

1. 建物賃貸借契約書（住宅用）

※住居表示を記入して下さい。

※〇〇マンション又は〇〇アパートと記入して下さい。

物件の表示	名称			室番号	棟階	号室
	所在地					
	種類	マンション・アパート・一戸建・長屋建	使用面積	. m ²		
	構造	木造・鉄骨造・RC造・SRC造/瓦・カラーベスト・陸屋根・その他（ ）				
	備考					

※契約期間は賃料見直しのサイクルの意味もあり、2年ないし3年が一応の目安となります。但し、本契約は普通賃貸借契約ですので期間満了後も更新されます。

契約期間	平成 年 月 日から 平成 年 月 日までの 年 か月間
------	------------------------------

名称	金額	支払期限	(当月分・翌月分)を毎月 日までに支払う
月払金	賃料	円	
	共益費	円	
	小計		
一時金	敷金	※保証金でもかまいません。円	
	小計		
	合計		
支払方法	1. 口座振替 2. 振込 3. 持参		
振込先	金融機関	銀行 支店	
	口座番号	普通・当座 No.	
	口座名義人		
持参先	口座名義人	()	
	電話番号	—	

※本書は保証金の償却を前提としていません。

※礼金がある場合は記入し、契約条項にもその旨を追加して下さい。また、重要事項説明書にも記載し、説明して下さい。

貸主	氏名		
管理者	住所		
	氏名		
	電話	() —	
借主	氏名		
勤務先	住所		
	名称		
	電話	() —	

居住者名簿	氏名	生年月日	年齢	続柄	勤務先	勤務先電話番号
		T.S.H . .	才			() —
	※入居・同居人を確認し、トラブルを回避するようして下さい。	T.S.H . .	才			() —
		T.S.H . .	才			() —
		T.S.H . .	才			() —

緊急時の連絡先	住 所			
	氏 名		借主との関係	
	電 話	() —	携 帯 電 話	— —

特約事項	※各契約毎に必要な事項を記入して下さい。

貸主 _____ と借主 _____ は標記建物賃貸借

契約を締結し、本契約を証するため本契約書を2通作成して当事者署名押印の上、各1通を保有する。

※貸主と登記名義人が異なる場合、貸主となる人に賃貸をする権利があるかどうかを確認して下さい。

※借主氏名は入居申込書と照合して下さい。

※契約日を必ず記入して下さい。	
平成 年 月 日	
貸 主	住 所 _____
	氏 名 _____ (印)
	電 話 () — _____
借 主	住 所 _____
	氏 名 _____ (印)
	生年月日 大正・昭和・平成 年 月 日
	電 話 () — 携 帯 電 話 — —
	勤 務 先 _____ 電 話 () —
連帯保証人	住 所 _____
	氏 名 _____ (印)
	生年月日 大正・昭和・平成 年 月 日
	電 話 () —
	勤 務 先 _____ 電 話 () —
連帯保証人	住 所 _____
	氏 名 _____ (印)
	生年月日 大正・昭和・平成 年 月 日
	電 話 () —
	勤 務 先 _____ 電 話 () —
媒 介 業 者	免許証番号 大臣 ・ 愛知県知事 () 第 _____ 号
	所 在 地 商 号 _____
	代表者氏名 _____ (印)
	電 話 () — _____
	取引主任者 () 第 _____ 号 氏名 _____ (印)
媒 介 業 者	免許証番号 大臣 ・ 愛知県知事 () 第 _____ 号
	所 在 地 商 号 _____
	代表者氏名 _____ (印)
	電 話 () — _____
	取引主任者 () 第 _____ 号 氏名 _____ (印)

※宅地建物取引主任者は、当事者間で約定した内容を本契約書にもれなく明記し、みずからも記名押印して下さい。

一 契 約 条 項 一

第1条 使用目的

借主は、標記物件（以下「本物件」という）を居住の目的のみに使用する。

第2条 契約期間及び契約の更新

契約期間は、標記に記載のとおりとする。

※1年未満の期間を定めた賃貸借は、期間の定めのない賃貸借とみなされます（借地借家法第29条）。

- 借主から賃貸借期間満了の1か月前までに契約終了の意思表示がなく、また貸主から同じく期間満了の6か月前までに正当事由による更新拒絶の通知がない場合には、期間満了の翌日から本契約は、1年間、同一条件で更新される。以後同様にして、契約は更新される。

