

### (契約の締結)

第1条 貸主及び借主は、頭書(1)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。

### (使用目的)

第2条 借主は、貸主の書面による承諾を得ることなく本物件を居住以外の用途に使用、または賃借権の譲渡及び転貸してはならない。また、「入居申込書」に記載された者のみが入居でき出生による人員追加になった者以外を入居させることはできない。

2 借主は本物件を日常的に清掃し汚れやゴミを除去するなど、他人のものとして相応の注意をもって使用しなければならない。

### (契約期間及び更新)

第3条 契約期間は、頭書(2)に記載する通りとする。尚、3月退去の場合は24日までに退去しなければならない。

2 借主より契約満了日の30日前までに本契約を解除する意思表示がなく、かつ貸主より契約期間満了日の6ヶ月前までに更新拒絶または条件を変更する旨の通知がない場合、本契約は契約期間満了日の翌日から同じ契約内容で、更に2年間更新される。

### (家賃及び共益費・その他の料金)

第4条 借主は頭書(3)の記載に従い、家賃等を貸主に支払わなければならない。

2 入居月の1ヶ月に満たない期間の家賃等は、1ヶ月を30日とした日割計算（百円未満を切り捨て）とする。一方、退去月は15日以前の退去は半月分、16日以降の退去は1ヶ月分とする（半月計算）。但し、3月の場合は16日以降の退去を日割計算とする。

3 本貸室の電気・ガス・水道等の使用料は、借主が直接供給先に支払うものとする。また、貸主がこれを徴収する場合は、単価及び借主の使用数量を明らかにしなければならない。但し、一定額を定めこれに代えることもできる。

4 公租公課及び物価の高騰等諸般の事情により家賃を変更する必要がある場合、もしくは改装や設備改善等により近傍同種の建物の賃料に比較して賃料が不当となった場合には貸主は遅くとも契約期間満了日の6ヶ月前までに借主に予告し、双方が協議のうえ改定するものとする。この場合、契約更新後の家賃より改定家賃とする。尚、契約期間中にこの手順以外により家賃を変更する場合、減額はできるが増額はできないものとする。但し、家賃以外の共益費、その他の料金は契約期間中でも、貸主はその根拠を明らかにしたうえで変更することができる。

5 借主が支払期日までに家賃等の全部または一部を支払わなかった場合、延滞した家賃等の額に対し、支払期日の翌日から当該家賃等の支払日までの日数に年（365日当たり）14.6%の割合を乗じ計算した金額に相当する延滞損害金を、貸主に支払うものとする。

### (敷金・礼金・公租公課)

第5条 敷金の設定がある場合、借主は頭書(3)に記載する金額を本契約から生じる債務の担保として、本契約締結時に貸主に預託しなければならない。

2 借主が本契約から生じる債務を履行しない時は、貸主は敷金をその債務の弁済に充てることができる。一方、借主は本物件を明渡すまでの間、敷金をもって当該債務の弁済に充ててを請求することはできない。

3 本物件の明渡しがあった時は、貸主は遅滞なく敷金の全額を無利息で返還しなければならない。但し、未納金及び違約金、損害金等がある場合には、本物件の明渡し後30日（3月退去の場合は60日）以内に精算のうえ、当該債務の額を敷金から差引くことができる。

4 前項但し書の場合、貸主は敷金から差引く債務の額の内訳を借主に明示するものとする。

5 礼金の設定がある場合、借主は頭書(3)に記載する金額を契約金の一部として、本契約締結時に貸主に支払わなければならない。尚、退去時及び解約時に返還はされない。

6 本物件に関する公租公課は貸主の負担とする。

### (反社会的勢力の排除)

第6条 貸主及び借主はそれぞれ相手方に対し、次の各号の事項を確約する。

- 一 自らが暴力団、暴力団関係企業、総会屋も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。
  - 二 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 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または転貸してはならない。

### (禁止される行為)

第7条 借主は本物件の使用に当たり別表(1)及び(2)に掲げる行為を行ってはならない。但し、別表(2)のうち貸主もしくは管理者が特別に許可をする場合は、当該禁止行為から除外される。

2 借主は貸主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、改造もしくは模様替え、または本物件の敷地内に工作物の設置をしてはならない。

