

## 居住用建物賃貸借契約書（更新）

賃貸人 バンブーボーイ株式会社（以下、「甲」という。）と、賃借人 竹の子 太郎（以下、「乙」という。）とは、下記記載の物件に関し、2014年8月31日を契約始期とする賃貸借契約（以下、「原契約」という。）について、次の通り賃貸借契約（以下、「本契約」という。）の更新契約を締結する。

(A) 物件の表示	建物の名称	バンブーマンション		部屋番号	101
	住居表示	東京都品川区〇〇〇〇〇〇〇〇			
	用途	住居		種類	マンション
	建物構造	鉄筋コンクリート造 地上4階 地下1階建			
	床面積	22.89 m <sup>2</sup>		間取り	1K
(B) 賃貸借の条件	契約期間	2016年8月30日 から 2018年8月29日 まで			
	賃料	月額	72,000 円	敷金	72,000 円
	共益費	月額	2,000 円	礼金	-
	更新料	新賃料 1ヶ月分			
	その他月額費用	・24時間サポート費用：1,280円(外税)			
	支払い方法	貸主指定銀行口座へ銀行振込にて支払い			
	支払い期限	翌月分を毎月末日までに支払い (振り込み手数料は乙の負担とする。)			
	賃料等の振込先	バンブー銀行 本店 口座番号：1234567 口座名：バンブーボーイカブシキガイシャ			
入居者	竹の子 太郎 <span style="float: right;">以上</span>				

甲と乙は、本物件について賃貸借契約を締結し、その証として本契約書2通を作成し、甲乙及び連帯保証人（以下「丙」という）が署名（記名）押印の上、甲乙各1通を保有するものとする

年 月 日

貸主（甲）

住所

氏名

印

借主（乙）

住所

氏名

印

連帯保証人（丙）

住所

氏名

実印

【媒介業者】

東京都知事（XX）第XXXXXXXX号

バンブーボーイ株式会社

代表者 高田 圭佑

登録番号 ○○知事 第○○○○○○○号

宅地建物取引士

# 契約条項

## 第1条 (目的)

- 1 甲は、乙に対し表記の物件 (A) (以下「本物件」という) を賃貸し、乙はこれを賃借する。

## 第2条 (契約期間及び更新)

- 1 更新後の契約期間は表記 (B) のとおりとする。
- 2 甲及び乙は、協議の上、本契約を更新することができる。
- 3 甲は、乙から契約期間満了の1ヶ月前までに、甲に対して書面をもって本契約の存続に関し、何らの申し出がない場合には、当該期間の満了の翌日より起算してさらに期間、賃料等同一条件にて本契約を合意更新したものとみなす。以後この例による。
- 4 本契約を更新する場合、乙は甲に対し、更新料として、表記 (B) に定める更新料を更新契約開始の前日までに支払うものとする。
- 5 前項に定める更新料は、当該更新が合意更新か法定更新かの如何にかかわらず、本契約開始日以後、2年経過する毎に発生するものとする。尚、更新料は、更新後の入居期間にかかわらず返還や精算を行わないものとする。

## 第3条 (使用目的)

- 1 乙は、居住のみを目的として本物件を使用しなければならない。

## 第4条 (賃料)

- 1 乙は、表記 (B) の記載に従い、甲に賃料を支払わなければならない。
- 2 1ヶ月に満たない期間の賃料は、当月の日数にて日割計算した額とする。尚、日割の計算方法は賃料を当月の日数にて除した後に、使用日数を乗じた金額の小数点以下を四捨五入する。
- 3 甲及び乙は、次の各号のいずれかに該当する場合には契約期間中であっても、協議の上、賃料を改定することができる。
  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により賃料が不相当となった場合
  3. 近傍同種の土地又は建物の賃料に比較して賃料が不相当となった場合

## 第5条 (管理・共益費等)

- 1 乙は、管理・共益費及び附属施設料等 (以下「管理・共益費等」という) を表記 (B) のとおり甲に支払わなければならない。
- 2 1ヶ月に満たない期間の管理・共益費等は、当月の日数にて日割計算した額とする。尚、日割の計算方法は管理・共益費等を当月の日数にて除した後に、使用日数を乗じた金額の小数点以下を四捨五入する。

