

サンプル

定期建物賃貸借契約書（案）

貸主（以下、「甲」という。）と借主（以下、「乙」という。）は、以下のとおり、借地借家法第38条に規定する定期建物賃貸借契約を締結する。

記

第1条（賃貸借物件）

甲は、乙に対し、以下の建物（以下「本件建物」という。）を賃貸し、乙はこれを賃借する。

【建物の表示】

所 在
家屋番号
種 類
構 造
床 面 積

第2条（使用目的）

乙は、本件建物を居住の用にのみ使用し、その他の目的には使用しないものとする。

第3条（賃貸借期間）

- 1 本契約の期間は、西暦〇〇〇〇年〇月〇日から西暦〇〇〇〇年〇月〇日までの〇年間とする。
- 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。
- 3 甲は、乙に対し、本契約の契約期間満了の1年前から6か月前までの間（以下「通知期間」という。）に、期間の満了により本契約が満了する旨を書面により通知するものとする。
- 4 甲は、前項に規定する通知をしなければ、賃貸借の終了を乙に主張することができず、乙は、第1項に規定する期間の終了後においても、本物件を引き続き賃借することができる。ただし、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月を経過した日に賃貸借は終了する。

第4条（賃料）

- 1 賃料は月額〇〇〇〇〇円とする。
- 2 乙は、前項に定める賃料を、毎月前月末日限り、甲が指定する下記金融機関の口座に振り込む方法により支払うものとする。ただし、振込手数料は乙の負担とする。
〇〇銀行〇〇支店 普通預金
口座番号 〇〇〇〇〇〇〇
口座名義 〇〇〇〇

第5条（保証金）

- 1 乙は、甲に対し、本契約の締結と同時に、本契約から生じる一切の債務の担保として保証金〇〇万円を甲に預け入れるものとする。
- 2 乙は、本件建物を明け渡すまでの間、保証金をもって賃料その他の債務と相殺をすることができない。
- 3 賃料が増額された結果、保証金が不足する場合には、乙は甲に対し、速やかに不足分を預け入れなければならない。

サンプル

4 甲は、本件建物の明渡しがあったときは、遅滞なく、保証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、本件建物の明渡し時に、賃料等の滞納、原状回復に要する費用の未払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。

5 前項ただし書の場合には、甲は、保証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。

第6条（礼金）

乙は、本契約の締結と同時に、礼金として金〇〇万円を甲に支払うものとする。

第7条（修繕）

1 甲は、本件建物を乙が使用するために必要な修繕を自らの費用負担で行う。ただし、乙の責めに帰すべき事由による修繕は、乙の負担とする。

2 乙は、建具、照明器具、壁紙等、日常の使用によって消耗する箇所の滅失又は毀損に対する修繕を自らの費用負担で行う。

第8条（禁止事項）

1 乙は、甲の書面による承諾を得ることなく、第三者に対し、本件建物の全部又は一部につき、賃借権を譲渡し、又は転貸してはならない。

2 乙は、甲の書面による承諾を得ることなく、本件建物の増築、改築、改造もしくは模様替え又は本件建物の敷地内における工作物の設置をおこなってはならない。

3 乙は、本件建物の使用に当たり、危険な物品、その他重量の大きな物品等を持ち込んではならない。

4 乙は、本件建物の使用に当たり、騒音、集会、その他風紀や衛生上、近隣の迷惑となる行為をしてはならない。

5 乙は、本件建物の使用に当たり、犬、猫、小鳥等の動物の飼育をしてはならない。

6 乙は、その他甲が通知した注意事項に反する行為、禁止事項に当たる行為をしてはならない。

第9条（立入り）

1 甲は、本件建物の防火、構造の保守、衛生の維持等管理上必要のあるときは、予め乙に通知した上で本件建物に立ち入り、必要な適宜の措置を講じることができる。

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ち入りを拒否することはできない。

3 甲は、緊急又は非常の場合で、予め乙に通知することができないときは、乙に通知せず本件建物に立ち入り、必要な適宜の措置を講じることができる。この場合、甲は、事後速やかに乙に通知するものとする。

