

# 居住用建物 賃貸借契約書

貸主 株式会社ミユキサブリース (以下「甲」という。)と借主 (以下「乙」という。)は、  
本契約書により頭書に表示する不動産に関する賃貸借契約を締結した。

**頭書(1) 目的物件の表示** 新規契約 契約変更 物件番号

建物	名称	号室		
	所在地			
	構造			
	規模	階建 ( 戸)	種類	
	新築年月			
	間取り			
	使用面積			
駐車場	駐車場 並列 ( 台)	駐車番号 No	No	
	駐車場 縦列 ( 台)	駐車番号 No		
付属施設	自転車置場・バイク置場	<input checked="" type="radio"/> 有 <input type="radio"/> 無	自転車使用 有・無	バイク使用 有・無
	物置・トランクルーム	有 <input checked="" type="radio"/> 無	ホームセキュリティ	有 <input checked="" type="radio"/> 無
	専用庭	有 <input checked="" type="radio"/> 無	その他	
	ゴミステーション敷地内に	<input checked="" type="radio"/> 有 <input type="radio"/> 無		

**頭書(2) 契約期間**

から まで ( 年間)

**頭書(3) 賃料及び手数料等**

賃料	月額	円	非課税	
共益費	月額	円	非課税	
駐車料	月額	円	課税	内消費税 円 消費税率10%
緊急サポート24	月額	660 円	課税	内消費税 60 円 消費税率10%
町内会費	月額	円	非課税	
	月額	円		
	月額	円		
	月額	円		
その他	月額	円		

※緊急サポート24への加入は本契約の必須となります。また契約途中で解約をすることはできません。

月額の合計	660 円	備考	別途保証業者手数料(保証業者書類参照)
敷金	契約時 賃料の ヶ月	非課税	
礼金	契約時 賃料の ヶ月	非課税	

車庫証明手数料	必要時 1回につき3,300円	課税	内消費税300円
保証業者初回委託料	契約時	非課税	
借家人賠償責任特約付火災保険料	契約プランによる	非課税	
追加キーの発注	GOAL 1本につき	4,950円	課税 内消費税 450円
	オプナス 1本につき	4,180円	課税 内消費税 380円
	MIWA 1本につき	3,520円	課税 内消費税 320円
鍵交換費(新築除く)	契約時	課税	内消費税 消費税率10%
入町費(地域による)	入居時	非課税	
契約書写し発行手数料	必要時	550円	課税 内消費税 50円
家賃支払証明書発行手数料	必要時	550円	課税 内消費税 50円
名義変更手数料	必要時	11,000円	課税 内消費税 1,000円

※名義変更時には上記名義変更手数料に加え、保証業者初回保証委託料がかかります。

その他の条件  
 契約開始日から起算し1日×100ポイントがミユキポイントとして付与されます。  
 弊社取扱賃貸物件への住み替えの際、仲介手数料を上限にポイントが使用できます。

貸与する鍵	鍵No	※別紙引渡書参照		
	本数	本	本	本
賃料等の支払時期		翌月分を毎月 末日まで		
賃料等の支払方法	<input type="checkbox"/> 振込	振込先	振込先金融機関名：三菱UFJ銀行 岡崎支店 預金：普通 口座番号：0271344 口座名義人：株式会社ミユキサブリース 振込手数料負担者：乙の負担	
	<input checked="" type="checkbox"/> 口座引落	委託会社名	口座引落手数料負担者：乙の負担	

**頭書(4) 借主、緊急連絡先及び入居者**

緊急連絡先	氏名	借主との関係			
	(住所)				
	(自宅)TEL				
	(携帯)TEL				
	(勤務先)TEL	(名称・部署名)			
入居者名	生年月日	続柄	入居者名	生年月日	続柄
(携帯)			(携帯)		
(携帯)			(携帯)		
(携帯)			(携帯)		

**頭書(5) 貸主及び管理業者**

貸主	氏名 株式会社ミユキサブリース	
	住所 愛知県岡崎市上里三丁目3番地1	
	適格請求書発行事業者登録番号 T1180301027459	
管理業者	商号又は名称 株式会社ミユキサブリース	
所在地	愛知県岡崎市上里三丁目3番地1 TEL 0564-84-5551	
賃貸住宅管理業者登録番号		国土交通大臣(01)第004338号
管理事務の仕事	賃料等受領に係る業務	頭書(3)記載の方法により、受領します。支払われた賃料等は以下の財産の分別管理の状況により当社の財産とは分別して管理を行います。
	賃貸借契約の更新に係る業務	賃貸借契約の更新意思の確認を行います。更新された場合は、更新後の期間や更新後の賃料の額等、書面を交わします。
	賃貸借契約の終了に係る業務	退去時の債務の精算業務を行います。債務の額については、その算定基礎を記載した書面を交付します。
財産の分別管理の状況		当社保有財産に係る口座とは別個の家賃等収納・保管専用口座を設けている

※貸主と建物の所有者が異なる場合は、次の欄も記載すること。

所有者	氏名
	住所
	氏名
	住所

**頭書(6) 乙の債務の担保**

担保の方法	連帯保証人	氏名	
		住所	
		極度額	賃料の24ヶ月分
		氏名	
		住所	
		極度額	賃料の24ヶ月分
	家賃債務保証業者の提供する保証	家賃債務保証業者名	全保連株式会社
		主たる事務所の所在地	沖縄県那覇市字天久905番地
		家賃債務保証業者登録番号	国土交通大臣(2)第16号

