

建物賃貸借契約書

物件
3号室
(札幌市中央区)

建 物 賃 貸 借 契 約 書 (居 住 用)

名 称		3 号室				
所 在 地		札幌市中央区				
構 造		木造 ・鉄骨造 ・鉄筋コンクリート造 ・鉄骨鉄筋コンクリート造 2 階建				
種 類		一戸建 ・テラスハウス・アパート ・ 1 棟 3 戸				
間 取		(2)LDK ・DK ・K ・1R				
付 属 設 備		浴室・シャワー・シャワートイレ・TVモニターホン・ロードヒーティング シューズボックス・トランクルーム・電気給湯・IHクッキングヒーター ウォークインクローゼット・洗面台・電気暖房 エアコン・駐車場				
契約期間(入居開始可能日)		平成 30 年 10 月 13 日から 平成 32 年 10 月 12 日までの 2 年間				
契 約 期 間 内 違 約 金		金 80,000 円				
特 約 事 項	※本契約は甲・乙の両者間合意により平成30年10月13日～平成30年10月31日分の家賃を無料とする。 ※乙は甲に対して水廻消毒料35,000円(税別)を退去時に支払うものとする					
家 賃 等	家 賃 等 (月 額)	80,000円	敷 金	80,000円		
	共 益 費 (月 額)	込	礼 金	✍		
	町内会費 (月 額)	実費	火災保険料 (2) 年間	15,000円		
	駐 車 料 (月 額)	込	水廻消毒料(退去時払)	35,000円(税別)		
	水 道 料 (月 額)	実費				
	24 時 間 管 理 費 (月 額)	500円(税別)				
	ロードヒーティング料(12月～翌3月)	1,500円(税別)				
支 払 方 法	翌月分を毎月 27 日までに 口座振込 で支払う。持参先					
振 込 先 (振込手数料 乙の負担)	金融機関名： 口座番号：普通口座 カ) ダイヒョウトリシマリヤク ウジイエユウキ					
駐 車 場	登 録 車 種		車 番		位 置	

入 居 者 一 覧 表	続 柄	氏 名	年 齢		連 絡 先	
	本 人					
	婚約者					

この契約の締結を証するため本契約書2通を作成し当事者記名押印の上、甲、乙各自1通を保有する。

契約締結日 平成 年 月 日

甲 (貸 主) 氏 名			
貸主代理人 所 在			
名 称		印	電話 011-
乙 (借 主) 住 所			
氏 名		印	携帯
勤 務 先 名		電話	
連 帯 保 証 人 住 所			
氏 名		印	携帯
勤 務 先 名		電話	
連 帯 保 証 人 住 所			
氏 名		印	携帯
勤 務 先 名		電話	
管理会社			
所 在 地	商 号		電話
株式会社			
媒介業者 北海道知事 石狩(2) 第 号			
所 在 地	商 号		☎ 011-
代表者 名		株式会社	
取 扱 店	代表取締役		印
宅地建物取引士登録番号 (石狩)第 号 宅地建物取引士氏名 印			

契約条項

【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、頭書に記載する目的物件(以下「本物件」という)について居住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

契約期間は頭書に記載の通りとする。

2 甲及び乙は、特段の連絡が無い限り本契約は自動更新されるものとする。

【賃料】

第3条

乙は頭書の記載に従い、賃料を甲に支払わなければならない。

2 甲及び乙は、次の各号の一に該当する場合には、互いに協議の上、賃料を改定することが出来る。

- 1 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。
- 2 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。
- 3 近傍類似の建物の賃料の変動が生じ、賃料が不相当となった場合。
- 3 一か月に満たない期間の賃料は、特段の取り決めが無い限り、15日を境に半月分と一ヵ月分とする。

【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、共益費を頭書の記載に従い甲に支払うものとする。

- 2 甲及び乙は、維持管理費の増減により共益費が不相当となったときは、協議の上共益費を改定することができる。
- 3 一か月に満たない期間の共益費は、特段の取り決めが無い限り、15日を境に半月分と一ヵ月分とする。

【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 本物件内の設備等の消耗品(蛇口等のパッキン、電球、蛍光灯、電池等)に関しては乙の負担で交換する。
- 4 冬期間における水道管の凍結、破裂、または水道管の詰まり等に関しては乙の負担で修復するものとする。

