

第1条 (目的物及び契約期間等)

1. 甲は乙に対し、標記(1)に記載の表示物件(以下「本物件」という)を賃貸し、乙はこれを賃借する。
2. 本契約の契約期間は、標記(2)のとおりとする。
3. 乙は、本契約締結時に乙の責任において、建物賃貸借契約書・賃貸借契約身上書・その他甲又は管理業者(標記(4)の管理業者をいい、当該管理業者が変更された場合、変更後の管理業者をいう)が指定する書類に、必要事項(入居者欄・緊急連絡先欄を含むが、これらに限られない)を記入、署名、捺印しなければならない。なお、甲又は管理業者が承諾した場合を除き、緊急連絡先は乙又は入居者の別世帯の親族とする。又、本契約を更新する場合も、乙は、本項を遵守して甲又は管理業者の定める期限までに提出し、更新の手続を行うものとする。
4. 乙は、本契約締結時又は契約期間中であつたとしても、甲又は管理業者が必要と認めた際、甲又は管理業者の指定する書類(住民票・収入証明・身分証・学生証・社員証・内定証明・印鑑証明などを含むが、これらに限られない)を提出しなければならない。

第2条 (更新契約)

1. 甲及び乙は、協議のうえ、本契約を更新することができる。
2. 乙は更新しようとするときは、甲又は管理業者の指定する期限までに標記(2)の更新料及び更新事務手数料(以下「更新料等」という)の支払いと、第1条第3項、第4項に定める書類を提出しなければならない。
3. 乙は、甲に対して、前項に基づく更新であると、法律が定める更新であるとを問わず、本契約が更新(当該更新された本契約が更に更新された場合も含み、以後の更新についても同様に含まれるものとする。以下同じ)されたときは、標記(2)の更新料等並びに敷金の増額分を支払わなければならない(支払方法が銀行振込の場合、振込手数料は乙の負担とする)。又、更新後の入居期間を問わず、更新料等の減額・返金等は一切なされないものとする。
4. 公租公課の増減、経済事情の変動、近隣相場との比較等により標記(2)の賃料、共益費等の月額料金(以下「月額料金」と総称する)等が不当となったときは、当該月額料金等の額を甲乙協議の上、改定することができるものとする。
5. 乙は、契約更新を希望しない旨の通知を行う場合、甲又は管理業者に対し、第15条第1項に定めた所定の方法により通知するものとする。

第3条 (使用目的)

乙は、本物件を標記(2)に記載の使用目的のみに使用するものとし、その他の目的に使用してはならない。尚、本物件の使用に伴い、乙に事業上の損失又は損害等(事業上の逸失利益等を含むが、これに限られない)が生じた場合、甲及び管理業者は損害賠償責任等その他の責任は一切負わないものとする。

第4条 (入居者)

1. 本物件の入居者は甲が本契約締結時に承認した標記(2)記載の者に限られるものとし、次項の書面による承諾なく、それ以外の者を入居又は同居させてはならない。
2. 入居者の増員・減員・変更がある場合は、乙は、事前に、甲又は管理業者に対し、甲又は管理業者の指定する書面(申出書、住民票、身分証明書のコピー等を含むが、これらに限られない)を提出し、その旨を申し出たうえ、甲又は管理業者の書面による承諾を得るものとする。
3. 乙は前項の申し出により、入居者の増員や変更等を希望した場合でも、本物件の間取り、広さ、入居条件、その他甲の意向等により、甲又は管理業者の承諾が得られない場合があることを予め承諾する。
4. 乙は、第2項の申し出の際に、甲又は管理業者に提供した個人情報を含む一切の情報(職業、家族構成等の情報を含むが、これらに限られない)を、甲が管理業者に対し、管理業者が甲に対し、あるいは、甲又は管理業者が本物件所有者に対し、提供することに予め同意するものとする。

第5条 (月額料金等の支払い)

1. 月額料金等は、標記(2)に記載のとおりとし、乙は、甲に対し、標記(2)の支払期限までに、翌月分を、乙の預金口座からの自動振替又は甲の指定口座に振込む方法により支払うものとする(振替又は振込手数料は、乙の負担とする)。なお、甲又は管理業者は、月額料金等について、請求書・明細書・領収証等の発行は行わないものとし、自動振替の場合は通帳記載の印字をもって、振込の場合は振込依頼書の控えをもって、領収書に代えるものとする。但し、乙が家賃債務保証会社(第21条第7項において定義するものとする。以下同じ)を利用する場合において、当該家賃債務保証会社に月額料金等の支払いに関しての定めがある場合、その定めに従うものとする。
2. 1ヶ月に満たない期間の月額料金等は、当該月の日数に基づき日割計算により算出するものとし、1円未満の端数については切り捨てるものとする。

第6条 (礼金)

乙は、本契約締結時に標記(2)に記載の礼金を、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。

第7条 (敷金の取り扱い)

1. 乙は、本契約に基づく乙の債務を担保するため、本契約締結時に、甲に対し、標記(2)の敷金を預託しなければならない。但し、敷金には利息を付さない。
2. 本物件を明渡すまでの間、乙は、敷金をもって、賃料・共益費・その他の本契約に基づく乙の債務の弁済に充当することができないものとする。
3. 本契約が終了し、乙が本物件を原状に復して甲に明け渡した場合、甲は、当該明渡日より60日後までに、敷金を月額料金等の滞納分、原状回復に要する費用(第16条参照)、その他乙の未払いの債務の弁済に充当し、その残額を乙に返還するものとする。但し、乙の費用負担につき、協議が整わない場合、この限りではない。
4. 敷金について前項の充当を行う場合、甲は、敷金から差し引く債務の額の内訳を乙に明示する。
5. 乙は、敷金返還請求権を第三者へ譲渡し又は担保に供してはならないものとする。
6. 賃料が増額された場合、乙は、直ちに、増額された賃料の1ヶ月分相当額に満つるまで敷金の差額を補填しなければならないものとする。
7. 乙に月額料金等の支払遅滞等、本契約に基づく債務不履行があるときは、甲は、任意に敷金の一部又は全部を賃料その他の債務の弁済に充当できるものとする。その場合において、乙は、甲又は管理業者より、敷金の不足分の通知を受けた場合、7日以内に敷金の不足分を補填しなければならない。