**頭書(7) 更新に関する費用**

更新事務手数料	2年毎	11,000円	課税	内消費税	1,000円	消費税率10%
保証業者更新手数料	1年毎	10,500円	非課税	内消費税	955円	消費税率10%
借家人賠償責任特約付火災保険料	契約プランによる		非課税			
上記費用が各契約更新時に必要となります。						

本契約の締結を証するため、本契約書を作成し、甲、乙、連帯保証人（以下「丙」という。）が記名押印の上、甲乙各自1通を保有する。

契約締結日 年 月 日

甲・貸主	氏名 株式会社ミユキサブリース 代表取締役 近藤 康弘	実印	(0564)84-5551	
	住所 愛知県岡崎市上里三丁目3番地1			
乙・借主	氏名	実印	TEL自宅 TEL携帯	
	住所			
丙・連帯保証人	氏名	実印	TEL自宅 TEL携帯	
	住所			
	極度額 頭書(6)に記載のとおり			
丙・連帯保証人	氏名	実印	TEL自宅 TEL携帯	
	住所			
	極度額 頭書(6)に記載のとおり			
宅地建物取引業者	A		B	
	主たる事務所の所在地	愛知県岡崎市上里三丁目4番地2	主たる事務所の所在地	
	TEL	(0564)26-3939	TEL	
	商号又は名称	株式会社 ミユキ商事	商号又は名称	
	代表者の氏名	代表取締役 近藤 康弘	代表者の氏名	
	免許証番号	( )第号	免許証番号	愛知県知事 ( )第 号
	免許年月日		免許年月日	年 月 日
	氏名	実印	氏名	実印
登録番号		登録番号	( )第 号	

# 契約条項

## (契約の締結)

第1条 甲及び乙は、頭書（1）に記載する目的物件（以下「本物件」という。）について、居住のみを目的とする賃貸借契約（以下「本契約」という。）を以下のとおり締結した。

## (契約期間)

第2条 契約期間及び本物件の引渡し時期は、頭書（2）記載の通りとする。

2 甲及び乙は、協議の上、本契約を更新することができる。

## (賃料等)

第3条 乙は、頭書（3）の記載に従い、賃料等を甲に支払わなければならない。

2 甲及び乙は、次の各号のいずれかに該当する場合には協議の上、賃料を改定することができる。

- 一 土地又は建物に対する租税その他の負担の増減により、賃料が不相当となった場合
- 二 土地又は建物の価格の上昇又は低下その他の経済事情の変動により、賃料が不相当となった場合
- 三 土地又は建物の増改築、造作の付加変更、設備の改良等により、賃料が不相当となったとき

3 1ヶ月に満たない期間の賃料は、暦日数で日割計算した額とする。

## (共益費)

第4条 乙は、階段、廊下等の共用部分の維持管理に必要な光熱費、上下水道使用料、清掃費等（以下「維持管理費」という。）に充てるため、共益費を頭書（3）の記載に従い甲に支払うものとする。

2 維持管理費の増減により共益費が不相当となり、甲が、乙に共益費の改定を申し出た場合、甲と乙は協議して共益費を改定できるものとする。

3 1ヶ月に満たない期間の共益費は、暦日数で日割計算した額とする。

## (負担の帰属)

第5条 甲は、本物件に係る公租公課を負担するものとする。

2 乙は、電気・ガス・水道・その他専用設備に係る使用料金を負担するものとする。

3 契約期間中、町内会費その他本物件に入居し生活するにあたって生じる諸費用、会費等については乙の負担とする。また町内会より組長または役職等の依頼があった場合、若しくは順番が回ってきた場合は必ず協力するものとする。

4 乙は、第2条第1項に定める契約期間中、甲が指定する火災保険(借家人賠償責任担保特約付損害保険)に乙の負担で、乙の家財に対して加入するものとする。

5 乙は頭書（3）の課税対象項目について、税法の改正により消費税率が改定された場合、改定された消費税率によって算出された金額を支払うものとする。

## (敷金)

第6条 乙は、本契約から生じる債務の担保として、頭書（3）に記載する敷金を甲に交付するものとする。

2 甲は、乙が本契約から生じる債務を履行しないときは、敷金をその債務の弁済に充てることができる。この場合において乙は、本物件を明け渡すまでの間、敷金をもって当該債務の弁済に充てることができない。

- 3 賃料が増額された場合、乙は、頭書（3）に記載する月数相当分の新賃料額と旧賃料額の差額を、敷金に補填するものとする。
- 4 甲は、明渡しまでに生じた本契約から生じる乙の一切の債務を敷金から充当し、なお残高がある場合には、本物件の明渡し後、遅滞なく、その残額を乙に返還しなければならない。
- 5 前項の規定により乙の債務額を差し引くときは、甲は、敷金の返還とあわせて債務の額の内訳を明示しなければならない。
- 6 乙は、敷金の返還請求権を第三者に譲渡またはほかの債務の担保に供してはならない。

