

建物賃貸借契約書

(1) 貸主(甲)

借主(乙)

(2) 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	鉄骨造	工事完了年	
				鉄筋コンクリート	平成 年	
		戸数	階建 戸	大規模修繕を平成 ( ) 年に実施		
住戸部分	住戸番号		号室	間取り	( ) LDK・DK・K／ワンルーム	
	定員		名	面積	m <sup>2</sup>	
	設備等	加齢対応構造等 トイレ 浴室 シャワー 給湯設備 コンロ 冷暖房設備 非常通報装置		有 専用（水洗）		
				有・無		
				有・無		
				有・無		
	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			
共用部分	設備等	談話室・居間		有・無		
		食堂		有・無		
		台所		有・無		
		収納設備		有・無		
		トイレ		有・無		
		浴室		有・無		
附属施設	駐車場		含む・含まない		円/月	
	自転車置場		含む・含まない		円/月	
	物置		含む・含まない		円/月	
	専用庭		含む・含まない		円/月	
	ゲストルーム		含む・含まない		円/日	

## (3) 契約の始期並びに契約の存続及び終了

始期	平成 年 月 日	2 年 0 月間
終期	平成 年 月 日	

## (4) 賃料等

賃料	金額	支払い期限　◇当月・◇翌月　　　　　　　分を毎月 日までに支払う
	円 (消費税等非課税)	
共益費	金額	◇振込み方式　・◇口座自動振り替え方式 ◇支払い委託方式・収納会社名
	円 (消費税等５％込み)	
敷金	◇有り・◇無し	振り込む場合の貸主指定の振込み先金融機関名  口座番号◇当座・◇普通　NO 口座名義人
	賃料の（　　）ヶ月分相 当額または (　　　　　円)	
生活支援サービス料金	金額	・状況把握サービス    ・生活相談サービス
	円 (消費税等５％込み)	
サービスの提供方法	常駐する者及び時間帯 ○名　　時　～　時　　　○名　　時　～　時　　　○名　　時　～　時	
	常駐する者の不在時の対応及び時間帯   時　～　時	
生活支援サービス 提供事業者	内容 事業者名 所在地 ：TEL・FAX 代表者氏名	
電気料金	電力会社と直接契約	
ガス料金	ガス会社と直接契約	
上下水道料金	水道局と直接契約	

## (5) 貸主、管理人及び建物の所有者

貸主 (甲)	住所： 会社名： 電話番号： 代表者名：
--------	-------------------------------

	(本社) 住所： 電話番号：
管理人 (管理会社)	住所： 会社名： 代表者名： 電話番号： 管理委託内容 ◇集金業務（内容 ◇契約・入居管理 ◇更新 ◇解約・明け渡し ◇専有部分 ◇供用部分の設備等の修繕・維持管理等
所有者	住所： 氏名（会社名）： 電話番号： 代表者名：

(6) 借主及び連帯保証人等

借主（乙）	氏名： 生年月日：
連帯保証人（丙）	氏名： 住所： 電話番号： 借主との関係：
身元引受人（丁）	氏名： 住所： 電話番号： 借主との関係：
緊急時の連絡先	氏名： 住所： 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（2）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。

- 2 乙及び第23条に定める連帯保証人は、本契約締結時に、甲との間で別途、甲所定の「生活支援サービス契約」（以下「サービス契約」という。）を締結するものとし、乙は、本契約が存続している期間中、サービス契約に基づき、生活支援サービスの提供を受けるとともに、その対価を支払うことを了承する。

(契約期間)

第2条 契約期間は、頭書（3）に記載するとおりとする。

(使用目的)

第3条 乙は、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。

- 2 乙は、甲の書面による承諾がない限り、乙の配偶者以外の者を同居させることはできない。

(賃料)

第4条 乙は、頭書（4）に記載する賃料等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、賃料の月額から1か月を30日として日割計算した額とする。ただし、1円未満の端数は四捨五入するものとする。

