

賃貸契約書

頭書

(1) 賃貸借の目的物

建物の名称・所在地等	名 称					
	所 在 地					
	建 て 方	共 同 建 長 屋 建 一 戸 建 そ の 他	構 造	木造	工 事 完 了 年 年 〔 大 規 模 修 繕 を () 年 実 施 〕	
非木造 ()						
		戸 数	戸			
住 戸 部 分	住 戸 番 号	号 室	間 取 り	() LDK・DK・K/ワンルーム/		
	面 積	m ² (それ以外に、バルコニー _____ m ²)				
	設 備 等	トイレ		専用 (水洗・非水洗)・共用 (水洗・非水洗)		
		浴室		有・無		
	シャワー		有・無			
	洗面台		有・無			
	洗濯機置場		有・無			
	給湯設備		有・無			
	ガスコンロ・電気コンロ・IH調理器		有・無			
	冷暖房設備		有・無			
	備え付け照明設備		有・無			
	オートロック		有・無			
	地デジ対応・CATV対応		有・無			
	インターネット対応		有・無			
	メールボックス		有・無			
	宅配ボックス		有・無			
	鍵		有・無 (鍵 No. _____ 本)			
	使用可能電気容量	()アンペア				
	ガス	有(都市ガス・プロパンガス)・無				
	上水道	水道本管より直結・受水槽・井戸水				
	下水道	有(公共下水道・浄化槽)・無				
附 属 施 設	駐 車 場	含む・含まない	_____ 台分 (位置番号: _____)			
	バ イ ク 置 場	含む・含まない	_____ 台分 (位置番号: _____)			
	自 転 車 置 場	含む・含まない	_____ 台分 (位置番号: _____)			
	物 置	含む・含まない				
	専 用 庭	含む・含まない				
			含む・含まない			

(2) 契約期間

始期	年	月	日から	年	月間
終期	年	月	日まで		

(3) 賃料等

賃料・共益費		支払期限		支払方法
賃料	円	当月分・翌月分を 毎月	日まで	<input type="checkbox"/> 振込 振込先： <input type="checkbox"/> 持参 持参先： <input type="checkbox"/> その他 ()
共益費	円	当月分・翌月分を 毎月	日まで	
駐車場 利用料	円	当月分・翌月分を 毎月	日まで	
敷金	賃料	か月相当分 円	そ の 他 一 時 金	
附属施設使用料				
そ の 他				

(4) 貸主及び管理業者

貸主 (社名・代表者)	住所 〒 氏名	電話番号
管理業者 (社名・代表者)	所在地 〒 氏名	電話番号
	賃貸住宅管理業者登録番号	国土交通大臣 () 第 号

*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。

建物の所有者	住所 〒 氏名	電話番号
--------	------------	------

(5) 借主及び同居人

		借 主	同 居 人		
氏 名	(氏名)		(氏名)	(年齢)	歳
	(氏名)		(氏名)	(年齢)	歳
	(氏名)		(氏名)	(年齢)	歳
	(年齢) 歳		合計 人		
緊急時の連絡先		住 所 〒			
		氏 名	電話番号	借主との関係	

(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)に記載する賃貸借の目的物(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。)を締結した。

(契約期間及び更新)

第2条 契約期間は、頭書(2)に記載するとおりとする。

2 甲又は乙が、期間満了の6か月前までに相手方に対して書面により更新しない旨の通知をした場合を除き、本契約は期間満了日の翌日より起算して同一条件にて更に頭書(2)記載の期間更新されるものとし、以後この例による。

(使用目的)

第3条 乙は、頭書(5)記載の入居者一覧に記載した者の居住のみを目的として本物件を使用しなければならない

(賃料)

第4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 1か月に満たない期間の賃料は、1か月を30日として日割計算した額とする。

3 甲及び乙は、次の各号の一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 近傍同種の建物の賃料に比較して賃料が不相当となった場合

(諸費用の負担)

第5条 乙は、契約期間中、前条に定める賃料の外、次の各号に定める費用(以下「諸費用」という。)を甲に支払わなければならない。

- 一 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(以下この条において「維持管理費」という。)に充てるための共益費
- 二 駐車場利用料
- 三 火災保険料

