

建物賃貸借契約書（居住用）

賃貸人_____を甲とし、賃借人_____を乙として、甲の所有する建物について次のとおり建物賃貸借契約（以下「本契約」という。）を締結する。

I. 標記

(1) 賃貸借の目的物

所在地			
住居表示			
家屋番号		建物種類	
建物名称		住戸番号	
構造	造 葺 階建（目的物の所在階数 階）		
	（ 共同建 一戸建 長屋建 その他 ）		
床面積	m ²		
間取り	（ ）LDK・DK・K／ワンルーム／		
付属設備			
付属施設			

*記入例→付属設備…… トイレ、浴室、シャワー、冷暖房施設、給湯設備、給湯器、ガスこんろ、照明器具、冷蔵庫、電話 等
 付属施設…… 駐車場、車庫、自転車置場、物置、専用庭、庭園 等

建 物 賃 貸 借 契 約 書 （ 居 住 用 ）

(2) 賃貸借契約期間

始期	年	月	日より	年 月間とする
終期	年	月	日まで	

(3) 賃料、共益費

	金額	支払い方法	振込による場合
賃料	月額 円	賃料、共益費を共に現金持参または振込による方法により、毎月末日までに翌月分を先払いする。	金融機関名 預金 普通・当座 口座番号 宛先名義人 カガナ
共益費	月額 円		

(4) 保証金

保証金	円	解約時控除金	
-----	---	--------	--

(5) 入居者

入居者 ()人	氏名	職業（勤務先・通学先など）	続柄	年齢
		賃借人		本人

(6) 連帯保証人

連帯保証人	住所			
	氏名		年齢	
	職業		借主との関係	

II 契約条項

(目的および用途)

第1条 甲はその所有する標記物件(以下「本物件」という。)を、居住を目的として乙に賃貸し、乙はこれを賃借することを約する。

(賃貸借期間)

第2条 賃貸借期間は、標記のとおりとする。

- 2 甲および乙は、協議のうえ、本契約を更新することができる。

(賃料等)

第3条 賃料および共益費は、標記のとおりとする。

- 2 乙の支払う共益費は、本物件の共用部分および共用施設の維持管理に必要な費用に充当される。
- 3 乙は、翌月分の賃料および共益費を、毎月末日までに甲方に持参して支払うか、または甲の指定する標記の金融機関口座へ振込みにより支払うものとする。ただし、振込みにかかる費用は乙の負担とする。
- 4 1カ月に満たない賃料等は、1カ月を30日として日割り計算する。
- 5 甲および乙は、土地または建物に対する租税その他の公課の負担の増減により、土地または建物の価格の上昇もしくは低下その他の経済変動により、または近傍類似の建物の賃料等に比較して賃料が不相当となったとき、あるい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、相手方に対し、賃料等の増減を請求することができるものとする。

(保証金)

第4条 乙は、保証金として標記金額を甲に預託する。

- 2 本契約が終了し、乙が本物件を完全に明け渡し返還した場合は、甲は速やかに前項により受託した保証金から標記の解約時控除金を控除した金額を無利息で乙へ返還するものとする。
ただし、乙に賃料等の滞納、損害の賠償その他本契約から生じたもので既に履行期の到来した債務等がある場合は、甲は、標記解約時控除金とは別途に、随時に対等額で標記保証金をこれらの債務に充当することができる。この場合には、甲はその内訳を乙に明示しなければならない。
- 3 乙は、本契約期間内において、賃料その他の債務と保証金とを相殺すること

はできない。

- 4 乙は、この保証金にかかる返還請求権を第三者に譲渡し、または保証金を他の債務の担保に供してはならない。

(修理等)

第5条 本物件の屋根、柱、壁、梁、床等主要構造部の維持保全に必要な修理費は甲の負担とし、本物件内の畳・建具類、壁面・天井のクロス、フロアシート、ガラス、照明器具、その他付属品等の損耗による修理およびキッチンセット、浴槽・風呂釜、給湯器、換気扇、給排水設備等付属設備の修理は、乙の負担において行う。

- 2 乙は、本物件につき修繕を必要とする箇所を発見したときには、速やかに甲へ通知しなければならない。
- 3 乙は、本物件および諸造作設備の修理を自らの負担において実施する場合であっても、その修理方法について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。

(免責)

第6条 地震、火災、風水害等の災害、盗難等その他不可抗力と認められる事故、または甲・乙の責によらない電気、ガス、給排水等の設備の故障によって生じた甲または乙の損害について、甲または乙は互いにその責を負わないものとする。

