

賃貸住宅標準契約書

(1) 賃貸借の目的物 .....

建物の名称・所在地等	名称					
	所在地					
	建て方	共同建	構造	木造	工事完了年 年	
		長屋建		非木造		
その他	階建	戸数	戸	大修繕等を 年 実施		
	その他		戸			
住戸部分	住戸番号	号室	間取り	( )LDK・DK・K / ワンルーム /		
	面積	m <sup>2</sup>				
	設備等	トイレ	専用 (水洗・非水洗) ・共用 (水洗・非水洗)			
		浴室	有・無			
		シャワー	有・無			
		給湯設備	有・無			
		ガスコンロ	有・無			
		冷暖房設備	有・無			
			有・無			
			有・無			
			有・無			
			有・無			
		有・無				
	有・無					
	使用可能電気容量	( ) アンペア				
	ガス	有 (都市ガス・プロパンガス) ・無				
	上水道	水道本管より直結・受水槽・井戸水				
	下水道	有 (公共下水道・浄化槽) ・無				
付属施設	駐車場	含む・含まない				
	自転車置場	含む・含まない				
	物置	含む・含まない				
	専用庭	含む・含まない				
		含む・含まない				
		含む・含まない				

(2) 契約期間 .....

始期	年	月	日	から	年	月
終期	年	月	日	まで		

Regular Rental Housing Contract—Standard Type

(1) Purpose of lease .....

Name, address, etc. of the building	Name				
	Address				
	Type of building	Apartment	Structure	Wooden-built	Date of completion year _____
		Terraced apartment		Non-wooden built	
Detached house		—stories		Major remodeling: year _____	
	Other	Number of units	units	year _____	
Property	Apartment number	Floor layout ( )LDK・DK・K / One room /			
	Area	m <sup>2</sup>			
	Facilities	Toilet	Exclusive (flush・non-flush) ・Shared (flush・non-flush)		
		Bath	Yes ・ No		
		Shower	Yes ・ No		
		Water heater	Yes ・ No		
		Gas stove	Yes ・ No		
		Air conditioning / heating	Yes ・ No		
		Electricity capacity	( ) A		
	Gas	Yes (city gas・propane gas) ・ No			
	Water	Directly connected to water mains ・ Tank ・ Well			
	Sewerage	Yes (public sewerage ・ septic tank) ・ No			
Facilities included	Parking	Yes ・ No			
	Bicycle parking	Yes ・ No			
	Storage	Yes ・ No			
	Private garden	Yes ・ No			

(2) Contract period .....

Start date: year	month	day	years	months
End date: year	month	day		

**(3) 賃料等**

賃料・共益費		支払期限	支払方法	
賃料	円	当月分・翌月分を 毎月 日まで	振込 又は 持参	振込先金融機関名: 預金: 普通・当座 口座番号: 口座名義人:
		当月分・翌月分を 毎月 日まで		持参先:
共益費	円	当月分・翌月分を 毎月 日まで		
敷金	賃料 か月相当分	円	その他一時金	
付属施設使用料				
その他				

**(4) 貸主及び管理人**

貸主 (社名・代表者)	住所 (〒 - )
	氏名 電話番号
管理人 (社名・代表者)	住所 (〒 - )
	氏名 電話番号

※貸主と建物の所有者が異なる場合は、次の欄も記載すること

建物の所有者	住所 (〒 - )
	氏名 電話番号

**(5) 借主及び同居人**

	借主	同居人
氏名		合計 人
緊急時の連絡先	住所 (〒 - )	
	氏名	電話番号
	借主との関係	

**(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(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。

**(契約期間)**

第2条 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。

**(使用目的)**

第3条 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。

**(賃料)**

第4条 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

**(3) Rent and other fees**

Rent / common service fee	Due date	How to pay	
yen	Day__of every month for the following month's rent	Bank transfer or in person	Bank name: Type of account: <i>Futsu</i> (ordinary) <i>Toza</i> (current) Account No.: Account name: Where to pay:
Common service fee yen	Day__of every month for the following month's fee		
Security Deposit	yen; equivalent to month's rent	Other lump-sum payment	
Fee for use of attached facilities			
Other			

**(4) Landlord and management**

Landlord (Company name/ representative)	Address (〒 - ) Name	Tel: ( )
Management (Company name/ representative)	Address (〒 - ) Name	Tel: ( )

※Fill out the following if the landlord does not own the building.

