

建物賃貸借契約約款

●第1条（目的）

この約款は、1住戸の賃貸借契約について、当事者が契約の締結に際し定めるべき事項および当事者が契約の履行に関して互いに遵守すべき事項を明らかにすることを目的とする。

●第2条（表示と用語）

- この約款において、賃貸借契約の当事者について、賃貸人を「甲」、賃借人を「乙」と表示する。なお、甲から管理委託を受けて代理権を有する管理業者は、「甲」とみなす。また、乙が本契約締結時に甲に届け出た次項に定義する本物件の入居者・同居者または甲が別途認めた入居者も乙とみなす。
- 甲が乙に賃貸する目的物件（以下「本物件」といい、本物件の属する建物・敷地および付属する設備を「本建物」という。）の表示ならびに本物件の内容、条件等必要な表示は契約書に記載する。

●第3条（使用目的）

乙は、甲の承諾がない限り、本物件を居住の用途以外の目的に使用してはならない。

●第4条（賃貸借期間）

本物件の賃貸借期間は、契約書記載のとおりとする。

●第5条（家賃・共益費）

- 乙は、契約書記載の家賃、共益費等を、毎月末日限り翌月分を甲の指定する方法にて甲に支払う。この場合、甲が金融機関への振込または自動引落を指定した場合に必要な手数料は乙の負担とする。
- 本契約期間の開始日が暦上の1ヵ月の中途である場合、開始日の属する月の家賃、共益費は、日割計算（1ヵ月は開始月の暦上の日数として計算し、100円未満を切り上げる）する。
- 明渡し月については、日割計算せず、乙の甲への本物件明渡し日が暦上の1ヵ月の中途であっても、その月の末日までの家賃・共益費等を乙は甲に支払わねばならない。
- 賃貸借期間内といえども家賃・共益費等が物価の騰貴、公租公課の増額、本物件または本建物の設備の維持、修繕費用の増加および本建物の運営上必要なごみ処理費等の増加、水道光熱費の増額、もしくは近隣の家賃・共益費等と比較して不相当となった場合、甲は家賃・共益費等を増額できるものとし、甲乙協議の上決定する。

●第6条（敷金）

- 乙は、本契約（特約を含む）により生ずる乙の一切の債務を担保する為、本契約締結時に契約書記載の敷金を甲に預託し、甲は無利息にてこれを保管する。
- 乙は、敷金の返還請求権を第三者に譲渡又は質権の設定若しくはその他担保に供してはならない。
- 乙は甲の承諾なく、第三者に敷金返金受領の権限を付与してはならない。
- 乙は敷金をもって、家賃等への充当もしくは相殺を要求できない。
- 本契約が終了したとき、乙が本物件を明け渡した月の末日より2ヶ月後に、敷金から乙が本契約上負担すべきハウスクリーニング代、クロス・カーベットの張替等に必要な補修費用や原状回復費用・その他乙の甲に対する債務等を控除した残額を乙に返還する。尚、返金に要する費用は乙の負担とする。
- 諸物価の高騰、家賃等の増額、その他の理由により敷金の改定が必要な場合、甲乙協議の上決定する。

●第7条（保証金）

- 乙は、本契約（特約を含む）により生ずる乙の一切の債務を担保する為、本契約締結時に契約書記載の保証金を甲に預託し、甲は無利息にてこれを保管する。
- 乙は、保証金の返還請求権を第三者に譲渡又は質権の設定若しくはその他担保に供してはならない。
- 乙は甲の承諾なく、第三者に返還金受領の権限を付与してはならない。
- 乙は保証金をもって、家賃等への充当もしくは相殺を要求してはならない。
- 本契約が終了したとき、甲は、入居期間にかかわらず乙より預かった保証金から契約書記載の解約引金額を礼金として差し引き、残高を乙に返金する。但し、本契約から生じる乙の債務が存在する場合には、当該債務の額を保証金の残金から差し引くことができる。尚、債務が保証金の残金を超過する場合は、その超過金を乙は甲に支払わなければならない。
- 甲は、本契約終了後、乙が本物件を明渡しした月の末日より2ヶ月以内に、保証金の残金を乙に返金する。尚、保証金の返金に要する費用は乙の負担とする。