- 3 甲及び乙は、管理・共益費等が前条第3項に準じる事由により不相当となった時は、協議の上、改定することができる。
- 4 乙は、次の各号に定める料金等を負担しなければならない。
  1. 電気・ガス・水道及び電話その他の乙専用設備にかかる使用料金
  2. 衛生・防火・防犯その他、乙の負担すべき費用
  3. 本契約締結と同時に加入する火災保険等料金

#### 第6条（更新料の支払い）

- 1 乙は、本契約締結時に甲に対し、更新料として、金58,333円也を甲の請求に従い、甲の指定する方法で支払うものとする。尚、更新料の支払にかかる手数料は乙が負担するものとし、更新料は、名目の如何にかかわらず返還や精算を甲に対して求めることはできない。

#### 第7条（敷金）

- 1 乙は、本契約から生じる乙の債務の担保として、表記（B）の敷金を本契約締結と同時に甲に預け入れるものとする。
- 2 乙は、本物件を明渡すまでの間、敷金をもって賃料、管理・共益費等その他債務と相殺することができない。
- 3 乙は、敷金返還請求権を第三者に譲渡し、又は担保の目的に供してはならない。
- 4 乙は、賃料が増額され敷金が不足することになった場合、不足分をすみやかに補填しなければならない。
- 5 甲は、本物件の明渡しがあった時は、明渡し後1ヶ月以内に敷金の全額を無利息で乙に返還しなければならない。但し、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。この場合には、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（反社会的勢力の排除）

- 1 甲及び乙は、それぞれ相手方に対し、次の各号の事項を確約する。
  1. 自らが、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。
  2. 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。
  3. 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ないこと。
  4. 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。

#### 第9条 (禁止又は使用の制限)

- 1 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、本物件上の建物の増築・改築・移転・もしくは模様替、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、本物件の使用に当たり、別表1に掲げる行為を行ってはならない。
- 4 乙は、甲の書面による承諾を得ることなく、別表2に掲げる行為を行ってはならない。

#### 第10条 (規約の遵守等)

- 1 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、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。

#### 第11条 (通知義務)

- 1 乙は、次の各号のいずれかに該当する場合には甲又は甲指定の管理人にすみやかに通知しなければならない。
  1. 乙の氏名・緊急時の連絡先等に変更がある場合。
  2. 丙に住所・氏名・電話番号等の変更がある場合。
  3. 本物件に変更が生じ又は甲の負担において修繕を要する箇所が生じた場合。
  4. 乙が法人の場合、記載事項に変更があった場合。

#### 第12条 (契約期間中の修繕)

- 1 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3に掲げる修繕を自らの負担において行なうことができる。

#### 第13条 (契約の解除)

- 1 甲は、乙において次のいずれかの事由が生じた場合は、相当の期間を定めて当該義務の履行等を催告した上で、履行されない場合は、本契約を解除することができる。
  1. 賃料・管理・共益費等を支払わなかった場合。
  2. 乙が本契約に違反した場合。
  3. 入居の申込みをする際の内容について虚偽の申し出をしたと認められた場合。

- 2 甲は、乙において本物件を使用するにあたり、次のいずれかの事由が生じた場合、何らの催告を要せず即時、本契約を解除することができる。
  1. 乙又はその同居人の行為が、本物件の共同生活の秩序を著しく乱すもの又は、近隣に著しく迷惑をかけるものと認められた場合。
  2. 乙又はその同居人に覚醒剤・売春など警察の介入を生じさせる行為があった場合。
  3. 乙が甲への何らの通知なしに1ヶ月以上の長期にわたり所在不明となった場合。
  4. 乙が第9条第4項に掲げる行為を行った場合。
  5. 乙又はその同居人に反社会的勢力に該当する団体の構成員、支配下にあるものを本物件に反復継続して出入りさせたり近隣居住者の平穩を害する恐れのある行為があった場合。
  6. 乙又はその同居人が本物件を反社会的勢力に該当する団体の事務所等として使用した場合あるいは第三者に同様の目的で使用することを許諾した場合。
- 3 甲又は乙の一方について、次のいずれかに該当した場合には、その相手方は、何らの催告も要せず本契約を解除することができる。
  1. 第8条の確約に反する事実が判明した時
  2. 契約締結後に自ら又は役員が反社会的勢力に該当した時
- 4 本契約は、天災・地変・火災などにより本物件を通常の用に供することができなくなった場合、又は、将来都市計画等により本物件が収用又は使用を制限され、賃貸借契約を継続することができなくなった場合には、当然に消滅する。
- 5 前項の場合、甲は乙の被った損害について何ら責任を負わないものとし、乙は甲に対して名目の如何を問わず金銭その他の請求を行わないこと。