第8条 (鍵)

1. 乙は、甲又は管理業者の書面による承諾なく、本物件の鍵の追加設置、変更、交換、複製などをしてはならない。
2. 本物件の明け渡し後、乙はただちに全ての鍵を甲又は管理業者へ返還しなければならない。
3. シリンダー等の破損等を含め鍵の通常の使用に支障が生じた場合又は鍵の紛失・盗難にあった場合(いずれも乙の責めに帰すべき事由によるものか否かを問わない)、シリンダーや鍵等の交換、修復等に要する費用を含む一切の費用については、乙が全額を負担するものとする。
4. 乙が、友人及び知人等を含む第三者に、本物件の鍵を貸与した事により生じた被害及び損害については、全て乙の責任とし、甲又は管理業者は一切の責任を負わない。

第9条 (使用上の注意)

乙は別紙に定める「■使用上の注意」を厳守するものとする。

第10条 (通知義務)

1. 乙及び丙は、乙及び丙の連絡先・勤務先等に変更が生じた場合、直ちに甲又は管理業者に通知しなければならない。
2. 丙を変更する場合、乙は直ちに甲又は管理業者に通知し、甲及び管理業者の書面による承諾を得ることを要する。
3. 電話を設置する場合、電話設置に関する費用はすべて乙の負担とし、乙は速やかに当該電話の電話番号を甲又は管理業者に通知するものとする。
4. 乙は、乙の責に帰さないと思料するものである場合でも、本物件の各部の破損・不備等(壁紙のカビ等を含むが、これに限られない)を発見した場合は、直ちに甲又は管理業者に通知するものとする。乙からの通知が無く、後日退去時等に露見した場合には、乙の負担にて修繕することがあることを、乙は予め承諾するものとする。
5. 乙は、本物件内外の各部分(各機器類及びその他の付帯設備等を含むが、これらに限られない)について、故障・汚破損等(電気の共用ブレーカーや外灯の球切れ、その他の共同施設を含むが、これらに限られない)について、故障・汚破損等(電気の共用ブレーカーや外灯の球切れ、その他の共同施設を含むが、これらに限られない)があることを、予め承諾するものとする。又、乙は、本物件内外の各部分について、故障・汚破損等を発見した場合、直ちに甲又は管理業者に通知し、第14条の各規定に従い、互いの協力により、復旧及び修繕するものとする。その際、乙は、修繕完了までの間の不便さ等について、代償請求等や賃料の値引等の主張は一切行っていないものとする。
6. 乙は、本物件を30日以上不在にする場合、事前に甲又は管理業者に通知するものとする。

第11条 (法人契約)

1. 乙が法人の場合、本物件内への立入り等を含む、本契約に係わる各事項については、入居者の意思等に関わらず、乙への確認の上、行うものとする。

2. 乙が法人の場合、乙が指定し、甲又は管理業者が承認した入居者が本物件を退去した時、又は当該法人に所属しなくなった時は、甲又は管理業者が入居者の入替を認めた場合を除き、本契約はその時点にて終了するものとする。尚、甲又は管理業者が、入居者の入替を認めた場合、乙は管理業者に対し、入居者入替手数料として賃料の1ヶ月分(税別)を支払うものとする。
3. 入居者が、甲、管理業者、本物件所有者、隣家等その他の第三者に対し何らかの損害を与えた場合、理由の如何を問わず、乙は入居者と連帯して責任を負うものとする。

第12条(貸主又は管理業者の変更)

本契約期間の途中で、貸主又は管理業者に変更が生じた場合において、変更後の貸主又は管理業者の指示があった場合、乙及び丙は、当該指示に従い、速やかに変更後の当事者名義での契約書の取り交わしに応じるものとする。尚、管理業者が変更となる場合において、乙が家賃債務保証会社を利用してした場合、当該家賃債務保証契約は解約となる為、乙は、変更後の貸主又は管理業者の指示に従い、新たに連帯保証人を立て又は家賃債務保証契約を締結しなければならない。

第13条(本物件への立入り)

1. 甲又は管理業者は、本物件の防火、防犯、救護、衛生、維持、保全その他本物件の管理上必要があるときは、事前に乙に通知のうえ、本物件内に立入ることができる。
2. 前項の定めにかかわらず、火災・水漏れ・ガス漏れ等緊急の場合、甲又は管理業者は、乙への事前の通知なく、本物件内に立入ることができるものとする。但し、甲又は管理業者は、乙に事後通知するものとする。
3. 前各項の場合のほか、本物件及び本物件内の各機器類の点検の立会いの場合においても、甲又は管理業者は、事前に乙に通知のうえ、本物件内に立入ることができるものとする。
4. 乙が、甲又は管理業者への通知無く、本物件を30日以上不在にした場合、甲又は管理業者は、乙への事前の通知なく、本物件内に立入ることができるものとする。
5. 第三者が立入りを求め、その理由が客観的に正当な場合、事前に乙又は丙に通知することにより、甲又は管理業者は、当該第三者とともに本物件内に立入ることことができるものとする。但し、諸法令に基づき官公署等の第三者が立入りを求めた場合には、事前の通知なく、当該第三者とともに、立入ることができるものとする。

第14条(契約期間中の修繕)

