

2020年3月2日

特定非営利活動法人えひめ消費者ネット

理事長 野垣康之 様

積水ハウス不動産中国四国株式会社

代表取締役社長 大谷 修



ご 連 絡

拝啓 時下益々ご清栄のこととお慶び申し上げます

4月の民法改正に伴い、ご指摘のあった箇所を含め、別添の内容で改定を行いましたので、改定した賃貸借契約の約款をお送りいたします。

ご確認の程よろしくお願いいたします。

(添付書類)

- ・ 賃貸借契約約款
- ・ 修正対象条文新旧対照表



敬具

修正対照条文

修正前 (2019/10/25)	修正後 (2020/1/24)
貸主(以下「甲」という)と借主(以下「乙」という)とは、標記記載に定める目的物件(以下「本物件」という)について、以下のとおり賃貸借契約(以下「本契約」という)を締結しました。	貸主(以下「甲」という)と借主(以下「乙」という)とは、標記記載に定める目的物件(以下「本物件」という)について、以下のとおり賃貸借契約(以下「本契約」という)を締結しました。
第1条 (契約期間) 本契約の期間は標記に記載のとおりとします。	第1条 (契約期間) 1 本契約の期間は標記に記載のとおりとします。 2 契約期間の始期をもって引渡日とします。
第2条 (使用目的) 1 乙は、本物件を標記記載の居住者欄に記載された者(以下「入居者」という)の居住のみを目的として使用し、営業等他の目的に使用してはなりません。 2 本物件の共用部分については、乙および入居者は甲の指示に従い、他の入居者とこれを共用します。	第2条 (使用目的) 1 乙は、本物件を乙および標記記載の居住者欄に記載された者(以下「入居者」という)の居住のみを目的として使用し、営業等他の目的に使用してはなりません。 2 <u>階段、廊下</u> 等の共用部分については、乙および入居者は甲の指示に従い、他の入居者とこれを共用します。
第3条 (賃料および共益費等) 1 乙は、毎月末日までに翌月分の賃料および共益費等を、標記の支払い方法により支払います。なお、振込みまたは口座振替の手数料等は乙の負担とします。 2 支払いの領収は、金融機関の振込票等をもって証とし、甲は領収証を発行しません。 3 支払方法が口座振替の場合に、乙の責めにより口座振替ができなかったときは、甲は乙の口座振替を停止できるものとします。 4 1か月に満たない期間の賃料および共益費は、契約開始月については暦日数で計算した額とし、契約終了月は終了月分全額を支払います。 5 賃料・共益費等は、租税その他の負担の増減、諸物価の上昇その他の経済事情の変動、近隣比較等から不相当となった場合は、甲および乙は協議の上、これを改定することができます。	第3条 (賃料および共益費等) 1 乙は、毎月末日までに翌月分の賃料および共益費等 <u>(以下「賃料等」という)</u> を、標記の支払い方法により支払います。なお、振込みまたは口座振替の手数料等は乙の負担とします。 2 支払いの領収は、金融機関の振込票等をもって証とし、甲は領収証を発行しません。 3 支払方法が口座振替の場合に、乙の責めにより口座振替ができなかったときは、甲は乙の口座振替を停止できるものとします。 4 1か月に満たない期間の <u>賃料等</u> は、契約開始月については暦日数で計算した額とし、契約終了月は終了月分全額を支払います。 5 <u>賃料等は、租税その他の負担の増減、設備の追加・交換や改装の状況、</u> 諸物価の上昇その他の経済事情の変動、近隣比較等から不相当となった場合は、甲および乙は協議の上、これを改定することができます。
第4条 (遅延損害金) 乙は、賃料・共益費その他甲に対する債務の支払を怠ったときは、支払期日の翌日から支払日まで年14.6%の割合による遅延損害金および延滞により甲に生じた手続き等の費用を支払わねばなりません。	第4条 (遅延損害金) 乙は、 <u>賃料等</u> その他甲に対する債務の支払を怠ったときは、支払期日の翌日から支払日まで年14.6%の割合による遅延損害金および延滞により甲に生じた手続き等の費用を <u>支払うもの</u> とします。
第5条 (契約一時金/礼金) 乙は、本契約締結時に、標記の記載に従って契約一時金または礼金を甲に支払わなければなりません。なお、本契約締結後は、理由のいかんを問わず契約一時金または礼金は返還されません。	第5条 (契約一時金/礼金) 乙は、本契約締結時に、標記の記載に従って契約一時金 <u>(賃貸住宅の借主となるための対価)</u> または礼金を甲に支払わなければなりません。なお、本契約締結後は、理由のいかんを問わず契約一時金 <u>および</u> 礼金は返還されません。
第6条 (敷 金) 1 乙は、賃料その他本契約から生じる一切の債務の担保として、標記の記載に従って敷金を本契約締結時に甲に交付することを定めることができます。敷金には利息を付しません。	第6条 (敷 金) 1 乙は、賃料その他本契約から生じる一切の債務の担保として、標記の記載に従って敷金を本契約締結時に、 <u>甲に預託しなければなりません</u> 。敷金には利息を付しません。

