

旧大塔教職員住宅賃貸契約書

頭書

(1) 賃貸借の目的物

建物の名称・所在地等	名 称	旧大塔教職員住宅				
	所 在 地	奈良県五條市大塔町字井 174-2				
	建 て 方	○共同建 長屋建 一戸建 その他	構 造	木造	工事完了年	
				○非木造（鉄骨造）		
			2 階建	平成 16 年 大規模修繕を （-）年 実 施		
		戸 数	6 戸			
住 戸 部 分	住 戸 番 号	号 室	間 取 り	1 D K		
	面 積	㎡ （それ以外に、バルコニー _____ ㎡）				
	設 備 等	トイレ 浴室 シャワー 洗面台 洗濯機置場 給湯設備 ガスコンロ・電気コンロ・IH 調理器 冷暖房設備 備え付け照明設備 オートロック 地デジ対応・CATV 対応 インターネット対応 メールボックス 宅配ボックス 鍵		○専用（水洗） ○有・ 無 ○有・ 無 ○有・ 無 ○有・ 無 ○有・ 無 有・○無 有・○無 有・○無 有・○無 ○有・ 無 有・○無 ○有・ 無 有・○無 ○有・ 無 有・○無 ○有・ 無		(鍵 No. ・ 本)
		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（個別に契約が必要）		
		水道		水道本管より直結・受水槽・井戸水・○簡易水道		
下水道		有(公共下水道)・○無（浄化槽）				
附 属 施 設	駐車場	含む・○含まない	_____ 台分（位置番号：_____）			
	バイク置場	含む・○含まない	_____ 台分（位置番号：_____）			
	自転車置場	含む・○含まない	_____ 台分（位置番号：_____）			
	物置	含む・○含まない				
	専用庭	含む・○含まない				

(2) 契約期間

始 期	令和 年 月 日から	年 月 間 (1 年ごとに更新)
終 期	令和 年 月 日まで	

(3) 賃料等

賃料・共益費		支払期限	支払方法	
賃 料	円	○当月分を 納付書記載日まで	振込、 又 は 持 参	納付書記載のとおり
共益費	1,400 円	○当月分を 納付書記載日まで		
			持参先：五條市役所大塔支所	
附属施設使用料		――		
そ の 他		――		

(4) 貸主及び管理業者

貸 主 (社名・代表者)	住 所 〒637-8501 奈良県五條市岡口1丁目3-1 氏 名 五條市 市長 平岡 清司 電話番号 0747-22-4001
-----------------	--

(5) 借主及び同居人

	借 主	同 居 人		
氏 名	(氏名)	(氏名)	(年齢)	歳
		(氏名)	(年齢)	歳
	(年齢) 歳	(氏名)	(年齢)	歳
	(電話番号)	(氏名)	(年齢)	歳
		(氏名)	(年齢)	歳
		合計 人		
緊急時の連絡先	住 所 〒 氏 名	電話番号	借主との関係	

(6) 連帯保証人及び極度額

連帯保証人 (法人の場合は代表者等)	住 所 〒 氏 名	電話番号
極 度 額	家賃の13か月分	

(契約の締結)

第1条 貸主及び借主は、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。

(契約期間及び更新)

第2条 契約期間は、頭書(2)に記載するとおりとする。

2 貸主及び借主は、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 借主は、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。ただし、市長が特に必要と認めた場合はこの限りではない。

(賃料)

第4条 借主は、頭書(3)の記載に従い、賃料を貸主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。

(共益費)

第5条 借主は、階段、廊下等の共用部分の維持管理に必要な光熱費、水道使用料、浄化槽利用料等(以下この条において「維持管理費」という。)に充てるため、共益費を貸主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 貸主及び借主は、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。

(反社会的勢力の排除)

第6条 貸主及び借主は、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

2 借主は、貸主の承諾の有無にかかわらず、本物件の全部又は一部につき、反社会的勢力に賃借権を譲渡し、又は転貸してはならない。

(禁止又は制限される行為)

第7条 借主は、貸主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。

2 借主は、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。

3 借主は、本物件の使用に当たり、貸主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。

4 借主は、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、貸主に通知しなければならない。

(契約期間中の修繕)

第8条 貸主は、借主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。この場合の修繕に要する費用については、借主の責めに帰すべき事由により必要となったものは借