### (通知義務)

第8条 「入居申込書」に記載された事項に変更が生じた場合、借主は速やかに貸主または管理者に書面をもって通知しなければならない。

2 1ヶ月以上本物件を不在にする場合、借主は予め管理者に通知しなければならない。

3 本物件において水漏れや設備等に異常が発生した場合、借主は速やかに管理者に通知しなければならない。

### (契約期間中の修繕)

第9条 貸主は、借主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については、借主の責めに帰すべき事由により必要になったものは借主が負担し、その他のものは貸主が負担するものとする。

2 前項の規定に基づき貸主が修繕を行う場合は、貸主は予めその旨を借主に通知しなければならない。この場合において、借主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 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貸主が正当な理由なく修繕を実施しない時は、借主は自ら修繕を行うことができる。この場合の修繕に要する費用については、第1項に準ずるものとする。

4 本条第1項の規定にかかわらず、別表(3)に掲げる修繕については、入居中における通常損耗及び経年劣化であっても借主が自らの費用負担において行うものとし、貸主はその修繕義務を負わないものとする。借主がこの修繕を行う場合、貸主への通知は必要としない。

### (損害賠償・火災保険等)

第10条 借主が第8条3項の通知を怠ったために被害が拡大した場合は、借主は損害の一部を負担しなければならない。

2 借主が貸主より借り受けた元鍵を紛失した場合は、借主は錠前から鍵を交換する費用を負担しなければならない。

3 本物件に存在する金銭及びその他の物品において、天災地変・風水火災及び第三者の行為によって遺失・盗難・損害等の被害が発生した場合でも、貸主及び管理者は善良な管理者としての注意義務を怠っていない限り、借主に対して損害賠償の責めを負わない。

4 借主は、学生賠償責任保険（一人暮らし特約あり）または同程度の借家人賠償責任保険が付いた火災保険等及び個人賠償責任保険に加入しなければならない。

### (貸主または管理者等の立入り)

第11条 貸主または管理者及びそれらに指定された者（以下「貸主等」という）は、借主または連帯保証人の同意なしには本貸室に入立入ることはできない。但し、本貸室の保全・防犯・防火の他、借主の救護など緊急の必要がある場合には本貸室に入立入り、必要な措置を取ることができる。予め借主または連帯保証人の同意を得ていない場合は、貸主等は事後速やかにその旨を借主または連帯保証人のいずれかに報告をしなければならない。

2 貸主等は法律で義務付けられた消防設備等の点検を行う場合はその5日前までに実施日時を本物件の掲示板等に掲示、かつ書面をもって借主に通知をしなければならない。この掲示と通知をもって、例えば借主が不在またはその同意がなくても貸主等は本貸室に入立入り、先の点検を実施することができる。借主はこれを了承・協力するものとし、正当な理由がある場合を除き、実施を拒んだり妨害をすることまたは異議を述べることができない。

3 貸主等が本物件の管理に必要な調査や改修工事をしようとする場合、借主はこれに協力しなければならない。

4 借主と貸主の間で本契約を解除することが決まった日、もしくは退去予定日から30日前のいずれか短い方の期間で、室内の見学等の貸主が次の入居者を探すために必要な行為に、借主は協力しなければならない。

### (契約の解除・失効)

第12条 本契約書交付以前の契約解除は契約未成立につき、支払われた金銭は借主に返還される。本契約書交付後かつ最終金の全額を支払う前に借主が解除する場合は、手付金の返還を放棄しなければならない。一方、貸主が解除する場合は、受領済みの手付金を返還後、さらに、それと同額を違約金として借主に支払わなければならない。そして、契約成立後かつ最終金の全額支払い後から契約開始日の前日までに解除する場合は、貸主・借主いずれが解除する場合でも、家賃2ヶ月相当額の違約金を相手方に支払わなければならない。

2 借主は契約期間内であっても本契約を解除することができる。但し、契約開始日より1年未満で本契約を解除する場合は、3月に解除をする場合及び正当な理由がある場合を除き、退去月の家賃1ヶ月相当額の違約金を貸主に支払わなければならない。

3 借主は退去予定日の30日前までに書面をもって退去の予告をしなければならない。借主が30日に満たない予告によって本契約を解除する場合は、正当な理由がある場合を除き、家賃とは別に家賃1ヶ月相当額の違約金を貸主に支払わなければならない。

4 借主が次のいずれかに該当した場合において、相当の期間を定めて催告を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時は、貸主は本契約を解除することができる。