（反社会的勢力ではないことの確約）

第7条 甲及び乙は、それぞれ相手方に対し、次の各号に定める事項を確約する。

- 一 自らが、暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第二号に規定する暴力団、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
- 二 甲又は乙が法人の場合、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
- 三 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
- 四 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、甲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。

（禁止又は制限される行為）

第8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、本物件の使用にあたり、次の各号に掲げる行為及びこれらに準じる近隣に迷惑をかける一切の行為を行ってはならない。
  - 一 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
  - 二 大型の金庫・ピアノ・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
  - 三 排水管を腐食、破損させるおそれのある液体を流すこと、異臭を発生させること、または故意過失により排水管を詰まらせること
  - 四 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
  - 五 猛獣、毒蛇等の明らかに近隣に迷惑をかける動物を飼育すること
  - 六 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
  - 七 本物件又は本物件の周辺において、著しく粗野若しくは乱暴な言動を行い、又は威勢を示すことにより近隣者および他の入居者・管理者等に不快感・不安感を覚えさせること
  - 八 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
  - 九 自転車置場での自転車・原動機付自転車以外の使用
  - 十 バイクを無許可で敷地内に駐車すること。但し敷地内にバイク置場が無い場合、甲の承諾を得て、乙の指定駐車をバイク置場として使用できる
  - 十一 市が指定するゴミ出しルールを守らないこと

十二 トイレでのトイレトーパー以外の使用及びその他水洗装置故障の原因となる行為

十三 ベランダを含む共用部でのたばこ等の喫煙

十四 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。

十五 受忍限度を超える異臭の発生その他住環境、衛生を害すること。

十六 受忍限度内の生活音などに対して過剰な苦情や要求を言うこと。

4 乙は、本物件の使用にあたり、甲の書面による承諾を得ることなく、次の次号に掲げる行為を行ってはならない。

一 観賞用の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もの以外の犬、猫その他小動物等ペットの飼育

二 階段・廊下等共用部分への物品を置くこと

三 階段・廊下等部分への看板・ポスター等の広告物の掲示

#### (乙の管理義務)

第9条 乙は、本物件を善良なる管理者の注意をもって使用する義務を負う。

2 乙は、特に本物件の火災発生防止に留意するものとする。

3 乙は、甲が本物件の管理上必要な事項を乙に通知した場合、その事項を遵守しなければならない。

4 契約締結と同時に甲は乙に対し入居に必要な本物件の鍵を貸与する。乙は、これらの鍵を善良なる管理者の注意をもって保管かつ使用しなければならない。万一紛失又は破損したときは、乙は、直ちに甲に連絡のうえ、甲が新たに設置した鍵の交付を受けるものとする。ただし、新たな鍵の設置費用は乙の負担とする。

5 乙は、鍵の追加設置、交換、複製を甲の承諾なく行ってはならない。

#### (契約期間中の修繕)

第10条 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。

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、当該修繕の実施を拒否することはできない。

3 乙は、本物件内に破損箇所が生じたときは、甲にその旨を速やかに通知し修繕の必要について協議するものとする。その通知が遅れて甲に損害が生じたとき乙は、これを賠償する。

4 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修繕を実施しないときは、乙は自ら修繕することができる。この場合の修繕に要する費用は、第1項に準ずるものとする。

5 乙は、本項第一号から第七号に掲げる修繕は、甲への通知及び甲の承諾を要することなく、自らの負担において行うことができる。

一 畳の取替え、裏返し

二 障子紙の張替え、ふすま紙の張替え

三 電球、蛍光灯、ヒューズ、照明の取替え

四 給水栓、排水栓の取替え

五 蛇口のパッキン、コマの取替え

六 風呂場等のゴム栓、鎖の取替え

七 網戸の張替え等その他費用が軽微な修繕

#### (契約の解除)

- 第11条 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。
- 一 乙が頭書(3)に掲げる賃料、更新手数料等支払いを2ヶ月以上怠ったとき
  - 二 乙の責めに帰すべき事由により必要となった修繕に要する費用の負担義務を怠ったとき
- 2 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ずに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。
- 一 本物件を居住の用以外に使用したとき
  - 二 第8条(第3項第六号から第八号を除く。)に規定する義務のいずれかの規定に違反したとき
  - 三 入居時に、乙又は丙について告げた事実的重大な虚偽があったことが判明したとき
  - 四 その他乙が本契約の各条項に規定する義務に違反したとき
- 3 甲は次のいずれかに該当した場合には、何ら催告も要せずして、本契約を解除することができる。
- 一 第7条の確約に反する事実が判明したとき
  - 二 契約締結後に自ら又は役員が反社会的勢力に該当したとき
  - 三 法人契約の場合で、その法人が仮差押え、仮処分、強制執行を受けるに至ったとき、若しくは破産、特別清算、会社更生、民事再生申し立てをし又は申し立てを受けたとき
  - 四 乙或いは同居人に、刑事事件その他の著しい信用を失墜させる行為があったとき
  - 五 乙が逮捕・拘留されたとき、又は刑の執行により1ヶ月以上にわたって身柄を拘束されたとき
- 4 甲は、乙が第8条第3項第六号から第八号に掲げる行為を行った場合は、何らの催告も要せずして、本契約を解除することができる。