(遵守事項)

第7条 乙は、善良なる管理者の注意をもって本物件を使用するものとする。

(乙の通知義務)

第8条 乙または連帯保証人は、次の各号の一に該当するときは、直ちに書面により甲に通知するものとする。

- (1) 標記に記載した同居入居者に変更のある場合
- (2) 乙または連帯保証人が死亡したとき
- (3) 1カ月以上にわたり不在する場合における不在期間および連絡先
- (4) 本物件を毀損または滅失したとき
- (5) 出入口の鍵を紛失したとき若しくは取り替えるとき

(許可が必要な事項)

第9条 乙は、次の各号の一に該当する行為をしようとするときは、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) 金庫、ピアノ等重量物の搬入据付け等をするとき
- (2) 第13条（造作等の変更）の規定に該当する行為をしようとするとき

（禁止事項）

第10条 乙は、次の各号の一に該当する行為を行ってはならない。

- (1) 本物件の全部または一部について賃借権を譲渡すること
- (2) 本物件の全部または一部を第三者に転貸すること
- (3) 本物件において危険な行為、近隣に迷惑となる行為を行うこと
- (4) 本物件において犬、猫等ペットの飼育をすること

（第三者同居の禁止）

第11条 乙は、甲の書面による事前の承諾を得ないで、本物件に標記記載の者以外の第三者を同居させ、または第三者の名義を表示してはならない。

（立入点検）

第12条 甲または甲指定の管理人その他甲の指定する者は、本物件建物の保全、衛生、防犯、防火、救護その他本物件建物の管理上必要があると認めるときはいつでも、乙に通知して本物件に立ち入り、これを点検し適宜の措置を講じることができる。

- 2 前項の規定にかかわらず、非常の場合においては、乙に対する通知なくして前項の行為を行うことができるが、この場合甲は事後速やかに乙に報告するものとする。
- 3 前2項の場合、乙は甲の措置に協力しなければならない。

（造作等の変更）

第13条 乙が本物件またはその造作を改造、除去、変更するなど原状を変更しようとするときは、あらかじめ甲の書面による承諾を得たうえ、甲の指定するまたは甲の承諾する工事人にこれを施工させなければならない。

- 2 前項の工事に要する費用は、一切、乙の負担とする。

（契約の解除）

第14条 乙が次の各号の一に該当したときは、甲は、何らの催告なしに本契約を解除することができる。

- (1) 第1条の使用目的に違反したとき

- (2) 第3条の賃料の支払を2カ月以上滞納したとき
- (3) 第9条（許可が必要な事項）のいずれか一に違反したとき
- (4) 第10条（禁止事項）のいずれか一に違反したとき
- (5) 第11条（第三者同居の禁止）の規定に違反したとき
- (6) 反社会的集団（暴力団、暴走族、過激な政治団体等）の関係者であることが判明し、またはこれらの団体に加盟したとき
- (7) その他本契約に関し重大な義務違反があったとき

（契約の終了）

第15条 次の各号の一に該当することがあったときは、本契約は終了するものとし、その結果生じた損害について、甲乙相互に損害賠償の請求をしない。

- (1) 天災地変、火災その他甲および乙のいずれの責に帰すことのできない事由により本物件の全部または一部が滅失もしくは毀損して本物件の使用が不可能になったとき。
- (2) 法令または条例の施行もしくは公権力の行使、関係官庁の指導等による本物件の収用、取り払い、使用禁止等の事由が発生したとき。

（期間内解約）

第16条 乙が、本契約を解除しようとするときは、解約日の__カ月前までに甲に書面で予告しなければならない。

ただし、乙は、予告に代えて賃料および共益費の__カ月分相当額を支払い即時解約することができる。

（明渡し）

第17条 乙は、本契約終了と同時に、本物件を甲に明け渡さなければならない。この場合において、乙は本物件に付加した設備等を自己の費用をもって除去し、通常の使用に伴い生じた本物件の損耗を除き、本物件を原状に回復しなければならない。

- 2 乙は、明渡しに際し、乙の費用で本件建物に付加した一切の造作について、甲にその買取りを請求することはできない。
- 3 乙は、明渡しに際し、移転料、立退き料等名目の如何を問わず甲に対し、一切の金銭請求をすることはできない。
- 4 乙は、明渡しが遅滞したときには、甲に対し、遅滞日数分の賃料および共益費の倍額相当額を違約金として支払わなければならない。