●第8条（費用負担）

次の各号に掲げる費用は乙の負担とする。

- 冷暖房、コンロ、天井、壁、床、畳、絨毯、カーベツト、襖、障子、ガラス戸、網戸、換気扇、浴槽、給湯器、風呂釜、電気コンセント、ガスコック、造作建具その他諸設備およびこれら設備の付属部品の維持修繕費ならびに電池、電球、バスカーテン等の消耗品費及び、電気、ガス、上下水道、給湯、電話、有線放送、インターネット等の使用料と維持修繕費。なお、これら費用について、本建物を単位として甲が各事業者と乙に代わり契約している場合、乙が甲から通知された使用料を、第5条第1項の規定により甲に支払わねばならない。

- 前号について、月額水道代が定額または、共益費等に含まれる場合、基本使用量を超えた使用分については乙の実費負担とする。

- 本契約期間中は、乙が全く水道等を使用しなくても、所定の料金を支払わねばならない。

- 風呂の空焚き、給湯機の凍結、本物件内の給排水系統の凍結、破損、詰まり等の修理、交換費用。

- 自治会、町内会等の入会金および会費。

- その他経費で乙が負担せねばならないもの。

●第9条（必要承諾事項）

乙が、次の各号に掲げる行為をする場合、予め甲に文書で通知（必要な場合は図面を添付）し、甲の承諾を得ねばならない。

- いかなる名目であろうと、本契約締結時に甲に届け出た入居者以外と同居したり（建物によっては子供の出生は不可とするものもある）、入居者を交代させること。
- 本物件内に造作、改装、模様替えをすること。
- 本建物内、ベランダ等に構造物を設けたり、敷地の現状に変更を加えること。
- 本物件を1ヵ月以上留守にすること。

●第10条（禁止事項）

乙は、次の各号に掲げる行為をしてはならない。

- 本物件の全部または一部につき、第三者に賃借権を譲渡したり転貸すること。
- 甲が認めた者以外が入居したり、入居者を入れ替えること。
- 本物件内または本建物内に重量物、爆発もしくは火災等の危険発生の恐れのある物品、悪臭を発生するような物品、または他の入居者の利用を妨げる物品を搬入、格納、もしくは放置すること。
- 甲が認めた乙が所有または占有する車輛（自動車、バイク、自転車等）以外の車輛を搬入、格納、もしくは放置すること。及び、甲が認めた場所以外に車輛を駐車すること。
- 鳥獣類を飼育すること。
- 石油類を保管、使用すること。
- 共同生活の秩序を乱したり、近隣住人に迷惑となる行為（麻雀・喧騒・電波障害となる機器の設置や使用）をすること。特に、深夜（午後9時以降）早朝（午前8時以前）の静寂を破る行為（楽器の演奏・カラオケ等）。
- 電気、ガス、水道等の既設容量を変更しなければならないような器具・機械を使用すること。
- 賭博、競輪・競馬・競艇等のノミ行為、売春、麻薬・覚醒剤等の保持・使用・製造・密売、その他刑罰法令に抵触する行為や、公序良俗に反する行為をすること。
- 乙または乙の同居者・来訪者が本建物敷地内または近隣周辺に車輛を駐車すること。
- 本物件または本建物の居住・使用に関し、別途定められた管理規約・自治会・町内会等の規約・建物の使用規則・入居のしおり等に定められた規則・指示・注意事項に違反する等、善良なる管理者の注意義務を怠ること。