主が負担し、その他のものは貸主が負担するものとする。

- 2 前項の規定に基づき貸主が修繕を行う場合は、貸主は、あらかじめ、その旨を借主に通知しなければならない。この場合において、借主は、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 借主は、本物件内に修繕を要する箇所を発見したときは、貸主にその旨を通知し修繕の必要について協議するものとする。
- 4 前項の規定による通知が行われた場合において、修繕の必要が認められるにもかかわらず、貸主が正当な理由なく修繕を実施しないときは、借主は自ら修繕を行うことができる。この場合の修繕に要する費用については、第1項に準ずるものとする。
- 5 借主は、別表第4に掲げる修繕について、第1項に基づき貸主に修繕を請求するほか、自ら行うことができる。借主が自ら修繕を行う場合においては、修繕に要する費用は借主が負担するものとし、貸主への通知及び貸主の承諾を要しない。

(契約の解除)

- 第9条 貸主は、借主が次に掲げる義務に違反した場合において、貸主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項後段に規定する借主の費用負担義務
- 2 貸主は、借主が次に掲げる義務に違反した場合において、貸主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ずに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8条各項に規定する義務（同条第3項に規定する義務のうち、別表第1第六号から第八号に掲げる行為に係るものを除く。）
 - 三 その他本契約書に規定する借主の義務
- 3 貸主又は借主の一方について、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して、本契約を解除することができる。
- 一 第7条第1項各号の確約に反する事実が判明した場合
 - 二 契約締結後に自ら又は役員が反社会的勢力に該当した場合
- 4 貸主は、借主が第7条第2項に規定する義務に違反した場合又は別表第1第六号から第八号に掲げる行為を行った場合には、何らの催告も要せずして、本契約を解除することができる。
- 5 施設を公用又は公共用に供するため必要とするとき。

(借主からの解約)

- 第10条 借主は、貸主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、借主は、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。）を貸主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。

(一部滅失等による賃料の減額等)

- 第11条 本物件の一部が滅失その他の事由により使用できなくなった場合において、それが借主の責めに帰することができない事由によるものであるときは、賃料は、その使用できなくなった部分の割合に応じて、減額されるものとする。この場合において、貸主及び借主は、減額の程度、期間その他必要な事項について協議するものとする。
- 2 本物件の一部が滅失その他の事由により使用できなくなった場合において、残存する部分

のみでは借主が賃借をした目的を達することができないときは、借主は、本契約を解除することができる。

(契約の終了)

第 12 条 本契約は、本物件の全部が滅失その他の事由により使用できなくなった場合には、これによって終了する。

(明渡し)

第 13 条 借主は、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。

2 借主は、前項の明渡しをするときには、明渡し日を事前に貸主に通知しなければならない。

(明渡し時の原状回復)

第 14 条 借主は、通常の使用に伴い生じた本物件の損耗及び本物件の経年変化を除き、本物件を原状回復しなければならない。ただし、借主の責めに帰することができない事由により生じたものについては、原状回復を要しない。

2 貸主及び借主は、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、別表第 5 の規定に基づき借主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 15 条 貸主は、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、あらかじめ借主の承諾を得て、本物件内に立ち入ることができる。

2 借主は、正当な理由がある場合を除き、前項の規定に基づく貸主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、貸主及び下見をする者は、あらかじめ借主の承諾を得て、本物件内に立ち入ることができる。

4 貸主は、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、あらかじめ借主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、貸主は、借主の不在時に立ち入ったときは、立入り後その旨を借主に通知しなければならない。

(連帯保証人)

第 16 条 連帯保証人は、借主と連帯して、本契約から生じる借主の債務を負担するものとする。本契約が更新された場合においても、同様とする。

2 前項の連帯保証人の負担は、頭書（6）及び記名押印欄に記載する極度額を限度とする。

3 連帯保証人が負担する債務の元本は、借主又は連帯保証人が死亡したときに、確定するものとする。

4 連帯保証人の請求があったときは、貸主は、連帯保証人に対し、遅滞なく、賃料及び共益費等の支払状況や滞納金の額、損害賠償の額等、借主の全ての債務の額等に関する情報を提供しなければならない。

(協議)

第 17 条 貸主及び借主は、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。

別表第1（第7条第2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。
六	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。
七	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。
八	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。

別表第2（第7条第3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	観賞用の小鳥、魚等であつ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4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8条第5項関係）

ヒューズ取替え	蛇口のパッキン、コマの取替え
風呂場等のゴム栓、鎖の取替え	電球、蛍光灯の取替え
その他費用が軽微な修繕	

別表第5（第15条関係）

【原状回復の条件について】

本物件の原状回復条件は、下記Ⅱ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、

- ・ 借主の故意・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、借主が負担すべき費用となる。なお、震災等の不可抗力による損耗、上階の居住者など借主と無関係な第三者がもたらした損耗等については、借主が負担すべきものではない。
- ・ 建物・設備等の自然的な劣化・損耗等（経年変化）及び借主の通常の使用により生ずる損耗等（通常損耗）については、貸主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Ⅰのとおりです。