1. 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。この場合の修繕に要する費用については、乙の責めに帰すべき事由により必要となったものは乙が負担し、その他のものは甲が負担するものとする。なお、乙の負担によりなされた修繕後の造作設備や修繕に伴い、新たに設置された設備等につき、乙に所有権が発生するものではない。
2. 前項の規定に基づき甲が修繕を行う場合は、甲又は管理業者は予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、乙は正当な事由がある場合を除き、当該修繕の実施を拒否することが出来ない。
3. 乙が甲又は管理業者による修繕を拒否した場合、乙はこれにより生じた損害について甲に賠償請求することは出来ず、又修繕されていないことを理由に甲への賃料等の支払を拒否したり、減額を主張することは出来ない。又、乙が正当な事由なく修繕を拒否し、これによって本物件及び建物等に損害を及ぼしたときは、乙はその損害の全部を賠償するものとする。
4. 乙は、本物件内に修繕を要する箇所を発見したときは、直ちに甲又は管理業者者にその旨を通知し修繕の必要について協議するものとする。この通知を怠り、又は遅延したことによって本物件及び建物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。
5. 前項の規定による通知が行われた場合において、修繕の必要が認められるにもかかわらず、甲が正当な理由なく相当の期間内に修繕を実施しないときは、乙は自ら修繕を行うことができる。この場合の修繕に要する費用については、本条第1項に準ずるものとする。
6. 乙は次に掲げる修繕については入居中の通常損耗、経年変化によるものであっても、乙が自らの費用負担において修繕を行うものとし、甲又は管理業者は修繕義務を負わないものとする。この場合、甲又は管理業者への通知および甲又は管理業者の承諾を要しない。
 - ① ヒューズの取り換え
 - ② 風呂場等のゴム栓、鎖の取り換え
 - ③ 蛇口のパッキン、コマの取り換え
 - ④ 電球、蛍光灯の取り換え
 - ⑤ 畳表の取り換え、裏返し
 - ⑥ 給水栓、排水栓パッキンの取り換え
 - ⑦ 電池・消耗品の取り換え・交換
 - ⑧ 室内クリーニング
 - ⑨ シャワーカーテン交換
 - ⑩ その他、費用が軽微な修繕

第15条(契約の解約)

1. 乙は、本契約を解約する場合、又は契約期間満了日をもって本契約を終了させようとする場合、標記(2)に記載する予告期限までに、甲又は管理業者に対し以下の所定の方法により解約の申し入れを行うものとする。
 - ① 書留郵便による解約の申し入れ(消印の日付を通知日とする)
 - ② 管理業者のホームページ、解約受付フォームによる解約の申し入れ(管理業者へのメール到着日を通知日とする)但し、乙は1ヶ月分の賃料等を支払って、即時に本契約を解約することができる。尚、本契約が終了した場合、本契約にかかわる駐車場契約も同時に終了となる。
2. 前項の規定にかかわらず、乙が解約日又は契約期間満了日の経過前に本物件を任意で明渡したときは、本契約はその日をもって終了するものとする。この場合、乙は契約終了日の翌日から、当該解約日又は契約期間満了日までの賃料等相当額を、空室損料として甲に支払うものとする。
3. 甲が乙に対して解約を申し入れた場合、申し入れの日から6ヶ月の経過をもって本契約は終了する。但し、甲からの解約申し入れ後、6ヶ月経過前に、乙が甲に対し、本物件を任意で明渡したときは、その日をもって、本契約は終了するものとする。
4. 天災・地震・その他甲の責に帰することの無い事由により、本物件を通常の用に供することができなくなった場合、又は都市計画等により本物件が取用又は使用を制限され、賃貸借契約を維持することができなくなった場合、本契約は当然に終了する。

第16条(原状回復義務等)

1. 契約期間中、乙の責に帰すべき事由により本物件又は本物件共同使用施設を破損したときは、乙の負担にてこれを原状に復すものとし、又は、甲の定める損害賠償金を支払わなければならないものとする。
2. 本契約が終了したとき、乙は、本物件及び造作設備(本物件内の内装・建具・その他設備機器等を含むが、これらに限られない)の汚破損及び故障等を補修等し、原状に復して甲に明け渡さなければならない。尚、かかる原状回復のための具体的な修繕の内容は、本契約に定める内容のほか、【別表】ならびに国土交通省の原状回復ガイドラインに基づくものとする。
3. 前項の原状回復に関し、乙は、以下の事項を甲又は管理業者に一任するものとする。
 - ① 原状回復の範囲の選定
 - ② 施工業者の選定
 - ③ 原状回復工事の発注
 - ④ 明渡時の立会業者の選定
4. 第1項の原状回復に要する費用は、乙が負担するものとする。但し、本条を含む本契約の各規定において別途定めるものを除き、通常損耗若しくは経年劣化によるもの又は賃借人の責めに帰することができない事由によるものである場合には、甲がその費用を負担する。尚、かかる原状回復に要する費用の具体的な負担割合等については、本契約に定める内容のほか、【別表】のとおりとする。
5. 前項の規定にかかわらず、天井・壁に開けた穴、クロス、クロス、落書き、結露等の処理や拭き掃除等を怠ったために発生したクロス・床材等のカビ・変色等については、これが乙、標記(2)記載の入居者、又は来訪者等その関係者(以下「関係者等」という)が生じさせたものかを問わず、その補修等に要する費用は乙の負担とする。
6. 第4項の規定にかかわらず、ルームクリーニング、エアコンクリーニング、畳の表替え・襖の張替え・室内消毒等は、入居期間を問わず、又、本物件の状態の如何を問わず、甲又は管理業者の指定する専門業者へ依頼して実施するものとし、その費用は乙の負担とする(具体的な料金等については【別表】のとおりとする)。尚、エアコンクリーニング費用は老朽化等を理由としてエアコンを取り換える場合には、当該費用に充当されるものとする。
7. 第4項の規定にかかわらず、入居中あるいは退去時において、乙の故意・過失・善管注意義務違反・通常の使用を超える使用等による汚れ・キズ・故障・不具合等はもとより、それ以外のものであっても、乙が、甲又は管理業者に通知せず放置したことにより、発生・拡大した汚れ・キズ・故障・不具合等は、これに関する補修・修理・取換等の費用は乙が負担するものとする。
8. 乙は、原状回復に要する費用を本物件の明渡し後すみやかに甲に支払うものとする。

第17条(契約の即時解除)

乙及び関係者等が次の各号に該当する場合、甲及び管理業者は如何なる通知・催告を要せず、即時本契約を解除でき、その際、乙は即時本物件を明渡し、返還しなければならないものとする。