Owner of the building	Address (〒 - ) Name	Tel: ( )
-----------------------	------------------------	----------

**(5) Tenant and co-occupants**

	Tenant	Co-occupants
Name		Name: How many people in total?
Contact in case of emergency	Address (〒 - ) Name Relationship to tenant:	Tel: ( )

**(Contract formation)**

Article 1. The lessor (hereafter called the "Landlord") and the renter (hereafter called the "Tenant") have formed the rental housing agreement (hereafter called the "Contract") for the lease (hereafter called the "Property") specified in (1) above.

**(Contract period)**

Article 2. The period of the Contract is specified in (2) above.  
2 The Landlord and the Tenant can renew the Contract by mutual agreement.

**(Purpose of use)**

Article 3. The Tenant must use the Property only as a residence.

**(Rent)**

Article 4. The Tenant must pay rent to the Landlord in accordance with (3) above.

2 The rent for a period less than one month is prorated on the basis of one month being 30 days.

3 The Landlord and the Tenant can revise the rent by mutual agreement if the amount of the rent has become unreasonable due to the following factors.

- 一 The rent becomes unreasonable due to an increase/decrease of taxes and other charges/on the land or building;
- 二 Increase/decrease of the land or building prices or other fluctuations in economic conditions; and
- 三 When the rent is inappropriate compared with the rent of similar buildings in the vicinity.

## (共益費)

- 第5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。
- 4 甲及び乙は、維持管理費の増減により共益費が相当となつたときは、協議の上、共益費を改定することができる。

## (敷金)

- 第6条 乙は、本条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、敷金をもって賃料、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つたときは、遅滞なく、敷金の全額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、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。

## (反社会的勢力の排除)

- 第7条 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。
- 一 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。
  - 二 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。
  - 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ないこと。
  - 四 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

## (禁止又は制限される行為)

- 第8条 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、又は転賃してはならない。
- 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、移築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つてはならない。
- 3 乙は、本物件の使用に当たり、別表第1に掲げる行為を行つてはならない。
- 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に掲げる行為を行つてはならない。
- 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。

## (修繕)

- 第9条 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つ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。

## (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つたときは、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8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

## (乙からの解約)

- 第11条 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、本契約を解除することができる。
- 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期間、随時本契約を締結することができる。

## (明渡し)

- 第12条 乙は、本契約が終了する日までに（第10条の規定に基づき本契約が解除された場合にあつては、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。

## (立入り)

- 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買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、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、乙の不在時ご立ち入つたときは、立入り後その旨を乙に通知しなければならない。

## (連帯保証人)

- 第14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。

## (協議)

- 第15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。

## (Common service fee)

- Article 5. The Tenant shall pay a fee for common services such as lighting, fuel, water supply, sewerage, cleaning, etc., which are necessary for the maintenance and management of common space such as stairs, corridors, etc. (hereafter in this clause called "Maintenance and Management Expenses").
- 2 The common service fee should be paid as specified in (3) above.
- 3 The common service fee for a period less than one month is prorated on the basis of one month being 30 days.
- 4 The Landlord and the Tenant can revise the common service fee by mutual agreement if the amount becomes unreasonable due to an increase/decrease of the Maintenance and Management Expenses.

