マンション賃貸借契約書

|  |  |
| --- | --- |
| 賃貸人 | 賃借人 |
| 符号 | 項　　目 | 契約条項 | 摘　　　　　　　　　　　　要 |
| Ａ | 賃貸借物件 | 第１条 | 名称 | ◯◯マンション |
| 所在地 |  |
| 構造 | 鉄骨鉄筋コンクリート地上◯階　地下◯階 |
| 延床面積 | ㎡ |
| 専有部分 | ◯階◯号室　　　　　　　　㎡住居部分　　　　　　　　　㎡専用バルコニー　　　　　　㎡ |
| Ｂ | 共用部分 | （第６条） | 建物共用施設 |  |
| 管理人室 |  |
| 付属施設 |  |
| Ｃ | 賃貸借期間 | 第３条 | 令和　　年　　月　　日から令和　　年　　月　　日まで　◯年間 |
| Ｄ | 賃　　　料 | 第５条 | １か月　　　金　　　　　　　円 |
| Ｅ | 敷　　　金 | 第８条 | 　　　　　　金　　　　　　　円 |

　賃貸人○○○○（以下「甲」という。）と賃借人○○○○（以下「乙」という。）とは、甲が標記Ａ欄記載のマンションを乙に賃貸するにつき、次のとおり契約を締結し、その証として、契約書２通を作成し、甲、乙及び乙の連帯保証人◯◯◯◯（以下「丙」という。）はそれぞれ記名捺印の上、甲、乙各１通を保持する。

　令和◯年◯月◯日

　賃貸人　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　賃借人

　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　連帯保証人

　（マンション賃貸借）

**第１条**　甲は乙に対し、標記の物件Ａを賃貸し、乙はこれを賃借する。ただし、面積は壁芯計算とする。

　（使用目的）

**第２条**　乙は賃貸借物件を居住以外の目的に使用してはならない。

　（契約期間）

**第３条**　賃貸借の期間は標記Ｃ記載のとおり満◯か年とする。ただし、期間満了の６か月前までに甲より更新拒絶の通知若しくは条件を変更しなければ更新しない旨の通知がなく、又は期間満了の３か月前までに乙より賃貸借を終了させる何らの意思表示がないときは、期間満了の翌日から起算して更に１か年同一条件により契約は更新されるものとし、その後もこの例による。

２　更新した場合には、乙は、甲に対し、合意更新、法定更新を問わず、更新料として賃料１か月分の金員を支払う。

　（期間内解約）

**第４条**　乙は賃貸借期間中であっても甲に対し３か月の予告期間をもって本契約の解約を申し入れることができる。この場合、本契約は予告期間の満了と同時に終了する。ただし、乙は上記予告に代え３か月の賃料相当額を甲に支払って即時解約することができる。

２　前項の規定による解約申入れは甲所定の書面によるものとし、甲の書面による承諾なくして乙はこれを撤回し、又は取り消すことができない。

　（賃料）

**第５条**　賃料は標記Ｄ欄記載のとおり月額◯◯円也とする。ただし、１か月未満の賃料は、１か月を３０日として日割計算とする。

２　前項の賃料は、乙が毎月末日までにその翌日分を甲が指定する方法により甲又は甲の指定人に支払うものとする。

３　乙が賃料を前項の期日までに支払わないときは、甲は、延滞金額に対し１００円につき日歩◯銭の割合による損害金を乙に請求することができる。

　（諸料金）

**第６条**　乙は、賃貸借物件内における電気、ガス、水道、電話などの使用料のほか、標記Ｂ欄記載の給湯その他の共用部分に関する規定料金を甲が指定する期日までに甲が指定する方法により、甲又は甲の指定人に支払うものとする。

２　前条第３項の規定は、前項に定める諸料金の延滞について準用する。

　（賃料及び諸料金の改訂）

**第７条**　第５条に定める賃料及び前条に定める諸料金が、物価の騰貴、経費の増加その他の事由により不相当となるに至ったときは、賃貸借期間内であっても、甲は乙に対し賃料又は諸料金の改訂をすることができる。

　（敷金）

**第８条**　乙は、敷金として第５条第１項に定める賃料の３か月分に相当する標記Ｅ欄記載の金◯◯円也を本契約締結と同時に、甲に差し入れるものとする。ただし、敷金には利息を付けないものとする。

２　前条により賃料が増額されたときは、乙は直ちにその賃料の３か月分に相当する金額に達するまで敷金の追加差し入れをするものとする。

３　本契約が終了して乙が賃貸借物件について第１６条による明渡しを完了したときは、甲は乙に敷金を返還するものとする、ただし、賃料その他本契約に基づく乙の支払債務があるときは、甲は任意に敷金をもって乙の上記債務の弁済に充てることができる。