【敷金】

第6条

乙は、本契約から生じる債務の担保として、頭書に記載する敷金を甲に預け入れるものとする。

- 2 乙は、本物件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することが出来ない。
- 3 賃料が増額された場合、乙は頭書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控除し、なお差額がある場合には、本物件の明渡後、遅滞なくその残額を無利息にて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引くときは、甲は、敷金の返還と合わせて債務の額の内訳を明示しなければならない。

【禁止または制限される行為】

第7条

乙は、甲の書面による承諾を得ることがなく、本物件の全部又は一部に付き、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がなく、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あたり、次の各号に定める行為をしてはならない。

- 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すること。
- 二 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。
- 三 排水管を腐食させるおそれのある液体を流すこと。
- 四 大音量でテレビ、ステレオ、カラオケ等の操作、ピアノ等の演奏を行うこと。
- 五 灯油ポータブルストーブの使用(使用に伴う結露、排気汚濁は乙の負担で修復義務を負う)
- 六 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。
- 七 第1項の規定にかかわらず、本物件の全部又は一部につき、暴力団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又は同条第六号に規定する暴力団員(以下「暴力団員」という)に賃借権を譲渡すること、又は転貸すること、又は出入りさせること。
- 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がなく、次の各号に掲げる行為をしてはならない。
 - 一 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の設置。
 - 三 階段・廊下等共用部分への看板・ポスター等の広告物の掲示。

【乙の管理義務】

第8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。(民法第400条)

- 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 乙は管理規約・使用細則等を遵守するとともに、甲が本物件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、乙宛に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たる注意義務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。
但し、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9条

甲は、本項第一号から第四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、乙の故意また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。

- 一 畳の取替え、裏返し
- 二 障子紙の張り替え、ふすま紙の張り替え。
- 三 電球、蛍光灯、ヒューズの取替え。
- 四 その他費用が軽微な修繕。
- 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、第1項第一号から第四号に掲げる修繕を自らの負担において行うことができる。
- 4 本物件内に破損個所が生じたとき、乙は、甲に速やかに届け出て確認を得るものとし、その届出が遅れて本物件に破損が生じたときは乙はこれを賠償する義務を負う。

【契約の解除】

第10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促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 乙が賃料又は共益費の支払を2か月以上怠ったとき。
- 二 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の負担を怠ったとき。
- 2 甲は、乙が次に掲げる義務に違反した場合において、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7条のいずれかの規定に違反したとき。
 - 三 入居時に、乙又は連帯保証人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違反したとき。

3 乙が次の各号の一に該当するときは、前項に定める「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」ものとみなす。

- 一 乙又は乙の同居人が、暴力団員であるにもかかわらず、そのことを偽って契約をしたことが判明したとき。
- 二 乙が、本物件を暴力団事務所として使用、若しくは第三者に提供したとき。
- 三 乙が本物件の共用部分に暴力団員を出入りさせたとき。
- 四 乙が、本物件、共用部分その他本物件建物の周辺において、暴力団員であるとの威力を背景に、粗野な態度、言動により第三者に不安感、不快感、迷惑を与えたとき。
- 五 乙が、第7条第3項第六号又は第七号の規定に違反したとき。
- 六 乙が暴力団員以外の破壊・暴力活動を行う組織その他の反社会的と認められる組織・団体等の一員として前各号に該当した場合、その他前各号に準ずる事情が生じたとき。

【解約通知】

第11条

乙は、甲に対して一ヵ月前までに解約の申入れを書面により行うことにより、本契約を終了することができる。

甲は乙に対して6ヵ月前までに書面により解約の通知を行うことにより本契約を終了することが出来る。

- 2 前項の規定にかかわらず、乙は解約申入れの日から一ヵ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一ヵ月を経過するまでの間、随時に本契約を終了することが出来る。