- 一 家賃等の支払いを2ヶ月以上続けて遅滞した場合。
- 二 本契約に規定する費用負担義務をしない場合。
- 三 借主が本契約の条項に違反したため信頼関係を保持することが不可能になり、本契約を維持することが著しく困難な状況が生じた場合。
- 5 貸主または借主の一方について、次のいずれかに該当した場合には、その相手方は何ら催告を要せず本契約を解除することができる。

一 本契約書や「入居申込書」等に重大な虚偽の記載があった場合。

二 第6条第1項各号の確約に反する事実が判明した場合。

三 契約締結後に自らまたは役員が反社会的勢力に該当した場合。

6 貸主は、借主が第6条第2項に規定する義務に違反した場合または別表(1)第1号から第3号に掲げる行為を行った場合には、何らの催告を要せず本契約を解除することができる。

### (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、それが借主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減額されるものとする。この場合において、貸主及び借主は減額の程度、期間その他必要な事項について協議するものとする。

2 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、残存する部分のみでは借主が賃借をした目的を達することができないときは、借主は本契約を解除することができる。

### (契約の終了)

第14条 天災地変等により本物件の大部分の使用が不可能になった場合、本契約は終了する。この契約終了について、双方共に損害賠償の請求はできないものとする。

### (明渡し及び原状回復)

第15条 借主は本物件の明渡し日に、通常の使用に伴って生じた自然損耗を除き、本物件を原状に復して返還しなければならない。

- 2 本物件の明渡し日に、借主による用途違反や不注意による建物・設備等の損傷、カビや水漏れを放置したことによる被害の拡大、日常清掃や手入れを怠ったことによる特段の汚れや劣化が認められる場合には、通常の使用に伴って生じた自然損耗や経年劣化を除き、貸主は借主に対してその修復や汚れの除去にかかる費用を損害賠償請求でき、借主はこれを支払わなければならない。
- 3 明渡し後に本物件の外に借主が残置したものがある場合、借主はその所有権を放棄したものとみなし、貸主はこれを随時、任意に処分及び撤去することができる。尚、この処分にかかる費用は借主の負担とする。
- 4 借主は貸主に対して、造作内装・設備等の買取りを請求することはできない。

(連帯保証人)

第16条 連帯保証人(以下「丙」という)は借主と連帯して、更新後も含め本契約が存続する限り、本契約から生じる借主の一切の債務を負担しなければならない。

- 2 前項の丙の負担は、丙の記名押印欄に記載する極度額を限度とする。
- 3 丙が負担する債務の元本は、借主または丙が死亡した時に確定するものとする。
- 4 丙の請求があった時は、貸主は丙に対し遅滞なく賃料等の支払い状況や滞納額、損害額等借主のすべ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。
- 5 丙が死亡、破産または住所不明等によりその責を果たせない状況になった場合、借主はその旨を貸主に直ちに通知しなければならない。また、借主は速やかに貸主の承諾を得て、連帯保証人の変更または追加をしなければならない。

(家賃債務保証業者の提供する保証)

第17条 家賃債務保証業者の提供する保証を利用する場合には、家賃債務保証業者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、貸主及び借主は本契約と同時に当該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。

(本物件の差押え)

第18条 貸主に手形不渡り、破産・民事再生・会社更生等の申立て、もしくは本物件に競売の申立てや競売手続き等による差押え(以下「差押え等」という)があった場合、またはその恐れがある場合には、貸主は遅滞なく借主と广大生協に通知するものとする。また、当該差押えがあった場合、貸主は敷金返還の期限の利益を失い、直ちに借主に返還するものとする。尚、直ちに返還されない場合には、借主は敷金の預託額まで賃料等と相殺することができる。

- 2 本物件の差押え等により借主が不利益を被ることがあったとしても、本物件の斡旋時に説明すべき重要事項説明を果たしていれば、广大生協は借主の将来の不利益まで責任を負わないものとする。

(協議)

第19条 貸主及び借主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。

(特約事項)

貸主と借主は本物件について以下の通り賃貸借契約を締結し、また連帯保証人は借主の債務について保証契約を締結したことを証するため、本契約書を作成し記名押印のうえ保有する。

頭書(1) 賃貸借の目的物

				西暦		年		月		日	
名称	A マンション	101号室	階	面積	30.00㎡ (バルコニーは除く)	間取	1K	種別	マンション	用途	居住用
所在地	〒739-0046 広島県東広島市西条町0000			構造	鉄筋コンクリート造	階数	5階	竣工	2000年1月1日完成		