第10条（通知事項）

乙は、次の各事項に該当する場合には、直ちに甲に対し、その旨通知しなければならない。

(1) 乙が引き続き1か月以上本件建物に居住しないとき

(2) 乙の氏名、連帯保証人の住所もしくは氏名に変更があったとき

第11条（解約申入れ）

乙は、契約期間中であっても、3か月前の予告をもって、本契約の解約を申し入れることができる。この場合、本契約は予告期間の満了と同時に終了する。

サンプル

第12条（解除）

甲は、乙が、以下のいずれかに該当したときは、乙に対する通知、催告をすることなく、直ちに本契約を解除することができる。なお、この場合でも損害賠償の請求を妨げない。

- (1) 賃料を3か月分以上滞納したとき
- (2) 賃料の支払いを度々遅滞し、本契約における甲乙間の信頼関係が破壊されたと認められるに至ったとき
- (3) 本件物件の使用目的に違反したとき
- (4) その他、本契約の一に違反したとき

第13条（明渡し）

- 1 乙は、本契約が終了する日までに本件建物を明け渡さなければならない。
- 2 乙は前項の明渡しをするときには、乙は、経年変化及び通常の使用に伴い生じた本件建物の損耗を除き、本件建物を原状回復しなければならない。ただし、原状回復に際し業者を利用する場合には、甲の指定する業者を利用しなければならない。
- 3 乙が本件建物を明け渡すに際し、本件建物内に残置した物については、甲が任意に処分することができる。この場合の処分費用は乙が負担する。
- 4 乙は本件建物の明渡しに際し、甲に対し、立退料、移転料その他名義を問わず金銭の請求をしない。
- 5 乙が本契約終了にもかかわらず本件建物の明渡しをしない場合は、乙は、甲に対し、本契約の終了の翌日から明渡し完了に至るまで、賃料に相当する使用損害金を支払わなければならない。ただし、本件建物明渡しの遅延により甲が被った損害については、乙は、使用損害金とは別途賠償しなければならない。

第14条（契約の終了）

本契約は、天災、地変、火災その他甲乙双方の責めに帰さない事由により、本件建物が毀損、滅失し、これにより本契約を継続することが不可能又は困難となった場合、当然に終了する。この場合、甲は、乙に生じた損害につき一切責任を負わない。

第15条（損害賠償）

乙の故意又は過失により、本件建物の破損など甲に損害を与えた場合、乙は、甲に対し、直ちに破損の事実等を報告し、甲が被った損害を賠償しなければならない。

第16条（遅延損害金）

乙が本契約に基づく賃料等金銭債務の支払いを怠ったときは、乙は、甲に対し、支払期日の翌日から支払済みに至るまで、年14.6%の割合による遅延損害金を支払うものとする。

第17条（反社会的勢力の排除）

- 1 甲及び乙は、自己又は自己の役員が、暴力団、暴力団関係企業、総会屋もしくはこれらに準ずる者又はその構成員（以下「反社会的勢力」という。）に該当しないこと、及び以下のいずれにも該当しないことを表明し、かつ将来にわたっても該当しないことを相互に確約する。
 - (1) 反社会的勢力に自己の名義を利用させること
 - (2) 反社会的勢力が経営を実質的に支配していると認められる関係を有すること
- 2 甲又は乙が、前項の1つにでも違反することが判明したときは、相手方は、何らの

サンプル

催告を要せず、本契約を解除することができる。

- 3 前項により本契約が解除された場合には、解除された者は、解除による損害賠償の請求を行わないものとする。

第18条（連帯保証人）

連帯保証人〇〇〇〇〇（以下、「丙」という。）は、乙と連帯して、本契約から生じる乙の全ての債務（甲が第3条第3項に規定する通知をしなかった場合においては、同条第1項に規定する期間内の者に限る）を負担する。

第19条（再契約）

- 1 甲は、再契約の意向があるときは、第3条第3項に規定する通知に、その旨を付記するものとする。
- 2 再契約をした場合は、第13条の規定は適用しない。ただし、本契約における原状回復の債務の履行については、再契約に係る賃貸借が終了する日までに行う。

第20条（合意管轄）

本契約に関する一切の紛争については、〇〇地方裁判所を第1審の専属的合意管轄裁判所とする。

第21条（協議解決）

本契約に定めのない事項、その他本契約に関して生じた疑義については、甲乙誠意をもって協議の上、解決するものとする。

本契約成立の証として、本契約書2通を作成し、甲乙記名押印の上、各1通保有する。

西暦 年 月 日

甲（住所）

（氏名）

Ⓜ

乙（住所）

（氏名）

Ⓜ

丙（住所）

（氏名）

Ⓜ