

第1条(契約の締結)

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、以下の条項により借地借家法(以下「法」という。)第38条に規定する定期建物賃貸借契約(以下「本契約」という。)を締結した。

第2条(使用目的)

- 乙は、住居のみを目的として本物件を使用しなければならない。
- 入居者は頭書(6)に記載の通りとし、変更する場合は、予め文書によって甲の承諾を得なければならない。

第3条(契約期間)

- 契約期間は、頭書(2)の記載するとおりとする。
- 本契約に基づく1ヶ月の単位は、該当月の日数とする。
- 本契約は、第1項に規定する期間の満了により終了し、更新がない。但し、甲及び乙は、第15条に基づき、本契約の期間の満了の日の翌日を始期とする新たな賃貸借契約(以下「再契約」という。)をすることができる。

第4条(賃料)

- 乙は、頭書(3)に記載する賃料等を甲に支払わなければならない。
- 乙が契約期間中に使用した水道光熱費が著しく高額の場合は、甲は超過相当額を乙に請求できるものとし、乙は甲からの請求があり次第直ちに支払うものとする。

第5条(賃料等の支払い)

乙は、頭書(3)に記載する賃料等を甲の指定する方法及び指定する日迄に支払うものとする。この場合、甲が金融機関への振込による支払いを指定したとき、振込み手数料は乙の負担とする。

第6条(禁止又は制限される行為)

- 乙は、本物件の全部または一部につき、賃借権を譲渡し、又は転貸してはならない。
- 乙は、本物件の増築、改築、移転、改造若しくは模様替え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。
- 乙は、本物件の使用に当たり、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、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。
 - 大型の金庫やその他の重量の大きな物品等を搬入し、または備え付けること。
 - 配水管を腐食させるおそれのある液体を流すこと。
 - 大音量でテレビ・ステレオ等の操作、楽器等の演奏を行うこと。
 - 動物を飼育すること。
 - 階段、廊下等の共用部分に品物を置くこと。
 - 階段、廊下等の共用部分に看板、ポスター等の公告物を掲示すること。
- 乙は、本物件の使用に当たり、次の各号の一に該当する行為を行ってはならない。
 - 頭書(6)に記載する同居人に新たな同居人を追加すること。
 - 2週間以上継続して本物件を留守にすること。
- 各物件により規定された建物使用規則を遵守しなければならない。

第7条(修繕)

- 甲は、以下に掲げる修繕を除き、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。
 - 畳表の取替え・裏返し
 - 障子紙の張替え
 - ふすま紙の張替え
 - 電球・蛍光灯の取替え
 - ヒューズの取替え
 - 給水栓の取替え
 - 排水栓の取替え
 - その他の費用が軽微な修繕
- 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、正当に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。
- 第1項の規定に基づき乙が負担する費用に関しては、乙が直接修繕を行った場合はその実費を支払うものとし、乙に代わり甲が修繕を行った場合は、甲の請求に基づき甲の指定する口座に振込むことにより支払を行うものとする。

第8条(契約の解除)

- 甲は、乙が次の各号の一に該当したときは、催告なしに直ちにこの契約を解除できる。
 - 賃料等の支払いを1ヶ月以上怠ったとき。
 - 賃料等の支払いをしばしば遅延するなど、この契約について甲と乙との信頼関係を著しく損なったとき。
 - 賃料等が未払いのまま1ヶ月以上の長期不在により、賃借権の意思を継続する意思がないと認められるとき。
 - 解散、破産、会社更生、民事再生、競売、若しくは強制執行がなされたとき、または死亡したとき。
 - 入居申込書に虚偽の事項を記載し、その他不正な手段により本物件に入居したとき。
 - 乙又は乙の関係者が反社会的集団(暴力団、暴走族、過激な政治活動集団等)の構成員、又はこれに準ずる者であるとき。
 - 乙又は乙の関係者が麻薬、覚醒剤等の密造、密売、使用その他刑法ならびに各刑罰法規に抵触するような行為をし、その他著しく信用を失墜させる行為があったとき。
- 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。