(賃料等の改定)

第5条 賃料等は、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及び乙は協議の上、これを改定することができる。

- 2 本物件及び付帯設備又は敷地に改良を施したときは甲及び乙は予め協議の上、賃料等を改定することができる。

(遅延損害金)

第6条 乙は、賃料その他甲に対する債務の支払いを怠ったときは、支払い期日の翌日から支払いの日まで年8.0%の割合による遅延損害金を付して支払わなければならない。

(敷金)

第7条 乙は、賃料等その他本契約から生じる一切の債務の担保として頭書（4）の記載に従って敷金を本契約時に甲に預け入れなければならない。敷金には利息は付さない。

- 2 乙は、賃料が増額された場合、増額に見合う敷金の追加分を甲へ預け入れなければならない。乙が本契約による債務を履行しなかったときは、甲は敷金をもって任意にその弁済に充当することができる。この場合、乙は甲より充当の連絡を受けてから7日以内に敷金の不足分を預け入れなければならない。
- 3 乙は、敷金をもって賃料・共益費その他の債務と相殺又は充当を主張することはできない。
- 4 乙は、敷金の返還請求権を第三者に譲渡し、又は担保に供することはできない。
- 5 甲は、本契約が終了し、乙の明け渡し確認後、原則として1ヶ月以内に乙に敷金を返還しなければならない。この場合、甲は賃料、乙が負担すべき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がある場合には、敷金から差し引くことができる。
- 6 甲は前項の規定により敷金から乙の負担する債務を差し引く場合には、清算書により各債務額を明示することとする。
- 7 敷金（残金）の返還にかかる振込み等の費用は、乙の負担とする。
- 8 本物件について、競売開始の決定があった場合、第3項の定めにかかわらず、乙は甲に対し敷金の返還請求権を行使できるものとする。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する。

#### （共益費）

- 第8条 乙は、第3項に掲げる共用部分の維持管理等の費用に充てるため、頭書（4）に記載する共益費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共益費は、共益費の月額から1か月を30日として日割計算した額とする。ただし、1円未満の端数は四捨五入するものとする。
- 3 共用部分の維持管理等の費用の内容は次の各号に掲げるとおりとする。
- ① 本物件の敷地内及び建物共用部分の清掃・営繕作業費用
  - ② 保守点検費用（電気・水道・空調・受水槽・自家発電装置・エレベータ等
  - ③ 本物件の敷地内及び建物共用部分の光熱費及び上下水道使用料
  - ④ その他共用部分の維持管理に必要な費用
- 4 甲は、前項の共用部分の維持管理等に係る業務の一部を第三者に委託することができる。
- 5 前項の場合において、甲は、乙に対し、委託先の履行について、それが乙の指示に基づくものである等、乙に帰責事由がある場合を除き、自ら業務を遂行した場合と同様の責任を負うものとする。
- 6 その他、附属施設使用料、本物件の電気・ガス・上下水道等料金、消耗品の取替費用、町内会費等は、乙の負担とする。

#### （鍵の管理）

- 第9条 甲は本契約時に乙に本物件の鍵等を貸与し、乙はこれを本物件の引渡し時に

甲に返却するものとする。なお、複製したものがある場合は、本数に関わりなく全て甲へ返却するものとする。

- 2 乙は鍵等を善良な管理者の注意を持って保管及び利用しなければならない。
- 3 乙は鍵の保管及び利用期間中に紛失、破損したときは、直ちに甲に連絡しその指示によりこれを取り替える。なお、取替え修理等に要する費用は乙の負とする。