【明渡し及び明渡し時の修繕】

第12条

乙は10日前までに明渡し日を甲に通知の上、本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10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、複製した鍵は甲に引き渡さなければならない。
- 4 本契約終了時に本物件等内に残置された乙の所有物があり、本物件を維持管理するために、緊急やむを得ない事情がある時は、乙がその時点でこれを放棄したものとみなし、甲はこれを必要な範囲で任意に処分し、その処分に要した費用を乙に請求することができ、乙は甲に請求された費用を遅滞なく支払わなければならない。
- 5 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を除き、本物件を原状回復しなければならない。
- 6 甲及び乙は、前項の規定に基づいて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。
- 7 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賃料の倍額に相当する損害金を支払わなければならない。

【立ち入り】

第13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時は、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が出来ない。
- 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出来る。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。

【甲の通知義務】

第14条

甲は次の各号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 頭書に記載した管理業者の変更
- 三 甲が第三者に建物を譲渡し、貸主が変更となった場合

【乙の通知義務】

第15条

乙又は連帯保証人は、次の各号に該当するときは、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 一ヵ月以上の不在又は現に不在である場合。
- 二 頭書に記載する入居者(出生を除く)を追加する場合
- 三 連帯保証人の住所・氏名・緊急の連絡先、その他の変更があった場合
- 四 連帯保証人の死亡及び解散

- 2 前項四号の場合、乙は甲の指示に従い、連帯保証人の変更若しくは家賃保証会社との契約を行うものとし、それに係る費用は乙の負担とする。

【遅延損害金】

第16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)14.60%の割合による延滞損害金を支払うものとする。

【連帯保証人】

第17条

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。

【免責】

第18条

地震、火災、風水害等の災害、盗難等その他不可効力と認められる事故、又は、甲若しくは乙の責によらない電気、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を負わないものとする。

【違約金】

第19条

本契約書に定める各条項に違反した場合、甲、乙互いに違約金として賃料の一ヵ月相当額を支払うものとし、第10条記載の契約の解除手続きを行う。

【火災保険】

第20条

乙は、本契約期間内は必ず甲の指定する火災保険に加入しなければならないものとし、乙が火災保険に加入しないことで発生した損害金、負担金については乙及び乙の連帯保証人が負担し、支払うものとする。また、火災保険の未加入が発覚した際には、第10条2項4号の規定による。

【協議】

第21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、民法その他法令及び慣行に従い、誠意をもって協議し定めるものとする。

【合意管轄裁判所】

第22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)裁判所を甲乙合意の管轄裁判所とする。

【立会人(媒介業者)】

第23条

本契約の立会人(媒介業者)は、甲、乙の相互関係が円満に維持出来る事を基本として本契約に立会、押印し、契約期間中に発生した問題について、問題解決に向けて協力義務を負うものとする。

- 2 立会人によって発生した損害に関しては、甲、乙各々が立会人に対して賠償請求を行うものとする。

建物及び駐車場賃貸借契約書（新規・更新）

物件の表示	名称	階					号室				
	所在地										
	構造						階建				
	間取・床面積						m ²				
契約期間		年	月	日	～	年	月	日	(年間)	期間内解約違約金	
賃料等											
駐車場契約車両		車種				登録番号			駐車位置		
賃料等支払方法		振込・口座振替(自動引落し)									
賃料等支払期日		翌月分を毎月28日迄に振込み(振込手数料は乙の負担となります)									
支払先銀行口座		銀行			支店			当座・普通			
口座番号											
口座名義人											
契約者コード番号											

【特約事項】

契約締結日	年	月	日
甲(賃貸人)	住所		
	氏名		
契約締結業務 代理人(管理会社)	住所		
	会社名		TEL
乙(賃借人)	住所		
	氏名		TEL(自宅) TEL(会社)
丙(連帯保証人)	住所		
	氏名		TEL(自宅) TEL(会社)
丁(連帯保証人)	住所		
	氏名		TEL(自宅) TEL(会社)
立会斡旋人			
立会斡旋人			
宅地建物取引士	氏名		登録番号
契約担当店	担当店		TEL
契約担当者	氏名		