- ① 乙が、月額料金等の支払いを3ヶ月以上滞りし、信頼関係が破壊された場合。
- ② 第3条に定める本物件の使用目的を遵守しなかった場合。
- ③ 乙・丙又は関係者等が、賃貸借契約書(賃貸借更新契約書)も含み、又、甲若しくは管理業者に提出された一切の書類を含む)について虚偽の記載を行い、若しくはその他不正な方法により本契約を締結し若しくは本物件に入居し、又は甲の承認した入居者以外の者を入居させて、信頼関係が破壊されたといえる場合。
- ④ 乙及び関係者等が、近隣住民に著しい影響を及ぼすような、警察の介入を要する悪質な事態を引き起こし、信頼関係を破壊されたといえる場合。
- ⑤ 乙が死亡し、又は、成年後見人若しくは被保佐人となった場合。

- ⑥ 乙が、銀行取引停止、差押えや競売等の強制執行・仮差押・仮処分等の申立てを受けた場合や、又は、乙が破産手続開始・民事再生手続開始・会社更生手続開始・特別清算開始の各申立てを受け若しくは自ら各申立てを行った場合で、これにより賃料等の支払いに懸念が生じ信頼関係の破壊が認められた場合。
- ⑦ 乙が解散、会社分割、事業譲渡又は合併の決議をした場合、その他乙にこれらに類する事項があった場合。
- ⑧ 乙及び関係者等が、公序良俗に反する行為を行った場合。
- ⑨ 乙及び関係者等が、本契約の各条項に違反し、甲又は管理業者より催告、注意又は勧告等を受けたにもかかわらず、改めない場合。
- ⑩ 乙が、甲又は管理業者に連絡せず通知義務に違反し、30日以上本物件を使用しなかった場合、又は使用していないと甲又は管理業者に判断された場合が（乙及びその関係者等と30日以上連絡が取れなかった場合を含むが、この場合に限りられない）、複数回繰り返され、信頼関係が破壊された場合。
- ⑪ 第25条に違反する行為が判明した場合。
- ⑫ 乙の資産又は信用状態に重大な変化が生じ、本契約に基づく債務の履行が困難になるおそれがあると認められる場合。
- ⑬ 甲乙間の信頼関係が破壊されたと認められた場合。
- ⑭ その他、前各号に準じる事由が生じた場合。

第18条（本物件の退去、明渡し）

1. 本契約における明渡しとは、本物件内の乙及び関係者等の所有物等を全て搬出し、退去することをいう。
2. 本契約が解除・解約等その他事由の如何を問わず終了した場合、乙は直ちに本物件を明渡ししなければならない。又、本契約が終了後、本物件内外の乙及び関係者等の残置物（郵便物含む）については、乙及び関係者等は所有権を放棄したものとみなし、甲又は管理業者が任意に処分できるものとする。乙及び関係者等は、これを予め承諾し、一切異議を示さないものとする。尚、甲又は管理業者においてかかる処分や明渡しに要した裁判費用・弁護士費用・運送料・荷物運搬人の日当等の費用は、全て乙の負担とする。
3. 乙が明渡しを遅延した場合、乙は、甲に対して、本契約の終了日の翌日から明渡し完了日までの間について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ものとする。尚、甲において、かかる金額を超える損害が発生している場合には、乙は、当該損害についても甲に対して賠償しなければならないものとする。
4. 本契約が、解除・解約等その他事由の如何を問わず終了した場合、乙は、甲に対して、移転料・立退料・損害賠償金等の請求を一切しないものとする（但し、甲が法律上損害賠償義務を負う場合にはこの限りではない）。又、乙は本物件の明渡しに際し、その事由及び名目の如何を問わず、本物件及び造作設備について支出した諸費用の償還請求等の一切の金銭請求をすることができず、本物件内に乙の費用をもって設置した造作設備の買取りを甲に請求することはできない。

第19条（費用負担）

1. 乙又は入居者は本契約の契約期間開始日より電気・ガス・水道等公共料金に関し自らの名義に変更をし、電話・NHK受信料及びその他の使用消耗料金とともに、定められた期日までに必ず支払うものとする。
2. 衛生・防火・防犯及びその他の世帯主として負担すべき費用は、乙の負担とする。
3. 浄化槽・受水槽、給排水に関する故障について、乙又は関係者等の使用方法等、乙の責めに帰すべき事由による場合の修理等費用は全て乙が負担するものとし、又かかる故障により水漏れ等の被害が発生した場合には、それが物件内か否かを問わず（下階等を含むが、これに限られない）かかる被害の修復に要する費用や第三者に生じた損害等を含め、その一切を乙が負担し及び賠償等するものとする。
4. エアコン設備において、乙がフィルターの定期的な清掃を怠った事によりエアコンの故障が生じた場合、及び乙又は関係者等の使用方法等、乙の責めに帰すべき事由によるドレーンホースの詰り等が原因で水漏れ等による被害が発生した場合は、それが物件内か否かを問わず（下階等を含むが、これに限られない）、かかる被害の修復に要する費用や第三者に生じた損害等を含め、その一切を乙が負担し及び賠償等するものとする。
5. 乙は、本物件に駐車場が付帯している場合において、保管場所使用承諾証明書の発行を希望する際は、発行代として、管理業者に対して、1通につき事務手続費用5,000円（税別）を支払うものとする。
6. 本契約にかかわる乙の負担となる修理・補修等を、甲又は管理業者が乙に代わって行う場合、乙は、かかる修理・補修等の代金及びこれにかかる消費税等を直ちに甲又は管理業者に支払わなければならない。

第20条（月額料金等の滞納）

1. 乙は、月額料金等その他の甲に対する債務の支払いを遅延した場合、延滞債務に対し、支払期日の翌日から起算し、支払日までの日数に応じ、年14.6%の割合による遅延損害金を付加して、甲に支払うものとする。
2. 乙の延滞債務の催促及び請求等にかかわる諸費用（電話・交通費・人件費・内容証明及び支払命令書等の作成費用、弁護士費用、並びに訴訟費用等を含むが、これに限られない）は、全て乙の負担とする。
3. 乙が家賃債務保証会社と保証委託契約を締結しており、当該保証委託契約に基づき、家賃債務保証会社が甲に対して代位弁済をしたときであっても、乙が家賃債務保証会社への弁済を行わない限り、当該代位弁済に係る金員について、本契約上、乙に滞納があったものとみなす。

