないものとします。

第14条（賃料等の改定）

- 甲または乙は、本契約期間内においても、協議の上、賃料等の改定をすることができます。
- 甲または乙は、公租公課、諸物価の変動等により、【標記】B-2の賃料等が不相当になった場合、前項の規定にかかわらず、相手方に対して賃料等の増額または減額を請求できます。

第15条（一部滅失等による賃料の減額等）

- 本物件の一部が滅失その他の事由により使用できなくなった場合において、それが乙の責めに帰することができない事由によるものであるときは、賃料は、その使用できなくなった部分の割合に応じて、減額されるものとします。この場合において、甲および乙は、減額の程度、期間その他必要な事項について協議するものとします。
- 本物件の一部が滅失その他の事由により使用できなくなった場合において、残存する部分のみでは乙が賃借をした目的を達することができないときは、乙は、本契約を解除することができます。但し、それが乙の責めに帰する事由の場合、乙の責任において甲に与えた損害を賠償するものとします。

第16条（契約の消滅）

天災、地変、その他甲の責めに帰すことのできない事由により、本物件の通常の使用が不能となり、本契約の目的が達成できない場合、または、都市計画等により本物件が収用、使用制限され、本契約を維持することができなくなった場合は、本契約は当然に終了します。また、それによって乙に生じた損害については、甲はその責めを負わないものとしま。

第17条（更新および更新料）

- 甲および乙が、相手方に対し、本契約第19条第1項および第4項に定める期限までに、本契約を更新しない旨の書面による通知を行わなかった場合、本契約は自動的に更新され、賃借期間満了日の翌日から同一条件で2年間継続し、以後も同様とします。
- 本契約が更新（前項の自動更新および借地借家法の法定更新を含む。）された場合、乙は、本契約が更新される日までに、甲に対し更新料として、【標記】B-3の更新料を支払います。

第18条（契約の解除）

- 甲は、乙が賃料等の支払を怠ったときは、相当の期間をもって催告し、その期間内に乙が履行しないときは、本契約を解除することができます。
- 乙が、次の各号のいずれかに該当したときは、甲は何らの催告によらず、直ちに本契約を解除することができます。
 - 入居申込書および本契約書への虚偽記載その他不正な方法により入居したことが判明したとき
 - 賃料等の支払いを2ヶ月以上遅延したとき
 - 乙が銀行取引停止または手形・小切手の不渡処分を受けたとき
 - 乙について、破産・民事再生・会社更生・特別清算またはこれらに類する法的手続の申し立てがあったとき
 - 騒音、悪臭の発生その他の公衆衛生、風紀を乱す等の近隣の迷惑となる行為、または環境および共同生活の秩序・平穩等を阻害する行為を反復したとき
 - 本契約の各条項の定めに戻したとき、または別途定められた細則等がある場合、これに反したとき

- 第1項及び前項第2項については、丙その他の第三者から甲に対して賃料等の支払いがあったとしても、乙はこれを理由に解除の有効性を争うことができます。甲は同各項の定めに従い、本契約を解除することができます
- 甲または乙の一方について、次の各号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、直ちに本契約を解除することができます。
 - 本契約第25条の表明保証に反する事実が判明したとき
 - 本契約締結後に、自らまたは役員（業務執行社員、取締役、執行役またはこれらに準ずる者）が反社会的勢力に該当したとき
 - 本物件またはその周辺において、暴行、傷害、脅迫、恐喝、器物損壊、監禁等の犯罪行為を行ったとき、もしくはその他警察当局の介入を生じさせる行為を行ったとき

- 甲は、乙が次の各号のいずれかに該当した場合には、何らの催告も要せずして、直ちに本契約を解除することができます。
 - 第11条第7号から第13号までに掲げる行為を行ったとき
 - 自らまたは第三者を利用して、次のいずれかの行為を行ったとき
 - 甲に対する暴力的な言動による要求行為
 - 甲に対する法的な責任を超えた不当な要求行為
 - 甲に対し脅迫的な言動をし、または暴力を用いる行為
 - 風説を流布し、偽計又は威力を用いて甲の信用を毀損し、または甲の事業を妨害する行為
 - その他①から④に準ずる行為