#### 第14条 (中途解約)

- 1 乙は、何らの事由がなくても1ヶ月以上前の予告期間をもって、甲に対し書面で解約を申し入れることができる。この場合、予告期間の満了と同時に本契約は終了する。
- 2 前項の規定にかかわらず、乙は、1ヶ月分の賃料相当額を甲に支払うことにより、即時に本契約を解約することができる。
- 3 乙が、本条第1項、第2項に規定する解約の申入れは、甲の承諾をなくして撤回、または取り消すことができない。

#### 第15条 (明渡し・原状回復義務)

- 1 乙は、明渡し日を事前に甲又は甲指定の管理人あてに通知し、立会日を協議した上、本契約が終了するまでに本物件を明渡さなければならない。但し、第13条の規定に基づき本契約が解除された場合は、直ちに本物件を明渡さなければならない。
- 2 乙は、前項の明渡しをする時には、明渡し日を事前に甲に通知しなければならない。
- 3 乙は、前項の規定において、通常の使用にともない生じた本物件の損耗を除き、乙の費用負担で本物件を原状回復しなければならない。

- 4 前項の規定にかかわらず、乙が任意に原状回復をしない場合には、甲は、乙の費用負担のもとに原状回復をすることができる。この場合に甲及び乙は、本物件の明渡し時において、契約時に特約を定めた場合は当該特約を含め、別表4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。
- 5 本物件の損害又は損耗のうち、乙の故意又は過失によるのか、あるいは通常の使用により生じたものかが判明しない場合の原状回復については、乙の本物件居住年数に基づく負担割合で乙が費用負担するものとする。
- 6 乙は、本物件の明渡しに際しては、残存物をすべて処理し、室内の清掃、公共料金等の精算を済ませた上、鍵等貸与されたものを返還するものとする。
- 7 乙は、甲に対して甲の同意を得て、付加又は買い受けた造作について買い取りの請求を行わないものとする。

#### 第16条 (立ち入り等)

- 1 甲又は甲指定の管理人は、本物件の防火・構造の保全、その他管理上特に必要がある時は、あらかじめ乙の承諾を得て、本物件に立ち入り点検し、措置を講ずることができる。
- 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 契約終了後において、本物件を貸借しようとする者、又は、本物件を譲り受けようとする者が下見をする時は、甲及び下見をする者は、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 前項の規定にかかわらず、甲又は甲指定の管理人は、緊急に立ち入る必要がある場合において、あらかじめ乙の承諾を得ることなく本物件に立ち入ることができる。但し、甲は、乙の不在時に立ち入った時は、立ち入り後にすみやかにその旨を通知しなければならない。

#### 第17条 (損害賠償)

- 1 乙が賃料・管理費等の支払いを遅滞した時は、年14.6%の割合で遅延損害金を支払わねばならない。
- 2 乙は、その他の第三者との間で生じた本物件に関する損害賠償問題等については、その当事者間で問題を解決するものとする。

#### 第18条 (連帯保証人の責任)

- 1 丙は、乙と連帯して、仮に丙が更新契約書に署名捺印していなくても、又、法定更新された場合でも、本契約が存続する限り、本契約から生じる乙の一切の債務を負担するものとする。
- 2 乙は、丙が欠けた時、又は、丙が適当でないと甲が認めた時は、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。

#### 第 19 条（協議）

- 1 甲及び乙は、本契約に定めがない事項あるいは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、一般の不動産取引の慣行に従い誠意をもって協議し、解決するものとする。

#### 第 20 条（管轄裁判所）

- 1 本契約に関する訴訟の管轄裁判所は、本物件所在地の管轄裁判所と定める。

#### 第 21 条（特約条項）

- 1 特約事項については特約事項欄に記載するとおりとする。

**【特約事項欄】**

1. 更新前の契約において、甲と乙の間で合意されている事項（原契約に記載されている事項、及び、契約期間中に形式の如何を問わず甲乙で合意された内容。）については、本契約において明示されていない場合であっても、その事項については本契約においても引き続き効力を有する。