- 第4条第1項に規定する賃料支払義務
- 前条第1項後段に規定する費用負担義務
- 甲は、乙が次に掲げる義務に違反した場合において、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。
 - 第2条に規定する本契約の使用目的遵守義務
 - 第6条各項に規定する義務
 - その他本契約書に規定する乙の義務

第9条(乙からの解約)

- 乙は、甲に対して少なくとも30日前に解約の申し入れを行うことにより本契約を解除することができる。
- 前項の規定にかかわらず、乙は、解約の申し入れの日から30日分の賃料(本契約の解約後の賃貸相当額を含む。)を甲に支払うことにより、解約の申し入れの日から起算して30日を経過する日までの間に本契約を解約することができる。

第10条(明渡し及び原状回復)

- 乙は、本契約が終了する日までに(第8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)本物件を明渡ししなければならない。この場合において、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。
- 乙は、前項前段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。
- 甲及び乙は、第1項後段の規定に基づき乙が行う原状回復の内容及び方法について協議するものとする。
- 乙が本物件を明け渡した後、本物件に残置した物品等があるときは、その物品の所有権を乙が放棄したものとし、甲はこれを処分することができ、乙は異議申し立てをすることはできない。尚、処分に要する費用は、乙の負担とし、乙は甲からの請求があり次第、直ちに支払うものとする。
- 保証金を預かっている場合の保証金の返還については、明渡しが完了した段階で、遅滞なく保証金の全額を無利息で乙に返還しなければならない。但し甲は、本物件の明渡し時に、賃料の滞納、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、当該債務の額を保証金から差し引くことができる。

第11条(立入り)

- 甲は、本物件の防火、本物件の構造の保全、その他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。
- 乙は、正当に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。
- 甲は、火災による延焼を防止する必要がある場合、その他緊急の必要がある場合においては、予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。
- 乙が長期間(2週間以上)にわたり、甲に何らの通知なく不在となり、行方不明の場合には、甲は本物件の管理、保全のため本物件内に立ち入ることができる。

第12条(損害賠償)

- 乙の故意、過失又は怠慢により本物件に汚損、破損、毀損、滅失、故障等の損害を与えたとき、乙は直ちに原状に回復し、または損害を賠償しなければならない。
- 本契約が終了する日迄に乙が本物件を明渡さないときは、本契約終了の翌日より明渡し完了に至るまでの間に、甲が被った損害等一切を乙は賠償しなければならない。
- 当事者の責に帰すべきでない天災地変、火災、盗難、その他の事由によって被った甲又は乙の損害に対しては、互いに相手方に対してその責を負わないものとする。

第13条(通知義務)

乙は次の各号の一に該当する場合、直ちに甲に通知しなければならない。

- 乙の勤務先、氏名、電話番号等の変更があったとき。
- 長期間(2週間以上)不在になるとき。
- 本物件が汚損、毀損、滅失、故障等したとき。

第14条(契約の終了)

- 天変地変、火災、朽廃その他の甲の責に帰すべきでない事由により本物件が通常の使用が不可能となったときは、本契約は当然に消滅する。
- 乙が無断で本物件から退居したとき、又は乙に賃借の意思がないと推断される状況の時は、甲は乙が第9条により本契約の解約を申し入れて本物件から退去したもとして処理することができる。

第15条(再契約)

- 本契約の満了の日から10日前迄(土日、祝祭日を除く)に乙から再契約の意思表示があった場合、再契約を可能とする。
- 再契約をした場合は、第10条の規定は適用しない。ただし、本契約における原状回復の債務の履行については、再契約に関わる賃貸借が終了する日までに行うこととする。

第16条(協議)

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。

第17条(不良顧客情報共有)

乙は、本契約書に規定する乙の義務を違反又は怠った場合には、甲が加盟するネットワーク会員内にて、不良顧客として情報公開されることを承諾する。

第1条(契約の締結)