(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。
- 3 乙は、本物件の使用に当たり、次の各号に掲げる行為を行ってはならない。
  - ① 銃砲、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すること
  - ② 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
  - ③ 排水管を腐食させるおそれのある液体を流すこと
  - ④ 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
  - ⑤ 猛獣、毒蛇等明らかに近隣に迷惑をかける動物を飼育すること
  - ⑥ 公序良俗に反する行為など、近隣の住民等に迷惑をかけること
  - ⑦ 緊急通報装置を本来の目的以外の目的で使用する事
  - ⑧ 他の賃借人の占有、使用に著しい妨害を与えるなど、共同生活の秩序を乱すこと
  - ⑨ 政治活動及び布教活動
  - ⑩ 上記のほか、他人の住戸部分への無断侵入、喧騒を発するなど風紀を乱し、他の居住者へ迷惑となる一切の行為
- 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、次の各号に掲げる行為を行ってはならない。
  - ① 階段、廊下等の共用部分に物品を置くこと
  - ② 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
  - ③ 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（前項第5号に掲げる動物を除く。）を飼育すること
- 5 乙は、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らない。

(甲への通知・届出事項)

第11条 乙は、本物件の使用に当たり、次の各号に掲げる場合には、甲に対し事前に通知しなければならない。但し、やむを得ない場合は、事後直ちに通知するものとする。

- ① 乙は本物件入居後、電話（携帯電話を含む。）を設置する場合
- ② 乙は連帯保証人、または身元引受人の、氏名、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があったとき
- ③ 1か月以上継続して本物件を留守にする場合
- ④ 乙、連帯保証人、または身元引受人が、死亡・所在不明になったとき、破産手続き開始、民事再生等の申立てがあったとき、及び後見・保佐・補助開始の審判を受けたとき
- ⑤ 本物件内外の破損・汚損・故障を発見したとき
- ⑥ 乙の心身状態の変化により、他の入居者へ迷惑となる行動が発覚した場合、又は予測される場合
- ⑦ 同居人に新たな同居人を追加するとき

（修繕）

第12条 甲は、第3項各号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。

- 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、甲が行う修繕についての認容義務を負い、当該修繕の実施を拒否することができない。

この場合、乙が当該修繕の実施を拒否したことにより、乙に損害が生じた場合でも甲はその責めを負わないものとする。

また、乙は修繕されていないことを理由に、甲への賃料の支払いを拒否することはできない。

- 3 乙は、第1項にかかわらず、入居中における通常消耗・経年変化であっても次の各号に掲げる修繕については、甲の承諾を得ることなく、自らの負担において行うものとし、甲は上記修繕義務を免れる。

- ① 畳表の取替え、裏返し
- ② 障子紙の張替え
- ③ ふすま紙の張替え
- ④ 電球、蛍光灯の取替え
- ⑤ ヒューズの取替え
- ⑥ 給水栓の取替え
- ⑦ 排水栓の取替え
- ⑧ その他費用が軽微な修繕

- 4 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する。

(乙の損害賠償責任)

第13条 乙（その家族、その他本物件に出入りする者を含む。）が、乙の責に帰すべき事由により、建物、その設備、備品等について、汚損、破壊又は滅失したときには、甲が定める代価、その他甲が被った損害を甲に支払わなければならない。なお、ここにいう代価とは、修繕等についてはその実費相当額、物品については汚損、破壊又は滅失時の時価に基づくものとする。

- 2 乙（その家族、その他本物件に出入りする者を含む。）が、乙の責に帰すべき事由により、他の賃借人その他第三者に対し、人的損害又は物的損害を被らせたときには、乙は、速やかにその旨を甲に連絡し、その損害を賠償しなければならない。

(免責及び契約の終了)

第14条 甲又は乙は、天災、地震、火災、盗難その他自己の責に帰さない事由により相手方の被った損害に対しては、その責任を負わないものとする。

- 2 前項の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、又は本物件が将来、都市計画等により収用若しくは制限される等、本契約を維持することができなくなったときは、本契約は終了するものとする。この場合、甲及び乙は本物件の明け渡しに関する事項について、別途協議の上、定めるものとする。

(契約の解除)