2 乙は、敷金をもって賃料・共益費その他の債務と相殺または充当を主張することはできません。 3 乙は、敷金の返還請求権を第三者に譲渡、または担保に供することはできません。 4 甲は、乙が本契約に基づく債務を履行し、明渡し確認後、明渡し時の修繕義務に伴う費用負担についての協議中の場合を除き、1か月以内に乙に敷金を返還しなければなりません。この場合、甲は賃料等および乙の負担する修繕費用の未払い分、その他本契約に基づき乙が負担すべき債務のある場合には、敷金から差し引くことができます。 5 甲は、前項の定めにより敷金から乙の負担する債務を差し引く場合には、精算書により各債務額を明示することとします。 6 本物件について競売開始の決定があった場合において、賃借権がこれに劣後する場合は、本条第3項の定めにかかわらず、乙は直ちに甲に対し敷金の返還請求権を行使できるものとします。この場合、乙は敷金相当額に満ちるまで、賃料その他の未払い債務と相殺できるものとします。但し、競売手続が取り消された場合その他敷金の保全の必要がなくなった場合には、乙は当該相殺により不足した敷金の額を直ちに甲に預け入れなければなりません。	2 乙は、敷金をもって<u>賃料等</u>その他の債務と相殺または充当を主張することはできません。 3 <u>敷金に不足額が生じた場合、乙は直ちにこれを補填しなければなりません。</u> 4 乙は、敷金の返還請求権を第三者に譲渡、または担保に供することはできません。 5 甲は、乙が本契約に基づく債務を履行し、明渡し確認後、明渡し時の修繕義務に伴う費用負担についての協議中の場合を除き、<u>1か月以内に乙に敷金を返還しなければなりません。</u>この場合、甲は賃料等および乙の負担する修繕費用の未払い分、その他本契約に基づき乙が負担すべき債務のある場合には、敷金から差し引くことができます。 6 甲は、前項の定めにより敷金から乙の負担する債務を差し引く場合には、精算書により各債務額を明示することとします。 <u>(第6項削除)</u> 7 <u>明渡し後、乙の家賃債務保証会社に対する残債務がある場合には、甲は、第5項の差し引き精算後における敷金返金額を当該残債務に充当するものとします。</u>
第7条 (駐車場) 1 乙は、駐車場を使用する場合、甲の指定または変更する位置に、甲の承諾を得た車両のみを駐車することができます。 2 乙が甲に登録した車両を変更及び廃車にした場合は、乙は甲にすみやかに通知するものとします。 3 駐車場内における乙の車両の管理、及び第三者の無断駐車の実行については、乙の責任において行うものとします。なお、事故、盗難、物損、除雪、落雷、浸水等による損害に関して甲は一切その責任を負わないものとし、乙は乙個人の損害保険等に対応しなければならないものとします。 4 乙は以下の行為をしてはならない。 ①駐車目的以外の使用。②賃借権の譲渡、転貸。③駐車場における工作物の設置、物品の放置。④他車の駐車及び通行の妨害となる駐車。⑤高音、騒音等近隣の迷惑となる一切の行為。 5 乙が「自動車保管場所使用承諾証明書」を必要とする場合は、甲に対して特記事項に記載の発行手数料を支払わなければなりません。なお、賃料等に滞納がある場合においては発行しないものとします。	<u>(末尾へ移動)</u>
第8条 (鍵) 1 甲は、乙に標記に記載する鍵を交付（デジタルロック式鍵の場合は初期鍵番号を通知）します。 2 乙は、甲に無断で鍵の追加設置・変更・交換・複製などをしてはなりません。 3 本契約の解除・終了により本物件を明け渡す場合は、乙はすべての鍵を甲に返還しなければなりません。	第7条 (鍵) 1 甲は、乙に標記に記載する鍵を交付（デジタルロック式鍵の場合は初期鍵番号を通知）します。<u>なお、鍵の追加交付の費用は乙の負担です。</u> 2 <u>紛失・盗難等により鍵交換が必要な場合は、乙は遅滞なく甲に通知しなければなりません。この場合、鍵およびシリンダーの交換費用は乙が負担し、交換は甲の指定する業者により行うものとします。</u>

4 シリンダーの交換費用は、乙の責めに帰さない事由によって鍵の紛失・盗難に遭った場合であっても、乙が負担するものとします。	(第2項削除) 3 本契約の解除・終了により本物件を明け渡す場合は、乙はすべての鍵を甲に返還しなければなりません。 (第4項削除)
第9条（入居中の修繕義務と費用負担） 1 甲は第2項に定めるものを除き、乙が本物件を使用するために必要な修繕を行うものとします。但し、乙の故意・過失および通常的使用方法を超える使用など、乙の責めに帰すべき事由により修繕が必要となった場合は、この限りではありません。 2 前項の規定にかかわらず、入居期間中の畳表の取替え・裏返し、障子紙の張替え、襖紙の張替え、電球・蛍光灯の取替え、ヒューズの取替え、給水・排水栓(パッキン)の取替え、電池・消耗品の取り替え・交換、給湯器・水道管等凍結による故障、および使用規則等に定める軽微な修繕については、入居中における通常損耗・経年変化であっても、乙が自らの費用負担において修繕を行うものとし、甲は修繕義務を免れます。この場合、乙は、甲の承諾を得ることなく修繕を行えるものとします。 3 修繕を必要とする原因が甲乙何れにあるかが不明の場合の費用負担については、予め甲が乙と協議するものとします。 4 甲が修繕を行う場合は、甲は予め乙に通知するものとし、乙は正当な理由がある場合を除き、甲が行う修繕について認容し協力する義務を負い、当該修繕の実施を拒否することはできません。 5 乙が甲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できず、また、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することはできません。 6 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りません。この通知を怠り、または遅延したことによって、本物件およ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りません。	第8条（入居中の修繕義務と費用負担） 1 <u>甲は、乙が本物件を使用するために必要な修繕を行うものとします。但し、乙の故意・過失および通常的使用方法を超える使用など、乙の責めに帰すべき事由により修繕が必要となった場合は、この限りではありません。</u> 2 前項の規定にかかわらず、<u>入居期間中の畳表の取替え・裏返し、障子紙の張替え、襖紙の張替え、電球・蛍光灯の取替え、給水・排水栓(パッキン)の取替え、電池・消耗品の取り替え・交換、および使用規則等に定める軽微な修繕については、入居中における通常損耗・経年変化であっても、甲は修繕義務を免れます。この場合、乙は、甲の承諾を得ることなく修繕を行うことができるものとします。</u> (第3項削除) 3 甲が修繕を行う場合は、甲は予め乙に通知するものとし、乙は正当な理由がある場合を除き、甲が行う修繕について認容し協力する義務を負い、当該修繕の実施を拒否することはできません。 (第5項削除) 4 乙は、本物件が修繕を要するときは、<u>すみ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りません。この通知を怠り、または遅延したことによって、本物件およ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りません。</u> 5 <u>前項の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ます。</u>
第10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（修繕等のために通常要する期間を除く）、減額されるものとします。ただし、乙が上記の使用できなくなった事由を知りながらすみやかに甲に通知しなかった場合にはこの限りではありません。	第9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（<u>大規模修繕等で共用部等を使用できない場合を除く</u>）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（修繕等のために通常要する期間および<u>乙の都合により修繕等ができなかった期間を除く</u>）、減額されるものとします。<u>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。ただし、乙が上記の使用できなくなった事由を知りながらすみやかに甲に通知しなかった場合にはこの限りではありません。</u>
第11条（諸経費の負担） 1 本物件の電気、ガス、上下水道、電話等の使用料および町内会費等は契約の始期	第10条（諸費用の負担） 1 本物件の電気、ガス、上下水道、電話等の使用料および町内会費等は契約期間の