●第11条（損害賠償等）

- 乙または乙の来訪者が、その責に帰すべき事由により、本物件および本建物を滅失・毀損させた場合、その他甲に損害を与えた場合は、乙は速やかに甲に報告するとともに甲に生じた損害を賠償せねばならない。この場合甲が原状回復を要求した場合、乙は甲の要求・指示に従わねばならない。
- 乙または乙の来訪者が、その責に帰すべき事由により、本建物内の他の入居者や近隣住人・第三者に対し損害を与えた場合、乙の責により損害の賠償等誠意をもって問題を解決し、甲に一切迷惑をかけてはならない。
- 乙は、本物件および本物件内の設備等の使用に関し善良なる管理者の注意義務をもって使用し、もし結露・漏水・湿気等により壁・天井・床等に汚損（カビの発生・クロスの剥離・腐朽等）等が生じた場合、乙の費用をもって速やかに原状回復し、その損害を填補しなければならない。
- 本物件・本物件内の諸設備・本建物・乙の所有物・占有物に、盗難・故障・その他第三者の行為により乙に損害が発生した場合、甲はその責を負わない。ただし、甲が第三者に求償する場合はこの限りではない。
- 乙は、本条に定める損害賠償項目の一部を担保する為に、甲の認める損害保険に加入せねばならない。

●第12条（立入検査）

- 甲は、本物件や本建物の保全・衛生・防火・防犯・救護・風紀またはその他管理上必要がある場合は、乙もしくは第23条に定める連帯保証人（以下「保証人」という。）の承諾を得て随時本物件内に立ち入り、これを点検・修理等の適宜の処置を講ずるか、乙に必要な処置を講ずるよう要求できる。この場合、乙はこれに応じなければならない。
- 前項において、緊急を要する場合や、乙または保証人に連絡がとれない場合は、乙もしくは保証人の許可なくして甲は本物件内に立ち入ることができる。
- 乙が、家賃等を1ヵ月以上滞納し、かつ乙に連絡がとれない場合、甲は乙または保証人の承諾なく本物件内に立ち入ることができる。

●第13条（契約者名義の変更）

- 乙に変更（名称変更・破産・死亡・行方不明・離婚またはこれに準ずる場合）が生じた場合、乙の同居者または乙が甲に届出ていた入居者は、速やかに甲に届け出、甲の承諾を得て本物件を継続使用できる。ただし、甲の指示する

手続きを甲の指定する期日までに完了しない場合、甲の定める期日をもって本契約は終了する。

- 前項以外の事由による本契約の賃借人名義の変更や、入居者の入れ替えは一切認めない。

●第14条（通知事項）

乙が勤務先または通学先を変更した時もしくは乙の一身上に重大な変更があった場合（破産・保佐・後見開始の審判）乙は甲に速やかに通知せねばならない。

●第15条（鍵の処理）

- 乙が、本契約の締結に伴い甲より受領した鍵（郵便受け・エントランス等の鍵も含む）を1個でも紛失した場合、乙は速やかに甲に届け出、甲の指示に従うものとする。この場合、乙に損害が発生しても、甲はその責を負わない。
- 前項において、錠前等の器具一式の新調および取替に関する一切の費用は乙の負担とする。
- 乙が甲に本物件を明渡し際、甲より受領した鍵および乙が作成した複製の鍵全てを甲に返却せねばならない。この場合、甲より受領した鍵全てを乙が甲に返却しない場合は前項に従う。

●第16条（本契約の終了）

- 本契約に、次の各号いずれかの事由が生じた場合、解約その他の手続きを要することなく本契約は終了する。
 - 本物件または本建物が、天災・火災等の災害や朽廃により著しく破損し、もしくは滅失した場合。
 - 本物件または本建物の全部または一部が公権力行使のため買上げ、取用もしくは使用され、本契約を継続できない場合。
 - 第23条第4項により、甲の認める連帯保証人が立たない場合。
- 本条により発生した乙の損害については、甲はその責を負わない。

●第17条（本契約の解約）

- 乙は、2ヶ月以前に甲に書面で通知する事により本契約を解約できる。この場合、乙の通知が甲に到着した日より起算して2ヶ月を経過した月の末日をもって本契約は終了する。ただし、本契約終了日までに賃貸借期間が満了する場合は、賃貸借期間満了日までに本物件を明け渡さなければならない。尚、明け渡し日が期間満了日を超える場合は、乙は別途定められた更新料等を甲に支払わなければならない。
- 乙は、前項にかかわらず、甲に2ヵ月分の家賃・共益費等を支払うことにより即時に本契約を解約できる。
- 同条1項に定める乙の解約の意思表示は、撤回及び変更出来ない。
- 甲は、6ヵ月以前に乙に通知することにより無条件で本契約を解約できる。
- 本条に関し別段の定めがある場合はそれに従う。