#### (乙からの解約)

- 第12条 乙は、甲に対して1ヶ月前までに甲指定の書面若しくは電子文書にて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。
- 2 前項の規定にかかわらず、乙は解約申入れの日から1ヶ月分の賃料又は賃料相当額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ヶ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。
- 3 乙は解約の通告を撤回できない。ただし、甲が承諾した時、乙の撤回により甲に生じた損害金を負担することで解約を撤回することができるものとする。

#### (一部滅失等による賃料の減額等)

- 第13条 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べき事由によらないときは甲及び乙は、その使用できなくなった部分の割合に応じて賃料減額の要否や程度、期間、賃料の減額に代替する方法その他必要な事項について協議するものとする。この場合において、賃料を減額するときは、その使用できなくなった部分の割合に応じるものとし(別表1)に基づき算出するものとする。
- 2 減額等の日数起算日は乙が甲に通知し、甲がその事を乙に直接確認し終えた時間からとし、(別表1)記載の免責日数を差し引いた1ヶ月を暦日数として日割り計算し、1日24時間として時間単位(分切り捨て)で計算した額とする。
- 3 土曜日、日曜日、ゴールデンウィーク、お盆、年末年始等は特別期間とし、特別期間は家賃の減額対象外とする。

- 4 乙が甲に通知し、甲がその事を乙に直接確認し終えた時間から24時間を1日とするものとする。
- 5 乙の都合により甲の修繕が遅滞した期間については、家賃の減額対象外とする。
- 6 家賃の減額を行う場合、甲は修繕完了月の翌月以降の家賃より相殺の上で減額を行うものとする。
- 7 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、当残存する部分のみで甲は乙が賃借した目的を達することができないときは乙は、本契約を解除することができる。

(契約の終了)

第14条 本契約は、本物件の全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は、これによって終了する。

(明渡し)

- 第15条 乙は1ヶ月前に甲指定の書面若しくは電子文書にて解約を通知し明け渡し立会い日の日時を甲と決定し契約が終了する日までに本物件を明け渡さなければならない。
- 2 乙は、第11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。
  - 3 乙は、明渡しの際、貸与を受けた本物件の鍵を甲に返還し、複製した鍵も甲に引き渡さなければならない。
  - 4 乙が明渡しを遅延したときは、乙は、甲に対して、賃貸借契約が解除された日又は消滅した日の翌日から明渡し完了の日までの間の損害金を支払わなければならない。
  - 5 乙は電気、ガス、水道、電話等の停止手続き及び料金の精算をしなければならないものとする。
  - 6 明け渡しにあたり、乙は本物件内に存する自己又は同居人等の物品全部を引き払い甲と明け渡し立会いを行い検査を受けるものとし、検査終了を以って本物件の明け渡しとする。
  - 7 本物件内において、甲の承諾を得て、乙が設置した設備・造作物・その他の物品であっても、乙は甲に買い取り請求することが出来ず、全て撤去しなければならない。但し、退去後本物件内外に残置物がある場合、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ることができない。
  - 8 乙は、本契約の終了に際して、その事由及び名目の如何にかかわらず、本物件の造作及び設備について支出した有益費その他諸費用の償還請求権を放棄しその原因の如何にかかわらず、移転料・立退き料・補償料等、名義の何たるかを問わず、一切金品その他を請求することはできない。

(明渡し時の原状回復)

- 第16条 本物件の明渡し時において、乙は、通常の使用に伴い生じた本物件の損耗及び本物件の経年劣化を除き、本物件を原状回復しなければならない。
- 2 本物件の明渡し時における原状回復条件は、賃貸住宅の原状回復に関する費用負担の一般原則の考え方による。すなわち乙の故意・過失、善管注意義務違反その他通常の使用方法を超えるような使用による損耗等については、乙が負担すべき費用となる。なお、震災等の不可抗力による損耗、上階の居住者など乙と無関係な第三者がもたらした損耗等については、乙が負担すべきものではない。建物・設備等の自然的な劣化・損耗等（経年劣化）及び乙の通常の使用により生ずる損耗等（通常損耗）については、甲が負担すべき費用となる。
  - 3 たばこ等を喫煙した場合、壁紙・天井・床の張替などは乙が負担すべき費用とする。
  - 4 甲及び乙は、本物件の明渡し時において、乙が行う原状回復の内容及び方法について立会いの上協議するものとする。原状回復の方法は甲が工事の手配等を行うものとし自らの負担部分に係る費用を甲に対し支払うものとする。

- 5 乙は甲と立会いの上協議して決定した工事内容を甲の指定する退去精算書から確認し、退去精算金額を最終決定し署名捺印をするものとする。
- 6 乙が退去精算書に同意した後、速やかに甲は原状回復工事を発注するために、乙は退去精算書の内容を同意後は変更することはできないものとする。但し、甲が乙の申し出で過失を認めた場合はその限りでない。
- 7 乙は原状回復工事が完了後、甲から請求書が到着後3日以内に甲が指定する金融機関口座にその金額を振り込むものとする。尚、振込手数料は乙の負担とする。
- 8 乙及び丙は明け渡し立会い及び退去精算に関して弁護士、司法書士以外の者を代理人及び立会人等名目の如何を問わず関与させないものとする。