から全額乙または入居者の負担とし、乙は、本物件明渡し時までに、自らまたは入居者をして、それらをすべて精算してから退去しなければならないものとします。 2 乙は、町内会加入の要請があったときは、加入するとともに町内会費を負担しなければならない。	始期から全額乙または入居者の負担とし、<u>本物件明渡し時までに、乙の責任において、それらをすべて精算してから明渡し</u>なければならないものとします。 2 乙は、町内会加入の要請があったときは、加入するとともに町内会費を負担しなければならないものとします。
第12条（甲への通知・届出事項） 1 乙は、本物件に入居後、電話（携帯電話を含む）を設置したときは、速やかに甲に電話番号を通知しなければなりません。 2 乙は、勤務先・勤務先の住所・電話番号・緊急時の連絡先等入居時に届け出た事項に変更（出生・死亡を含む）があったときは、速やかに書面で甲に届け出なければなりません。 3 乙は、本物件を1か月以上の長期にわたって不在にするときは、予め甲に書面により届け出なければなりません。	第11条（甲への通知・届出事項） 1 乙は、本物件に入居後、電話（携帯電話を含む）を設置したときは、<u>すみやかに</u>甲に電話番号を通知しなければなりません。 2 乙は、勤務先・勤務先の住所・電話番号・<u>居住者</u>・緊急時の連絡先等入居時に届け出た事項に変更（出生・死亡を含む）があったときは、<u>すみやかに</u>書面で甲に届け出なければなりません。 3 乙は、本物件を1か月以上の長期にわたって不在にするときは、予め甲に書面により届け出なければなりません。
第13条（善管注意義務等） 1 乙は、入居者に本契約および甲の定める使用規則等の定めに従わせなければなりません。 2 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させなければなりません。 3 乙は、乙又は入居者（入居者への来訪者等の関係者を含む）が故意・過失もしくは前項の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第三者にその損害を賠償しなければなりません。	第12条（善管注意義務等） 1 乙（入居者および来訪者等の関係者を含む。<u>本条において以下同じ。</u>）は、善良な管理者の注意をもって本物件を使用しなければなりません。 2 乙は、本契約および甲の定める使用規則等の定めに従わなければなりません。 3 <u>乙が</u>、故意・過失もしくは前2項の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<u>当該第三者</u>にその損害を賠償しなければなりません。
第14条（反社会的勢力の排除等） 1 甲および乙は、それぞれ相手方に対し、次の各号の事項を確約します。 ①自らまたは入居者が、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またはその構成員（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、執行役またはこれらに準ずる者という）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ないこと。 ④自らまた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または暴力を用いる行為 イ 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 2 乙及び入居者は、本物件の使用にあたり次の行為をしてはなりません。 ①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。 ②本物件または本物件の周辺において、著しく粗野もしくは乱暴な言動を行い、または威勢を示すことにより、付近の住民また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、または反復継続して反社会的勢力を出入りさせること。 3 甲また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、	第13条（反社会的勢力の排除等） 1 甲および乙は、それぞれ相手方に対し、次の各号の事項を確約します。 ①自らまたは入居者が、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またはその構成員（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、執行役またはこれらに準ずる者という）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、<u>本契約</u>を締結するものでないこと。 ④自らまた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または暴力を用いる行為 イ 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 2 <u>乙および</u>入居者は、本物件の使用にあたり次の行為をしてはなりません。 ①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。 ②本物件または本物件の周辺において、著しく粗野もしくは乱暴な言動を行い、または威勢を示すことにより、付近の住民また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、または反復継続して反社会的勢力を出入りさせること。 3 甲また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、