※貸主からの解約申入れや、更新拒絶には「正当事由」が必要です（借地借家法第28条）。

第3条 賃料

借主は、標記の賃料を貸主に支払わなければならない。

- 貸主及び借主は、次の各号の一に該当する場合には協議の上、賃料を改定することができる。
 - 土地又は建物に対する公租公課の増減により、賃料が不相当となった場合
 - 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、賃料が不相当となった場合
 - 近傍類似の建物に賃料の変動が生じ、賃料が不相当となった場合

第4条 共益費

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、上下水道使用料、清掃費等（以下「維持管理費」という）に充てるため、標記の共益費を貸主に支払わなければならない。

- 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。

※本契約においては、共益費を共用部分の日常の維持管理に必要な光熱費、上下水道使用料、清掃費に充てるための費用としています。

第5条 賃料等の支払方法

借主は、賃料・共益費（以下「賃料等」という）を標記に記載された方法に従い、貸主に支払わなければならない。但し、振込みによる支払いの場合、振込手数料は借主負担とする。

- 1か月に満たない期間の賃料等は、1か月を30日として日割り計算した額とする。

第6条 敷金

※本契約書は敷金としましたが、保証金でも問題ありません。

借主は、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無利息で貸主に預入れる。

- 借主は、本物件の明渡し時まで、敷金をもって賃料等その他の債務と相殺をすることができない。
- 貸主は、本物件の明渡し時に、賃料等の滞納、その他の本契約から生じる借主の債務の不履行が存在する場合には、債務の額の内訳を明示し当該債務の額を敷金から差引くことができる。
- 貸主は、本物件の明渡し完了し、借主の債務が完済されたときには、敷金の残額を借主に返還しなければならない。

※借主が賃借物件を明渡すまでは、貸主は敷金の返還義務がありません。

- 借主は、敷金の返還請求権を他に譲渡・質入れ、その他一切の処分をしてはならない。

第7条 負担の帰属

貸主は、本物件に係る公租公課を負担しなければならない。

- 借主は、契約期間中、次の各号に掲げる費用を負担しなければならない。
 - 電気・ガス・水道・電話等の料金
 - 電話架設・冷暖房関係その他本物件内の設備の設置及び撤去費用
 - 町内会費・町内負担金・その他1戸の住宅として負担すべき費用
 - 家財保険料（借家人賠償責任付）

※借主に、借家人賠償責任付の家財保険に加入していただくことが望ましいです。

第8条 借主の善管注意義務及び損害責任

借主は、本物件を善良なる管理者の注意をもって使用しなければならない。

2. 借主及び借主の関係者の故意又は過失により本物件若しくはその他貸主の所有物件を滅失・毀損させて、貸主に損害を与えた場合、借主は貸主の指示に従い修復するとともに、その発生した損害を賠償しなければならない。
3. 火災・犯罪及び消火活動・緊急避難等によって、借主の所有物に損害が生じた場合、貸主はその一切の責任を負わない。

第9条 禁止事項

借主は、本物件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. 借主は、本物件の増築、改築、移転、改造若しくは模様替え又は、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。
3. 借主は、本物件の使用にあたり、次の各号に掲げる行為をしてはならない。
※禁止事項として一般的な事を列記しました。具体的には各契約毎に検討して下さい。
 - 一 鉄砲、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付けること
 - 三 排水管を腐食させる恐れのある液体や故障の原因となるものを流すこと
 - 四 大音量でテレビ・ステレオ等の操作、ピアノ等の演奏をすること
 - 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 その他近隣に迷惑をかける行為をすること
4. 借主は、本物件の使用にあたり、貸主の書面による事前の承諾を得ることなく次の各号に掲げる行為をしてはならない。