第15条 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る。

- ① 賃料等その他頭書（4）記載の費用の支払いを怠ったとき
- ② 第1条第2項に定めるサービス契約に基づき支払うべき対価の支払を怠ったとき
- ③ 第12条に定める乙の負担となる費用の支払いを怠ったとき

- 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本契約を解除できるものとする。

- ① 入居申し込み及び本契約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 第11条第3号に定める甲への通知を怠り、1か月以上所在不明になったとき
- ③ 強制執行、仮差押、仮処分、競売の申し立てを受け、破産もしくは民事再生の申し立てを受け、または申し立てをしたとき
- ④ 禁固以上の刑に処せられる犯罪行為を行ったとき



- ⑤ 破壊・暴力活動を行う組織その他これらの組織又は団体等への加入、構成員及びそれらの支配下にあると判明したとき
- ⑥ 本物件に前号の者や関係者を居住又は出入りさせ、拠点・事務所などに使用し、又はさせたとき、及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、掲示若しくは搬入したとき
- ⑦ 本物件等及び近隣において粗野、粗暴等の行為をなして近隣者及び他の入居者・管理人等に迷惑、不快感、不安感を与えたとき
- ⑧ 本契約書第3条の使用目的、善良な管理者の注意義務、第10条の禁止・制限事項、23条の連帯保証人、24条の身元引受人等の追加、変更等の義務を怠ったとき、その他乙が本契約に定める事項に違反し、又は乙の義務を履行しないとき
- ⑨ 乙又はその家族等が、甲、管理人又はそれらの従業員に対して、本契約を継続しがたいほどの背信行為を行ったとき

#### (乙からの解約)

第16条 乙は、次の各号のいずれかに該当する場合は甲に対して少なくとも1か月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。

- ① 療養施設、介護施設等の入所、その他やむを得ない事情により、乙が本物件に居住することが困難になったとき
- ② 親族と同居するため、乙が本物件に居住する必要がなくなったとき
- ③ 甲が高齢者の居住の安定確保に関する法律（以下「法」という。）による認可を受けた終身建物賃貸事業者の場合にあっては、法68条の規定による命令に違反したとき

2 乙は、前各号に該当しない場合にあっては、甲に対して少なくとも2か月前に

書面による解約の申し入れを行うことにより本契約を解除できる。

3 前各項の規定にかかわらず、乙は、第1項の場合にあっては、解約申入れの日から1か月分の賃料及び共益費を甲に支払うことにより、解約申入れの日から起算して1か月を経過する日までの間、前項の場合にあっては、解約の申し入れの日から2か月分の賃料及び共益費を甲に支払うことにより、解約申入れの日から起算して2か月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。

4 乙は、解約の申し入れ後、甲の書面による承諾がない限りは、解約を撤回、又は取り消すことができない。

#### (甲からの解約)

第17条 甲は、次の各号のいずれかに該当する場合に限り、乙に対して少なくとも6か月前に書面により解約の申し入れを行うことができる。

- ① 物件の老朽、損傷、一部の滅失その他の事由により、家賃の価格その他の事情に照らし、本物件を法第54条第1号に掲げる基準等を勘案して適切な規模、構造及び設備を有する賃貸住宅として維持し、又は当該賃貸住宅に回復するのに過分の費用を要するに至ったとき
- ② 乙が本物件に長期にわたって居住せず、かつ、当面居住する見込みがないことにより、本物件を適正に管理することが困難となったとき

(更新)

第18条 甲及び乙は協議により本契約を更新することができる。

- 2 甲と乙との協議が期間満了までに整わなかった場合は、更新前と同一条件及び期間にて更新（以後も同様とする。）されるものとする。

(明渡し)