何らの通知催告も要せずして、本契約を解除することができます。 ①第1項の確約に反する事実が判明したとき。 ②契約締結後に自ら（入居者を含む）または役員が反社会的勢力に該当したとき。 4 甲は、乙及び入居者が第2項第①号から③号に掲げる行為を行った場合は、何らの通知催告も要せずして、本契約を解除することができます。	何らの通知催告も要せずして、本契約を解除することができます。 ①第1項の確約に反する事実が判明したとき。 ②契約締結後に自ら（入居者を含む）または役員が反社会的勢力に該当したとき。 4 甲は、乙および入居者が第2項各号に掲げる行為を行った場合は、何らの通知催告も要せずして、本契約を解除することができます。
第15条（禁止・制限事項等） 1 乙は、本物件の全部または一部について、賃借権の譲渡・転貸（同居、共同使用、一時的に本物件の全部または一部を営業行為で貸し出すこと）または使用貸借をなして第三者に使用させてはなりません。 2 本物件の増築・改築・改造または敷地内における工作物の設置等を行うこと、または本物件の同一性を変え、もしくは現状の本質を変更する行為をしてはなりません。 3 乙は、本物件の使用にあたり、自ら又は入居者をして次の行為をしてはなりません。 ①銃砲・刀剣類・爆発性、発火性を有する危険な物品、有毒物の製造、持ち込み、保管をすること。 ②覚醒剤、麻薬、危険ドラッグ(薬事法第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。 ③第2条の使用目的に反する使用をすること。 ④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、またはその拠点とすること。 ⑤理由の如何にかかわらず多人数での集会、宴会および寝泊りをすること。 ⑥排水管を腐食させ、または詰まらせる恐れのある液体、物質等を流すこと。 ⑦ドア・壁等を叩くなどの大きな音をだす行為、または大きな振動をおこす行為、もしくは大声をだすこと、大音響、高音を発してのテレビ・ラジオ・ステレオ等の操作、楽器・カラオケ等での演奏をすること。 ⑧ペットその他動物の持ち込み、飼育等をすること（但し、法令に基づく補助犬、及び甲が承諾した場合を除く）。 ⑨階段・廊下・共用部分・敷地に物を置くこと、専用的に使用または占拠すること、植栽をすること。 ⑩中古品・廃棄物・その他物品類を持ち込みまたは私物により専有部分、ベランダ・階段・敷地・その他共用部分を一時的または長期にわたって集積状態にすること。 ⑪受忍限度を超える騒音・異臭の発生その他環境、衛生を害すること。 ⑫受忍限度内の生活音などに対して過剰な苦情を言うこと。 ⑬玄関・ドア・ベランダ・その他共有部分等に所定以外の表札、名札等を掲げること、または広告物（ポスター類を含む）を掲げること。 ⑭上階より物品、液体等を落とし、または流し、もしくは投げること。	第14条（禁止・制限事項等） 1 乙は、本物件の全部または一部について、賃借権の譲渡・転貸（同居、共同使用、一時的に本物件の全部または一部を営業行為で貸し出すこと等を含む）または使用貸借をなして第三者に使用させてはなりません。 2 本物件の増築・改築・改造または敷地内における工作物の設置等を行うこと、または本物件の同一性を変え、もしくは現状の本質を変更する行為をしてはなりません。 3 乙は、本物件の使用にあたり、自らまたは入居者（入居者への来訪者等の関係者を含む）をして次の行為をしてはなりません。 ①銃砲、刀剣類、爆発性・発火性を有する危険な物品、有毒物等の製造・持ち込み・保管をすること。 ②覚醒剤・麻薬・危険ドラッグ(医薬品医療機器等法第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。 ③第2条の使用目的に反する使用をすること。 ④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、またはその拠点とすること。 ⑤理由の如何にかかわらず多人数での集会、宴会および寝泊りをすること。 ⑥住宅宿泊事業法第2条第3項の住宅宿泊事業に使用すること。 ⑦排水管を腐食させ、または詰まらせる恐れのある液体、物質等を流すこと。 ⑧ドア・壁等を叩くなどの大きな音をだす行為、または大きな振動をおこす行為、もしくは大声をだすこと、大音響、高音または重低音を発してのテレビ・ラジオ・ステレオ等の操作、楽器・カラオケ等での演奏をすること。 ⑨ペットその他動物の持ち込み、飼育等をすること（但し、法令に基づく補助犬、および甲が承諾した場合を除く）。 ⑩共用部分（階段、廊下等）・敷地に物を置くこと、専用的に使用または占拠すること、植栽をすること。 ⑪中古品・廃棄物・その他物品類の持ち込みにより専用部分、ベランダ・階段・敷地・その他共用部分を長期にわたって集積状態にすること。 ⑫ベランダその他の共用部分において喫煙をすること。 ⑬受忍限度を超える騒音・異臭の発生その他環境、衛生を害すること。 ⑭受忍限度内の生活音などに対して過剰な苦情を言うこと。 ⑮玄関・ドア・ベランダ・その他共用部分等に所定以外の表札、名札等を掲げること、または広告物（ポスター類を含む）を掲げること。

