

Read Me ～ご利用に際しての注意書き～

[一般的注意事項]

- ※ このファイルは「がんばる家主Web運営事務局」が作者の許可を受けて頒布しています。
- ※ pdf版は無料ですが、Exel,Word,Power Pointなどの編集可能なファイルは有償頒布です。
- ※ 編集可能ファイル内には関数、場合によってはマクロが含まれることがあります。利用者の便宜を図るため、「Read Me」以外のシートには保護をかけていません。自由に編集してご利用ください。
- ※ 無断再頒布はご遠慮願います。
- ※ このファイルに関するご意見・ご感想は「がんばる家主Web運営事務局」まで。
info@ganbaru-yanushi.net

！注意！

- ※ このファイルを利用したことによって起こるいかなるトラブルについても、「がんばる家主運営Web事務局」及びファイル作者は責任を負いません。全て自己責任においてご利用ください。
(当ファイルを使用したことによる契約上のトラブルのみならず、コンピューターウィルスの感染等も含まれます)

[当ファイル独自の注意事項]

- ※ このファイル「賃貸借契約書(一般住居)」の条文は国土交通省が公開している「賃貸住宅標準契約書」に準拠しています。
<http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/torikumi/keiyaku/kei01.html>
- ※ 上に追加して、「解約通知書」「入居者名簿」「管理規則」など、契約書に附属していると便利と思われるものをまとめました。
- ※ 「解約通知」はB5、その他はB4への印刷となっています。

解約通知書

賃貸人 殿

賃借人 _____ は、 _____ 年 _____ 月 _____ 日に賃貸借契約を解約することを通知します。万一明渡が解約日より遅延することがあれば、わたしの遅延によって発生した損害は全て賠償致します。

なお、明渡日は(該当するものに○)

- _____ 年 _____ 月 _____ 日です。
●解約日の _____ 日前までに追って通知します。

(通知年月日)

_____ 年 _____ 月 _____ 日

(物件所在地)

(物件名)

(号室)

(ガレージ枠番)

(契約者名)

印

(転居先住所)

〒

(連絡先) 現連絡先番号

新連絡先番号

※日中連絡のつく番号でお願いいたします。

《敷金返金口座》

	銀行	支店
普通・当座 (フリガナ)	No	
名義		

(注) この通知書は解約日より _____ 日以前に提出して下さい。
退去月賃料計算等に関するトラブルを避けるため、口頭・電話等による通知は原則として受け付けません。

点線にそって切り取ってお使い下さい

(1) 物件表示

物件名				
所在地				
構造			階	造
住戸番号				号室
面積			m ²	
ガレージ			番	

(2) 契約期間

契約期間	平成	年	月	日より
	平成	年	月	日まで

(3) 月額賃借料等

※ 月々の賃借料等

家賃	円	敷金	円
共益費	円	礼金	円
駐車料	円	町内会費	円
水道料	円	その他	円

()
支払期限 月分を毎月 日まで。

支払方法 下記へ振込 持参
銀行 支店
普通預金・当座預金
口座名義

※ 更新時にかかる費用

更新料	円
その他	円
()	

第1条(契約の締結)

貸主(以下「甲」という。)及び借主(以下「乙」という。)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。

第2条(契約期間)

契約期間は、頭書(2)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。

第3条(使用目的)

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)

乙は、頭書(3)の記載に従い、賃料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は、1か月を30日として日割計算した額とする。
3 甲及び乙は、次の各号の一に該当する場合には、協議の上、賃料を改定することができる。
一 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
二 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
三 近傍同種の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(共益費)

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(以下この条において「維持管理費」という。)に充てるため、共益費を甲に支払うものとする。
2 前項の共益費は、頭書(3)の記載に従い、支払わなければならない。
3 1か月に満たない期間の共益費は、1か月を30日として日割計算した額とする。但し、解約月については日割計算を行わない。
4 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。

第6条(敷金)

乙は、本契約から生じる債務の担保として、頭書(3)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、甲に預け入れた担保相当金をもって賃料、共益費その他の債務と相殺をすることができない。
3 甲は、本物件の明渡しがあったときは、遅滞なく、担保相当金を無利息で乙に返還しなければならない。ただし、甲は、本物件の明渡し時に、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7条(禁止又は制限される行為)

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、本物件の増築、改築、移転、改造若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、別表第1に掲げる行為を行ってはならない。

4 乙は、本物件の使用に当たり、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。

5 乙は、本物件の使用に当たり、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8条(修繕)

甲は、別表第4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9条(契約の解除)

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。

- 一 第4条第1項に規定する賃料支払義務
- 二 第5条第2項に規定する共益費支払義務
- 三 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。