- 第11条第7号から第13号までに掲げる行為を行ったとき
- 自らまたは第三者を利用して、次のいずれかの行為を行ったとき
 - 甲に対する暴力的な言動による要求行為
 - 甲に対する法的な責任を超えた不当な要求行為
 - 甲に対し脅迫的な言動をし、または暴力を用いる行為
 - 風説を流布し、偽計又は威力を用いて相手の信用を毀損し、または甲の事業を妨害する行為
 - その他①から④に準ずる行為

第19条（解約の申入れ）

- 解約月の家賃等は、月の途中で退去しても日割り計算を行わないものとします。
- 乙は、本契約を解約する場合、または契約期間満了日をもって本契約を終了する場合、【標記】B-4に記載する予告期限までに、甲に対し書面にて申し入れします。この場合、申入れ日の翌月末日（退去月割計算）または契約期間満了日をもって、本契約を終了します。
- 契約終了月は1か月を単位とし、月の途中で解約の意思表示が到達した時であっても1か月の経過した日の属する月の末日に契約は終了するものとします。また、乙はそれまでの賃料等を支払わなければならないとします。
- 前項の規定にかかわらず、乙が予告した解約日または契約期間満了日の経過前に本物件を任意で明け渡したときは、本契約はその日をもって終了します。この場合、乙は契約終了日の翌日から、申入れ日の翌月末日までの賃料相当額または契約期間満了日までの賃料相当額を、甲に支払います。
- 甲が乙に対して、解約の申入れを、乙が承諾した場合は、申入れの日から6ヶ月の経過をもって本契約は終了します。但し、甲からの解約申入れ後6ヶ月経過前に、乙が甲に対し、本物件を任意で明け渡したときは、その日をもって、本契約は終了するものとします。

第20条（明渡し、原状回復義務等）

- 乙は、解約・解除・期間満了等により本契約が終了した場合、直ちに本物件を明け渡します。
- 乙は、本物件の明渡しに際し、次の各号に定める事項を行います。
 - 乙および【標記】Fの入居者一覧に記載した者すべての退去
 - 乙が本物件内に搬入したすべての家財もしくは物品等の取去または搬出
 - 本物件内または共用部分の清掃およびゴミ・汚物等の処理
 - 乙が使用した公共料金等の諸費用の精算
 - 鍵の返還
 - その他明渡しに必要な全ての措置
- 乙の故意または過失、善管注意義務違反により、本物件もしくは付帯設備に損害を与えた場合、甲に対し、その損害を賠償するものとします。なお、善管注意義務違反による損害には、通常的使用方法を超える使用による汚損・破損・損耗（「タバコやヤニによるクロス汚れ・臭い」、「引っ越し作業等で生じた傷」、「結露を放置したことによるカビ」等）を含むものとします。
- 乙は、本物件の明渡しに際して、原則として、自然損耗・経年変化・通常的使用方法に伴う損耗について、原状回復義務を負担しないものとします。但し、本契約に別途特約の定めがある場合には、その定めによるものとします。
- 乙が、本物件を明け渡した後、本物件に残置した物品がある場合、甲は、乙がその所有権を放棄したものとして、任意にその物品を処分することができます。この場合、乙は一切の異議申立をせず、処分を要した費用を負担します。
- 乙は、乙の都合により解約等をする場合、甲に対して、明渡し移転料、立退料、損害賠償料その他名目の如何にかかわらず、本契約に基づく以外の請求は一切行いません。

- 乙が本契約期間中に甲の承諾を得て、乙の負担にて本物件の改装・改良等を行い、明渡し時にその価値が現存する場合であっても、乙は支出した費用または価値の増加額の支払いを甲に請求することはできません。
- 本契約の終了後においても、乙が直ちに本物件を明け渡さなかったときは、乙は本契約終了日の翌日から明渡し完了日に至るまでの賃料の倍額に相当する損害金、およびこれにより甲が被った一切の損害を賠償するものとします。

第21条（立ち入り）

- 甲または甲が指定した者は、本物件の保守、保全、防火、防犯等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、本物件内に立ち入ることができます。なお、この場合、乙は正当な理由がある場合を除き、立ち入りを拒否することができないものとします。
- 甲または甲が指定した者は、火災、地震、漏水、ガス漏れ、救護等の緊急事態の発生またはその可能性があるときは、乙の承諾を得ることなく、本物件に立ち入ることができる。その場合、甲は、立ち入り後その旨を速やかに乙に報告しなければならないものとします。