- 一 衣類・洗濯物・布団その他を指定場所以外に出すこと
- 二 階段・廊下等共用部分に物品を設置すること
- 三 階段・廊下等共用部分に看板・ポスター等の広告物を掲示すること
- 四 犬、猫等の動物（鑑賞用の魚等であって明らかに近隣に迷惑をかける恐れのない動物を除く）を飼育すること

※動物の飼育を許可する場合は、許可する動物の種類を明示して特約事項に明記して下さい。

第10条 遵守事項

借主は、次の各号に掲げる事項及び別に定める管理規約・使用細則等を遵守するとともに、貸主が本物件管理上必要な事項を借主に通知した場合その事項を遵守し、他の居住者並びに近隣の迷惑になるような行為をしてはならない。

※遵守事項として一般的な事を列記しました。具体的には各契約毎に検討して下さい。

- 一 貸主の承諾を得てピアノ等を持込んだ場合においても、その使用については近隣の迷惑にならないよう十分な注意を払い使用すること
- 二 電気スイッチ・ガスコック等の開閉は確実にを行い、その他火気の取扱いには十分な注意を払い、事故の発生を未然に防止するよう心掛けること
- 三 ゴミの処理は、指定された日時・場所を厳守し、またその場所周辺の清掃は、責任をもって行うこと
- 四 表札を掲出すること（集合ポストも含む）
- 五 借主への訪問客においても、借主と同様な使用方法を遵守するよう指導すること
- 六 自転車等を貸主及び管理者の指定する場所以外に置かないこと
- 七 保安・衛生・防犯・防災等について、近隣居住者と協力し合うこと

第11条 鍵の管理

契約締結の後に貸主は、借主に本物件の鍵を貸与する。万一紛失又は破損したときは、借主は、直ちに貸主に連絡の上、貸主が新たに交換した鍵の交付を受けなければならない。但し、新たな鍵の交換費用は

借主の負担とする。

2. 借主は、鍵の追加、交換、複製を貸主の承諾なく行ってはならない。
3. 借主は、明渡しの際、貸与を受けた本物件の鍵（複製した鍵があれば複製全部）を貸主に返還しなければならない。

第12条 契約期間中の修繕

※貸主は、目的物を借主が使用収益できるようにする義務（民法第601条）と目的物の使用収益に必要な修繕をする義務（民法第606条第1項）を負っています。しかし、修繕義務に係る規定は、当事者間で別に定めることができる規定ですので、貸主と借主の合意により、別に費用負担を定めることができます。

借主は、契約期間中に次の各号に掲げる修繕が必要となった場合には、自己の負担において修繕を行わなければならない。

- 一 畳・襖紙・障子紙・壁紙の張替え
- 二 天井・床・建具等の修繕
- 三 網戸・電球・蛍光灯・ヒューズ・照明器具・ガラス等の故障、破損に伴う修繕
- 四 給水栓・排水栓の取替え、水道器具の小修繕
- 五 その他費用が軽微な修繕

2. 前項の修繕を除き、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。但し、この場合においても、借主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、借主が負担しなければならない。
3. 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、借主は正当事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。
4. 本物件内に破損箇所が生じ、借主がその事実を知った場合には、貸主にすみやかに届出て確認を得るものとし、その届出が遅れて貸主に損害が生じたときは、借主はこれを賠償しなければならない。

第13条 免責

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、又は、貸主若しくは借主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貸主又は借主の損害について、貸主又は借主は互いにその責を負わない。

第14条 立入り

貸主又は管理者は、本物件の防火・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、本物件内に立入ることができる。

2. 借主は、正当事由がある場合を除き、前項の規定に基づく貸主又は管理者の立入りを拒否することはできない。
3. 貸主又は管理者は、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入ることができる。この場合において、貸主又は管理者は、借主の不在時に立入ったときは、その旨を借主に通知しなければならない。

第15条 借主の通知義務

借主は、次の各号の一に該当するときは直ちにその旨を書面により貸主に通知しなければならない。

- 一 1か月以上、不在とするとき
- 二 勤務先や緊急時の連絡先の変更
- 三 連帯保証人の住所・氏名・連絡先・その他の変更
- 四 第22条第3項に定める事情が生じたとき
- 五 本物件について、修繕が必要となったとき
- 六 新たな同居人（出生を除く）を追加するとき