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、以下の条項により借地借家法(以下「法」という。)第38条に規定する定期建物賃貸借契約(以下「本契約」という。)を締結した。

第2条(使用目的)

- 乙は、住居のみを目的として本物件を使用しなければならない。
- 入居者は頭書(6)に記載の通りとし、変更する場合は、予め文書によって甲の承諾を得なければならない。

第3条(契約期間)

- 契約期間は、頭書(2)の記載するとおりとする。
- 本契約に基づく1ヶ月の単位は、該当月の日数とする。
- 本契約は、第1項に規定する期間の満了により終了し、更新がない。但し、甲及び乙は、第15条に基づき、本契約の期間の満了の日の翌日を始期とする新たな賃貸借契約(以下「再契約」という。)をすることができる。

第4条(賃料)

- 乙は、頭書(3)に記載する賃料等を甲に支払わなければならない。
- 乙が契約期間中に使用した水道光熱費が著しく高額の場合は、甲は超過相当額を乙に請求できるものとし、乙は甲からの請求があり次第直ちに支払うものとする。

第5条(賃料等の支払い)

乙は、頭書(3)に記載する賃料等を甲の指定する方法及び指定する日迄に支払うものとする。この場合、甲が金融機関への振込による支払いを指定したとき、振込み手数料は乙の負担とする。

第6条(禁止又は制限される行為)

- 乙は、本物件の全部または一部につき、賃借権を譲渡し、又は転貸してはならない。
- 乙は、本物件の増築、改築、移転、改造若しくは模様替え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。
- 乙は、本物件の使用に当たり、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、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。
 - 大型の金庫やその他の重量の大きな物品等を搬入し、または備え付けること。
 - 配水管を腐食させるおそれのある液体を流すこと。
 - 大音量でテレビ・ステレオ等の操作、楽器等の演奏を行うこと。
 - 動物を飼育すること。
 - 階段、廊下等の共用部分に品物を置くこと。
 - 階段、廊下等の共用部分に看板、ポスター等の公告物を掲示すること。
- 乙は、本物件の使用に当たり、次の各号の一に該当する行為を行ってはならない。
 - 頭書(6)に記載する同居人に新たな同居人を追加すること。
 - 2週間以上継続して本物件を留守にすること。
- 各物件により規定された建物使用規則を遵守しなければならない。

第7条(修繕)

- 甲は、以下に掲げる修繕を除き、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。
 - 畳表の取替え・裏返し
 - 障子紙の張替え
 - ふすま紙の張替え
 - 電球・蛍光灯の取替え
 - ヒューズの取替え
 - 給水栓の取替え
 - 排水栓の取替え
 - その他の費用が軽微な修繕
- 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、正当に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。
- 第1項の規定に基づき乙が負担する費用に関しては、乙が直接修繕を行った場合はその実費を支払うものとし、乙に代わり甲が修繕を行った場合は、甲の請求に基づき甲の指定する口座に振込むことにより支払を行うものとする。

第8条(契約の解除)

- 甲は、乙が次の各号の一に該当したときは、催告なしに直ちにこの契約を解除できる。
 - 賃料等の支払いを1ヶ月以上怠ったとき。
 - 賃料等の支払いをしばしば遅延するなど、この契約について甲と乙との信頼関係を著しく損なったとき。
 - 賃料等が未払いのまま1ヶ月以上の長期不在により、賃借権の意思を継続する意思がないと認められるとき。
 - 解散、破産、会社更生、民事再生、競売、若しくは強制執行がなされたとき、または死亡したとき。
 - 入居申込書に虚偽の事項を記載し、その他不正な手段により本物件に入居したとき。
 - 乙又は乙の関係者が反社会的集団(暴力団、暴走族、過激な政治活動集団等)の構成員、又はこれに準ずる者であるとき。
 - 乙又は乙の関係者が麻薬、覚醒剤等の密造、密売、使用その他刑法ならびに各刑罰法規に抵触するような行為をし、その他著しく信用を失墜させる行為があったとき。
- 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。