第21条（連帯保証人）

1. 丙は、本契約が存続する限り（本契約の更新後も）、乙と連帯して、本契約から生じる乙の一切の債務を負担しなければならない。又、丙は乙の血縁者とする。但し、甲並びに管理業者の承認があればこの限りではない。
2. 丙は、本契約が終了し、本物件が完全に明け渡され、かつ乙の全ての債務が完済されるまで、前項の負担を免れることは出来ない。
3. 丙が法人でない場合、前2項の丙の負担は、標記（3）及び、署名押印欄に記載する極度額を限度とする。
4. 乙及び丙は、本契約締結時の丙の住所・電話番号（携帯電話を含む）・職業（丙が法人の場合は代表者の変更、定款の変更、資本構成等の重要事項を含む）等に変更があったときは、速やかに甲並びに管理業者に通知し、甲又は管理業者の指定する手続きを行わなければならない。
5. 乙又は丙は、丙が死亡等・破産・成年後見制度による措置が取られた場合、無資力又は所在不明あるいはその他の事由により連帯保証の責めを十分に果たせない状況になった場合には、その旨を直ちに甲並びに管理業者に通知しなければならない。
6. 前項の場合又は丙が連帯保証人としての適格を欠く甲が判断したときは、乙は速やかに甲の承諾する新たな連帯保証人を立てなければならない。又、乙がこれに応じない場合、甲はいかなる通知・催告を要せず、本契約を解除することができるものとする。
7. 乙は、甲の指定又は承諾を得て、連帯保証人のほか、家賃債務保証会社（賃貸住宅の賃借人の委託を受けて、当該賃借人に対する家賃等の支払に係る債務を保証し、又は、当該家賃等を立て替え払いすることを業とする事業者をいう。以下同じ）と保証委託契約を締結することができる。
8. 丙が甲に対し、身分証明書を提示して、賃料その他本契約に基づいて乙が負担する債務についての不履行の有無及びその額に関する情報等の提供を求めたときは、甲は甲の指定する方法により、当該情報を提供するものとし、乙はこれに異議を述べることは出来ない。

第22条（乙から連帯保証人への委任）

1. 乙は、丙に対し、本契約の解除、解除に伴う本物件の明渡し、残置物の処理及びこれに付随する一切の行為を委任する。但し、上記委任による丙への代理権の授与は、次の各号のいずれかに該当した場合に限り、効力を生ずるものとする。
 - ① 乙が賃料等の支払を1ヶ月以上怠り、又は度々遅延し、甲又は管理業者の催告によってもその支払いをしないとき。
 - ② 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陥ったとき。
2. 乙は、本契約が存続する限り、前項の委任を解約することは出来ない。
3. 乙は、丙が第1項に基づいて代理権を行使したことについて、丙・甲・管理業者又はその他の関係者に対して、不服の申し立て又は損害賠償その他の請求は出来ないものとする。

第23条（家賃債務保証会社の提供する保証）

1. 標記（3）に記載する家賃債務保証会社の提供する保証を利用する場合には、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、本契約と同時に当該保証を利用するために必要な手続きを取らなければならない。
2. 利用する家賃債務保証会社が、差押や競売等の強制執行・仮差押・仮処分等の申立てを受けた場合、又は破産手続開始・民事再生手続開始・会社更生手続開始・特別清算開始の各申立や、解散・会社分割・事業譲渡・合併の決議をした場合、又はその他これらに類する事項があった場合において、甲が家賃債務保証会社の変更を希望する場合、甲の費用負担にて、速やかに他の家賃債務保証会社と保証委託契約を締結しなければならないものとする。

第24条（一部滅失等による賃料の減額等）

1. 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、減額されるものとする。この場合において、甲及び乙は、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する。
2. 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出来ないときは、乙は本契約を解除することができる。

第25条 (反社会的勢力の排除)

1. 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ものとする。
 - ① 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。
 - ② 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。
 - ③ 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。
 - ④ 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 (他の入居者や近隣の第三者、管理業者を含み、次のイにおいても同じ) 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。
2. 乙は、本物件の使用にあたり次の行為をしてはならない。
 - ① 本物件を反社会的勢力の事務所その他の活動の拠点とすること。
 - ② 本物件又は本物件の周辺において、著しく粗野もしくは粗暴な言動を行い、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。
 - ③ 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。
3. 乙は、甲又は管理業者の承諾の有無にかかわらず、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、又は転貸してはならない。
4. 甲又は乙の一方について、第1項の確約に反する事実が判明したとき (本契約締結後に生じた事実が第1項の確約に反する場合を含む) は、その相手方は何等の通知催告を要せずして、即時本契約を解除することができる。
5. 甲は、乙が第2項又は第3項に違反した場合は、何等の通知催告も要せずして、本契約を即時解除することができる。
6. 甲又は乙が、第4項又は第5項に基づき本契約を解除した場合、相手方が被った損害につき、一切の義務及び責任を負わないものとする。
7. 第4項又は第5項に基づき本契約が解除された場合、解除された当事者は相手方に対し、相手方の被った損害を賠償しなければならない。

第26条 (禁止事項及び厳守項目)

乙は別紙に定める「**■禁止事項及び厳守項目**」について同意し、これを厳守するものとする。

第27条 (その他注意事項)

乙は別紙に定める「**■その他注意事項**」について同意し、これを厳守するものとする。

第28条 (駐輪場及び駐輪スペースの利用)

