

保証番号 _____

建 物 賃 貸 借 契 約 書

[留 学 生 住 宅 保 証 制 度 用]

物件名 _____ 号室 _____

(フリガナ)

氏名 _____

所属大学名 _____

大学担当課・担当者 _____

電話番号 _____

不動産業者名 _____

住所 _____

電話番号 _____

(標記)

所在地					
物件	(名称)		階	号室 (m ² ・坪)
構造	木造・軽量鉄骨・鉄骨造・鉄筋コンクリート造・その他				階建
契約期間	平成 年 月 日 から 平成 年 月 日 までの 年間とする。 但し、第 2 条により更新することができる。				
家賃等	家賃(月額)	円	敷金(か月分)	円	
	共益費(月額)	円	保 険 料	円	
	駐車料(月額)	円	鍵交換(有/無)	円	
	町 費	円		円	
	水 道 料	円		円	
	毎月額合計	円		円	
支払期日	上記の家賃等は、毎月 日までに翌月分を下記の方法により支払うものとする。ただし、振込み費用等は乙の負担とする。				
支払方法	1. 銀行振込 2. 自動引落とし				
振 込 先	金融機関名	支店名	種別	口座番号	口座名義人
		支店	普通 当座		
受取人住所				TEL ()	
駐車場利用車両				駐車場No.	

入居者 名簿	続柄	氏 名	年齢	所属大学名	電話番号
	本人				
	合計		名	備考	

この契約の締結を証するため、本契約書2通を作成し、当事者記名押印の上、甲乙各1通を保有する。

平成 年 月 日

甲（貸主） 住所 _____ 電話番号 _____

氏名 _____ 印

乙（借主） 所属大学 _____ 大学 _____ 国籍 _____

住所 _____ 電話番号 _____

フリガナ

氏名 _____ 印

連帯保証人 住所 広島市中区中町8番18号

氏名 公益財団法人ひろしま国際センター
会長 印

（宅地建物取引業者）

国土交通大臣

知事 () 第 号

主たる事務所

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

（宅地建物取引業者）

国土交通大臣

知事 () 第 号

主たる事務所

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

建物賃貸借契約条項

(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、標記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、標記に記載するとおりとする。

2 甲又は乙が相手方に対して別段の意思表示をしないときは、標記期間、同一条件で更に契約が更新されるものとする。以後、順次契約が更新される場合も同様とする。

(使用目的)

第3条 乙は、標記記載の入居者名簿に記載した者の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。

(家賃)

第4条 乙は、標記の記載に従い、家賃を支払わなければならない。

2 1か月に満たない期間の家賃は、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、次の各号の一つに該当する場合には、協議の上、家賃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家賃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の変動により家賃が不相当となった場合。
- (3) 近傍同種の建物の家賃に比較して家賃が不相当となった場合。

(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等の維持管理費に充てるため、共益費を甲に支払うものとする。

2 前項の共益費は、標記の記載に従い、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。

(駐車場)

第6条 乙は、駐車場を使用する場合、標記の料金を支払い、甲又は管理人の指定する位置に、甲の承諾を得た自動車のみを駐車しなければならない。

2 駐車場内における盗難又は事故等については、甲又は管理人は一切その責任を負わないものとする。

(諸費用の負担)

第7条 乙は、入居後次の各号の諸費用を負担する。

- (1) 電気料金、ガス料金、水道料金及び汚物塵芥処理の費用等
- (2) 町内会費等

(敷金)

第8条 乙は、本契約から生じる債務の担保として、標記に記載する敷金を甲に預け入れるものとする。ただし、敷金には利息を付さず、乙が本物件を完全に明け渡した後に返還されるものとする。

- 2 乙は、本物件を明け渡すまでの間、敷金をもって家賃、共益費その他の債務と相殺することができない。
- 3 甲は、本物件の明け渡しの際、家賃の滞納、原状回復に要する費用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 前項の場合、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。
- 5 敷金額から乙が負担すべき修繕費用、未納家賃、延滞損害金、損害賠償金その他甲が受領すべき金額を差し引き、不足が生じるときは、乙はこの不足額を直ちに甲に納付しなければならない。

(借主の善管義務)

第9条 乙は、善良な管理者の注意をもって、本物件を保全し使用しなければならない。

- 2 乙は、自己又は乙の同居者等の故意又は過失により、建物及び設備等を故障、破損、滅失させたときは、その賠償をしなければならない。

(承諾事項)

