

契約 No.

初回 再

定期建物賃貸借契約書（居住用）

（１）賃貸借の目的物

使用目的	居住専用		
物件 の 表示	建物名称		住戸番号
	所在地	(住居表示)	
	構造		
	間取り	専有面積	m ²
主な付属設備			
貸与する鍵	KEY-No :	本数 :	本
駐車場所	指定位置 :	台数 :	台
特記事項			

（２）契約期間

始期	より	終期	まで	年間
契約終了の事項通知	から		まで	
再契約の申込み期限	契約満了の 月前			

（３）賃料・共益費等

賃料 月額	円	支払期限	
共益費 月額	円	支払方法	1 口座振替 2 振込 3 持参
駐車料 2 台目	円	振込先	金融機関名： 口座番号：当座 普通 No. 名義人：
敷金	賃料の ヶ月分相当額 円（うち2ヶ月分は補修費分担金）		
礼金	賃料の ヶ月分相当額 円（再契約時は、礼金なし）		

（４）借主が明渡し期日を遅延した場合

遅延した日から1日につき日割り賃料（共益費・駐車料含む）の倍額

（５）管理業者（丁）

商号・代表者氏名	所在地
	Tel. ()

（６）入居者(全員)

氏名	年齢	続柄	氏名	年齢	続柄
			計	名	

（７）緊急時連絡先

氏名または勤務先	住所	借主との関係
	Tel. ()	

下記の貸主(甲)と借主(乙)、および連帯保証人(丙)は、頭書(1)に記載する物件について次紙以降の条項に定める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4通を作成し、記名押印の上、各自その1通を保有する。

平成 年 月 日

貸主 (甲)	住所		
	氏名	印	
借主 (乙)	住所	Tel. ()	
	氏名	印	
連帯 保証人 (丙)	住所	Tel. ()	
	氏名	実印(印鑑証明添付)	
	借主との関係		
連帯 保証人 (丙)	住所	Tel. ()	
	氏名	実印(印鑑証明添付)	
	借主との関係		

媒介業者及び代理業者

媒介業者	事務所所在地	Tel.	
	商号(名称) 代表者氏名	印	
代理業者	免許証番号		
	宅地建物取引主任者	氏名	印
		登録番号	

注記：媒介業者(代理業者)は本契約書の写しを契約期間中保持する。

(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、以下の条項により借地借家法(以下「借家法」という。)第38条に規定する定期建物賃貸借契約(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 本契約は、前項に規定する期間の満了により終了し、更新がない。但し、甲及び乙は、協議の上、本契約の期間の満了日の翌日を始期とする新たな賃貸借契約(以下「再契約」という。)をすることができる。本契約の終了日までに甲乙間に再契約が成立しない場合は、本契約は終了し、本契約の終了日までに乙は本物件を明渡さなければならない。
- 3 甲は、第1項に規定する期間が1年以上の場合、期間の満了の1年前から6ヶ月前までの間(以下「通知期間」という。)に乙に対し、期間の満了により賃貸借が終了する旨を書面にて通知するものとする。
- 4 乙は、前項に規定する甲からの通知がなければ、第1項に規定する期間の満了後においても、本物件を引き続き賃借することができる。但し、甲が通知期間の経過後乙に対し期間の満了により賃貸借が終了する旨の通知をした場合においては、その通知の日から6ヶ月を経過した日に賃貸借は終了する。

(使用目的)

第3条 乙は本物件を住居を目的として使用し、営業等他の目的に使用することはできない。

(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。なお、振込または口座振替の手数料は、乙の負担とする。

- 2 1月に満たない月の賃料は、1月を30日として日割計算した額とする。
- 3 乙は、本契約第13条に基づき解約の申し入れをした場合でも、解約の効力が発生する日までの賃料を支払わなければならない。
- 4 甲及び乙は、賃料の改定を行わないこととし、借家法第32条の適用はないものとする。但し、特約にて増減を明記した場合はその限りではない。

(共益費等)