第16条 契約の解除

貸主は、借主が次のいずれかに該当した場合において、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 2か月分以上賃料等の支払いを怠ったとき
 - 二 故意又は過失により必要となった修繕に要する費用等の負担を怠ったとき
2. 貸主は、借主が次のいずれかに該当した場合において、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 本物件を居住の用以外に使用したとき
 - 二 第9条のいずれかの規定に違反したとき
 - 三 借主又は連帯保証人に関する事実及び入居申込書の記載事項に重大な虚偽があったことが判明したとき
 - 四 本物件内に暴力団関係者・覚醒剤関係者を居住させたとき、又は出入りさせたとき
 - 五 借主又は同居人が、暴力団・暴走族若しくは、これらの類似する団体に所属していることが発覚したとき
 - 六 シンナー・覚醒剤等の薬物使用、又は賭博等の違法行為が判明したとき
 - 七 貸主に通知なく本物件を1か月以上不在（無人）にしたとき
 - 八 その他本契約の各条項に違反したとき

第17条 借主からの解約 ※本契約は、借主からの中途解約権を認めたものです。

借主は、貸主に対して少なくとも1か月前に解約の申入れを行うことにより、本契約を終了することができる。

2. 前項の規定にかかわらず、借主は解約申入れの日から1か月分の賃料等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1か月を経過する日までの間、随時に本契約を終了することができる。

第18条 天災地変等による契約の終了

天災地変・事故・火災・朽廃により、本物件の全部若しくは大部分を使用することが不可能な状態となったとき、又は改築・大修理の必要が生じたとき、本契約は終了する。

第19条 明渡し

借主は、本契約が終了する日までに（第16条の規定に基づき本契約が解除された場合には、直ちに）、本物件を原状に回復し、明渡ししなければならない。

2. 借主は、明渡しについては必ず残存物をすべて処理し、室内の清掃及び公共料金の精算をしなければならない。
3. 借主が本物件の明渡しを完了しない場合には、その期間に応じ本物件の直近賃料等の2倍に相当する額の使用損害金を貸主に支払わなければならない。

第20条 明渡し時の修繕

※修繕負担については、借主立会いの上確認して下さい。
通常使用による損耗分は貸主負担となります。

本物件の明渡し時において、借主の故意又は過失により必要となった修繕に関する費用は、借主が負担しなければならない。

2. 借主が自己の負担において前項の修繕をしないときは、貸主は借主の負担において修繕し、要した費用の請求をすることができる。

第21条 遅延損害金

借主は、本契約により生じる金銭債務の支払いを遅滞したときは、年14.6%の割合による遅延損害金を支払わなければならない。

第22条 連帯保証人

連帯保証人は、借主と連帯して、本契約から生じる借主の一切の債務を負担しなければならない。

2. 連帯保証人は、合意更新・法定更新にかかわらず、借主が本件建物を明渡すまでの全ての金銭債務について、借主と連帯して履行の責を負う。
3. 連帯保証人が死亡したとき、又は破産の宣告を受ける等によって著しく社会的信用を失墜したときは、借主は直ちに貸主に通知するとともに、貸主の承諾する連帯保証人に変更しなければならない。
4. 連帯保証人は、貸主の承諾がなければ、この保証契約を解約することはできない。
5. 借主は、貸主から連帯保証人の変更、又は追加の要求を受けたときは、すみやかに必要な手続をとらなければならない。

第23条 協議

本契約に定めがない事項、又は本契約条項に解釈上疑義を生じた事項については、民法その他関係法令及び不動産取引の慣行に従い、貸主及び借主が、誠意をもって協議し、定める。

第24条 管轄裁判所

本契約に関する訴訟は、本物件の所在地を管轄する裁判所で行う。

第25条 特約事項

標記特約事項の内容どおりとする。

※ 礼金がある場合は、標記及び契約条項にもその旨を記載して下さい。契約条項は、以下の文例を参考にして下さい。
「借主は、貸主に対し、本契約締結の礼金として 〇〇円を支払う。
? 前項の礼金は、返還しない。」
また、重要事項説明書にも記載し、説明して下さい。