## (Security Deposit)

- Article 6. The Tenant shall pay a security deposit specified in (3) above to the Landlord to cover any liabilities arising from the Contract.
- 2 The Tenant cannot use the security deposit to offset any liabilities, including rent and common service fees, before moving out.
- 3 The Landlord must refund promptly the whole amount of the security deposit without interest when the Tenant vacates the Property. However, if there are any unpaid rent or repair costs incurred to return the property to its original condition, or if there are any other defaults of liabilities under the Contract, the Landlord can deduct the amount of such liabilities from the security deposit.
- 4 In the above case, the Landlord must present a breakdown of the amount of liabilities deducted from the deposit.

## (Antisocial forces)

- Article 7. The Landlord and the Tenant shall mutually assure the other party that:
- 一 They are not entities regarded as, or members of, an organized crime syndicate (*boukyokudan*), a company associated with any organized crime syndicates, a corporate racketeer (*sokajya*), or any similar forces (hereinafter collectively referred to as "antisocial forces").
  - 二 None of their members (employees, board of directors, executive directors or their equivalent) are members of antisocial forces.
  - 三 They shall not allow their names or titles to be used by antisocial forces to conclude this Contract.
  - 四 Whether directly or through third parties, they shall not: Threaten the other party with speech, action, or force. Obstruct business or damage the reputation of the other party by force or use of fraudulent means.

## (Act Prohibited or limited)

- Article 8. The Tenant shall not transfer the right of lease, nor sublease the Property in whole or a part without the Landlord's written consent.
- 2 The Tenant shall not enlarge, remodel or move the Property, or install artifacts in the Property without the Landlord's written consent.
- 3 When using the Property, the Tenant shall not do anything listed in Table 1.
- 4 When using the Property, the Tenant shall not do anything listed in Table 2 without the Landlord's written consent.
- 5 When using the Property, the Tenant shall notify the Landlord before doing anything listed in Table 3.

## (Repairs)

- Article 9. The Landlord is responsible for repairs necessary for the Tenant to use the Property, except for the repairs listed in Table 4. The Tenant must pay for repairs willfully or negligently caused by the Tenant.
- 2 The Landlord shall inform the Tenant before doing any repairs. The Tenant cannot refuse permission to carry out such repairs without good reason.
- 3 The Tenant can carry out repairs listed in Table 4 at Tenant's own expense without the Landlord's consent.

## (Cancellation of the Contract)

- Article 10. If the Tenant fails to pay the following and, in spite of the Landlord's due notice, does not fulfill Tenant's obligations within a certain period, the Landlord can cancel the Contract.
- 一 Rent as specified in Article 4, Paragraph 1;
  - 二 Common service fees as specified in Article 5, Paragraph 2; and
  - 三 Expenses as specified in Article 9, Paragraph 1.

- 2 If the Tenant does not adhere to any of the following rules and the Landlord therefore is unable to continue the Contract, then the Landlord can cancel the Contract.
- 一 To use the Property only as a residence as stated in Article 3;
  - 二 Rules specified in Article 7; and
  - 三 Other rules for the Tenant to observe as specified in the Contract.

## (Cancellation by the Tenant)

- Article 11. The Tenant can cancel the Contract by giving at least 30 days' notice to the Landlord.
- 2 The Tenant may move out earlier by paying 30 days' worth of rent after notifying the Landlord of the cancellation of the Contract.

## (Vacating)

- Article 12. The Tenant shall move out of the Property before the Contract expires (or immediately if the Contract is canceled under any provision of Article 10). When moving out, the Tenant shall restore the Property to its original condition, including wear and tear caused by normal use.
- 2 The Tenant shall notify the Landlord in advance when planning to move out.
- 3 The Landlord and the Tenant shall discuss the details of repairs to be carried out by the Tenant, in accordance with Paragraph 1.

## (Entry)

- Article 13. The Landlord can enter the Property, with prior consent of the Tenant, when it is necessary for property management such as maintenance of the structure.
- 2 The Tenant, without good reason, cannot refuse the Landlord entry for property management purposes.
- 3 Prospective tenants accompanied by the Landlord can inspect the Property with the prior consent of the Tenant.
- 4 To prevent the spread of fire or in any other emergencies, the Landlord can enter the Property without prior consent of the Tenant. When entering in the absence of the Tenant, the Landlord must notify the Tenant later that he has entered.