第5条 乙は、頭書(3)の記載に従い、共益費及び付属施設使用料並びに雑費(以下、「共益費等」という)を甲に前条の賃料と共に支払わなければならない。

- 2 1月に満たない月の共益費等は、1月を30日として日割計算した額とする。
- 3 電気・ガス・上下水道・電話及び衛生・防火・防犯・町会費その他世帯主として負担すべき費用は、乙の負担とする。
- 4 トイレ・浴室・台所・上下水道の故障について乙の使用方法に原因が存するときは、乙の費用負担とする。
- 5 乙が火災保険等の損害保険に未加入である場合は、乙は、本契約と同時に甲の指定する借家人賠償保険(火災保険)に加入しなければならない。

- 6 これら支払うべき費用について乙の都合により集金の訪問を受けた場合、訪問回数1回につき1,500円を、自動振替の支払いを怠り再請求を受けた場合再請求手数料400円を、乙はその都度払わなければならない。さらに、乙が家賃等の支払いを2ヶ月以上怠った場合、甲は鍵を交換して入室を禁じることができ、鍵交換の費用は乙の負担とする。

(敷金)

- 第6条 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、敷金をもって賃料及び共益費等その他の債務と相殺をすることができない。
 - 3 乙は、敷金返還請求権を第三者へ譲渡、又は担保の目的に供してはならない。
 - 4 甲は、本物件の明渡しがあったときに、乙に賃料の滞納、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出来る。
 - 5 乙は、本物件の明渡し時に、甲に預け入れた敷金から頭書(3)に記載する補修費分担金を甲に支払うものとする。また、甲および頭書(5)に記載する管理業者は、補修費分担金の用途明細を乙に報告しないものとする。
 - 6 敷金から前項の補修費分担金を差し引いた残金から、乙の責による通常使用以外の汚損・破損の修繕費、エアコン洗淨料、その他本契約に基づき乙が負担すべき債務を差し引き、甲に対する一切の債務を完済した後に、甲は乙に対し残存する敷金を返還するものとする。
 - 7 敷金には利息を付けない。

(礼金)

- 第7条 乙は、再契約の場合を除き、本契約と同時に頭書(3)に記載する礼金を甲に支払うものとする。乙は甲に対し一度納めた礼金の返還を求めることは出来ない。

(禁止または制限される行為)

- 第8条 乙は、本物件の使用にあたり、次に掲げる行為を行ってはならない。
- 一 本物件の賃借権を譲渡、転貸あるいは、本物件を第三者に使用させること。
 - 二 鉄砲、刀剣類又は爆発性、発火性を有する危険な物品等の製造又は保管。覚醒剤、売春など警察の介入を生じさせる不法行為。
 - 三 大型の金庫、その他重量の大きな物品等の搬入、又は備え付け。
 - 四 排水管を腐食させたり詰まらせるおそれのある液体、物質を流すこと。
 - 五 大音量でのテレビ・ステレオ等の操作、楽器類の演奏。
 - 六 猛獣、毒蛇等明らかに近隣に迷惑、心配をかける動物の飼育、持込み。
 - 七 公安を害し、風紀を乱し、建物を毀損し、悪臭を発生し、近隣・共同の生活の迷惑となる一切の行為。本物件に損害を与える行為。
 - 八 暴力団若しくは極左・極右暴力集団への加入、及び宗教団体への強制勧誘活動や違法な販売活動、並びに本物件をその事務所やアジトとして使用したり、本物件を第三者に同様の目的として使用させること。
 - 九 鍵や錠の改変または追加等により、本物件の管理業務に支障を及ぼすこと。
 - 2 乙は、次に掲げる行為については甲の書面による承諾を得なければならない。

- 一 本物件及び付属施設の増築、改築、移転、改造、塗替え、模様替えを行うこと。
本物件の敷地内に工作物の設置等を行なうこと。
- 二 階段、廊下等共用部分に物品類を置くこと。また、共用部分およびドア、ベランダ等に看板、ポスター類の広告物を掲示または表示すること。
- 三 犬、猫等の小動物の飼育または持込むこと。
(近隣に迷惑を及ぼす恐れのない観賞魚等を除く)
- 四 頭書(6)に記載する入居者以外の人を居住同居させること。(出生を除く)

(借主の管理義務)