建物及び駐車場賃貸借契約書

第 1 条（賃貸借物件の表示）

甲は、表面表示の建物（以下「本建物」という）のうち、表面表示の室（以下「賃貸借物件」という）を賃貸し、乙はこれを賃借するものとする。

第 2 条（甲の契約締結業務代理人）

- 甲は、株式会社ビッグサービス（以下「契約締結業務代理人」という）に本契約書の締結業務の代理権を与えるものとし、本契約書の作成に関しては契約締結業務代理人の目撃で捺印するものとする。
- 本契約に基づき甲が乙及び乙の連帯保証人に対して行う連絡・通知は、甲に代わり契約締結業務代理人も行えるものとする。又、本契約に基づき乙及び乙の連帯保証人が甲に対して行う連絡・通知は、甲に代わり契約締結業務代理人に対して行うものとする。
- 乙又は乙の連帯保証人の本契約に基づく各種金員の預託又は支払いは、契約締結業務代理人の請求に基づき、契約締結業務代理人への預託又は支払いをもって甲への預託又は支払いとする。
- 本条で定める契約締結業務代理人としての地位は、甲が契約締結業務代理人に本建物及び賃貸借物件の管理を委託している期間のみ有効とし、本契約期間内であっても管理の委託がなくなった場合にはその地位を失う。

第 3 条（使用目的）

乙は、賃貸借物件を乙の住居又は甲が予め書面で承認した目的以外の目的に使用してはならないものとする。

第 4 条（賃貸借期間）

賃貸借契約期間は表面のとおりとする。但し、賃貸借契約期間満了の1ヵ月前までに乙から期間満了により終了させる旨の書面、又は甲から期間満了の6ヵ月前までに正当な事由をもって更新拒絶の通知がなかったときは、期間満了の翌日から起算して更に2年間本契約は更新されるものとし、以降この例によるものとする。

第 5 条（契約解約）

- 甲又は乙は、本契約を解約する場合、甲は正当な事由を有した上で6ヵ月前までに、乙は1ヵ月以上の予告期間をもって相手方に書面で申し入れなければならないものとする。もし、乙の予告期間が1ヵ月に満たない場合、乙はその不足日数が15日以内の時は半月分、16日以上の際は1ヵ月分の賃料相当額を甲に支払い本契約を解約することができるものとする。尚、乙の解約の申し入れは、甲の定める退去届を甲に提出し、その退去届に記載した契約終了日をもってこの契約は終了するものとする。
- 乙は、退去届を甲に提出したときは、甲の承諾なくして、これを撤回または取り消すことができないものとする。
- 乙は、退去届を甲に提出したときは、その退去届に記載した契約終了日までに賃貸借物件を空け、これを返還しなければならないものとする。

第 6 条（期間内解約違約金）

乙の都合により、表面の契約期間内に契約を解約した場合、乙は表面記載の違約金を甲に支払うものとする。尚、甲はこの違約金について、乙が甲に預けている敷金と相殺する事ができるものとする。

第 7 条（賃料等）

- 表面に記載されている賃料等については、表面表示の期日・場所並びに方法によって支払うものとする。
- 賃貸借期間の満了・解約・解除・その他により本契約が終了した日の属する月における乙の賃貸借期間が1ヵ月に満たない場合、賃料等の家賃・共益費・駐車料金の精算は、その不足日数が15日以内の時は半月分、16日以上の際は1ヵ月分の賃料相当額を乙は甲に支払うものとする。家賃・共益費・駐車料金を除く、水道料・町内会費等は半月精算しないものとする。
- 消費税の税率が改定された場合、その施行日の属する月分から賃料等に係わる消費税は改定された消費税率によるものとする。

第 8 条（諸料金及び附加使用料金）

- 乙は、公共料金及び直接供給契約を結ぶ料金については、供給先の請求に基づき直接負担するものとする。
- 乙は、甲の請求に基づく諸料金及び附加使用料金（表面の賃料等に記載）については、甲の指定する方法によって支払うものとする。

第 9 条（料金の改定）

賃料・共益費・諸料金・附加使用料金等について、賃貸借契約期間中であっても、法令の改正や経済情勢の変動、設備及び施設の改築・新設・その他負担増加等の場合に甲乙協議のうえ改定できるものとする。

第 10 条（敷金）

- 乙は、本契約に基づく債務の履行を担保するために、敷金として表面表示の金額を契約締結時までに甲に預け入れるものとする。但し、甲はこれに対し利息は付けないものとする。
- 乙は、前条により賃料の増額があったときは、直ちにその差額分相当の敷金を追加で預け入れるものとする。