- 一 第3条に規定する本物件の使用目的遵守義務
- 二 第7条各項に規定する義務
- 三 その他本契約書に規定する乙の義務

第10条(乙からの解約)

乙は、甲に対して少なくとも30日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30日分の賃料(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30日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11条(明渡し)

乙は、本契約が終了する日までに(第9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。この場合において、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。

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。

第12条(立入り)

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ときは、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。

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はできない。

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、立入り後その旨を乙に通知しなければならない。

第13条(連帯保証人)

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。

第14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15条(特約条項)

本契約の特約については、下記のとおりとする。

別表第1(第7条第3項関係)

1	銃砲、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。
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	排水管を腐食または詰まらせるさせるおそれのあるものを流すこと。
4	大音量でテレビ、ステレオ等の操作、ピアノ等の演奏を行うこと。
5	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。

別表第2(第7条第4項関係)

1	階段、廊下等の共用部分に物品を置くこと。
2	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。
3	排水管を腐食または詰まらせるさせるおそれのあるものを流すこと。
4	鑑賞用の小鳥、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第五号に掲げる動物を除く。)を飼育すること。

別表第3(第7条第5項関係)

1	契約書末尾入居者名簿に記載する同居人に新たな同居人を追加(出生を除く。)すること。
2	1か月以上継続して本物件を留守にすること。

別表第4(第8条関係)

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

管理規則

貸室賃貸借契約書による管理規則は、下記の通りですからお守り下さい。

- 重量品の搬入
 - 床の安全耐重力の関係上金庫その他重量物(ピアノ等)のマンション内持ち込みは、貸主の書面による承諾なしには行わないでください。
- 非常通知

火災、盗難その他非常事故を発見された場合は、直ちに消防・警察に連絡して下さい。管理・貸主にも合わせて通報願います。
- 一般ご使用上の注意
 - 貸室及び共用部分は常に清潔に管理し、室内では土足をご遠慮願います。
 - 振動・臭気・騒音の発生等他人の迷惑となることは、共同生活の妨げとなりますのでご遠慮願います。
 - 共用部(廊下・その他敷地内)への物品の放置は、非常時の避難通路をふさぐこととなりますので厳禁です。
 - ゴミ・不用品は自治体の指示に従って所定の場所に処分願います。冷蔵庫・洗濯機・TV・エアコン・パソコンは収集されません。法令にしたがってリサイクル願います。
 - 便所

トイレットペーパー以外は流さないでください。
 - 台所

台所排水口にてんぷら油等を直接流さないで下さい。(パイプに付着し、つまりが起きます)
- 火気の取り締まり
 - 発火性、爆発性のもの又は引火の早いものは決して持ち込まぬこと。
 - 各種燃料ストーブ(ガス、電気ストーブを除く)のご使用はご相談下さい。
- 電気

照明以外の電気器具は必ずコンセントをご利用願います。
- 保管の責任

貸室内における設備、器具等は借借人が管理責任を負っていただきます。異常があった際は速やかに貸主または管理までご連絡ください。
- 駐車場

駐車場は、自動車の出入りがありますのでお子様の遊戯場として立ち入る事はお断り致します。契約者及びその関係者全て、敷地内での無断駐車は禁止です。
- 結露予防

燃焼する際大量の水蒸気を発生させる開放型の石油ストーブやガスストーブは使用しないでください。火が目立たないのでうっかりしがちですが、石油ファンヒーター・ガスファンヒーターもこのタイプに入ります。FF式のストーブまたは電気ストーブ、エアコンの利用をお願いします。結露が発生したら、速やかに拭き取りをお願いします。

上記規則を守ります。

平成 年 月 日

賃借人 _____ 印

※ご入居後電話が開通出来ましたら電話番号をご連絡くださいますよう、お願いいたします。

入居者名簿

氏名	続柄	生年月日	年齢	勤務先・学校名	緊急連絡先TEL
	本人				

※ 緊急連絡先は、日中ご連絡のつく電話番号をご記入ください。

ガレージ表

駐車場枠番号	色	車種	車両番号

※車両番号は例のように詳しくご記入ください。
 (例: 東京 ○○ ち △□-○×)

貸主(甲)	住 所				
	氏 名				印
	(管理会社)			TEL	
	現住所				
借主(乙)	氏 名				印
	勤務先				
	勤務先TEL	()		-	
連帯保証人	住 所				
	氏 名				実印
	自 宅				
	電話番号	()		-	
	勤 務 先			借主から	
	名 称			みた続柄	
連帯保証人	住 所				
	氏 名				実印
	自 宅				
	電話番号	()		-	
	勤 務 先			借主から	
	名 称			みた続柄	
仲介業者				宅地建物取引主任者	
				印	印

貸 貸 借 契 約 書

貸主

借主

物件名称

号室

階

号室