Ⅰ 本物件の原状回復条件

（ただし、民法第90条並びに消費者契約法第8条、第8条の2、第9条及び第10条に反しない内容に関して、下記Ⅱ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。）

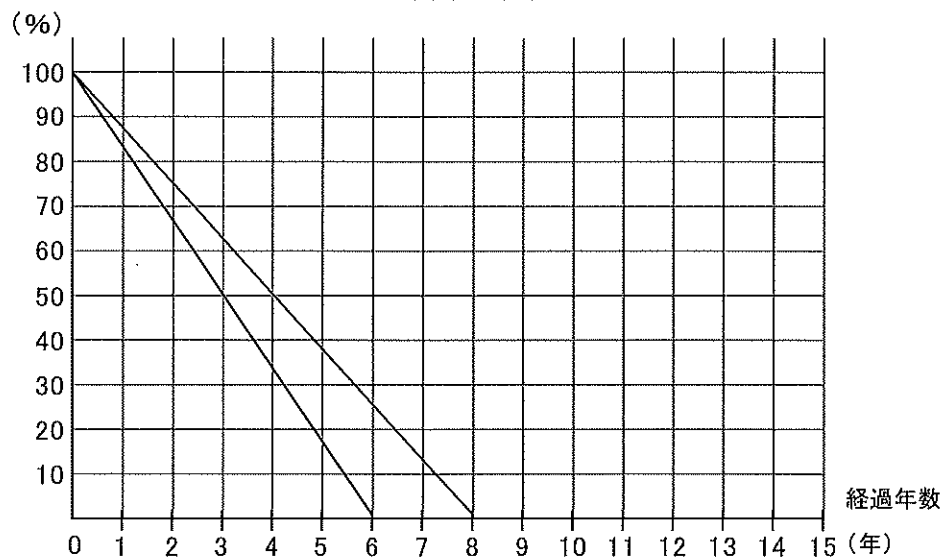
1 貸主・借主の修繕分担表

貸主の負担となるもの	借主の負担となるもの
【床（畳・フローリング・カーペットなど）】	
1. 畳の裏返し、表替え（特に破損していないが、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（借主の不注意で雨が吹き込んだことなどによるもの）
【壁、天井（クロスなど）】	
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. 壁等の画紙、ビン等の穴（下地ボードの張替えは不要な程度のもの） 4. エアコン（借主所有）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. 借主が日常の清掃を怠ったための台所の油污れ（使用後の手入れが悪く、ススや油が付着している場合） 2. 借主が結露を放置したことで拡大したカビ、シミ（貸主に通知もせず、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、借主が放置したため壁が腐食 4. タバコ等のヤニ、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あけたもので、下地ボードの張替えが必要な程度のもの） 6. 借主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
【建具等、襖、柱等】	
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
【設備、その他】	
1. 専門業者による全体のハウスクリーニング（借主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、換気扇等の油污れ、すす（借主が清掃・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（借主が清掃・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又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 借主の負担単位

負担内容		借主の負担単位		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（裏返しか表替えかは、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、借主が毀損した箇所を含む一面分までは張替え費用を借主負担としてもやむをえないとする。	（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え費用を借主負担とすることが妥当と考えられる。	
		柱	1本単位	（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。
	返鍵却の	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。
	清掃※	クリーニング ※通常の清掃や退去時の清掃を怠った場合のみ	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、部位又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借主負担割合（耐用年数6年及び8年、定額法の場合）
借主負担割合（原状回復義務がある場合）



記名押印欄

下記貸主と借主は、本物件について上記のとおり賃貸借契約を締結し、また貸主と連帯保証人は、上記のとおり借主の債務について保証契約を締結したことを証するため、本契約書3通を作成し、貸主、借主、連帯保証人記名押印の上、各自その1通を保有する。

年 月 日

貸 主 住所 〒
氏名
電話番号

印

借 主 住所 〒
氏名
電話番号

印

連帯保証人 住所 〒
氏名
電話番号
極度額

印

(1) 承諾書 (賃貸住宅標準契約書第7条関係)

の承諾についてのお願い

(借主)	住所 氏名
------	----------

記

(1) 住 宅	名 称	
	所 在 地	
	住 戸 番 号	
(2) 概要		別紙のとおり

(なお、)

平岡清司印

- 1 借主は、本承諾書の点線から上の部分を記載し、貸主に2通提出してください。
貸主は、承諾する場合には本承諾書の点線から下の部分を記載し、1通を借主に返還し、1通を保管します。
- 2 承諾の対象は、契約書第7条1項及び3項に規定する行為をいいます。
- 3 (1)の欄は、契約書頭書(1)を参考にして記載してください。
- 4 増改築等の概要を示した別紙を添付する必要があります。
- 5 承諾に当たっての確認事項等は、「なお、」の後に記載します。