- 第4条第1項に規定する賃料支払義務
- 前条第1項後段に規定する費用負担義務
- 甲は、乙が次に掲げる義務に違反した場合において、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。
 - 第2条に規定する本契約の使用目的遵守義務
 - 第6条各項に規定する義務
 - その他本契約書に規定する乙の義務

第9条(乙からの解約)

- 乙は、甲に対して少なくとも30日前に解約の申し入れを行うことにより本契約を解除することができる。
- 前項の規定にかかわらず、乙は、解約の申し入れの日から30日分の賃料(本契約の解約後の賃貸相当額を含む。)を甲に支払うことにより、解約の申し入れの日から起算して30日を経過する日までの間に本契約を解約することができる。

第10条(明渡し及び原状回復)

- 乙は、本契約が終了する日までに(第8条の規定に基づき本契約が解除された場合にあつては、直ちに)本物件を明渡ししなければならない。この場合において、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。
- 乙は、前項前段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。
- 甲及び乙は、第1項後段の規定に基づき乙が行う原状回復の内容及び方法について協議するものとする。
- 乙が本物件を明け渡した後、本物件に残置した物品等があるときは、その物品の所有権を乙が放棄したものとし、甲はこれを処分することができ、乙は異議申し立てをすることはできない。尚、処分に要する費用は、乙の負担とし、乙は甲からの請求があり次第、直ちに支払うものとする。
- 保証金を預かっている場合の保証金の返還については、明渡し完了した段階で、遅滞なく保証金の全額を無利息で乙に返還しなければならない。但し甲は、本物件の明渡し時に、賃料の滞納、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、当該債務の額を保証金から差し引くことができる。

第11条(立入り)

- 甲は、本物件の防火、本物件の構造の保全、その他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。
- 乙は、正当に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。
- 甲は、火災による延焼を防止する必要がある場合、その他緊急の必要がある場合においては、予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。
- 乙が長期間(2週間以上)にわたり、甲に何らの通知なく不在となり、行方不明の場合には、甲は本物件の管理、保全のため本物件内に立ち入ることができる。

第12条(損害賠償)

- 乙の故意、過失又は怠慢により本物件に汚損、破損、毀損、滅失、故障等の損害を与えたとき、乙は直ちに原状に回復し、または損害を賠償しなければならない。
- 本契約が終了する日迄に乙が本物件を明渡さないときは、本契約終了の翌日より明渡し完了に至るまでの間に、甲が被った損害等一切を乙は賠償しなければならない。
- 当事者の責に帰すべきでない天災地変、火災、盗難、その他の事由によって被った甲又は乙の損害に対しては、互いに相手方に対してその責を負わないものとする。

第13条(通知義務)

乙は次の各号の一に該当する場合、直ちに甲に通知しなければならない。

- 乙の勤務先、氏名、電話番号等の変更があったとき。
- 長期間(2週間以上)不在になるとき。
- 本物件が汚損、毀損、滅失、故障等したとき。

第14条(契約の終了)

- 天変地変、火災、朽廃その他の甲の責に帰すべきでない事由により本物件が通常の使用が不可能となったときは、本契約は当然に消滅する。
- 乙が無断で本物件から退居したとき、又は乙に賃借の意思がないと推断される状況の時は、甲は乙が第9条により本契約の解約を申し入れて本物件から退去したもとして処理することができる。

第15条(再契約)

- 本契約の満了の日から10日前迄(土日、祝祭日を除く)に乙から再契約の意思表示があった場合、再契約を可能とする。
- 再契約をした場合は、第10条の規定は適用しない。ただし、本契約における原状回復の債務の履行については、再契約に関わる賃貸借が終了する日までに行うこととする。

第16条(協議)

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。

第17条(不良顧客情報共有)

乙は、本契約書に規定する乙の義務を違反又は怠った場合には、甲が加盟するネットワーク会員内にて、不良顧客として情報公開されることを承諾する。