

第1条 (賃貸人の権限及び義務の委託等)

1. 本契約の甲が大和リビング株式会社でない場合、本契約に基づき甲の業務及び権限のうち、次の事項につき、甲が頭書記載の甲の代理人 (大和リビング株式会社。以下「甲の代理人」という。) に委託することを乙は承諾した。
 - ①賃貸借契約・連帯保証契約の締結、解約の受領、解約に伴う精算及び原状回復に関する合意、更新の意思表示の受領及び更新契約の締結。
 - ②賃料その他、甲がこの契約により乙及び丙に請求権を有する金銭の請求及び代理受領。
 - ③乙、乙が指定し甲が承諾した者 (以下「入居者」という。)、丙からの本契約に基づく請求、クレームの受領。
2. 大和リビング株式会社は本契約に基づく同社の業務 (甲又は甲の代理人としての業務) の全部又は一部を、頭書 (5) に記載する管理会社に委託できることを、乙は承諾した。

第2条 (総則)

1. 甲は、本貸室を本契約に定める条件にて賃貸し、乙はこれを賃借する。
2. 乙は入居者に対し、本貸室並びに建物、諸設備及び敷地等 (以下「本建物」という。) の使用等に関する乙の義務を、遵守させなければならない。
3. 乙は、本貸室及び本建物の共同使用部分をその本来の用法に従い善良な管理者の注意をもって使用するものとし、甲が定める賃貸ライフガイドブック等の注意事項を遵守する。また乙は、甲又は本建物の管理者 (頭書 (5) の管理会社又は連絡先) が管理上必要な事項 (以下「管理規定」という。) を定め、これを乙に通知又は所定の場所に掲示したときは、これを遵守しなければならない。

第3条 (契約期間及び契約の更新)

1. 契約期間は、頭書 (3) に記載するとおりとする。
2. 甲及び乙は、協議の上、本契約を更新することができる。本契約は、乙が頭書 (4) の契約一時金を甲に支払い、甲が提示する条件を乙が承諾履行したとき、合意更新されるものとする。

第4条 (使用目的)

乙は、居住のみを目的として本貸室を使用しなければならない。

第5条 (賃料等の支払い)

1. 乙は、頭書 (4) の記載に従い、賃料等 (月額・契約一時金) 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及び共益費は、1か月を実日数に応じて計算した日割額とする。
3. 金融機関収納印押印振替書をもって領収証にかえ甲は改めて領収証を発行しない。
4. 振込手数料、口座振替手数料等、送金費用は乙の負担とする。

第6条 (賃料・共益費・その他使用料の決定)

甲及び乙は、契約期間中であっても、本貸室の維持管理費、公租公課、損害保険料、経済情勢の変動、又は、諸物価の高騰等の事情により、賃料・共益費・その他使用料が不当となったときは、これらを改定することができる。

第7条 (敷金)

1. 乙は、本契約から生じる乙の債務の履行を担保するために、頭書 (4) に記載する敷金を甲に預け入れるものとする。
2. 乙は、本貸室を明け渡すまでの間、敷金をもって賃料、共益費その他の債務と相殺を主張することができない。
3. 甲は、本貸室の明渡しがあったときは、遅滞なく、敷金の全額を無利息で乙に返還しなければならない。ただし、甲は、本貸室の明

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、当該債務の額を敷金から差し引くことができる。

4. 前項ただし書の場合には、甲は、敷金から差し引く債務の額の内訳を乙に明示しなければならない。

第8条 (禁止又は制限される行為)

1. 乙は、甲の書面による承諾を得ることなく、本貸室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、本貸室の増築、改築、移転、改築若しくは模様替又は本建物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、本貸室の使用に当たり、別表第1に掲げる行為を行ってはならない。
4. 乙は、本貸室の使用に当たり、甲の書面による承諾を得ることなく、別表第2に掲げる行為を行ってはならない。

第9条 (連絡義務)

乙は、本貸室の使用に当たり、別表第3に掲げる行為を行う場合には、甲に通知しなければならない。

第10条 (修繕)

1. 甲は、別表第4に掲げる修繕を除き、乙が本貸室を第4条の目的で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、当該修繕の実施を拒否することができない。
3. 乙は、甲の承諾を得ることなく、別表第4に掲げる修繕を自らの負担において行うことができる。

第11条 (契約の解除)

1. 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。
 - ①第5条第1項に規定する賃料支払義務。
 - ②第6条第1項に規定する共益費支払義務。
 - ③前条第1項後段に規定する費用負担義務。
2. 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。
 - ①第4条に規定する本貸室の使用目的遵守義務。
 - ②第8条及び第9条各項に規定する義務。
 - ③その他本契約書に規定する乙の義務。
3. 乙が、次の各号の一に該当したときは、甲は、何等の催告を要せず直ちに本契約を解除することができる。
 - ①法人である乙について、銀行取引停止、破産、民事再生手続、特別清算、会社更生の申立があったとき。

第12条 (乙からの解約)

1. 乙は、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。
2. 前項の規定にかかわらず、乙は、解約申入れの日から1か月分の賃料 (本契約の解約後の賃料相当額を含む。) 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、随時に本契約を解約することができる。

第13条 (明渡し)