1. 乙は、甲又は管理業者が承諾した場合を除き、本物件敷地内ならびに隣接道路等に自転車・原動機付自転車を含むオートバイ等 (以下「自転車等」という) の駐輪をしてはならない。乙は、甲又は管理業者の承諾を得た場合、承諾された台数のみ駐輪できるものとし、甲又は管理業者の指定する駐輪シールを自転車等に貼るものとする。尚、甲又は管理業者が別途駐輪に関する費用を定める場合、乙は、甲又は管理業者の定める方法及び期限を遵守して当該費用を支払うものとする。
2. 駐輪場及び駐輪スペースは常に整理整頓し利用するものとし、居住者、他の利用者又は第三者の通行の妨げとならないようにしなければならない。尚、駐輪に関し、甲又は管理業者の指導があった場合、乙はその指導に直ちに従うものとする。
3. 区分所有建物については、マンション管理組合の定めた駐輪場及び駐輪スペースの利用に関する規約がある場合、マンション管理組合の定めた規約を優先するものとする。又、駐輪費用が発生する場合は乙の負担とし、マンション管理組合の定めた方法により支払うものとする。但し、マンション管理組合の定めたかかる規約等と矛盾抵触しない範囲において、本条の定めが適用されるものとする。
4. 駐輪場及び駐輪スペースについて、乙又は乙と世帯を同一とする居住者以外の第三者の利用は不可とし、乙は第三者に駐輪場及び駐輪スペースを利用させてはならない。

第29条 (住宅総合保険)

乙は、本契約締結後ただちに自己所有の動産及び入居中に起こりうる事故に対応する損害保険 (借家人賠償責任特約、個人賠償責任保険特約付) に自己の責任及び負担で加入し、本契約期間中継続しなければならない。

第30条 (消費税等について)

本契約の締結後、本契約の期間満了までの間に消費税、地方消費税その他の関連する税制の改廃があった場合には、本契約に基づいて本契約当事者が相手側当事者に支払うべき金員に賦課される租税の金額は改廃後の税率に基づいて当然に変更されるものとする。

第31条 (管轄の裁判所等について)

1. 本契約に関する一切の紛争については、甲の住所地 (甲が法人の場合、その本店所在地) を管轄する裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とする。
2. 乙の月額料金等滞納や退去明渡し等の遅滞等、乙の責めに帰すべき事由により、甲又は管理業者が何らかの対応 (訴訟提起を含むが、これに限られない) を行った場合、かかる対応に要した一切の費用等 (裁判費用等を含むが、これらに限られない) は、全て乙の負担とする。

第32条 (規定外事項及び疑義)

甲・乙及び丙は、信義・誠実の原則に則り、この契約内容を遵守するものとし、本契約に定めのない事項については、当事者は関係法令並びに慣習に従い、協議の上、善処するものとする。

第33条 (特約事項)

■使用上の注意

1. 契約期間中、乙又はその関係者が、建物内の他の居住者に損害・危害を与えたり、又は、他の居住者や第三者から損害・危害を受けた場合には、その当事者間で問題を解決するものとし、甲および管理業者は一切の責任を負わないものとする。
2. 契約期間中、乙において、本物件に対する修理・模様替・その他原状からの変更の必要が生じた場合は、予め甲又は管理業者の承諾を得てこれを行い、明渡しの際は乙の負担にて原状に復するものとする。
3. 乙は、甲又は管理業者より要請があった場合、ゴミの集積所の清掃を交替(当番制)とするものとする。ゴミは本物件の属する地方自治体の定めた分別方法、ゴミ出しの時間、ゴミの種類によるゴミ出しの曜日を厳守するものとする。地方自治体指定の有料ゴミ袋がある場合、乙の費用負担にてこれを購入し、使用するものとする。又、粗大ゴミについても地方自治体の定めた方法により乙の費用負担にて廃棄するものとする。なお、引越しの際に使用したダンボール等は、引越し業者等に引き取ってもらう等により廃棄し、共同のゴミ集積所等へは廃棄しないこと。本物件が区分所有マンションで、マンションの定めるゴミ出しに関する規定が定められている場合、これに準ずるものとする。
4. 新たにインターネット回線の導入を希望する際は、事前に甲又は管理業者に通知し、本物件所有者等の許可を得た後の工事施工とする。
5. 本物件設置の住宅用火災警報器は乙ならびに入居者の責任において定期点検を実施しなければならない。故障、不具合等が発見された場合、速やかに甲又は管理業者へ報告しなければならない。