第10条 乙は、次の各号のいずれかに該当する行為を行おうとするときは、あらかじめ甲の書面による承諾を得なければならない。

- (1) 本物件の全部又は一部につき、賃借権を譲渡し、又は転貸を行おうとするとき。
- (2) 建物を第3条の使用目的以外に使用するとき。
- (3) 標記に記載する同居人に新たな同居人を追加（出生を除く。）するとき。
- (4) 本物件の増築、改築、改造若しくは模様替又は本物件の敷地内に工作物の設置を行おうとするとき。
- (5) 連帯保証人を変更しようとするとき。
- (6) 階段、廊下等の共用部分に物品を置く場合、あるいは看板、ポスター等の広告物を掲示するとき。
- (7) 観賞用の小鳥、魚類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（第11条第5号に掲げる動物を除く。）を飼育するとき。
- (8) 本物件出入口の鍵を交換するとき。

(禁止事項)

第11条 乙は、本物件の使用に当たり、次に掲げる行為を行ってはならない。

- (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) 排水管を腐食させるおそれのある液体を流すこと。
- (4) 大音量でテレビ、ステレオ、カラオケ等の操作、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。

(届出事項)

第12条 乙又は連帯保証人は、次のいずれかに該当するときは、直ちにその旨を甲に届出なければならない。

- (1) 引き続き1か月以上本物件を留守にするとき、又は現に居住していないとき。
- (2) 乙又は連帯保証人の住所、氏名、大学等その他に変更が生じたとき。
- (3) 連帯保証人が破産、又は解散したとき。
- (4) 建物及び設備が破損し又はそのおそれが生じたとき。

(修繕義務)

第13条 甲は、次の各号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。

- (1) 畳の表替え、裏返し、障子紙、襖紙の張替え
- (2) 電球、蛍光灯の取替え、ヒューズの取替え
- (3) 給水栓、排水栓の取替え
- (4) その他費用が軽微な修繕

但し、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、要修理箇所を発見したときは、すみやかに甲に通知する義務を負う。
- 4 前項の通知を怠り、又は乙が修繕を遅延したことによって、本物件に損害を及ぼしたときは、乙はその損害の一部又は全部を賠償しなければならない。
- 5 乙は、甲の承諾を得ることなく、第1項各号に掲げる修繕を、自らの負担において行うことができる。

(解約予告)

第14条 甲又は乙は、本契約の更新を拒絶し、又は解約をしようとする場合、次の各号に従って相手方に書面をもって通知しなければならない。

- (1) 甲においては、更新拒絶するについて正当事由があり、かつ本契約終了日前6か月以上の猶予期間をおくこと。
 - (2) 乙においては、退却日(建物の明渡し日)前1か月以上の猶予期間をおくこと。
- 2 前項の規定にかかわらず、乙は、解約申込日から1か月分の家賃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。

(契約の解除)

第15条 甲は、乙が家賃、共益費等の支払いを2か月分以上連続して滞納したとき、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。

2 甲は、乙が次の各号のいずれかに該当した場合において、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、催告なくして本契約を解除することができる。

- (1) 乙が、家賃、共益費等の支払いをしばしば遅延し、その遅延が本契約における甲乙間の信頼関係を損なうと認められるとき。
- (2) 本契約又は別途定める「賃貸住宅の共同生活に関する規約」等の禁止事項又は制限事項に違反したとき。
- (3) 環境及び共同生活の秩序・平穏等を阻害する行為を反復したとき。
- (4) 本契約書等に虚偽記載その他不正な方法により入居したことが発覚したとき。
- (5) 第12条第1号の届出義務を怠り、1か月以上の長期にわたり所在不明になったとき。
- (6) 乙が留学生の身分を喪失するか、あるいは公益財団法人日本国際教育支援協会の留学生住宅総合補償期間が満了したとき。

(暴力団等の排除)

第16条 乙が、次の各号のいずれかに該当したときは、甲は何らの催告を要せず本契約を解除することができ、乙は本物件を直ちに明け渡さなければならない。

- (1) 乙が暴力団、過激な政治活動集団等の反社会的と認められる団体の構成員、準構成員であることが判明したとき。
- (2) 本物件内、共用部分等に暴力団であることを感知させる名称、看板、代紋、提灯等を掲示したとき。
- (3) 本物件に暴力団構成員、同準構成員等を居住させ、あるいは反復継続して出入りさせたとき。
- (4) 本物件、共用部分その他本物件周辺において、乙又はその構成員、関係者が暴行、傷害、脅迫、恐喝、器物損壊、監禁、凶器準備集合、賭博、売春、覚醒剤、銃砲刀剣類所持等の犯罪を行ったとき。
- (5) 本物件、共用部分その他本物件周辺において、暴力団の威力を背景に粗野な態度、言動によって、他の入居者、近隣住民等に不安感、不快感、迷惑を与えたとき。

(契約の消滅)