- 本契約期間が満了して乙が賃貸借物件について第21条による原状回復及び明渡しを完了し、かつ本契約に基づく乙の甲に対する債務を完済した後、乙に敷金を40日以内に返還するものとする。尚、その際の振込手数料は乙の負担とする。
- 乙は敷金をもって、本契約期間中、賃料その他本契約に基づく乙の債務の弁済に充てることを主張することはできないものとする。
- 甲は、本契約期間が満了して、賃料その他本契約に基づく乙の債務が残存する場合には、敷金をもって、任意に乙の債務の弁済に充てることができるものとする。
- 乙は敷金返還請求権を第三者に譲渡し、又は債務の担保の用に供してはならないものとする。

第 11 条（遅延損害金）

乙が、賃料もしくは共益費などの乙の債務の全部又は一部を、甲の定める支払い期日までに支払わない場合は、乙は支払期日の翌日から支払いの日まで年14.6%の割合により算定した遅延損害金を甲に支払うものとする。

第 12 条（禁止事項）

乙は、次の行為をしてはならない。

- 賃貸借物件の一部又は全部を問わず第三者に賃借権を譲渡すること。
- 賃貸借物件の一部又は全部を問わず第三者に転貸（共同使用・使用賃借・その他これに準ずる一切の行為を含む）すること。
- 賃貸借物件を第3条約定以外の目的に使用すること。
- 賃貸借物件内に通常生活で出るゴミに比べて過度なゴミを放置すること。
- 賃貸借物件内に異臭を放つ物を放置すること。
- 本建物の他の賃借人や近隣住民に危険又は迷惑等をおよぼす行為（大声を出す事、楽器演奏・音響機器・テレビ等で大きな音を出す事、本建物の敷地や共用部に私物を置く事 など）、その他本建物の維持保全を害すること。

第 13 条（甲の承諾を必要とする事項）

乙は次の各号に掲げる行為をしようとするときは、甲が定めた書面によって甲の承諾を得なければならない。

- 賃貸借物件の模様替又はその他の工作をしようとするとき。
- 本建物の敷地内に工作をしようとするとき。
- 賃貸借物件を居住用途以外に用いようとするとき。
- 入居申込書に記載されていない者を賃貸借物件内に同居させる、又はその者の在室名義を表示するとき。
- 賃貸借物件内に小鳥又は観賞用魚類以外の動物等を飼育するとき。
- 本建物の敷地内に自動車等（バイク・自転車を含む）を置くとき。
- 賃貸借物件内に重量物（ピアノ等）を設置・搬入するとき。
- 賃貸借物件の鍵を交換するとき。

第 14 条（損害賠償）

- 乙が万一本建物・賃貸借物件・本敷地内で無断造作を行った場合、乙は原状回復義務を負い、甲に対し造作買取請求等は一切しないものとする。
- 乙が万一本建物・賃貸借物件・本敷地内における甲の所有物について、無断で解体・撤去・伐採等の破壊行為を行った場合、乙は原状回復義務を負うものとする。
- 乙（同居人・家族・乙に関係する訪問者を含む）が故意又は過失により賃貸借物件に物的損害（破損・故障・漏水・火災・その他）を与えたとき又は本建物の他の賃借人に人的損害を与えて、それにより甲が損害を被ったときは、乙は速やかにその旨を甲に連絡し、かつ甲の請求に従い直ちに原状回復その他の方法により損害を賠償するものとする。
- 乙（同居人・家族・乙に関係する訪問者を含む）が本建物及び本建物に近接する場所において殺人・自殺・死体遺棄等で甲に損害を与えたときは、乙は本建物・賃貸借物件・敷地における必要な全ての補修費用（賃貸借物件については全内装設備の取換え費用）及び相当の賠償金（賃料の12ヵ月分相当額を目安とする）を甲に賠償するものとする。
- 天災・地震・火災・盗難・漏水・破損その他甲の責に帰することのできない事由に基づく事故又は甲の行う維持保全に必要な工事による乙の損害並びに本建物の共用部分の使用停止による乙の損害に対しては、甲は一切その責を負わないものとする。
- 本建物及び賃貸借物件が計画停電の対象になり実施された場合に、乙がこれにより何等かの損害を被ったとしても、甲は一切責任をもたないものとする。
- 乙が第22条に違反した場合、これにより甲が被った損害を乙は全額賠償するものとする。