■禁止事項及び厳守項目

1. 乙及び同居人等は、事由の如何にかかわらず、本物件の全部又は一部につき、第三者に賃借権を譲渡し、若しくは担保に供し、又は転貸をしてはならない(使用貸借、業務委託等、その他形式や名目の如何を問わず本物件を第三者に使用させる一切の行為を含む)。
2. 民泊行為(一時的に本物件の全部又は一部を営利目的で貸し出すこと。)をしてはならない。
3. 乙及び同居人等は、本物件内及び周辺にて騒音等(歌・麻雀・大声・乱暴な歩行や各扉の開閉等)、本物件への音の迷惑をかける楽器の演奏や音響製品の使用等、他の入居者及び近隣に迷惑となる行為をしてはならない。なお、楽器演奏に関し甲又は管理業者が承諾した場合はこの限りではないものとするが、甲又は管理業者の定められた取り決め(楽器の種類・演奏時間等)に従うものとする。甲又は管理業者の許可による楽器の持ち込みは、乙の責任において搬入するものとし、ピアノ等の大型楽器の搬入が出来なかったとしても甲又は管理業者はその責を負わない。
4. 乙及び同居人等は、本物件において石油類を要する暖房器具等の使用をしてはならない。
5. 乙及び同居人等は、本物件内及び周辺にて、衛生上有害となる行為並びに他の入居者及び近隣住民に損害を及ぼす行為をしてはならない。特に、爆発性・発火性の恐れのある物品やその他危険性のある、もしくは不潔・悪臭を放つ又は不体裁な物品等を本物件内及び周辺に搬入在置してはならない。
6. 本物件の階段・階段下・階下・通路等の共用部分(以下「共用部分」と総称する)に物品を置いてはならない。又、乙は、共用部分に放置された物品(以下「残置物」という。)に関して、以下の事項を承諾及び遵守するものとする。
 - ① 乙は、残置物を発見した場合、甲又は管理業者へ速やかに通知しなければならない。
 - ② 乙は、甲又は管理業者より乙の私物たる残置物の引き取りを請求された場合、当該残置物を引き取らなければならない。
 - ③ 甲又は管理業者による引き取り請求にもかかわらず、乙が当該残置物を引き取らず、又は再放置した場合、乙は1日あたり1,000円の違約金(損害賠償とは別途支払われる違約金としての金銭)を甲又は管理業者へ支払わなければならない。
 - ④ 乙が前各号にもかかわらず残置物を放置し続けた場合、前号の違約金の支払いの有無にかかわらず、甲又は管理業者は本契約を解除することができるものとする。
 - ⑤ 甲又は管理業者は、乙の放置物を1週間の猶予期間を経た後に処分する旨の予告を当該放置物に明示し、当該予告期間内に乙から引き取りの申し出がない場合は、乙の費用負担で任意に処分することができるものとする。この場合、乙は当該放置物の返還及び損害賠償その他金銭の請求をすることは出来ない。
7. 共用部分に看板、ポスター等の広告物を掲示してはならない。
8. 本物件の敷地内、若しくは駐車場内に散水栓がある場合、乙はこれを使用してはならない。
9. 乙及び同居人等は、本物件及び周辺に、汚損の原因となる紙屑塵芥を捨てたり、放置してはならない。その他、甲又は管理業者が、本物件の維持管理上、安全・美観・品質の保持等の為、禁止を通知した行為をしてはならない。
10. 乙及び同居人等は、本物件内において、犬猫を含めて動物を飼養してはならない(一時預かりの場合も含む)。但し、甲の許可を受け別途指定の動物飼養規定契約書を締結している場合は、その限りではない。
11. 騒音、悪臭、契約書に記載のない第三者の出入り(同棲・民泊等)、害虫の発生頻度等に関する苦情は、個人の主観により差異が生じるため、日常生活における支障の有無の判断は甲又は管理業者が行うものとする。又、深夜早朝の入浴、洗濯、掃除等については、トラブルの原因となれる恐れがあるため、極力控えなければならない。
12. 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恐れがある物を製造・輸入・販売・授与・授受・購入・使用・所持してはならない。
13. 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め詐欺等の特殊詐欺を行い、又は本物件をその拠点にしてはならない。
14. 本物件において鉄砲、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してはならない。
15. 本物件に大型の金庫その他の重量の大きな物品を搬入し、又は備え付けてはならない。
16. 本物件において排水管を腐食させるおそれのある液体を流してはならない。
17. 本物件に専用庭が付設している場合、乙は専用庭部分を善良な管理者の注意をもって維持管理しなければならない。次に掲げる行為は禁止する。
 - ① 土地の工作物(民法第717条と同義とする。)を設置し、又は、地下若しくは高架に工作物を設置する行為、その他これに類する行為。
 - ② 専用の配線、配管、アマチュア無線アンテナ、音響機器あるいは照明機器等の設置。
 - ③ コンクリートの打設、土砂の搬入、搬出、専用庭の掘削。
 - ④ 樹木その他の植物の植栽、栽培等
 - ⑤ 配線、配管、フェンス等の共用の設備の使用、あるいは保存に影響を及ぼすおそれのある一切の行為
 - ⑥ 緊急時における避難の妨げとなる物品の在置
 - ⑦ その他、専用庭の通常用法以外での使用。

■その他注意事項

1. 乙は善良なる管理者としての注意義務をもって本物件を使用しなければならない。
2. 乙又は関係者等が故意、過失若しくは前項の注意義務に違反して甲又は管理業者、第三者に損害をもたらしたときは、乙の責任において甲又は管理業者、第三者にその損害の全部を賠償しなければならない。
3. 室内の換気や清掃が不十分の場合、カビやダニ等が発生しやすくなる為、乙は頻りに室内の換気や清掃を心掛けるものとする。又、結露やカビ及び害虫類(蜂の巣含む)・害獣類の発生及び出現について、甲は一切責任を負わないものとする。
4. 町内会費等は乙の負担とする。それに伴い、乙は町内会の要請等により町内会費の回収や町内会の行事・仕事に協力し、当番制にて班長を引き受けるものとする。
5. 本物件が新築の場合、予定より完成が早まったり、天候等諸事情により完成が遅れる場合、又は新築以外の場合において、修繕等の関係で入居可能日が前後した場合、それらによって発生する損害を、乙は甲に請求できないものとする。尚、賃料発生は入居可能日からとする。
6. 乙は、退去時又は外出時において、電気ブレーカーのスイッチを決して切ってはならない。万一、電気ブレーカーのスイッチを切ったり、電気プラグを外したりして、湯沸器等のヒーター等その他の機器が適切に運転又は作動せず、凍結・破裂等の故障・汚破損等が発生した場合、その修繕に要した費用等は乙の負担とする。
7. 乙は、各扉(蝶番やストッパー等)の給油や調整を、適時、適切に行うものとする。
8. 乙及び関係者等は、トイレではトイレトペーパー以外のものを、絶対に流してはならない。
9. 乙及び関係者等は、洗濯物に物干竿を使用し、ヒモ類は使用してはならない。
10. 乙及び関係者等は、ベランダやペランダの排水口を頻りに清掃するものとする。特に、浴室・洗面所・台所の流し台等の各排水口等を常に清潔にし、詰まらせないように頻りに清掃を行うものとする。
11. 全自動洗濯機と連結している水道の蛇口は、必ず閉める事。その原因による水漏れ等の事故が発生した場合、その修繕等費用は乙の負担とする。
12. 第6項ないし第11項において、乙又は関係者等の過失により故障がでた場合の修理等費用は、乙の負担とする。
13. 本物件内又は外部から発生した火災や盗難等の被害については、甲又は管理業者は一切の責任を負わないものとする。
14. 乙及び同居人等は、本物件の立地・環境・本物件外部及び内部の形状・間取り・構造等全て承諾の上、本契約を取り交わすものとする。又、契約期間中に通路や階段等での転倒又は各扉や窓等に身体又はその一部を挟んだり、倉庫やゴミ集積所、その各開閉扉での怪我等を含め、本件建物及び敷地内での事故や怪我等については、甲又は管理業者は一切責任を負わない事を、乙は予め承諾するものとする。
15. 雨や雪又は台風等の自然災害によって、建物室内外及び共用部分に障害が発生し、又、それにより乙が被害を受けても、甲又は管理業者は一切責任を負わないものとする。
17. 官公署からの問合せで、法令により認められる場合、甲又は管理業者が、本契約にかかわる情報を外部の第三者に提供することがある。