1. 乙は、本契約が終了する日までに (第11条の規定に基づき本契約が解除された場合においては、直ちに)、本貸室を明け渡さなければならない。この場合において、乙は、通常の使用に伴い生じた本貸室の損耗を除き、本貸室を原状回復しなければならない。
2. 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。
3. 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。
4. 乙は、本貸室からの退去に際して、甲に対して立ち退き料その他名目の如何にかかわらず、一切の請求をすることはできない。
5. 本契約が終了し、乙が本貸室を明け渡した後に本貸室内又は本建物内に残置したものとあるときは、甲は、乙がその所有権を放棄したものとみなして任意にこれを処分し、当該放棄の原因として生じた費用を乙に対して請求することができる。

第14条 (立ち入り)

1. 甲は、本貸室の防火、本貸室の構造の保全その他の本貸室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、本貸室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ち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貸室を賃借しようとする者又は本貸室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、本貸室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、本貸室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、立ち入り後その旨を乙に通知しなければならない。
5. 甲は、本契約における乙の賃借権の放棄の有無を確認する必要がある場合は、本貸室内に立ち入ることができる。

第15条 (地位の承継)

甲と本建物所有者との間の本建物に関する賃貸借契約又は管理委託契約が終了した場合において、本契約が継続中のときは、本建物所有者が甲の賃貸人としての地位を承継することとし、乙はこれを予め承諾するものとする。

第16条 (連帯保証人)

1. 連帯保証人は、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。
2. 乙は、連帯保証人がその責を果たす事ができない状況となった場合は、本契約から生じる乙の債務の履行を担保するために、直ちに、他の連帯保証人を選任しなければならない。
3. 連帯保証人は、本契約の更新がなされた場合においても、更新後の契約から生じる乙の債務を負担するものとする。

第17条 (合意管轄)

本契約に関して紛争が生じたときは、甲 (甲が大和リビング株式会社でないときは甲の代理人) の本店 (甲が頭書賃貸人表示欄【甲が大和リビング株式会社でないときは頭書甲の代理人表示欄】に支店名を表示しているときは当該支店) の所在地を管轄する裁判所を第一審の付加的合意管轄裁判所とすることに各当事者は合意した。

第18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19条 (特約条項)

本契約の特約については、下記各号及び頭書 (6) 記載のとおりとする。

- ①管理会社の分別管理 本契約書に管理会社の記載がある場合、当該管理会社は、乙から支払われた頭書 (4) の金員について、帳簿上において自ら又は第三者の財産と分別して管理するものとする。
- ②管理会社の受託事項 本契約書に管理会社の記載がある場合、当該管理会社は、本契約第1条第1項の①から③に掲げる事項及び乙、入居者、丙に対する本契約に基づく請求、クレームの受領を甲から受託している。
- ③反社会的勢力の排除に関する表明・確約事項 甲及び乙は、本契約を締結するにあたり、入居契約申込書の裏面「承諾事項」記載の反社会的勢力の排除に係る表明事項を改めて相手方に確約し、当該確約に違反があることが判明した場合は本契約が無効となることを承諾する。

別表第1 (第8条第3項関係)

- ①灰皿、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・ラジオ・ステレオ等の操作、ピアノ等の楽器類の演奏を行うこと。
- ⑤犬、猫、爬虫類、猛獣、竜巻等の近隣に迷惑をかけるおそれのある動物を飼育すること。
- ⑥共同生活の秩序を乱し、本建物の他の入居者又は近隣住民の迷惑となる行為をすること。
- ⑦反社会的な行為をすること。
- ⑧賃貸ライフガイドブック等で禁止されている行為をすること。
- ⑨敷地内に看板・ポスター等の広告物を掲示すること。
- ⑩団体的な行動又は交渉をすること。
- ⑪暴力団事務所として使用し、又は代紋掲示や暴力団構成員、同準構成員等を反復継続して出入させる等によりその使用を疑われる行為をし、又は近隣住民への恐怖感、威圧感、不快感を与える行為をすること。

別表第2 (第8条第4項関係)

- ①階段・廊下等の共用部分に物品を置いたり、放置すること。
- ②観賞用の小鳥・魚等の動物を飼育すること。
- ③本建物の模様替え、その他工作・造作を加えること。
- ④連帯保証人を変更すること。

別表第3 (第9条関係)

- ①入居者の概要欄に記載する同居人に変動があったとき。
- ②勤務先、連絡先に変動があったとき及び入居後電話を設置するとき。
- ③1か月以上継続して本貸室を留守にするとき又は使用しないとき。
- ④乙の氏名に変更があったとき、及び連帯保証人の住所又は氏名に変更があったとき。
- ⑤連帯保証人が死亡、又は、乙若しくは連帯保証人が破産等の申立があったとき。
- ⑥本貸室の損傷又は損傷のおそれが生じたとき。
- ⑦その他、甲が指定する事項に該当するとき。

別表第4 (第10条第3項関係)

- ①畳の取替え、裏返し
- ②ヒューズ、電球、蛍光灯、照明器具の修繕、取替え
- ③換紙、障子紙等の張替え
- ④給水栓の取替え、排水栓の取替え
- ⑤その他前各号に準じる費用が軽微な修繕