頭書(2) 契約期間

契約期間	2021年4月1日～2023年3月24日(2年0ヶ月)	契約更新	自動更新	契約種類	普通賃貸借
------	-----------------------------	------	------	------	-------

頭書(3) 家賃等

(■：毎月のお支払い額 ●：契約締結時の一時金)

■家賃	円/月	■賃与料	円/月	■礼金	円	■支払方法	自動引落 ※振込手数料は借主の負担とする
■共益費	円/月	■ネット利用料	円/月	■敷金	円	■支払期日	毎月支払額は、当月末日までに翌月分を支払う
■水道料	円/月	■	円/月	■鍵交換料	円	■支払先	〇〇銀行 〇〇支店 (普通) 1234567
■駐車料	円/月	■	円/月	■	円	■名義人	広島大学消費生活協同組合 ヒロダイトウ

貸主 (または転貸主)		フリガナ		セイキョウ ヨイソウ		電話番号		000-000-4141	
氏名/商号		生協 良三				印			
住所/所在地		〒739-0046 広島県東広島市西条町1234							
借主 (入居者)		フリガナ		ヒロダイ コタロウ		電話番号		000-000-4649	
氏名		広大 子太郎				印			
現住所		〒000-0000 岡山県山口市島根町鳥取0000							
連帯保証人 (借主の両親等) ※		フリガナ		ヒロダイ オヤタロウ		電話番号			
氏名		広大 親太郎				印		極度額 家賃の4ヶ月分	
現住所		<input checked="" type="checkbox"/> 同上(借主と同居) 〒							

媒介業者	
名称	広島大学消費生活協同組合
代表者氏名	理事長 細野賢治 印
所在地	広島県東広島市鏡山1-4-5
電話番号	082-422-7163
免許番号	広島県知事(9)第5599号
宅地建物取引士	
氏名	茅本 敦 印
登録番号	(広島)第012279号

※本契約手続き時に借主と同居である場合、「現住所」欄は「同上」にするものとする。また、家賃債務保証業者を利用する場合は、その「業者名(商号)」及び「所在地」を記載する。

別表(1)

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、付近の住民及び通行人に不安を覚えさせること。
④鉄砲、刀剣類または爆発性、発火性を有する危険な物品等を製造または保管すること。
⑤覚醒剤、麻薬、危険ドラッグ(薬事法第2条第14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恐れがある物を製造または保管すること。
⑥油など排水管を腐食、詰まらせる恐れがある液体や物質等を流すこと。
⑦上階より物品、液体等を落とすこと、または投げること。
⑧集会や宴会または楽器(消音機能付きは除く)の演奏やテレビ等で大音量を発すること、及び異臭を発生させるなど、近隣に迷惑を及ぼすこと。
⑨ドア・壁等を叩くなど大きな音を出すこと、または大きな振動をおこすこと、及び大声を発すること。
⑩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。
⑪指定された方法及び場所以外でゴミを出すなど、本物件及び周辺環境の衛生を害する行為または管理に支障を及ぼす行為、もしくはそれらの恐れがある行為をすること。

別表(2)

①認められた喫煙所以外の場所(本貸室内及びベランダ、共用部を含む)で喫煙をすること。 (注)2019年までの契約で原則として禁止されているのは「本貸室内での喫煙」だけです。
②動物の飼育、または一次預かりをすること。
③石油ストーブ及び石油ファンヒーターを使用すること。
④ガス、電気及びインターネットやケーブルテレビ、有線放送等の設備工事をすること。
⑤床、天井、壁や柱(フック取付用巾木を除く)に釘や強力な粘着テープを使用すること。
⑥大型の金庫、その他重量の大きな物品等を搬入または備え付けること。
⑦階段、廊下等共用部に物品を設置すること、及び専用に使用または占拠すること。
⑧階段、廊下等共用部に看板、ポスター等の広告物を掲示すること。
⑨自転車、原動機付自転車、自動二輪車を合わせて2台以上を駐輪すること。

別表(3)

①電球、蛍光灯、ヒューズの取替え	②電池等、消耗品の取替え
③畳表の取替え、裏返し	④襖紙・障子紙の張替え

(貸主印)

(借主印)