第22条（家賃債務保証業者の提供する保証）

【標記】B-6に記載する家賃債務保証業者の提供する保証を利用する場合には、家賃債務保証業者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、本契約締結と同時に当該保証を利用するために必要な手続きを取るものとします。

第23条（法人等団体契約）

- 乙が法人等団体の場合、入居者は役員、従業員およびその家族に限定し、【標記】Fに記載するものとします。
- 乙は、入居者に変更が生じる場合、甲の書面による承諾を得るものとします。
- 乙は、入居者に対し、本契約における物件の使用等に関する乙の義務を、乙の責任と負担により遵守させるものとし、入居者による本契約の違反があった場合、乙の契約違反とみなされることに同意します。

第24条（遅延損害金等）

- 乙は、本契約から生じる金銭債務（賃料等）の支払いを遅延した場合、甲に対し、年14、6％の割合による遅延損害金を支払うものとします。但し、別途締結する保証委託契約または支払委託契約等に遅延損害金の定めがある場合は、その定めによるものとします。
- 乙は、本契約から生じる金銭債務（賃料等）の支払いを遅延したことにより、甲または甲が指定した者から電話、メール、文書または訪問等により督促を受けた場合には、督促1回につき手数料として金3、300円（税込）を甲に支払うものとします。

第25条（反社会的勢力の排除に関する表明保証）

- 甲および乙は、それぞれの相手方に対し、次の各号につき、表明し保証するものとする。
 - 自らが反社会的勢力ではないこと、および本契約締結以降に反社会的勢力に属しないこと
 - 自らの役員が反社会的勢力ではないこと
 - 反社会的勢力に自らの名義を利用させ、本契約を締結するものでないこと
 - 自らまたは第三者を利用して、次の行為をしないこと
 - 相手方に対する脅迫的な言動または暴力を用いる行為
 - 偽計または威力を用いて相手方の業務を妨害し、または信用を毀損する行為

第26条（守秘義務及び個人情報保護）

- 甲および乙は、本契約により知り得た相手方の秘密事項は正当な理由なく漏らし、または盗用してはならないものとします。
- 甲および乙は、個人情報の保護に関する法令およびその他の規範を遵守し、個人情報の適正な保護と取り扱いをするものとします。
- 甲および乙は、前項に定めるところにより事前に本人の同意を得ることなく利用目的の達成に必要な範囲を超えて個人情報を取り扱い、または個人データを第三者に提供してはならないものとしま。但し、次に掲げる場合はこの限りではありません。
 - 法令に基づく場合
 - 人の生命、身体または財産の保護のために必要がある場合であって、本人の同意を得ることが困難であるとき
 - 公衆衛生の向上または児童の健全な育成の推進のために特に必要がある場合であって、本人の同意を得ることができないとき
 - 国の機関もしくは地方公共団体またはその委託を受けた者が法令の定める事務を遂行することに対して協力をする必要がある場合であって、本人の同意を得ることにより当該事務の遂行に支障を及ぼすおそれがあるとき

- 法令に基づく場合
- 人の生命、身体または財産の保護のために必要がある場合であって、本人の同意を得ることが困難であるとき
- 公衆衛生の向上または児童の健全な育成の推進のために特に必要がある場合であって、本人の同意を得ることができないとき
- 国の機関もしくは地方公共団体またはその委託を受けた者が法令の定める事務を遂行することに対して協力をする必要がある場合であって、本人の同意を得ることにより当該事務の遂行に支障を及ぼすおそれがあるとき

第27条（消費税等）

【標記】Bに記載する費用のほか、本契約により生じる費用に対する消費税等については、法令改正等により消費税等の税率が変更された場合、税率の変更に合わせて自動的に変動するものとします。

第28条（管轄裁判所）

甲および乙は、本契約に関する訴訟の提起等、裁判上の手続きをしようとするときは本物件の所在地を管轄する裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とします。

第29条（規定外事項）

本契約に定めのない事項については、関係法規ならびに慣習に従うものとし、甲と乙とは各々の信義を重んじ誠意をもって協議善処します。

以上