#### (立入り)

- 第17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 解約申入れ後において、本契約が終了した後に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本物件の確認をするときは、甲及び物件の確認をする者は、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、乙の承諾を得ずに立ち入ったときはその旨を乙に通知しなければならない。
  - 5 甲は、乙又は入居者の親兄弟・親戚・会社の上司、あるいは警察、消防署などの要請により、緊急に本物件に立ち入る可能性があると認めたときは、甲が指定した者の立会いのもとで本物件に立ち入ることができるものとする。但し乙に対し、立会い結果の報告を行うものとする。

#### (甲の通知義務)

- 第18条 甲は、次の各号のいずれかに該当するときは、直ちにその旨を書面によって乙に通知しなければならない。
- 一 賃料等支払方法の変更
  - 二 頭書(5)に記載した管理業者の変更

#### (乙の通知義務)

- 第19条 乙又は丙は、次の各号のいずれかに該当するときは、直ちにその旨を書面によって甲に通知しなければならない。
- 一 1ヶ月以上の不在又は現に不在であるとき
  - 二 頭書(4)に記載する入居者(出生を除く。)を追加するとき
  - 三 丙の住所・氏名・緊急の連絡先・その他の変更
  - 四 丙の死亡又は解散
  - 五 丙の破産開始決定等連帯保証人として要求される能力又は資力を失ったとき
  - 六 乙の氏名、会社名(法人契約の場合)勤務先や業種、連絡先その他の変更

(延滞損害金)

第20条 乙は、本契約より生じる金銭債務の支払いを遅滞したときは、年(365日あたり)14.6%の割合による延滞損害金を支払うものとする。

(乙の債務の担保)

第21条 本契約においては、頭書(6)に記載する方法により乙の債務を担保する。

2 頭書(6)で「連帯保証人」にチェックがある場合には、次の各号の定めによるものとする。

一 丙は、乙と連帯して、本契約から生じる乙の債務を負担するものとする。本契約が更新された場合においても、同様とする。

二 前項の丙の負担は、頭書(6)及び記名押印欄に記載する極度額を限度とする。

三 丙が負担する債務の元本は、次のいずれかに該当するときに、確定するものとする。

ア 甲が、丙の財産について、賃料その他の本契約により生じる乙の金銭の支払を目的とする債権についての強制執行又は担保権の実行を申し立てたとき。ただし強制執行又は担保権の実行の手続きの開始があったときに限る。

イ 丙が破産開始手続開始の決定を受けたとき

ウ 乙又は丙が死亡したとき

四 前号に規定する場合又は丙が、連帯保証人として要求される能力又は資力を失った場合は、第19条の規定に基づき乙は直ちにその旨を甲に通知するとともに甲の承諾する新たな連帯保証人に保証委託するものとする。

五 前号の場合において新たに甲との間で連帯保証契約を締結した連帯保証人は第一号に定める義務を負うものとする。

六 丙の請求があったときは、甲は、丙に対し、遅滞なく、賃料及び共益費等の支払状況や滞納金の額、損害賠償の額等、乙の全ての債務の額等に関する情報を提供しなければならない。

3 頭書(6)で「家賃債務保証業者の提供する保証」にチェックがある場合には、次の各号の定めによるものとする。

一 頭書(6)記載の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、本契約と同時に同保証を利用するために必要な手続きをとらなければならない。

二 乙が前号の手続きを取らない場合その他乙の責に帰すべき事由により前号に定める保証が利用できない場合は、本契約は成立しないものとする。ただし、乙は、頭書(2)記載の契約の始期から本物件を明け渡すまでの間の賃料相当損害金を負担しなければならない。

三 前号本文の場合において、別に連帯保証人を立てることにより契約を成立させることを甲及び乙が合意した場合には、前号の規定にかかわらず、甲と丙との間で連帯保証契約が成立したことをもって、頭書(2)記載の契約の始期に本契約が有効に成立したものとみなす。

(入居制限)

第22条 頭書(1)の間取りがワンルーム、1K、1DKの物件である場合においては、入居者を単身者に限るものと定め、2名以上の居住を認めないものとする。但し、甲が認めた場合はこの限りではない。

2 乙が前項に定める入居制限に反した場合、第11条2項の定めが適用されるものとし、甲は本契約を解除することができる。

(信用情報の公開)

第23条 本物件において、乙が第11条に掲げた義務に違反し、甲の指示・催告に応じず或いは第8条の規定に違反した場合、国の機関若しくは地方公共団体又はその委託を受けた者からの乙の個人情報の照会に関し、甲が応じて、乙は異議を述べることはできない。

(貸主からの更新拒否及び中途解約)

第24条 甲は借地借家法の定める正当な事由がある場合には、契約期間満了の6ヶ月ないし1年前までに、乙に通知して契約の更新を拒絶することができる。

2 甲は、本契約期間中であっても、借地借家法の定める正当な事由がある場合には乙に対し、6ヶ月前までに解約の申し入れをすることにより、本契約を解約することができる。

(損害責任)

第25条 乙及び同居人、来客等乙の関係人の故意過失により、本物件若しくはその施設を破損・滅失させ、甲又は第三者に損害を与えた場合には、乙は直ちにこれを甲に報告し、その指示に従ってこれを修復するとともに、損害を賠償しなければならない。

(駐車場・専用庭・物置)