４　乙は、本契約期間中上記敷金をもって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ができない。

５　乙は敷金に関する債権を第三者に譲渡し、又は債務の担保に供してはならない。

　（善管注意義務等）

**第９条**　乙は本件建物並びに賃貸借物件を善良なる管理者の注意をもって占有又は使用し、かつ、別に甲が定める管理規則その他の指示を遵守しなければならない。

　（禁止事項）

**第１０条**　乙はあらかじめ甲の書面による承諾がなければ下記の行為をしてはならない。

　(1)　賃貸借物件若しくは造作の修繕若しくは模様替又は造作の新設等原状を変更する行為をすること

　(2)　賃借権の全部又は一部を乙以外の者に譲渡若しくは移転し、又は担保に供すること。

　(3)　賃貸借物件の全部又は一部を賃借人以外の者に転貸すること。

　(4)　賃貸借物件内に乙の家族、使用人以外の者を同居若しくは居住させ、又は、乙以外の者の名義を乙の名義と共同で若しくは共同でなく単独で表示すること。

　（届出）

**第１１条**　乙が法人その他の団体である場合において、その代表者若しくは代理人に変更があったときは、又は賃貸借物件内の居住者に変更があったときは、直ちにその旨を書面をもって甲に届けなければならない。

　（立入点検等）

**第１２条**甲又は甲の指定人は、管理業務遂行上必要があるときは、あらかじめ乙の承諾を得て、いつでも賃貸借物件に立入点検修理その他適宜の措置をすることができる。ただし、火災、盗難その他緊急の場合で乙のあらかじめの承諾を得ることができないときは、事後速やかに甲は乙に連絡報告しなければならない。

　（損害賠償）

**第１３条**　乙（その家族、使用人等を含む。）が故意又は過失により賃貸借物件、本建物若しくはその設備造作等を毀損若しくは滅失し、又は他の賃借人などに人的若しくは物的損害を被らせたときは、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の賠償をしなければならない。

２　天災、地変、火災、盗難その他の甲の責めに帰すことができない事由によって生じた乙の損害については、甲は一切賠償の責めを負わないものとする。

　（契約の失効）

**第１４条**　天災、地変その他甲の責めに帰すことができない事由によって賃貸借物件を使用することができなくなったときは、本契約は当然に将来に向かってその効力を失う。この場合、乙はいかなる名目でも甲に対し金銭その他の請求をしないものとする。

　（契約の解除）

**第１５条**　乙（その家族、使用人等を含む。）が下記の各号の一に該当するときは、甲は乙に対し何らの通知催告なくして直ちに本契約を解除することができる。この場合、甲が損害を被ったときは乙に対しその損害の賠償を請求することができる。

　(1)　第５条第１項に定める賃料又は第６条に定める諸料金の支払を３か月以上延滞したとき。

　(2)　第９条の管理規則などを遵守せず他の賃借人などに危険、迷惑等を及ぼす行為をしたとき。

　(3)　その他本契約の各条項に違反したとき。

　（原状回復及び明渡し）

**第１６条**　賃貸借期間の満了、解約、解除その他の事由により本契約が終了したときは、乙は、賃貸借物件を原状に回復して無条件で直ちに甲に明渡しをしなければならない。

２　本契約が終了したにもかかわらず乙が賃貸借物件内にある乙所有の物件を持ち出さないときは、甲はこれを任意に処分することができる。これに要する費用は全て乙の負担とする。

３　本契約終了と同時に乙が賃貸借物件の明渡しをしないときは、乙は以後明渡し済みに至るまで第５条に定める日割計算による賃料相当額の倍額の使用損害金を第６条に定める諸料金と合わせて甲に支払うものとする。ただし、これは別に甲が被った損害の賠償を免れるものではない。

４　乙は、移転料その他名目のいかんを問わず、甲に対し金銭その他の請求をしないものとする。

　（連帯保証人）

**第１７条**　連帯保証人（以下「丙」という。）は、乙と連帯して、以下のとおり、極度額の範囲において、本契約に基づく乙の一切の債務を履行する責めに任ずる。

　(1)　対象となる債務　本件債務（賃料、延滞賃料に対する遅延損害金、原状回復義務違反に基づく損害賠償金等従たる債務を含む一切の債務）

　(2)　極度額　　　　　金〇〇円

　(3)　元本確定事由　　①　丙の財産について、強制執行又は担保権の実行が申し立てられ、当該手続が開始されたとき。

　　　　　　　　　　　②　丙が破産手続開始の決定を受けたとき。

　　　　　　　　　　　③　乙又は丙が死亡したとき。

２　前項の連帯保証人が欠けるに至ったとき、又は連帯保証人として適当でないと甲が認めたときは、乙は甲の請求に従い直ちに甲が承諾する者に連帯保証人を変更しなければならない。

　（合意管轄）

**第１８条**　本契約に関し当事者間に紛争が生じたときは、◯○地方裁判所を管轄裁判所とすることにあらかじめ合意する。

　（信義誠実）

**第１９条**　本契約に定めがない事項については、当事者は互いに協議の上、信義に従い誠実に処理するものとする。