第 15 条（保険の加入及び更新）

乙は本契約締結中は乙の費用負担において住宅総合保険に加入しなければならないものとする。尚、本契約が更新された場合は住宅総合保険も更新しなければならないものとする。

第 16 条（立入点検）

甲又は甲により指定された者は、本建物管理上の必要がある場合及び甲が必要と認めた工事を行う場合、賃貸借物件内に立入り、適宜の措置をとることができるものとする。但し、火災・漏水・盗難等緊急の場合を除きあらかじめ乙に通知するものとする。

第 17 条（契約の消滅）

天災・地震その他甲の責に帰することのできない事由により、賃貸借物件を使用する

ことができなくなったときは、本契約は当然に消滅し、かつこれによって乙の被った損害について、甲は何等の責を負わず、乙は名目の如何を問わず甲に対して金銭その他の請求をしないものとする。

第 18 条（甲に対する通知）

次の各号の一に該当するときは、乙又は乙の連帯保証人は直ちに、その旨を甲に書面をもって通知しなければならないものとする。

- 乙又は乙の連帯保証人が氏名及び代表者又は商号等を変更したとき。
- 乙又は乙の連帯保証人が死亡及び被後見人又は被保佐人の宣告を受けたとき。
- 賃貸借物件又は備品を汚損及び破損又は紛失したとき。
- 賃貸借物件の居住者全員が10日以上部屋を空けるとき。
- 乙又は乙の連帯保証人が就業（就学）先を変更したとき。

第 19 条（館内規則等）

- 乙は、賃貸借物件並びに本建物の玄関・廊下・階段・エレベーター・その他の共用部分を善良なる管理者の注意をもって使用するものとする。
- 本契約に附帯して、別途甲が定める入居者使用規則その他甲が管理上必要な事項を定めている場合、甲はこれを乙に通知又は乙が確認できる所定の場所に掲示するものとし、乙はこれを遵守しなければならないものとする。

第 20 条（契約の解除）

- 甲は、乙が次の各事項の一つに該当する場合、甲の乙に対する催告を必要とせず即時に本契約を解除することができるものとする。

① 入居申込書に虚偽の事項を記載したこと又は不正な手段により入居したことが発覚したとき。

② 第22条に違反したとき。

③ 共同生活の秩序を乱したとき。

- 甲は、乙が次の各事項の一つに該当する場合において、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時は、本契約を解除することができるものとする。

① 賃料等、乙が負担すべき費用の支払いを遅滞したとき。

② 賃貸借物件及び附帯施設又は賃貸借物件の敷地を、故意又は重大な過失により汚損もしくは滅失したとき。

③ 共同生活の秩序を乱したとき。

④ 第12条に違反したとき。

⑤ 第13条に違反したとき。

⑥ 第18条に違反したとき。

⑦ その他本契約に違反したとき。

⑧ 甲乙間の信頼関係を著しく害する行為があったとき。
- 乙が本条1項に該当した場合、乙は違約金として賃料1ヵ月分を甲に支払うものとする。尚、甲はこの違約金について、乙が甲に預けている敷金と相殺する事ができるものとする。
- 乙が本条1～3の各事項に該当した場合に甲が損害を被ったときは、甲は乙に対してその損害の賠償を請求することができるものとする。

第 21 条（原状回復・明渡し）

- 乙が契約満了もしくは消滅によって賃貸借物件を明渡す場合、賃貸借物件を原状回復する義務を負い、乙の故意・過失により必要が生じた修理の費用を負担するものとする（経年劣化による修理は対象外とする。但し、特約事項や覚書に別途定めがある場合は、それに従うものとする）。
- 本契約終了と同時に乙が賃貸借物件を明渡さないときは、乙は契約終了日の翌日以降明渡しに至るまでの日額賃料相当額及び諸料金相当額を甲に支払い、かつ明渡遅延により甲が損害を被ったときは、その損害を賠償しなければならないものとする。