第26条 乙が駐車場を賃貸したとき、駐車場内の乙の車輛管理、及び第三者による無断駐車は、乙の責任にて行う。事故・盗難・物損等に関して、甲は一切の責任を負わない。

2 乙は、甲の承諾なくして、駐車場に工作物を設置することはできない。又は駐車場内に車輛以外の物品を置くことはできない。

3 駐車場の位置は甲が任意に指定し、又は変更できるものとする。

4 駐車場の管理その他の都合で、甲は乙の車輛の移動あるいは駐車位置の変更を行うことができる。これについての乙の損害に関して、甲はその責任を負わない。

5 乙は甲の承諾なくして、それぞれ、建物と駐車場を別に契約の解除をすることはできない。

6 専用庭・物置・ベランダ・バルコニーの清掃・衛生管理等は、乙の責にて行うものとする。

(新築物件の場合の特約)

第27条 本物件が本契約締結時点で未だに完成していない新築物件である場合において、新築工事の遅延、その他の事由により頭書(2)に記載の賃貸借契約期間の始期までに、甲から乙へ本物件を引き渡すことができない場合、甲は本物件が完成し、入居可能となったときに引き渡すことを以って足りるものとし、同時に頭書(2)に記載の賃貸借契約の始期も変更されるものとする。

2 前項の場合において万一乙に何らかの損害・損失が生じて、故意又は重大な過失が認められない限り甲はその賠償の責任を一切負わないものとする。

(貸主の地位の承継)

第28条 本物件は甲が本物件の所有者から転貸借を目的とする賃貸借契約を締結しており下記の事項を適用するものとする。

一 本物件は甲が本物件の所有者から転貸借の承諾を得て賃借し、これを乙に賃貸(転貸)する。

二 本物件の所有者と甲との賃貸借契約が期間満了、合意解約等により終了したときは、本契約の甲の地位は本物件の所有者が継承し、乙は継承時と同一の条件を以って本物件の所有者との間で本物件の賃貸借契約を継続するものとする。

(鳥獣・害虫等の駆除と対策)

第29条 乙が本物件を使用中に発見し甲に通知した蜂の巣や鳥の巣など鳥獣・害虫等の駆除で専有部分の駆除は乙が行うものとする。共用部分の駆除は甲が行うものとする。但し甲乙合意のもと、他の住民に迷惑が掛からないことを前提に鳥類等の巣立ちを待って駆除することができるものとする。

2 鳥獣・害虫対策は、甲乙どちらの責めに帰すべき事由によらない自然発生であるものは、以下の対策に講じる費用負担を甲は負わないものとする。

一 外部から飛来及び侵入した鳥獣対策並びに糞害対策（駐車場・敷地部分も同じ）

二 外部から飛来及び侵入した害虫対策並びに糞害対策（駐車場・敷地部分も同じ）

(免責)

第30条 地震、火災、風水害等の災害、盗難等その他甲乙双方の責めに帰さない事由又は不可抗力と認められる事故（第14条の場合を含む。）、又は、甲若しくは乙の責めによらない電気、ガス、給排水等の設備の故障によって生じた甲又は乙の損害について、甲又は乙は互いにその責めを負わないものとする。

(協議)

第31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。

(合意管轄裁判所)

第32条 本契約に起因する紛争に関し、訴訟を提起する必要があるときは、本物件の所在地を管轄する地方（簡易）裁判所を第1審管轄裁判所とする。

(個人情報の取扱)

第33条 本契約及び契約期間中に乙が甲に提出した個人情報を、管理業者、物件所有者、自治会及び町内会、修理業者等に必要に応じて開示することを、乙は予め承諾するものとする。

(契約更新に関する事項)

第34条 前条までの規定以外に更新に関する費用については、頭書（7）のとおりとし、次の各号のいずれかに該当する場合、本契約期間満了の翌日から起算して同一条件にて更新されるものとし、以降も同様とする。

一 乙より期間満了日の1ヶ月前までに、本契約を終了させる旨の第12条1項の意思表示が無いとき。

二 甲より期間満了日の6ヶ月前までに、正当な事由に基づき本契約を更新しない旨、または賃貸借条件を変更しなければ更新しない旨の通知がないとき。

三 乙は頭書（7）に記載の更新事務手数料を、契約満了日の前日までに頭書（3）の方法で支払うものとする。

(契約の変更)

第35条 乙は賃借人・連帯保証人を変更する場合は、書面により申し出なければならずこの場合乙は、甲が提示する条件等を履行承諾することにより変更できるものとする。

(管理の委託)

第36条 乙は、本契約に基づく甲の業務について、甲の指定する管理業者にその業務を委託することを承諾するものとする。

(特約事項)

第37条 前条までの規定以外に特約事項については下記のとおりとする。

- 一 乙は頭書(2)契約開始日より1年未満で解約する場合は賃料1ヶ月分を違約金として甲に支払うものとする。
- 二 乙は本契約解約時にクリーニング費用及び退去立会費を(別表2)に基づき支払うものとする。
- 三 出張費等は(別表3)に基づき乙が支払うものとする。
- 四 入居者同士や近隣との直接トラブルは極力発生しないよう注意し、発生した場合は当事者同士で解決するものとする。