2 前項の共益費及び駐車場利用料は、頭書(3)の記載に従い、支払わなければならない。

3 1か月に満たない期間の共益費及び駐車場利用料は、1か月を30日として日割計算した額とする。

4 甲及び乙は、維持管理費の増減等により共益費又は駐車場利用料が不相当となったときは、協議の上、これを改定することができる。

(諸費用)

第6条 乙は、電気、ガス、水道等公共料金を負担する。

(敷金)

第7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 甲は、本物件の明渡しがあったときは、遅滞なく、敷金の全額を無利息で乙に返還しなければならない。ただし、甲は、本物件の明渡し時に、賃料の滞納、第15条に規定する保管又は処分要する費用の未払い、第17条に規定する原状回復に要する費用の未払いその他の本契約から生じる乙の債務の不履行が存在する場合には、当該債務の額を敷金から差し引くことができる。

4 前項ただし書の場合には、甲は、敷金から差し引く債務の額の内訳を乙に明示しなければならない。

(借主の善管注意義務)

第8条 乙は、善良な管理者の注意をもって、本物件を保全し使用しなければならない。

2 乙は、自己又は乙の同居者等の故意、過失により、建物及び設備等を故障、破損、滅失させたときは、甲に対し、その賠償をしなければならない。

3 乙は、自己又は乙の同居者等が甲又は本物件の他の入居者に対し、物的損害あるいは精神的損害を与えたときは、甲又は本物件の他の入居者に対し、その賠償をしなければならない。

(反社会的勢力の排除)

第9条 甲及び乙は、それぞれ相手方に対し、次の各号の事項を確約する。

一 自らが、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 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10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、本物件の使用に当たり、別表第1に掲げる行為を行ってはならない。

4 乙は、本物件の使用に当たり、甲の書面による承諾を得ることなく、別表第2に掲げる行

為を行ってはならない。

- 5 乙は、本物件の使用に当たり、別表第 3 に掲げる行為を行う場合には、甲に通知しなければならない。

(契約期間中の修繕)

第 11 条 甲は、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。

- 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、別表第 4 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 乙は、本物件に修繕の必要な箇所を発見したときは、直ちに、甲に通知しなければならない。
- 5 乙が前項の通知を怠り又は遅滞したことによって本物件に損害が発生したときは、乙は、その損害の全部又は一部を賠償しなければならない。

(契約の解除)

第 12 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 第 4 条第 1 項に規定する賃料支払義務
- 二 第 5 条に規定する諸費用支払義務
- 三 前条第 1 項後段に規定する費用負担義務

2 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ずに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 第 3 条に規定する本物件の使用目的遵守義務
- 二 第 10 条各項に規定する義務（同条第 3 項に規定する義務のうち、別表第 1 第六号から第八号に掲げる行為に係るものを除く。）
- 三 その他本契約書に規定する乙の義務

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 9 条各号の確約に反する事実が判明した場合
- 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場合

4 甲は、乙が別表第 1 第六号から第八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。

5 甲は、乙が次の各号のいずれかに該当した時は、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 福岡県薬物の濫用防止に関する条例において定義される薬物（大麻、覚醒剤、麻薬等及びこれらと同等以上に興奮、抑制、幻覚その他これらに類する作用を人の精神に及ぼす物で、それを濫用することにより人の健康に被害が生じると認められるもの。）又は知事が指定する特定危険薬物（特定危険薬物を含有する物品及び直ちに人の身体に使用可能な形状の植物を含む。ただし、薬物に該当するものを除く。）を製造し、加工し、販売し、授与し、購入し、譲り受け、所持し、使用し、販売若しくは使用の目的で広告し、又はみだりに使用するための場所を提供し、若しくはあつせんしたとき。
- 二 乙に警察等捜査当局の介入を生じさせる行為があつたとき。

（乙からの解約）

第 13 条 乙は、甲に対して少なくとも 30 日前に解約の申入れを行うことにより、本契約を解約することができる。

- 2 前項の規定にかかわらず、乙は、解約申入れの日から 30 日分の賃料及び諸費用（本契約の解約後の賃料相当額及び諸費用相当額を含む。）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、随時に本契約を解約することができる。

（契約の消滅）

第 14 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。

（乙の行方不明時の措置）

第 15 条 乙が第 13 条に規定する解約の申入れを行うことなく退去したとき又は乙が行方不明となったときは、甲がその事実を知った日の翌日から起算して 30 日を経過することにより本契約は当然に終了する。