以下、余白。

別表1（第9条第3項関係）

一	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。
二	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、付近の住民又は通行人に不安を覚えさせること。
三	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。
四	鉄砲、刀剣類又は爆発性、発火性を有する危険な物品などを製造又は保管すること。
五	大型の金庫その他の重量の大きな物品を搬入し、又は備え付けること。
六	排水管を腐食させるおそれのある液体を流すこと。
七	大音量でテレビ、ステレオ等の操作、ピアノなどの演奏を行うこと。
八	猛獣、毒蛇などの明らかに近隣に迷惑をかける動物を飼育すること。

別表2（第9条第3項関係）

一	本物件の増築・改築・移転・もしくは模様替。
二	階段、廊下等の共用部分に物品を置くこと。
三	階段、廊下等の共用部分に看板、ポスター等の広告物を掲示すること。
四	観賞用の小鳥、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動物以外の犬、猫等の動物（別表第1第八号に掲げる動物を除く。）を飼育すること。

別表3（第12条第3項関係）

乙（借主）の甲（貸主）の承諾なく修繕可能箇所

畳の取り替え・裏返し	電球、蛍光灯の取替え	ふすま紙の張替え
ヒューズの取り替え	排水栓の取替え	給水栓の取替え
障子紙の張替え	その他費用が軽微な修繕	

別表4（第15条関係）

【原状回復の条件について】

本物件の原状回復は、下記の「例外としての特約」による以外は、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ります。すなわち、

- 1 賃借人の故意・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、賃借人が負担すべき費用となります
- 2 建物・設備等の自然的な劣化・損耗等（経年変化）及び賃借人の通常の使用により生ずる損耗等（通常損耗）については、賃貸人が負担すべき費用となるものとします。

その具体的内容は、国土交通省の「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン（再改訂版）」において定められた別表1及び別表2のとおりですが、その概要は、下記のとおりです。

I. 本物件の原状回復条件

（但し、民法第90条及び消費者契約法第8条、第9条、及び第10条に反しない内容に関して、下記の「例外としての特約」の合意がある場合は、その内容によります。）

II. 例外としての特約

原状回復に関する費用の一般原則は上記のとおりですが、賃借人は、例外として、下記の費用については、賃借人の負担とすることに合意します（但し、民法第90条及び消費者契約法第8条、第9条、及び第10条に反しない内容に限ります。