(別表1) 設備等の不具合による賃料減額のガイドライン

(別表2) クリーニング費用及び退去立会費

使用できなくなった状況	月額減額割合	免責日数
電気が使えない	30%	2日
水が出ない	30%	2日
トイレ使えない	30%	1日
ガスが使えない	10%	3日
風呂が使えない	10%	3日
エアコンが作動しない	5,000円	3日
テレビ等通信設備が使えない	10%	3日
雨漏りによる利用制限	5~50% 結露・カビ等が発生した場合は50%	7日

(公財)日本賃貸住宅管理協会クレームトラブル対処法増補改訂版(2009)

間取り	価格	消費税	税込価格
1R・1K・1DK	45,000円	4,500円	49,500円
1LDK	47,000円	4,700円	51,700円
1SDK・2DK	50,000円	5,000円	55,000円
1SLDK・2LDK・ガレージハウス	53,000円	5,300円	58,300円
3DK・3LDK	55,000円	5,500円	60,500円
メゾネット	55,000円	5,500円	60,500円
戸建て	75,000円	7,500円	82,500円
ペット可	90,000円	9,000円	99,000円
退去立会費	5,000円	500円	5,500円

(2020年4月1日現在の取引価格)

(別表3) 出張費等

	価格	消費税	税込価格
宅配ボックス解錠手数料	5,000円	500円	5,500円
カギ解錠出張料	5,000円	500円	5,500円
鳥獣・害虫等の駆除費	5,000円	500円	5,500円
インターネット配線撤去工事立会費	5,000円	500円	5,500円

# 重要事項説明書（居住用建物普通賃貸借）

様

下記の建物（以下「本物件」という）について、宅地建物取引法第35条・同法第35条の2の規定に基づき、次の通り説明します。  
この内容は重要ですから、十分理解されるようお願いいたします。

宅地建物取引業者	商号 又は名称		商号 又は名称	
	代表者氏名	(印)	代表者氏名	(印)
	主たる事務所 所在地・TEL		主たる事務所 所在地・TEL	( )
	免許証番号	( ) 第 号	免許証番号	( ) 第 号
	免許年月日		免許年月日	
宅説明建物を取る引士	氏名	(印)	氏名	(印)
	登録番号		登録番号	
	業務に従事 する事務所名		業務に従事 する事務所名	
	事務所所在地		事務所所在地	
TEL		TEL		
取引態様	賃貸借	媒介	賃貸借	

## 1. 物件の表示

名称		部屋番号	0
所在地		使用面積	0.00 m <sup>2</sup>
種類		構造	階建
建築時期	明治33年1月0日 完成	用途地域	0
所有者	(住所)	(氏名)	
	(住所)	(氏名)	
貸主	氏名	株式会社ミュキサブリース	
	住所	愛知県岡崎市上里三丁目3番地1	
備考	登記名義人（所有者）と貸主が異なる場合の理由 → 転貸借		

## 2. 登記簿に記載された事項

	所有権に関する事項（甲区欄）		所有権以外の権利に関する事項（乙区欄）
	所有者	所有権にかかる権利に関する事項	
建物	氏名:		
	住所:		
	氏名:		
	住所:		
「競売されると6ヶ月の明け渡し猶予の保護がありますが、それ以後は立退かされる可能性があります。また、この猶予期間も、買受人に対し賃料相当分の支払いを1ヶ月以上怠ると直ちに立退かされる可能性があります。敷金はもとの貸主に返還請求することになります。」			

## 3. 法令に基づく制限の概要

法令名				
有無	無	無	無	無

## 4. 水道・電気・ガスの供給施設及び排水施設の整備状況

飲料水		ガス	
電気		污水排水／雑排水	

## 5. 建物建築の工事完了時における形状、構造等（未完成物件のとき記入）

--

## 6. 建物の設備の整備状況

設備		

## 7. 当該建物が造成宅地防災区域内か否か

造成宅地防災区域	区域外	(備考)

## 8. 当該建物が土砂災害警戒区域内か否か

土砂災害警戒区域	区域外	(備考)

## 9. 当該建物が津波災害警戒区域内か否か

津波災害警戒区域	区域外	(備考)

## 10. 石綿使用調査内容

調査結果記録	無	内容	平成18年以降の建築物になりますので、無石綿となります。

## 11. 耐震診断の内容

耐震診断	無	内容	昭和56年6月1日以降の建物になりますので、新耐震基準となります。

## 12. 建物状況調査の結果の概要

建物状況調査結果記録	無	内容	建物状況調査未実施。

## 13. 水防法の規定により市町村の長が提供する図面(水害ハザードマップ)における当該宅地建物の所在地

水害ハザードマップの有無	洪水		雨水出水(内水)		高潮	
	有	無	有	無	有	無
水害ハザードマップにおける宅地建物の所在地	別紙ハザードマップ参照 なお、水害ハザードマップに記載の内容については今後変更される場合があります。					

## 14. 賃料及び賃料以外に授受される金額

項目	金額	項目	金額
賃料（非課税）	月額 0 円	敷金	0 円
共益費（非課税）	月額 0 円	礼金	0 円
駐車料（税込）	月額 0 円	償却金	0 円
緊急サポート24（税込）	月額 0 円	入町費（非課税）	0 円
町内会費(非課税)	月額 0 円	カギ交換代（税込）	0 円
		仲介手数料（税込）	0 円
その他費用	0 円	車庫証明手数料（税込）	1回につき 3,300 円
クリーニング費用（税込）	退去時 円	更新事務手数料（税込）	11,000 円