第17条 天災、地変、火災等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、賃貸借を継続することができなくなった場合、本契約は当然消滅する。

(明渡し及び原状回復)

- 第18条** 乙は、本契約が終了したときは、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 甲及び乙は、前項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。
- 3 乙は、第1項の明渡しをするときは、明渡し日を事前に甲に通知しなければならない。
- 4 本契約における本物件の明渡しとは、次に掲げるすべての事項を完了したときをいう。
- (1) 乙及び入居者すべての退去
 - (2) 乙が本物件内に搬入したすべての家財、物品等の搬出
 - (3) 本物件内外の清掃及びゴミ、汚物等の撤去、処理
 - (4) 鍵の返還
- 5 乙が退去予定日を経過しても明渡しに至らない場合は、次の各号に掲げる損害金を甲に支払わなければならない。
- (1) 退去予定日から本物件明渡し完了にいたるまでの間、1日につき日割家賃の2倍に相当する損害金。
 - (2) 明渡し遅延により損害を受けた者に対する損害金。
- 6 乙は、本物件の明渡しに際し、移転料、立退料等を甲に請求し、又は乙の付加した造作物その他について甲に買取りを請求することはできない。

(諸費用の精算)

- 第19条** 乙は、本契約の終了にあたり、自己が使用した電気料金、上下水道料金、ガス料金、電話料金等について精算をしなければならない。
- 2 乙は、第8条第1項に定める敷金の返還を受けるにあたって、前項に掲げる費用の領収書の写しを事前に甲に提出しなければならない。

(立入り)

- 第20条** 甲は、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ができない。
- 3 解約申入れ後において、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、本物件内に立入ることができる。
- 4 甲は、火災、地震、漏水、ガス漏れ等本物件の維持管理上緊急事態が発生したと認められるときは、乙の承諾を得ることなく、本物件内に立入ることができる。この場合において、甲は、乙の不在時に立入ったときは、立入り後その旨をすみやかに乙に通知しなければならない。

(損害保険の加入)

第21条 甲は、本契約の建物と付属設備に対し、甲の費用において、時価を保険金額とする火災保険に加入しなければならない。

2 乙は、火災、漏水、ガス爆発等、借家人賠償又は個人賠償の責を負う事故を発生させた場合のため、公益財団法人日本国際教育支援協会の留学生住宅総合補償に加入しなければならない。

3 乙の故意又は過失により甲に損害を与えた場合は、甲はその損害を前項の保険金によって補填し、補填できない部分について別途請求できる。

(連帯保証人)

第22条 連帯保証人は乙と連帯して、本契約から生じる乙の次の各号に掲げる債務を負担するものとし、その債務弁済額は、敷金を充当した残余とする。

なお、連帯保証人の債務弁済限度額は、公益財団法人日本国際教育支援協会からの留学生住宅総合補償「補償金」支払額（上限30万円）とする。

(1) 滞納家賃（共益費を含む。）とその延滞損害金

(2) 退去に伴う原状回復に要する経費

(3) 行方不明時及び帰国時の家財等の処分に要する経費

2 本契約期間中、甲乙の合意により本契約の内容等に変更が生じた場合、甲及び乙は連帯保証人の合意を得なければならない。

3 乙は、他の大学等への転学、退学又は卒業等の理由により、本契約時に在籍していた大学等の留学生としての身分を失ったときは、すみやかに本契約を解約しなければならない。

4 前項の理由により身分を失った乙が、なおかつ現在の住居に引き続き入居する場合は、本契約を終了し、新たな連帯保証人をたて、再契約をしなければならない。

(乙から連帯保証人への委任)

第23条 乙は、連帯保証人に対して、次の各号のいずれかに該当した場合に限り、本契約を解除し、本物件の明渡しに関する権限を委任するものとする。この場合において、乙は、連帯保証人が行った行為に対して一切の不服を申し立てないほか、連帯保証人及び関係者に対して損害賠償その他の請求をしない。

(1) 乙が賃料等の支払いを2か月以上滞納し、甲が催告を行うもその支払いをしない場合

(2) 乙が甲への届出をせずして所在不明のまま60日以上経過したとき

(3) 乙が死亡又は破産その他の事由により本契約の履行が困難な状況に陥ったとき

2 乙は、本契約が存続する限り、前項の委任を解約できない。

(鍵の交換)

第24条 甲は、乙が入居の際防犯等正当な理由で鍵の交換を希望するときは、鍵の交換を行わなければならない。この場合、鍵の交換費用は、乙の実費負担とする。

(管轄裁判所)

第25条 本契約に関する訴訟の管轄裁判所を、甲の住所地又は本物件所在地を管轄する裁判所と定める。

(協議事項)