⑮公序良俗に反する行為、本物件に損害を与える行為、本物件の管理に支障を及ぼす行為、近隣への迷惑となる行為、もしくはそれらの恐れのある行為、その他本契約または使用規則等で禁止されている行為をなすこと。 4 乙は、自ら又は入居者として、次に掲げる行為をしようとするときは、予め甲の書面による承諾を得なければなりません。 ①本条第3項の定めに該当しない小規模な模様替え、改装等をおこなうこと。 ②標記に記載する入居者の変更、追加（出生、死亡を除く）をすること。 ③大型の金庫・ピアノ・その他名称の如何にかかわらず重量物を搬入または備え付けること。 5 乙は、次の事項を遵守しなければならず、また、入居者に対しても次の事項を遵守させるものとします。 ①指定の保管場所以外に駐車、駐輪をしないこと（入居者への来訪者を含む）。 ②共用部分の美化に心がけ、ゴミ等の搬出についての地域ルールに従うこと。 ③使用規則等で遵守が義務付けられている事項。	⑯上階より物品・液体等を落とし、または流し、もしくは投げること。 ⑰甲に対する脅迫的な言動または暴力を用いること。 ⑱偽計または威力を用いて甲の業務を妨害し、または信用を毀損すること。 ⑲公序良俗に反する行為、本物件に損害を与える行為、本物件の管理に支障を及ぼす行為、近隣への迷惑となる行為、もしくはそれらの恐れのある行為、その他本契約または使用規則等で禁止されている行為をなすこと。 4 乙は、自ら<u>または</u>入居者をして、次に掲げる行為をしようとするときは、予め甲の書面による承諾を得なければなりません。 ①本条第2項の定めに該当しない小規模な模様替え、改装等をおこなうこと。 ②標記に記載する入居者の変更、追加（出生、死亡を除く）をすること。 ③大型の金庫・ピアノ・その他名称の如何にかかわらず重量物を搬入または備え付けること。 5 乙は、次の事項を遵守しなければならず、また、入居者（<u>入居者への来訪者を含む</u>）に対しても次の事項を遵守させるものとします。 ①指定の保管場所以外に駐車、駐輪をしないこと。 ②共用部分の美化に心がけ、ゴミ等の搬出についての地域ルールに従うこと。 ③使用規則等で遵守が義務付けられている事項。
第16条（契約の解除） 1 乙が次の各号の何れかに該当したときは、甲は通知催告の上、本契約を解除することができます。 ①賃料・共益費その他頭書（3）記載の費用の支払を怠ったとき。 ②本契約書第8条に定める乙の負担となる費用の支払を怠ったとき。 2 乙が次の各号の何れかに該当したときは、甲は通知催告を要せずに本契約を解除できるものとします。 ①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発覚したとき。 ②乙が賃料等の支払を2か月以上怠り、または度々遅延し、甲の催告によってもその支払をしないとき。 ③本契約書第12条第3項に定める甲への通知を怠り、1か月以上の長期にわたり所在不明になったとき。 ④乙が、法人の場合、解散または破産・特別清算・競売・強制執行・民事再生等の申立てがあったとき、または申立てをしたとき。 ⑤乙または入居者が禁固以上の刑に処せられる等、社会的信用を失墜したとき。 ⑥破壊・暴力活動を行う組織その他これらの組織または団体等への加入、構成員およびそれらの支配下にあると判明したとき。 ⑦本物件等に前号の者や関係者を居住させ、出入りさせ、拠点・事務所などに使用し、または使用させたとき、および本物件等にそれらの名称、称号その他これに類するものを表示、掲示もしくは搬入したとき。 ⑧本物件等および近隣において粗野、粗暴等の行為をなして、近隣者および他の	第15条（契約の解除） 1 乙が次の各号の何れかに該当したときは、甲は通知催告の上、本契約を解除することができます。 ①賃料等その他<u>標記</u>記載の費用の支払を怠ったとき。 ②第8条に定める乙の負担となる費用の支払を怠ったとき。 2 乙が次の各号の何れかに該当したときは、甲は<u>何らの</u>通知催告を要せずに本契約を解除できるものとします。 ①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発覚したとき。 ②乙が、<u>甲または家賃債務保証会社への</u>賃料等の支払を2か月以上怠ったとき。 ③第11条第3項に定める甲への通知を怠り、1か月以上の長期にわたり所在不明になったとき。 ④乙が、法人の場合、解散または破産・特別清算・競売・強制執行・民事再生・<u>会社更生等の開始決定があった</u>とき。 ⑤乙または入居者が<u>禁錮</u>以上の刑に処せられる等、社会的信用を失墜したとき。 (⑥、⑦、⑧削除) ⑥第2条の使用目的、<u>第12条の善管注意義務等、第14条の禁止・制限事項等、第22条第7項の連帯保証人の追加・変更等の義務</u>および別に定める使用規則等に違反したとき、その他乙が本契約に定める事項に違反し、または乙の義務を履行しないとき。 3 第1項各号および前項第2号については、<u>家賃債務保証会社</u>、連帯保証人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

入居者・管理者等に不快感・不安感を与えたとき。 ⑨本契約書第2条の使用目的、第13条の善管注意義務等、第15条の禁止・制限事項、第23条第7項の連帯保証人の追加・変更等の義務および別に定める使用規則等に違反したとき、その他乙が本契約に定める事項に違反し、または乙の義務を履行しないとき。 3 第1項各号及び前項第2号については、連帯保証人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ず、甲は同各号の定めに従い、本契約を解除することができます。	解除の有効性を争うことができず、甲は同各号の定めに従い、本契約を解除することができます。
第17条（解約の申し入れ） 1 甲が正当事由を有することにより、契約期間中または期間満了時に本契約を解約・終了しようとする場合は、6か月前に乙に書面で申し入れなければなりません。 2 乙が契約期間中または期間満了時に本契約を解約・終了しようとする場合は、1か月前に甲に書面で申し入れなければなりません。この場合、申し入れの日より1か月経過後または期間満了により本契約は解約・終了します。但し、申し入れの日より1か月分の賃料等（賃料等相当額）を支払うことにより、1か月の経過または期間満了前でも随時に本契約を解約・終了することができます。 3 前項の申し入れから解約日または期間満了までの期間が1か月に満たない場合は、乙は申し入れの日から1か月分の賃料等（賃料等相当額）を甲に支払わなければなりません。 4 本契約締結後における本契約の解約については、標記記載の契約期間開始前であっても、前2項が適用されるものとします。	第16条（解約の申し入れ） 1 甲が正当事由を有することにより、契約期間中または期間満了時に本契約を解約・終了しようとする場合は、6か月前までに乙に書面で申し入れなければなりません。 2 乙が契約期間中または期間満了時に本契約を解約・終了しようとする場合は、1か月前に甲に書面（電磁的方法を含む）で申し入れなければなりません。この場合、申し入れの日より1か月が経過した日の属する月の末日の到来または期間満了により本契約は解約・終了します。但し、申し入れの日より1か月が経過した日が属する月の末日までの賃料等（賃料等相当額）を支払うことにより、1か月の経過または期間満了前でも随時に本契約を解約・終了することができます。 <u>（第3項 削除）</u> 3 本契約締結後、標記記載の契約期間開始前における本契約の解約の場合、乙は1か月分の賃料等（賃料等相当額）を甲に支払わなければなりません。この場合、甲は乙より受領の敷金・契約一時金・礼金を返金するものとします。
第18条（更新） 標記の契約期間満了の1か月前までに乙から契約終了の意思表示がなく、また、同じく6か月前までに甲から更新拒絶の意思表示がない場合、期間満了の日から更に2年間継続されるものとし、以後も同様とします。 2 乙は、甲に対し、2年毎に標記の更新料を支払うものとします。この更新料は更新後の契約が途中終了した場合であっても返還いたしません。	第17条（更新） 1 標記の契約期間満了の1か月前までに乙から契約終了の書面等による意思表示がなく、また、同じく6か月前までに甲から更新拒絶の書面等による意思表示がない場合、期間満了の日から更に2年間継続されるものとし、以後も同様とします。 2 乙は、甲に対し、合意更新、法定更新にかかわらず更新毎に標記の更新料を支払うものとします。この更新料は更新後の契約が途中終了した場合であっても返還いたしません。
第19条（契約の消滅） 天災、地変、土地収用その他甲の責めに帰さない事由により、本物件を通常の用に供することができなくなったときは、本契約は当然に消滅するものとします。	第18条（契約の消滅） 天災、地変、土地収用その他甲の責めに帰さない事由により、本物件が全部滅失したとき、またはその他の事由により本物件の全部が使用および収益ができなくなったときは、本契約は当然に消滅するものとします。
第20条（明渡し時の原状回復義務等） 1 乙は、本契約が終了する日までに、明渡日を事前に甲に通知して、本物件を明け渡さなければならず、本契約終了後、本物件を明け渡さない場合は、明渡し完了まで賃料の倍額に相当する損害金を甲に支払わなければなりません。 2 乙は、前項により本物件を明け渡す場合においては、本物件内の動産類および	第19条（明渡し時の原状回復義務等） 1 乙は、本契約が終了する日までに、明渡日を事前に甲に通知して、本物件を明け渡さなければならず、本契約終了後、本物件を明け渡さない場合は、明渡し完了まで賃料等の倍額に相当する損害金を甲に支払わなければなりません。 2 乙は、前項により本物件を明け渡す場合においては、本物件内の動産類および