- 第9条 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。特に本物件の火災発生防止に留意するものとする。
- 2 乙は、入居後速やかに本物件所定の位置に表札を掲示すること。
 - 3 乙は、本物件の使用にあたり、建物使用細則、及び建物管理規約、館内規則等がある場合は、それに従わなければならない。また、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。
 - 4 契約締結と同時に甲は、入居に必要な頭書(1)に記載する鍵を乙に貸与する。これらの鍵を乙は責任を持って保管・使用し、万一紛失又は破損した場合は、直ちに甲に連絡の上、甲が新たに設置した鍵の交付を受けるものとする。但し、新たな鍵の設置費用は乙の負担とする。尚、乙は、本物件の明渡しの際、貸与を受けた鍵、及び複製した鍵全部を甲に返還しなければならない。
 - 5 乙及びその同居人、来訪者など乙の関係者は、指定の保管場所以外に駐車、駐輪してはならない。
 - 6 乙は、共用部分の美化に心がけ、ごみ搬出等についての地域ルールを守らなければならない。

(借主の通知義務)

- 第10条 乙は、頭書(7)に記載する緊急時連絡先の住所・電話番号等、入居時に届けた事項に変更があった場合、直ちに甲宛文書にて通知しなければならない。
- 2 乙は、連帯保証人の死亡、住所・電話番号等の変更、行方不明、破産等があった場合、直ちに甲宛文書にて通知しなければならない。
 - 3 乙は、本物件に電話を設置する場合、直ちに電話番号を甲に通知することとする。
 - 4 乙は、同居人を含め全員が1月以上継続して本物件を留守にする場合、事前に甲宛文書にて通知しなければならない。
 - 5 乙が法人の場合で、乙の名称・住所・代表者に変更がある場合、乙は直ちに登記簿謄本を添えて甲宛文書にて通知しなければならない。

(修繕)

- 第11条 本物件の構造部分、共用部分、共用施設の修繕は甲の負担にて行なうものとする。但し、乙及びその同居人、来訪者など乙の関係者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、乙の負担とする。
- 2 甲は、本物件の維持管理上修繕が必要となった場合、その旨を乙にあらかじめ通知し修繕を行うことができる。この場合、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、本物件内に汚損・破損等生じさせた場合、7日以内に甲に届け出て確認を得るものとし、甲の指示に基づいて修繕しなければならない。乙の費用負担は、別紙「解約清算基準」に定める範囲とする。
- 4 前項の届出を怠り、又は遅延したために甲に損害が生じた場合には、乙はその損害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、電球・蛍光灯・グローランプ等の消耗品の交換を自らの負担において行うことができる。

(契約の解除・消滅)

- 第12条 甲は、乙が次に掲げる義務に違反した場合、甲は何ら通知・催告を要せず、直ちに本契約を解除することができる。
- 一 第4条、5条第1項に規定する賃料・共益費等の支払義務
 - 二 前条第1項に規定する費用負担義務
 - 三 第3条に規定する本物件の使用目的遵守義務
 - 四 第8条、第9条、第10条に規定する義務
 - 五 入居申込書の内容について虚偽の事実が認められた場合
- 2 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、本契約は当然消滅する。

(乙からの解約)

- 第13条 乙は、転勤、療養、親族の介護その他やむを得ない事情により、本物件を自己の生活の本拠として使用することが困難となったときは、甲に対して1ヶ月以上前に書面による申し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 乙は、前項の予告期間経過前であっても未経過の予告期間に相当する賃料相当額を甲に支払うことにより随時本契約を解約することができる。

(明渡し、原状回復)

- 第14条 乙は、本契約が終了する日(甲が第2条第3項に規定する通知をしなかった場合においては、通知をした日から6ヶ月を経過した日)までに(第12条の規定に基づき本契約が解除された場合は、直ちに)、本物件を明け渡さなければならない。
- 2 乙は、第1項前段の明渡しをするときには、明渡し日をその10日前まで甲に通知し、立会日を協議しなければならない。
 - 3 乙の義務としての原状回復の範囲は、別紙「解約清算基準」に定める範囲、および乙が行った造作とする。また、乙及びその同居人、来訪者など乙の関係者の故意又は過失により、本物件又は本物件の属する建物に破損、故障その他の損害を生じさせたときは、全額乙の費用負担で原状回復しなければならない。
 - 4 乙の義務である原状回復工事は、原則として甲の指定する業者に依頼して行うものとする。
 - 5 乙は、明渡し時に全ての残存物の処理と室内の清掃を行い、公共料金の精算を済ませた上で鍵を引渡すものとする。
 - 6 本契約が解除又は合意によって終了した場合には、乙は、甲に対して移転料・立退料・損害賠償・造作買取請求その他何等の名目の如何を問わず、一切の請求をしないものとする。