第26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。

(連帯保証契約)

第27条 公益財団法人ひろしま国際センター「留学生住宅保証制度」に基づく連帯保証契約

については、甲、乙及び連帯保証人のいずれも以下の点を了解の上、締結するものとする。

- (1) 連帯保証人が甲と連帯保証契約を締結するにあたっては、乙が甲との本契約期間の間留学生であること、並びに乙が公益財団法人日本国際教育支援協会の留学生住宅総合補償に加入していることを条件とする。
- (2) 甲と乙の本契約期間内であっても、乙が留学生の身分を喪失するか、あるいは公益財団法人日本国際教育支援協会の留学生住宅総合補償期間が満了した時点で、連帯保証人は催告その他の法的手続きによらず、直ちに連帯保証契約を解除できる。

(特約事項)

第28条 本契約の特約事項については、下記のとおりとする。

記

賃貸住宅の共同生活に関する規約

(前文) この規約は、前載の建物賃貸借契約書第15条第2項第2号の規定に基づき、賃貸住宅の賃借人が必ず遵守しなければならない共同生活の基本的ルールを定めたものです。

第1条 (賃借部分の善管注意)

賃借人は賃借部分の善管注意に関して、特に以下の各号を遵守しなければならない。

- (1) 通風等を行い、室内に結露やカビが発生しないように注意すること。
- (2) 水回りの管理に注意し、階下へ水漏れしないようにすること。
- (3) 水洗トイレ及び流し台等は、排水管に物をつまらせないように注意すること。
- (4) 電気、ガスの取扱いについては、事故が発生しないようにすること。
- (5) 日常使用する物以外で、危険物といわれるものは持ち込まないこと。

第2条 (一般的な遵守事項)

- (1) テレビ、ステレオ、その他楽器類の音量は、周囲に迷惑がかからない程度に抑えること。
- (2) ドアの開閉は静かに行うこと。
- (3) 階上に居住する者は、物やゴミ屑等を下へ落とさないよう十分注意すること。
- (4) 悪臭を放って、近隣に迷惑をかけること。
- (5) ペットの持ち込みができる場合でも、放し飼いにし、共用部分に出したり、鳴き声や臭いで近所に迷惑をかけること。

第3条 (駐車場)

- (1) 契約駐車場の場合は、空いていても他の車を駐車しないこと。
- (2) 入居者は、自転車、バイク及び自動車等を路上駐車しないこと。入居者の知人の車の場合も、入居者が責任をもって注意すること。
- (3) 自動車、バイクの空ぶかしはしないこと。

第4条 (共用部分)

- (1) バルコニーでの水の使用は、階下に水漏れが生じるため、十分注意すること。
- (2) 隣に続いているバルコニーの場合は、火災発生時の避難のため、隣との仕切り板の付近に物を集積しないこと。
- (3) エレベーター内で、物を散らかしたり、落書きしたり、つばを吐いたりして汚さないこと。
- (4) 共用部分を不法占拠したり、私物を置いたりしないこと。

第5条 (コミュニティ)

- (1) 回覧板は、目を通したら、すみやかに次の順の者に回すこと。
- (2) 町内会へは入会し、町内会費は必ず支払うこと。
- (3) 町内会の行うコミュニティ活動等には積極的に参加すること。

第6条（ゴミ処理、清掃）

- （1） 共用部分は、常に清潔にすること。
- （2） ゴミは、決められたとおりに分別し、必ず指定日に所定のゴミ集積所に出すこと。
- （3） ガラス、スプレー缶、危険物等の廃棄物は、危険のないように処理して、指定日に所定の場所に出すこと。
- （4） 転入転出時等に大量の廃棄物がある場合は、自己の責任において他に迷惑をかけるないように処理すること。

第7条（防火対策）

- （1） 自然発火、引火爆発のおそれのあるものは、建物内に持ち込まないこと。
- （2） 階段、消火栓、消火器、避難器具の付近には、絶対に物を置かないこと。

第8条（その他の禁止事項）

- （1） 建物及び敷地内にチラシ等を掲示する一切の行為。
- （2） 電気、ガス、給排水等の設備の許容量に影響を及ぼす施設、機械器具等を新設付加又は変更すること。
- （3） 共用部分で喫煙すること。
- （4） 他の居住者及び近隣居住者に迷惑をかけたか、不快の念を抱かせる行為をすること。

第9条（管理業者からの注意）

入居者は、管理業者からの共同生活上の指示や注意があった場合、すみやかにこれに従わなければならない。

第10条（規約違反）

以上の各条項に違反し、違反の程度が著しい賃借人に対しては、本賃貸借契約を解除するものとする。

以上