本物件に付属せしめた物を収去しなければならず、乙が本物件を明け渡した後、本物件および敷地内に残置物があるときは、乙はその所有権を放棄し、甲はこれを乙の負担において任意に処分できるものとし、乙はこれに異議を申し立てません。 3 乙は、第1項により本物件を明け渡す場合においては、国土交通省の「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」等に準拠し、通常の使用収益による損耗、経年変化および乙の責めに帰することができない事由による損傷を除き、本物件を原状回復しなければなりません。原状回復工事は甲の指定した者が実施し、原状回復費用は乙が負担するものとします。 4 前項の規定にかかわらずハウスクリーニング、畳の表替え、エアコンクリーニング（フィルタを含む）は乙の過失の有無にかかわらず乙の負担とします。 5 乙は、甲の承諾を得て行った造作等であっても甲に対して買取請求をすることはできません。	本物件に付属せしめた物を収去しなければならず、乙が本物件を明け渡した後、本物件および敷地内に残置物があるときは、乙はその所有権を放棄し、甲はこれを乙の負担において任意に処分できるものとし、乙はこれに異議を申し立てません。 3 <u>乙は、第1項により本物件を明け渡す場合においては、通常の使用収益による損耗、経年変化および乙の責めに帰することができない事由による損傷を除き、本物件を原状回復しなければなりません。原状回復工事は甲の指定した者が実施し、原状回復費用は乙が負担するものとします。</u> <u>(第4項 削除)</u> 4 乙は、甲の承諾を得て行った造作等であっても甲に対して買取請求をすることはできません。 5 <u>乙は、甲の書面による承諾がなければ、明渡しに関する交渉を第三者（弁護士および司法書士を除く）に委託することはできません。</u>
第21条（有益費の償還、立退料等の要求禁止） 乙は、本物件の明渡しに際し、甲に対し乙及び入居者が支出した有益費の償還請求、および移転料、立退料その他名称の如何にかかわらず如何なる金銭上の諸要求をできないことを確認します。	第20条（有益費の償還、立退料等の要求禁止） 乙は、本物件の明渡しに際し、甲に対し乙および入居者が支出した有益費の償還請求、および移転料、立退料その他名称の如何にかかわらず如何なる金銭上の諸要求をできないことを確認します。
第22条（物件への立ち入り） 1 甲は、本物件の防火、保全その他本物件の管理上必要があるときは、予め乙及び入居者の承諾を得て本物件に立ち入ることができます。この場合、乙は正当な理由なく甲の立ち入りを拒否することはできません。 2 甲は、火災・犯罪・救護その他緊急を要する場合は、予め乙及び入居者の承諾を得ることなく本物件に立ち入ることができます。この場合、甲は速やかにその旨を乙に通知します。	第21条（立会いおよび立ち入り） 1 <u>甲は、本物件の設備機器の点検・保守、および火災警報器等の法令に基づく設備設置を行う場合、予め乙に通知し立会いを求めることができます。乙は正当な理由がなければこれを拒否することはできません。</u> 2 甲は、本物件の防火、保全その他本物件の管理上必要があるときは、予め乙および入居者の承諾を得て本物件に立ち入ることができます。この場合、乙は正当な理由がなければ甲の立ち入りを拒否することはできません。 3 甲は、火災・犯罪・救護その他緊急を要する場合、または法令に基づき官公署が立ち入りを求めた場合は、予め乙および入居者の承諾を得ることなく本物件に立ち入ることができます。この場合、甲はすみやかにその旨を乙に通知します。
第23条（家賃債務保証業者／連帯保証人） 1 乙は、甲の指定する家賃債務保証業者（「賃貸住宅の借主の委託を受けて、当該貸主に対する家賃等の支払いに係る債務を保証し、又は、当該家賃等を立替払いすることを業とする事業者」をいいます。）と保証委託契約を締結しなければなりません。 2 乙は、甲の承諾を取得して、前項に代えて連帯保証人（以下「丙」という）にすることができます。丙は、本契約に基づき乙が甲に対して負う賃料支払義務、原状回復債務、損害賠償債務その他の一切の債務（更新後も含む）について、標記極度額の範囲内において、乙と連帯してこれを保証するものとします。 3 丙は、本契約が終了し本物件が完全に明け渡され、かつ乙の債務が完済されるまで、乙の甲に対する債務を免れることはできません。 4 丙が負担する債務の元本は、乙又は丙が死亡したときに、確定するものとします。	第22条（家賃債務保証会社／連帯保証人） 1 乙は、甲の指定する家賃債務保証<u>会社</u>（「賃貸住宅の借主の委託を受けて、当該貸主に対する家賃等の支払いに係る債務を保証し、<u>または</u>、当該家賃等を立替払いすることを業とする<u>会社</u>」をいいます。）と保証委託契約を締結しなければなりません。 2 <u>本契約の存続中に、前項の保証委託契約が理由の如何を問わず終了した場合は新たな保証委託契約の締結、または甲の承諾する連帯保証人の選任を行うことのほか、甲が定める方法により賃料等を支払わなければならないものとします。</u> 3 乙は、甲の承諾を取得して、<u>第1項に代えて連帯保証人（以下「丙」という）を選任する</u>ことができます。丙は、本契約に基づき乙が甲に対して負う賃料等支払債務、原状回復債務、損害賠償債務その他の一切の債務（更新後も含む）について、標記極度額の範囲内において、乙と連帯してこれを保証するものとします。