第19条 乙は、本契約が終了する日までに（第15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、明渡日を事前に甲に通知しなければならない。
- 3 乙は本物件を明け渡す場合は次の各号に従うものとする。
  - ① 本契約が解除・解約その他の理由によって終了し、乙が本物件を明け渡すときは、乙の動産類及び本物件に付属せしめた物を収去するとともに、本物件の管理人又は管理人に依頼された者の立ち会いにて明け渡しを完了しなければならない。
  - ② 乙は、甲の承諾を得て行った造作であっても甲に対して買い取り請求をすることはできない。
  - ③ 乙は、名目の如何を問わず、手数料、立退料、移転料等一切の金品を甲に請求できない。

(原状回復義務)

第20条 乙が前条により明け渡す場合においては、乙は、乙の故意・過失、善良な管理者の注意義務違反その他通常の使用を超える使用など乙の責めに帰すべき事由により生じた本物件の修繕義務及び甲が被った損害の一切の責めを負うものとする。

- 2 この場合、乙の修繕義務等の履行については、甲の指定したものがこれを実施し、乙がその費用を負担するものとする。

(残置物の引取り等)

第21条 本契約を終了させることとなった場合において、乙が自己の残置物を自ら引き取ることが困難なときは、甲は善良なる管理者の注意をもって保管し、遅滞

なく、乙又は第24条第1項に規定する身元引受人（以下「丁」という。）に本契約が終了する旨を連絡するものとする。

- 2 乙又は丁は、本契約終了日までに当該残置物を引き取らなければならない。
- 3 甲は、乙又は丁が、本契約の終了日までに当該残置物を引き取らない場合にあっては、当該残置物を乙又は丁に引き渡すものとする。この場合においては、当該引渡しに係る費用は、乙及び丁の負担とする。
- 4 甲の責に帰すべき事由によらないで甲が前項の残置物の引渡しをなしえない場合、又は甲が前項の残置物の引渡しの提供をしたにもかかわらず、甲の責に帰すべき事由によらないで乙又は丁が当該残置物を受領しない場合（受領しえない場合を含む。）にあっては、乙が当該残置物の所有権を放棄したものとみなし、甲は、乙及び丁の負担において任意に処分することができるものとする。
- 5 甲が乙又は丁に対し、当該残置物を引き渡したとき、又は前項の規定に基づく当該残置物の処分をしたときは、これらの残置物の処理に関して甲は免責され、乙及び丁は、甲に対して一切、異議、請求等を申し立てないものとする。

#### （立入り）

- 第22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23条 乙は、契約時に連帯保証人（以下「丙」という）を定めるものとする。
- 2 丙は、乙と連帯して、本契約から生じる乙の債務を負担しなければならない。
  - 3 乙は、第1項に規定する丙に支障が生じたときは、直ちに甲にその旨を届け出るとともに、甲の承認を得て新たに連帯保証人を定めるものとする。
  - 4 丙は、本契約締結時の住所・電話番号を変更したときは直ちにその旨を、甲に届けるものとする。

#### （身元引受人）

- 第24条 乙は、契約時に身元引受人（丁）を定めるものとする。

- 2 丁は、乙が病気・死亡等の場合に、甲又は管理人からの連絡、相談等に応じ、適切な対応を行うものとする。
- 3 丁は、本契約が解約・解除その他の事由により終了した場合は、責任をもって乙の身柄を引き受けるものとする。  
また、丁及び丙は本物件の明け渡しについては連帯して責任を負うものとする。
- 4 乙及び丙は前各項に規定する丁に支障が生じたときは、直ちに甲にその旨を届け出るとともに、甲の承認を得て新たに身元引受人を定めるものとする。
- 5 丁は、本契約締結時の住所・電話番号を変更したときは直ちにその旨を、甲に届けるものとする。

(管理の委託)

第25条 甲は、本物件について頭書(5)に記載する管理業務を同記載の管理会社に委託することができる。

(協議)

第26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。

(契約対象)

第27条 本契約は、賃貸借に関する契約であり、居住者が利用する介護保険サービスその他サービスの契約は、別に締結する。

(合意管轄)

第28条 本契約から生じる紛争については、本物件の所在地を管轄する地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とする。

(以下余白)

印