18. 乙又は入居者は自己に対する郵送物を適切に受領できるよう本物件に入居後速やかに最寄り郵便局へ届出を行うことと同時に、本物件のポストが封印シール等により封印されている場合、これを剥がし郵便物を受領できる状態にすること。又、ポスト内は常に整理し、郵便物、投函物を放置してはならず、清潔に保たなければならない。郵便物等の過剰な量の投函によるポストの破損、故障は乙の費用負担により修理、交換を行うものとする。郵便物等が投函口からはみ出している場合、甲又は管理業者は必要に応じ処分できるものとし、これにより乙の被った損害等は甲ならびに管理業者は一切の責任を負わない。

別表（第16条 原状回復）

■乙の負担修繕一覧表

	対象箇所	汚損・破損	修繕内容
置の表替 費費用 共通	壁・天井（クロス等）	破れ、ヤニ、汚れ、傷	張替または塗替
	クッションフロア	破れ、汚れ、傷	張替
	フローリング	傷、破損、汚れ	張替
	畳	傷、破損、汚れ	貼替
	窓サッシ類	ガラスの割れ、部品の破損	交換
	クレセント・壁	破損、本キーの紛失	交換
	照明器具	器具の破損、故障、汚れ	修理または交換
	電球・電灯類	破損、寿命による切れ	交換
	網戸・面格子	穴、破れ、棧の破損、変形	張替または修理、交換
	給湯器類	故障	修理または交換
玄関	ドアスコープ	破損	交換
	チャイム・インターホ	故障	修理または交換
	玄関ドアの鍵	破損、紛失（退去時交換）	鍵ケース本体交換
	郵便受	破損	修理または交換
台所	下駄箱	破損、汚れ	修理または交換
	電気・ガスコンロ	故障、汚れ	修理または交換
	包丁差し	故障	交換
	換気扇	故障、汚れ	修理または交換
洗面・バス・トイレ	扉・戸棚類	本体の破損及び金物類の破損、汚れ	修理または交換
	シャワーホース	破損、汚れ	交換
	シャワーヘッド	破損、汚れ	交換
	洗面台	破損、傷、汚れ	修理または交換
	クサリ及びゴム栓	破損	交換
	防水パネルポ	破損、紛失	交換
	浴槽・ユニット類	破損、傷、汚れ	修理または交換
	便器	破損、汚れ	修理または交換
	ロータンク	破損	修理または交換
	ペーパーホルダー	破損	交換
居室	排水詰まり	異物の詰まり	修理
	畳	破損、汚れ、変色	表替
	室内ドア	本体またはガラス及び付属器具の破損、紛失、汚れ	修理または交換
その他	カーテンレール	破損、変形	交換
	カーテンライナー	破損、変形、ライナー紛失	交換
	エアコン	破損、汚れ	修理または交換
	各種スイッチ類	故障、破損	修理または交換
	各種コンセント類	故障、破損	修理または交換
	端子類・プレート類	故障、破損	修理または交換
	カラン類	破損、パッキン等の水漏れ	修理または交換
	シングルレバー類	破損、パッキン等の水漏れ	修理または交換
	排水トラップ類	破損、パッキン等の水漏れ	修理または交換
	タオル掛け	破損	交換

1. 次に掲げる事例は、経年変化・自然損耗になりませんので、乙の負担となります。

- ① タバコのヤニによるクロス等の変化
- ② 落書き、クギ穴、ネジ穴、ぶつけ痕、ひっかき傷等
- ③ クロスのカビ
- ④ 換気扇の油污れ

2. エアコンの修繕には、フィルターの清掃・交換を含みます。

3. 石油ストーブや加湿器使用による「結露」や「カビ」発生のために、クロス等の補修張替が必要な場合は「乙の負担」となります。

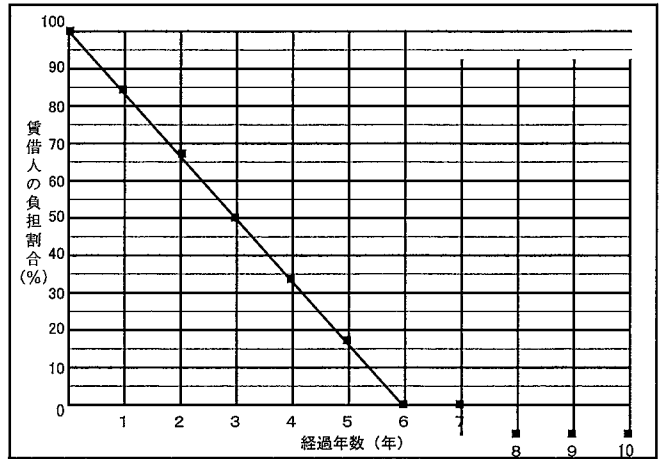
4. 壁、天井、床の張替は㎡あるいは面単位となります。床がフローリングの場合は㎡単位の張替となります。

5. 障子、襖、建具、各種扉等は一枚単位での修繕、交換となります。

6. 壁・天井クロス、床クッションフロア、カーペットに係る乙の負担額については、経年に応じて以下の負担割合表に基づき決定するものとします。

■負担割合表

(汚損、破損等の原因が甲乙いずれによるものであるか不明な場合に適用します。)



注)6年で残存価値1円となる負担割合。10年目以降は10年に準ずる。

■料金表（別途消費税がかかります。）

ルームクリーニング費用	
面積	料金
～25㎡	35,000円
25.01～30㎡	38,000円
30.01～35㎡	43,000円
35.01～40㎡	48,000円
40.01～45㎡	55,000円
45.01～50㎡	60,000円
50.01～55㎡	65,000円
55.01～60㎡	70,000円

※60.01㎡以降も、5㎡増加毎に、5,000円増加
※ロフト付の場合、上記料金に5,000円増加

エアコンクリーニング費用	
単位	単価
1台あたり	12,000円

畳の表替え費用	
単位	単価
帖	6,000円