※退去時、上記クリーニング費用は賃借人負担となります。

## 15. 契約の解除に関する事項

契約解除
1. 次の各号の一つに該当する場合には、貸主は、借主に対して何等の催告を要せずして賃貸借契約を解除することができるものとする。 一 本物件を使用目的以外に使用したとき。 二 借主が賃料等の支払いを2ヶ月以上怠ったとき。 三 借主の故意または過失により必要となった修繕に要する費用・火災保険料・更新事務手数料等の支払いを怠ったとき。 四 借主が仮差押え・仮処分・強制執行を受けるに至ったとき、もしくは破産・特別清算・会社更生・民事再生の申し立てをし、または申し立てを受けたとき、その他著しく信用を失墜したとき。 五 借主が逮捕・拘留されたとき、または刑の執行により1ヶ月以上にわたって身柄を拘束されたとき。 六 借主及び同居者が反社会的団体（暴力団・過激な政治団体・過激な宗教団体等）の構成員またはそれに準ずるものと認められたとき、及びそれらの関係者を本物件に立ち入らせたとき。 七 借主は、貸主の承諾の有無にかかわらず、本物件の全部または一部につき、反社会的勢力に賃借権を譲渡し、または転貸してはならない。 八 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。 九 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。 十 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。 十一 入居時に、借主または連帯保証人について告げた事実と重大な虚偽があったことが判明したとき。 十二 その他借主が本契約の各条項を違反したとき。 中途解約 1. 借主は、貸主に対して1ヶ月前までに貸主指定の書面もしくは電子文書にて解約の申入れを行うことにより、本契約を終了することができる。ただし、借主は通告に代え、1ヶ月分の賃料を支払い、即時解約することができる。 2. 借主は解約の通告を撤回することができない。ただし、貸主が承諾したとき、借主は撤回により貸主及び管理者に生ずる費用を負担し、撤回できるものとする。

## 16. 損害賠償額の予定または違約金に関する事項

1. 借主は、故意または過失により生じた損害について賠償しなければならない。 2. 借主が明渡しを遅延したときは、借主は貸主に対して、賃貸借契約が解除された日または消滅した日の翌日から明渡し完了の日までの間の損害金を支払わなければならない。
---

## 17. 支払金または預り金の保全措置の概要

保全措置を講じるかどうか	講じません

18. 契約期間及び更新に関する事項

契約の種類	○	普通建物賃貸借	取壊し予定の建物賃貸借
		定期建物賃貸借	終身建物賃貸借
契約期間	年 月 日 から 年 月 日 まで		
更新に関する事項	更新する		
備考	更新時に更新事務手数料として 11,000円（更新事務手数料 10,000円 + 消費税 1,000円）		

19. 用途その他の利用の制限に関する事項

用途制限	住居のみ
利用の制限	1. ペットの飼育禁止 2. 集会場、事務所としての使用禁止 3. ベランダを含む共用部でのたばこ等の喫煙 4. 大音量でテレビ、ステレオ、カラオケ等の操作やピアノ等の演奏を行うこと

20. 敷金の精算に関する事項

1. 借主は、本物件明渡し時まで、敷金をもって賃料等その他の債務と相殺することはできません。 2. 貸主は、明渡しまでに生じた本契約から生じる借主の一切の債務を敷金から充当し、なお残高がある場合には、本契約の明渡し後、遅滞なく、その残高を借主に返還しなければならない。
---

21. 建物管理の委託先

氏名（商号又は名称）	
住所（主たる事務所の所在地）・TEL	TEL:
マンション管理業者の登録をしているとき、登録年月日及び登録番号	

22. 供託所等に関する説明

宅地建物取引業保証協会の名称及び住所	公益社団法人 全国宅地建物取引業保証協会 東京都千代田区岩本町2-6-3 TEL 03-5821-8121
宅地建物取引業保証協会の事務所の所在地	公益社団法人 全国宅地建物取引業保証協会愛知本部 愛知県名古屋市中区城西5-1-14 TEL 052-524-1124
弁済業務保証金の供託所及びその住所	東京法務局 東京都千代田区九段南1-1-15

23. その他

1. 本物件は、貸主が本物件の所有者から転貸借の承諾を得て賃借し、これを借主に賃貸（転貸）する。 2. 本物件の所有者と貸主との賃貸借契約が期間満了、合意解除等により終了したときは、本契約の貸主の地位は本物件の所有者が継承し、借主は継承時と同一の条件を持って本物件の所有者との間で本物件の賃貸借契約を継続するものとする。 3. 借主および連帯保証人は、この契約に関わる退去立会・精算その他契約事項等の疑義について、親族であると否とを問わず弁護士・司法書士以外の者を、代理人および立会人等名目のいかんを問わず関与させてはならない。 4. 借主の都合により本契約を契約期間の始期より1年未満で解約する場合、借主は、本契約において別に定めのあるものの他に、上記14に記載された賃料1ヶ月分を違約金として貸主に支払うものとする。
---

以上の重要事項について、表記の宅地建物取引士より「宅地建物取引士証」を掲示のうえ説明を受け、重要事項説明書及び付属書類を受領しました。

年 月 日

〒  
住所

氏名 印

TEL