●第18条（本契約の解除）

乙が、次の各号の一に該当した場合、甲は乙に何ら通知・催告することなく本契約を解除できる。

- 不正の行為により本物件に入居した場合（入居申込書の不实記載も含む）。
- 正当な事由なくして甲の指定する期間内に本契約締結または本契約更新に関する手続きを行わない場合。
- 甲の指定する期間内に本物件に入居しない場合。
- 家賃等の支払いを2ヵ月以上怠った場合。
- 家賃等の支払いが度々遅延し、その遅延が、通常の家賃人と賃借人の信頼関係を損なうものと甲が認めた場合。
- 暴力団の組事務所等として使用し、または暴力団の看板・代紋等を表示掲出した場合。
- 本建物内を見して暴力団関係者とわかる服装・態度でうろついたとき。
- 特約条項を含む本契約の条項の一に違反する行為があった場合。

●第19条（本物件の明渡し）

- 本契約の解約・解除にかかわらず本契約が終了した場合、乙は乙が本物件に入居した時の原状に回復し甲に引き渡さねばならない。
- 本契約の終了に際し、乙は甲の立ち会いを求め、本物件の乙の居住による汚損・破損・滅失等、乙の責に帰すべき修繕箇所の点検を行なう。
- 前項に関し、乙が立ち会いできない場合、本契約書をもって点検および修繕に関する一切の権限を乙は甲に委任し、甲が点検・修繕を行なう。
- 修繕箇所の修繕に要する費用は乙の負担とする。
- 乙は、本物件の明渡しに際し、甲に立退き料、移転料、造作設備修理費・改良費等名目の如何を問わず金員の請求はできない。ただし、乙の債務控除後の敷金、保証金の返還についてはこの限りではない。
- 乙が、本契約終了後も、本物件を甲に明渡さない場合は、1ヶ月につき家賃と共益費の合計の2倍相当額の割合による損害金を甲に支払わねばならない。この場合、乙は別途水道代、町費等の経費を支払わねばならない。

解約時の御注意とお願い

- 解約される時は解約月より2ヵ月以前に解約通知書にご記入の上、家主様又は管理会社までお届け下さい。
- 解約月はその月の何日までに退室しても1ヵ月分が必要となります。(日割計算の家賃・共益費になりません)
- 引越日が決まれば事前に家主様か管理会社までご連絡下さい。(物件によっては室内の立会点検を行ないます)
- 引越日までに電気・ガス・水道の閉栓と電話・インターネット等の移転と、すべての料金を精算する手続きをお願い致します。
- カギは家主様・管理人様・管理会社など指示があった所へ返却下さい。尚、コピー鍵もいっしょに返却下さい。取扱説明書・リモコンなどが有る場合もカギといっしょに返却下さい。※カギを1本でも紛失した場合はシリンダーの交換となり実費を頂きます。
- 敷金・保証金返金の際、銀行の振込手数料は借主様に御負担頂きます。

- 乙は、本物件内・本建物（敷地も含む）内の乙の所有物・占有物を撤去・搬出した上で本物件を甲に明渡さねばならない。
- 前項にかかわらず、乙が残置した物品がある場合、甲は任意にこれらの物品を処分できるものとし、これに対し乙は甲に一切異議申立てや金員の請求をできないものとする。この場合、当該物品の搬出・保管・処分に必要な費用は全て乙の負担とする。また、残置物が、盗難・災害等により紛失・破損等の損害が発生しても甲はその責を負わない。
- 乙は、本物件の明渡し時に、乙が供給者と直接契約している電気代・ガス代等について本物件の明渡しまでに乙が使用した料金の精算を直接供給者と行なわねばならない。ただし、本物件の明渡し時使用料の清算をしていない場合、甲が乙の移転先住所、勤務先住所、勤務番号等をこれら供給者に告知しても乙は甲に何ら異議申立てできないものとする。