第 22 条（暴力団の排除の推進に関する条例に関する事項）

- 乙は、賃貸借物件の全部もしくは一部を自ら暴力団事務所（暴力団の活動拠点である施設又は施設の区画された部分をいう。以下同じ。）として使用し、又は第三者をして暴力団事務所として使用させてはならないものとする。
- 乙は甲に対して1項の禁止事項に違反しない旨を確約するものとする。
- 甲は下記の事由が存する場合に催告をすることなく本契約を解除し、建物の明け渡しを求めることができるものとする。

① 乙が2項の確約に反し、賃貸借物件の全部又は一部を自ら暴力団事務所として使用し、もしくは第三者をして暴力団事務所として使用させたことが判明したとき。

② 乙が自己又は第三者をして本契約に係る賃貸借物件内及び共用部分等に暴力団であることを感知させる名称、看板、代紋等を掲示したとき。

③ 乙が本建物及び賃貸借物件に反復継続して暴力団員及び暴力団関係者を出入りさせたとき。

- 乙は甲が3項の規定に基づき、本契約の解除権を行使するに際し、乙又は第三者が賃貸借物件に付加した造作等の買取請求、必要費及び有益費の償還請求その他一切の金銭的請求をすることができないものとする。

- 乙は、本契約締結後に、甲又は宅地建物取引業者が行う、賃貸借物件が暴力団事務所として使用されているか否かについての調査に協力し、これを必要と判断する資料を提供しなければならないものとする。

第 23 条（保証委託契約）

本契約に乙の保証委託契約が附帯されている場合、乙の保証委託契約理由のいかんにかかわらず解約・消滅した時は、乙は遅滞なく、乙の負担により新たな保証委託契約の締結または、甲が認める連帯保証人を新たに選任した建物及び駐車場賃貸借契約を締結しなければならない。

第 24 条（建物の保守）

- 甲は、建物の躯体及び共用部分に必要な修繕・保守を行うものとする。
- 乙は賃貸借物件に対して保管の責に任ずるものとし、その維持・管理は乙が行い、乙の故意・過失により必要となった修理・補修について要する費用は乙の負担とする。
- 乙は、修理を要する箇所を発見した場合、自己負担の修繕といえども直ちに甲に連絡するものとし、退去時まで修理完了しない場合、甲の見積請求額を退去時に支払うものとする。

第 25 条（連帯保証人）

- 乙の連帯保証人は、本契約及び本契約に附帯する覚書に基づく乙の甲及び契約業務代理人に対する一切の債務について、乙と連帯して履行の責を負うものとする。
- 甲は、乙の連帯保証人が死亡・被後見人・被保佐人の宣告を受けたとき又は所在が不明、無資力等の理由により保証の責を果たし得ないと認めたときは、乙に対して連帯保証人の追加又は変更を求めることができるものとする。この場合、乙は直ちに甲が請求する資格を有する連帯保証人をたてなければならないものとする。
- 乙及び乙の連帯保証人は、本契約終了後も本契約に基づく一切の債務を免れることはできないものとする。

第 26 条（駐車場使用について）

乙が駐車場を利用する場合、別添駐車場契約に関する覚書を締結し遵守するものとする。

第 27 条（一戸建・テラス・連棟式住宅の賃貸借契約の場合）

- 本建物の屋根及び物置・車庫の屋根の雪下ろしや除排雪については、乙が乙の費用負担で行うものとする。万一これを怠り事故が発生した場合でも甲は一切責任を負わないものとする。
- 敷地内に庭・樹木等がある場合、その手入れは特約がない限り甲の管轄とし、乙は許可なく変更等してはいいけないものとする。

第 28 条（本契約に関する紛争）

本契約及び附帯契約に関し甲乙間に紛争が生じた場合は、札幌地方裁判所又は札幌簡易裁判所をもって、管轄裁判所とすることを甲及び乙はあらかじめ合意するものとする。

第 29 条（定めなき事項）

本契約に定めのない事項は、甲乙協議のうえ誠意をもって処理するものとする。

この契約を証するため、本書3通を作成し、甲及び契約締結業務代理人及び乙が各1通を保有するものとする。