- ・賃貸人指定の専門業者によるハウスクリーニング費用

1. 賃貸人・賃借人の修繕分担表

賃貸人の負担となるもの	賃借人の負担となるもの
<b>【床（畳・フローリング・カーペットなど）】</b>	
1. 畳の裏返し、表替え（特に破損してないが、次の入居者確保のために行うもの） 2. フローリングのワックスがけ 3. 家具の設置による床、カーペットのへこみ、設置跡 4. 畳の変色、フローリングの色落ち（日照、建物構造欠陥による雨漏りなどで発生したもの）	1. カーペットに飲み物等をこぼしたことによるシミ、カビ（こぼした後の手入れ不足等の場合） 2. 冷蔵庫下のサビ跡（サビを放置し、床に汚損等の損害を与えた場合） 3. 引越作業等で生じた引っかきキズ 4. フローリングの色落ち（賃借人の不注意で雨が吹き込んだことなどによるもの）
<b>【壁、天井（クロスなど）】</b>	
1. テレビ、冷蔵庫等の後部壁面の黒ずみ（いわゆる電気ヤケ） 2. 壁に貼ったポスターや絵画の跡 3. 壁等の画鋸、ピン等の穴（下地ボードの張替えは不要な程度のもの） 4. エアコン（賃借人所有）設置による壁のビス穴、跡 5. クロスの変色（日照などの自然現象によるもの）	1. 賃借人が日常の清掃を怠ったための台所の油汚れ（使用後の手入れが悪く、ススや油が付着している場合） 2. 賃借人が結露を放置したことで拡大したカビ、シミ（賃貸人に通知もせず、かつ、拭き取るなどの手入れを怠り、壁等を腐食させた場合） 3. クーラーから水漏れし、賃借人が放置したため壁が腐食 4. タバコのヤニ、臭い（喫煙等によりクロス等が変色したり、臭いが付着している場合） 5. 壁等のくぎ穴、ネジ穴（重量物をかけるために開けたもので、下地ボードの張替えが必要な程度のもの） 6. 賃借人が天井に直接つけた照明器具の跡 7. 落書き等の故意による毀損
<b>【建具等、襖、柱等】</b>	
1. 網戸の張替え（特に破損はしていないが、次の入居者確保のために行うもの） 2. 地震で破損したガラス 3. 網入りガラスの亀裂（構造により自然に発生したもの）	1. 飼育ペットによる柱等のキズ、臭い（ペットによる柱、クロス等にキズが付いたり、臭いが付着している場合） 2. 落書き等の故意による毀損
<b>【設備、その他】</b>	
1. 専門業者による全体のハウスクリーニング（賃借人が通常の清掃を実施している場合） 2. エアコンの内部洗浄（喫煙等の臭いなどが付着していない場合） 3. 消毒（台所・トイレ） 4. 浴槽、風呂釜等の取替え（破損等はしていないが、次の入居者確保のために行うもの） 5. 鍵の取替え（破損、鍵紛失のない場合） 6. 設備機器の故障、使用不能（機器の寿命によるもの）	1. ガスコンロ置き場、換気扇等の油汚れ、すす（賃借人が清掃・手入れを怠った結果汚損が生じた場合） 2. 風呂、トイレ、洗面台の水垢、カビ等（賃借人が清掃・手入れを怠った結果汚損が生じた場合） 3. 日常の不適切な手入れもしくは用法違反による設備の毀損 4. 鍵の紛失又は破損による取替え 5. 戸建賃貸住宅の庭に生い茂った雑草

2. 借借人の負担単位

負担内容		借借人の負担単位		経過年数等の考慮
床	毀損部分の補修	畳	原則一枚単位 毀損部分が複数枚の場合はその枚数分（裏返し表替えかは、毀損の程度による）	（畳表） 経過年数は考慮しない。
		カーペット クッションフロア	毀損等が複数箇所の場合は、居室全体	（畳床・カーペット・クッションフロア） 6年で残存価値1円となるような負担割合を算定する。
		フローリング	原則㎡単位 毀損等が複数箇所の場合は、居室全体	（フローリング）補修は経過年数を考慮しない （フローリング全体にわたる毀損等があり、張り替える場合は、当該建物の耐用年数で残存価値1円となるような負担割合を算定する。）
壁・天井クロス	毀損部分の補修	壁（クロス）	㎡単位が望ましいが、借借人が毀損した箇所を含む一面分までは張替え費用を借借人負担としてもやむを得ないとする。	（壁〔クロス〕）6年で残存価値1円となるような負担割合を算定する。
		タバコ等のヤニ、臭い	喫煙等により当該居室全体においてクロス等がヤニで変色したり臭いが付着した場合のみ、居室全体のクリーニング又は張替費用を借借人負担とすることが妥当と考えられる。	
建具・柱	毀損部分の補修	襖	1枚単位	（襖紙、障子紙） 経過年数は考慮しない。
		柱	1枚単位	（襖、障子等の建具部分、柱） 経過年数は考慮しない。
設備・その他	設備の補修	設備機器	補修部分、交換相当費用	（設備機器） 耐用年数経過時点で残存価値1円となるような直線（又は曲線）を想定し、負担割合を算定する。
	鍵の返却	鍵	補修部分 紛失の場合は、シリンダーの交換も含む。	鍵の紛失の場合は、経過年数は考慮しない。交換費用相当分を借主負担とする。
	通常の清掃	クリーニング ※通常の清掃や退去時の清掃を忘れた場合のみ	部位ごと、又は住戸全体	経過年数は考慮しない。借主負担となるのは、通常の清掃を実施していない場合で、部位もしくは、住戸全体の清掃費用相当分を借主負担とする。

設備等の経過年数と賃借人負担割合（耐用年数6年及び8年、定額法の場合）  
賃借人負担割合（原状回復義務がある場合）