●第20条（敷金、保証金清算後の債務）

- 第6条第5項に定める敷金返還時および第7条第5項に定める保証金返還時に、本契約に關し甲に対する債務総額が敷金、保証金を超過する場合、乙は敷金、保証金の返還を請求できず、かつその超過額を甲に支払わねばならない。
- 前項において、甲が乙に超過額を請求した請求書または明細書が乙に到着した日より7日以内に甲の指定する方法で支払わねばならない。

●第21条（本契約の更新）

- 賃貸借期間の満了日より、甲は、6ヵ月前、乙は、3ヵ月前までに相手方に対し更新拒絶の申し出をしない限り、本契約は家賃・共益費等の金額に関する条件を除き本契約書記載の期間、本契約は更新継続されるものとする。ただし、本契約に別段の定めがある場合においてはそれに従う。
- 本契約を合意更新、法定更新に関らず更新する場合、乙は賃貸借期間満了日または別途甲が定める期日までに契約書記載の更新料等を甲の指定する方法で支払わねばならない。尚、送金に要する費用は乙の負担とする。
- 本契約の更新に際し、乙および保証人に対し、住民票・印鑑登録証明書等の提出を求められた場合、乙は指定された書類を前項に定める期日までに甲に提出せねばならない。
- 甲が指定する期日までに乙が第2項、第3項に定める手続きを行なわない場合、第18条第2号の規定により甲は乙に通告・催告することなく本契約を解除できる。
- 本契約更新後、本契約が本契約期間満了までに理由の如何を問わず終了した場合、更新料は別途特約に定める場合を除き一切乙に返金されない。
- 更新後の家賃は、本契約満了日の翌月分の家賃より適用する。

●第22条（延滞料）

本契約より生ずる乙の甲に対する一切の債務について、定められた期日までに定められた金員を乙が甲に支払わない場合は、乙は期日の翌日より年14.6%の割合による延滞料を別途甲に支払わねばならない。ただし、甲がやむを得ない事由と認めた場合、乙は延滞料の支払いを免れるものとする。

●第23条（連帯保証人）

- 連帯保証人（以下「保証人」という）は、本契約より生ずる甲に対する乙の一切の債務を乙と連帯し保証する。
- 本契約が更新された場合、本契約の連帯保証債務も当然更新、継続されるものとし、更新後の契約についても保証人は債務を乙と連帯し保証する。
- 乙は、保証人に死亡、失業、破産等の事由が生じた場合、乙はこれら事実を知った日より7日以内に甲に通知し、甲の指示に従わねばならない。
- 前項により、甲が乙に対し、保証人の変更または追加を要求した場合、乙は甲が乙に要求した日より7日以内に甲の承認する保証人を立てねばならない。ただし、期日までに保証人がたえない場合、本契約は当該期日をもって終了する。
- 甲の承認により保証人が交代・追加加入した場合、交代・追加加入した保証人は、交代・追加加入前の乙の債務についても乙と連帯し保証する。
- 甲の承認により保証人が交代・追加した場合、保証人の交代・追加後に発生した乙の甲に対する債務については従前の保証人の債務は免除する。

●第24条（付属特約の設置）

必要に応じ、本契約に付属の特約を設けることができる。

●第25条（協議処理）

本契約に定めのない事項、変更を要する事態が発生した場合は、甲、乙、保証人は法律または慣習に基づきお互い誠意をもって協議、決定する。

●第26条（管轄裁判所）

本契約に關し甲、乙間に紛争が生じた場合、甲の住所地または本物件の所在地を管轄する裁判所にて争うことに合意する。

管理

株式会社 ハウスシーズンエンタープライズ

京都管理営業部 〒602-0842 京都市上京区河原町通今出川下ル2丁目榮町364番地
TEL(075)251-1900 FAX(075)251-1172

滋賀営業所 〒525-0059 滋賀県草津市野路9丁目1-40 ハウスシーズン南草津1階
TEL(077)569-1330 FAX(077)569-1333