す。 5 乙および丙は、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の変更を含む）等に変更があったときは、速やかに甲に通知しなければなりません。 6 乙または丙は、丙が死亡等・破産・成年後見制度による措置がとられた場合、無資力または所在不明その他の事由により連帯保証の責めを果たし得ない状況になった場合には、その旨を直ちに甲に通知しなければなりません。 7 前項の場合および連帯保証人を甲が適格でないと認めたときは、乙は速やかに甲の承諾する連帯保証人を追加、変更もしくは新たな連帯保証人を立てなければなりません。 8 丙が甲に対し、甲の定める本人確認手続きを経て、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およびその額に関する情報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ません。 9 連帯保証人の一人に対する履行の請求は、乙および他の連帯保証人にも効力が生じるものとします。	4 丙は、本契約が終了し本物件が完全に明け渡され、かつ乙の債務が完済されるまで、乙の甲に対する債務を免れることはできません。 5 丙が負担する債務の元本は、<u>乙または丙が死亡したときに、確定するものとします。</u> 6 乙および丙は、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の変更を含む）等に変更があったときは、<u>すみやかに甲に通知しなければなりません。</u> 7 乙または丙は、丙が死亡・破産・成年後見制度による措置がとられた場合、無資力または所在不明その他の事由により連帯保証の責めを果たし得ない状況になった場合には、その旨を直ちに甲に通知するとともに、<u>乙はすみやかに、甲の指定する家賃債務保証会社との保証委託契約の締結、または、甲の承諾する連帯保証人を追加、変更もしくは新たな連帯保証人を立てなければなりません。</u> 8 丙が甲に対し、甲の定める本人確認手続きを経て、<u>賃料等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およびその額に関する情報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ません。乙の滞納が2か月続いた場合、甲は、乙が負担する債務についての不履行の有無およびその額に関する情報を丙に通知することができます。</u> 9 <u>丙の一人に対する履行の請求は、乙および他の丙にも効力が生じるものとします。</u> 10 乙は、丙に対し、本契約の解除、解除に伴う本物件の明渡し、残置物の処理およびこれに付随する一切の行為を委任します。ただし、当該委任による丙への代理権の授与は、①乙が甲または家賃債務保証会社への賃料等の支払いを2か月以上怠ったとき、②乙が死亡また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、の何れかに該当した場合に限り効力を生ずるものとします。 11 乙は、本契約が存続（更新を含む）する限り、前項の委任を解約することはできません。 12 乙は、丙が第10項に基づいて代理権を行使したことについて、丙・甲または関係者に対して、不服の申し立てまたは損害賠償その他の請求はできないものとします。
第24条（管理の委託） 甲は、本物件について標記に記載する管理業務を同記載の管理会社に委託しました。甲は、本物件について標記に記載する管理業務を同記載の管理会社に委託しました。	第23条（管理の委託） <u>甲は、本物件について標記に記載する管理業務を同記載の管理会社に委託しました。</u>
第25条（乙の損害保険加入の義務） 1 乙は、入居時および本契約の存続中は、個人賠償責任補償特約及び借家人賠償責任補償特約を付帯した「MASTGUARD」に加入しなければなりません。ただし、「MASTGUARD」の補償内容と同程度のものであることを条件に他保険に加	第24条（乙の損害保険加入の義務） 1 乙は、入居時および本契約の存続中は、個人賠償責任補償特約<u>および借家人賠償責任補償特約を付帯した甲が指定する損害保険</u>に加入しなければなりません。ただし、<u>甲が指定する損害保険の補償内容と同程度の特約を付帯した他保険</u>に加