(立入り)

- 第 15 条 甲又は甲の指定する者は、本物件の防火、本物件の構造の保全その他、本物件の管理上特に必要があるときは、あらかじめ乙に連絡の上、本物件内に立ち入り点検し、適宜な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又は甲の指定する者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室内を下見する場合、甲又は甲の指定する者及び下見をする者は、事前に乙に連絡の上、本物件内に立ち入ることができる。
 - 4 甲又は甲の指定する者は、防災、防犯、救護その他の緊急の必要がある場合は、あらかじめ乙への連絡なく本物件内に立ち入ることができる。この場合は、後日その旨を乙に通知するものとする。

(連帯保証人)

- 第 16 条 連帯保証人(以下「丙」という。)は、乙と連帯して、本契約から生ずる乙の債務一切を負担するものとする。
- 2 丙は、本契約書に署名して実印を押捺するとともに、実印確認のための印鑑証明書を甲に提出しなければならない。
 - 3 乙は、丙に対し次に掲げる事項に該当した場合について、本契約の解除権限、並びに本契約の終了に伴う本物件明渡しに関する一切の権限を予め委任することとする。
 - 一 乙が賃料等の支払いを2ヶ月以上怠り、又は度々遅滞した場合。
 - 二 乙が甲への届出をせずに、所在不明のまま2ヶ月以上を経過した場合。
 - 三 乙の死亡・長期入院等により、本契約の履行が困難な状況となった場合。
 - 4 乙は、丙が死亡・制限能力者・無資力または所在不明等の事由により連帯保証の責を果たし得ない状況になった場合、又は連帯保証人として適当でないと甲が認めた場合には、速やか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。

(損害賠償等)

- 第 17 条 乙は、明渡しを遅延したとき、本契約の期間の終了日の翌日から明け渡しの完了日までの間、一日当たり1ヶ月分の賃料及び共益費等を30日で日割計算した倍額に相当する損害金を甲に支払うものとする。
- 2 乙が契約期間終了後に不法な居住を継続した場合、甲は然るべき法的手段により明渡しの強制執行を行なう。甲は、乙及び連帯保証人に対してその手続きに要した裁判費用、弁護士費用、及び残存物の処理費用などを請求することができる。
 - 3 乙及び乙の関係者その他の入居者、又はその他の第三者との間で生じた損害賠償等については、理由の如何を問わず甲は、これに関与しない。
 - 4 甲は、その責によらない火災、盗難等による乙の損害若しくは本物件の居住を不可能にするような非常事態の発生による乙の損害については、責任を負わない。

(協議)

第 18 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。

(訴訟管轄)

第 19 条 本契約に関する訴訟の管轄裁判所は、甲の住所地を管轄する地方裁判所とする。

(法人契約)

第 20 条 乙が法人の場合、入居者は、役員、社員限定とし、入居申込書に明記する。入居者の変更ある場合は、事前に甲に対し、変更報告をなし、甲の承諾を得るものとする。

(管理委託)

第 21 条 甲は、頭書(5)に記載する管理業者(以下「丁」という。)に本物件の管理を委託し、丁は甲に代わって本物件の管理を行う。

(再契約)

第 22 条 甲は、再契約の意向があるときは、第 2 条第 3 項に規定する通知の書面に、その旨を付記するものとする。

- 2 乙は、前項の再契約の意向通知がある場合、再契約を希望するときは、頭書(2)に記載する時期までに甲に対して再契約の締結を申込まなければならない。
- 3 乙は、再契約の締結時に、連帯保証人を付けなければならない。
- 4 乙は、再契約の締結時に、丁に再契約事務手数料を支払わなければならない。
- 5 乙は、再契約後、本契約における原状回復の債務を再契約に引き継ぐものとする。
- 6 本契約において乙から甲に預け入れられた敷金は、再契約に引き継ぐものとする。なお、本契約と再契約における敷金に差額が生じる場合は、再契約の締結時に、甲乙間でその差額を授受するものとする。

(特約条項)