- 2 前項の場合において、乙が本物件内に残置した物品は、甲が任意の場所に保管できるものとし、保管を開始した日から起算して 6 か月を経過したときは、乙は当該物品の所有権を放棄したものとみなす。この場合において、甲は、当該物品を任意に処分できるものとし、乙は、これに対して異議を述べない。
- 3 前項の規定による保管又は処分に要した費用は乙の負担とする。

（明渡し）

第 16 条 乙は、本契約が終了する日までに（第 12 条の規定に基づき本契約が解除された場合にあっては、直ちに）、本物件を明け渡さなければならない。

- 2 乙は、前項の明渡しをするときには、明渡し日を事前に甲に通知しなければならない。

（明渡し時の原状回復）

第 17 条 乙は、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。

(立入り)

第 18 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、本物件内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 本契約終了後において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下見をするときは、甲及び下見をする者は、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、乙の不在時に立ち入ったときは、立入り後その旨を乙に通知しなければならない。

(連帯保証人)

第 19 条 連帯保証人（以下「丙」という。）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。

(協議)

第 20 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。

(特約条項)

第 21 条 第 20 条までの規定以外に、本契約の特約については、下記のとおりとする。

【特約事項】福岡県暴力団排除条例に基づく特約条項

(禁止行為)

第 1 条 借主は、当該規約に係る物件を自己又は第三者をして、暴力団の事務所（暴力団の活動の拠点である施設又は施設の区画された部分を言う。以下、同じ。）として使用してはならない。

(無催告解除)

第 2 条 当該契約における貸主と借主は、福岡県暴力団排除条例（平成 22 年 4 月 1 日施工）第 19 条 3 項で規定されている、不動産の譲渡等をしようとする者の講ずべき措置等に関する内容の条項を尊重し、その責務を果たすため、次の各号の一に該当する行為を行った場合には、貸主において、催告をすることなく当該契約を解除することができることを合意した。

一 借主が、自己又は第三者をして、当該契約にかかる目的物件内及び共用部分等に暴力団であることを感知させる名称、看板、代紋、提灯等を掲示したとき

二 当該契約締結後、借主が自己又は第三者をして、賃貸借契約期間中に当該契約に係る物件を暴力団の事務所として使用したことが判明したとき

三 借主が、自己又は第三者をして、当該契約に係る目的物件内及び共用部分等に反復継続して暴力団員を出入りさせたとき

2 前項の規定にかかわらず、次の各号の一に該当する行為を行った場合は、貸主は催告を要せず当該賃貸借契約を解除することができる。

- 一 当該契約に係る物件の全部又は一部を暴力団員に転貸した場合
- 二 当該物件の賃借権の全部又は一部を暴力団員に譲渡した場合
- 3 借主は、貸主が前項の規定に基づき、当該契約の解除権を行使するに際し、造作物等の買取請求、保存に要した費用及び有益費の償還請求、その他一切の損害賠償請求をすることができない。
- 4 借主は、貸主又は媒介業者が行う、当該契約に係る物件を自己又は第三者をして、暴力団の事務所として使用しないことに関する調査に協力し、貸主又は媒介業者が同調査に必要と判断する資料を提出しなければならない。

貸主（甲）と借主（乙）は、本物件について上記のとおり賃貸借契約を締結したことを証するため、本契約書2通を作成し、甲乙記名押印の上、各自その1通を保有する。

平成 年 月 日

貸主（甲）

住所 _____

氏名 _____ 印

借主（乙）

住所 _____

氏名 _____ 印

連帯保証人

住所 _____

氏名 _____ 印

別表第1（第10条第3項関係）

一	銃砲、刀剣類又は爆弾性、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	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。
七	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。
八	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出入りさせること。

別表第2（第10条第4項関係）

一	階段、廊下等の共用部分に物品を置くこと。
二	階段、廊下等の共用部分に看板、ポスター等の広告物を掲示すること。
三	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以外の犬、猫等の動物（別表第1第五号に掲げる動物を除く。）を飼育すること。

別表第3（第10条第5項関係）

一	頭書(5)に記載する同居人に新たな同居人を追加（出生を除く。）すること。
二	1か月以上継続して本物件を留守にすること。

別表第4（第11条第3項関係）

畳表の取替え、裏返し	ヒューズの取替え
障子紙の張替え	給水栓の取替え
ふすま紙の張替え	排水栓の取替え
電球、蛍光灯、LED照明の取替え	その他費用が軽微な修繕