## (Guarantor)

- Article 14. The guarantor is jointly responsible with the Tenant for any liabilities under the Contract.

## (Discussion)

- Article 15. If there arise any doubts about items not specified in the Contract or about the interpretation of the Contract, the Landlord and the Tenant shall discuss and solve them in good faith in accordance with the Civil Code and other regulations and customs.

(特約条項)

第16条本契約の特約については、下記のとおりとする。

Blank box for special contract clauses.

別表第2 (第8条第4項関係)

- 一 階段、廊下等の共用部分に物品を置くこと。
- 二 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。
- 三 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8条第5項関係)

- 一 頭書(5)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。
- 二 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9条関係)

- |            |             |
|------------|-------------|
| 畳表の取替え、裏返し | ヒューズの取替え    |
| 障子の張替え     | 給水管の取替え     |
| 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 |

別表第1 (第8条第3項関係)

- 一 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。
- 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、ステレオ等の操作、ピアノ等の演奏を行うこと。
- 五 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。

(Special contract clause)

Article 16. The special provisions of the Contract are as follows:

Blank box for special contract clauses in English.

Table 1 (related to Article 8, Paragraph 3)

- 一 Manufacture or storage of guns, swords, explosives and flammable or dangerous items;
- 二 Bringing in or installation of large safes and other heavy items;
- 三 Pouring of corrosive liquids into the drains;
- 四 Playing television, stereo, piano, etc., at high volume; and
- 五 Keeping animals that could clearly be a nuisance to neighbors, such as fierce animals and poisonous snakes.

Table 2 (related to Article 8, Paragraph 4)

- 一 Placing items in the common areas, such as stairs and corridors;
- 二 Posting signboards, posters, and other advertisements in the common areas, such as stairs and corridors; and
- 三 Keeping dogs, cats, and other animals (excluding those listed on the Table 1, 五) which cause a nuisance to neighbors, but excluding ornamental small birds and fish.

Table 3 (related to Article 8, Paragraph 5)

- 一 Living with person(s) other than those specified in (5) above, excluding children born during the period of the contract; and
- 二 Being absent from the Property for more than one consecutive month.

Table 4 (related to Article 9)

- |   |                      |
|---|----------------------|
| Replacing and turning over <i>tatami</i> mats | Replacing fuses      |
| Replacing <i>shoji</i> screen paper           | Replacing faucets    |
| Replacing <i>fusuma</i> sliding door paper    | Replacing sink plugs |
| Replacing light bulbs and fluorescent lamps   | Other minor repairs  |

下記貸主(甲)と借主(乙)は、本物件について上記のとおり賃貸借契約を締結したことを証するため、本契約書2通を作成し、記名捺印の上、各自その1通を保有する。

年 月 日

貸主(甲) 住所 氏名 印

借主(乙) 住所 氏名 印

連帯保証人 住所 氏名 印

(媒介・代理業者) 免許証番号 [ 知事・大臣 ( ) 第 号 事務所所在地

商号(名称) 代表者氏名 印

宅地建物取引主任者 登録番号 [ 知事第 号 氏名 印

IN WITNESS WHEREOF, the following Landlord and the Tenant have signed and affixed their seals to the Contract in duplicate, with each party retaining one sealed copy.

Date: year \_\_\_\_\_ month \_\_\_\_\_ day \_\_\_\_\_

Landlord Address: Name: Seal

Tenant Address: Name: Seal

Guarantor Address: Name: Seal

Real estate agent License under Prefectural Governor / Minister No. Location of office: Company Name: Representative's name: Seal

Registered Real-Estate Transaction Manager Registration No. Prefectural Governor No. Name: Seal