入することができます。この場合、乙は保険証券の写しを甲に提出しなければなりません。 2 保険金支払いの対象となる事故が発生した場合には、乙は速やかに保険金請求手続を行わなければなりません。	入することができます。この場合、乙は保険証券（証書）の写しを甲に提出しなければなりません。 2 保険金支払いの対象となる事故が発生した場合には、乙はすみやかに保険金請求手続を行わなければなりません。
第26条（契約の性質および地位の承継） 1 本契約は甲が目的物件を所有者より賃借し、その承諾を得て、これを乙に転貸するものです。 2 乙は、甲が本契約に基づく貸主の地位を所有者に継承させたときは、甲の賃料債権・共益費債権・敷金返還債務・その他本契約に基づく甲の債権債務のすべてが所有者に継承されることを承諾します。 3 所有者と甲が同一の場合は、前各項は適用しません。	第25条（契約の性質および地位の承継） 1 本契約は甲が本物件を所有者または賃借人等より賃借し、その承諾を得て、これを乙に転貸するものです。 2 乙は、甲が本契約に基づく貸主の地位を当該所有者または賃借人等に継承させたときは、甲の賃料債権・共益費債権・敷金返還債務・その他本契約に基づく甲の債権債務のすべてが当該所有者または賃借人等に継承されることを承諾します。 3 所有者と甲が同一の場合は、前各項は適用しません。
第27条（賃料に対する源泉徴収） 甲が国外に居住する個人の場合、本契約の賃料は、所得税法に定める源泉徴収を要する非居住者の国内源泉所得に該当します（所得税法第161条第3号）。この場合、乙は所得税法の定めに従い賃料の一部を国に納付する必要があります。	（削除）
第28条（法人契約） 1 乙が法人の場合、入居者を特定し、原則として同一人一代限りとし、入居者の入替はできません。ただし、乙が書面にて入居者の入替を甲に申し出、甲がこれを承認した場合はこの限りではありません。 2 乙が法人の場合、入居者を連帯保証人とし、更に甲は乙に対して、入居者以外に複数の連帯保証人の選任を求めることができますものとしします。 3 乙が法人の場合、乙は責任をもって入居者に対して、本契約及び別途定める賃貸住宅の共同生活に関する規約を遵守させなければならないものとしします。 4 従業員である入居者が乙を退職した場合、本条第1項但書きの甲の承諾がある場合を除き、本契約は終了します。ただし、退職した入居者が引続き入居を希望し、甲が承諾した場合であっても、第29条に定める名義変更手続きの完了後でなければ居住することができないものとしします。 5 乙が法人の場合、本契約が終了したときは、乙は責任をもって入居者を退去させて、本物件の明渡しを完了させなければならないものとしします。	（削除）
第29条（名義変更） 1 乙は、甲が承諾した場合は借主名義の変更ができます。ただし、入居の実態に変更を伴わないもの（配偶者への名義変更や法人から個人への名義変更等）に限ります。 2 前項の場合、甲と新たな借主名義人との間で所定の契約書を締結し、新たな借主名義人と乙は連帯して、所定の名義変更手数料を甲に支払わなければなりません。 3 本条の名義変更に際して、甲は室内の損耗・毀損状態の確認、及び原状回復の工事を行わないものとし、新たな借主名義人は、現状のまま入居しなければなら	（削除）

ないものとしします。	
第30条（合意管轄裁判所） 本契約に起因する紛争に関し訴訟の提起等裁判上の手続きをしようとするときは、本物件または甲の本社所在地を管轄する地方（簡易）裁判所をもって第一審管轄裁判所とします。	第26条（合意管轄裁判所） 本契約に起因する紛争に関し訴訟の提起等裁判上の手続きをしようとするときは、 <u>甲の住所地または本社所在地</u> を管轄する地方（簡易）裁判所をもって第一審管轄裁判所とします。
第31条（消費税等） 消費税及び地方消費税の課税対象となる金額は、将来、税率等が改定の場合は、改定税率に従った金額となります。	第27条（消費税等） 消費税 <u>および</u> 地方消費税の課税対象となる金額は、将来、税率等が改定の場合は、 <u>改定税率</u> に従った金額となります。
第32条（協 議） 甲および乙は本契約に定めなき事項または本契約書の各項の解釈に疑義が生じたときは、関連法規ならびに慣習に従って誠意をもって協議の上、円満に解決を図るものとしします。	第28条（協 議） 甲および乙は本契約に定めなき事項または本契約書の各項の解釈に疑義が生じたときは、関連法規ならびに慣習に従って誠意をもって協議の上、円満に解決を図るものとしします。
第33条（特約事項） 甲および乙は本契約の各条項に定められたもの以外に特約事項を定めることができます。特約事項は標記に記載するものとしします。	第29条（特約事項） 甲および乙は本契約の各条項に定められたもの以外に特約事項を定めることができます。特約事項は標記に記載するものとしします。
（なし）	【駐車場】 1 乙は、駐車場を使用する場合、甲の指定または変更する位置に、甲の承諾を得た車両のみを駐車することができます。 2 乙が甲に登録した車両を変更 <u>および</u> 廃車にした場合は、乙は甲にすみやかに通知するものとしします。 3 駐車場内における乙の車両の管理は乙の責任において行うものとしします。 <u>また、乙は、甲に帰責事由のない第三者の無断駐車の排除を甲に請求することはできません。</u> なお、事故、盗難、物損、除雪、 <u>積雪、落雷、地震、暴風雨、浸水等</u> による損害に関して甲は一切その責任を負わないものとし、乙は乙個人の損害保険等で対応しなければならないものとしします。 4 乙は以下の行為をすることはできません。 ①駐車目的以外の使用。②賃借権の譲渡、転貸。③駐車場における工作物の設置、 <u>タイヤ等の物品の放置・保管</u> 。④他車の駐車 <u>および</u> 通行の妨害となる駐車。 ⑤ <u>駐車場内での洗車行為</u> 。⑥高音、騒音等近隣の迷惑となる一切の行為。 5 乙が「自動車保管場所使用承諾証明書」を必要とする場合は、 <u>甲または甲が指定する者に対して特約事項に記載の発行手数料を支払わなければなりません。</u> なお、賃料等に滞納がある場合においては発行しないものとしします。 6 <u>貸室の賃貸借契約が終了した場合は、甲の承諾がある場合を除き駐車場使用契約も終了するものとしします。</u>