

# 建物賃貸借契約書

賃貸人 株式会社●●●●（以下、「甲」という）と、賃借人 ●●●●（以下、「乙」という）と連帯保証人●●●●とは、以下のとおり建物賃貸借契約を締結した。

## 第1条（契約の目的）

甲は、その所有に係る下記表示の建物（以下本件建物という）を乙に賃貸し、乙はこれを乙の居室として使用する目的をもって賃借する。

### 物件の表示

<所 在> 東京都●●区●●●丁目●●番地●  
<家屋番号> ●●番●の● <種類> 共同住宅  
<構 造> 鉄筋コンクリート造陸屋根●階建の内●階●●●号室  
<床 面 積> ●●.●●平方メートル

## 第2条（賃貸借の期間およびその更新）

賃貸借期間は、●●●●年●月●日から●●●●年●月●日までとし、乙は新賃料の●ヶ月分の更新料を支払って契約の更新をすることができる。

2 期間満了の●ヶ月前までの間に当事者から書面による更新を拒絶する旨の意思表示がない時は、従前の契約と同一の条件で契約が更新されたものとする。

3 更新後の契約期間は、満●年間とする。

## 第3条（賃料）

毎月初より月末迄を一ヶ月とする賃料は、月額金●●●,●●●円也と定め毎月●日までにその翌月分を、乙は甲に持参もしくは乙の預金口座より甲又は甲の指定した預金口座に振り替えることによって支払うものとする。

## 第4条（共益費）

乙は甲に対し、前条の賃料のほかに、共益費として月額金●,●●●円を賃料と共に支払うものとする。

2 共益費は敷地内並びに建物共用部分の維持管理に必要な水道光熱費、電灯等の交換費、清掃費に充てるものとする。

## 第5条（諸費用の実費負担）

乙は、本件建物で使用する電気、ガス、水道等の本件建物専用にかかる各種費用を支払うものとする。

## 第6条（敷金）

乙は、敷金として賃料の●ヶ月相当額を甲に差入れるものとする。この金員には利子を付せず、本契約が終了又は解除により返還する。乙に延滞賃料又は損害賠償金がある時はその合計額を差し引いた残高を、本件建物の明渡しの日より●ヶ月以内に返還する。

## 第7条（敷金の充当）

乙は賃料の支払を怠ったとき又は損害賠償金を支払わなかったときは、甲は敷金をもってその弁済に充当することができる。但し、乙において敷金をもって乙の債務の弁済に充当することを要求できない。

## 第8条（乙の管理義務）

乙は、本件建物および共用部分その他付随して使用できる部分を、善良なる管理者の注意をもって占有または使用し、かつ別に定める管理規約その他の指示を遵守しなければならない。

2 本件建物の修繕は、乙による人為的破損および日常の小修理に属するものについては、乙が負担して行なうものとする。

## 第9条（現状回復・損害賠償義務）

乙の責めに帰すべき事由により本物件を汚損・毀損もしくは滅失したとき、または甲の承諾なしに本物件の現状を変更した時は、乙は速やかにこれらを原状に復し、又は損害を賠償する。

## 第10条（禁止又は要承諾行為）

乙は本件建物の使用にあたり下記に掲げる行為を行なってはならない。

- (1) 本件建物の全部もしくは一部を転貸すること。
- (2) 銃砲、刀剣類又は爆発性、発火性を有する危険な物品等を保管すること
- (3) 大型の金庫その他重量の大きな物品を物品等を搬入し備え付けること
- (4) 排水管を腐蝕させるおそれのある液体を流すこと
- (5) 大音量でテレビ、ラジオ等の操作をし、又はピアノ等の演奏を行なうこと
- (6) 鑑賞用の小鳥、魚等の明らかに近隣に迷惑をかけるおそれのないもの以外の動物を飼育すること

2 乙は甲の書面による承諾を得ずして本件建物の使用にあたり下記に掲げる行為を行なってはならない。

- (1) 本件建物の改造もしくは模様替をすること
- (2) 廊下、階段等の共用部分に物品を置くこと
- (3) 同居者を変更すること
- (4) 乙及び居住者以外の名義を表示すること

## 第11条（甲の立入）

甲、甲の使用人もしくは甲の指定した者は、防火、保全その他本建物管理上必要ある時はあらかじめ乙の同意を得て、又火災による延焼を防ぐ等の緊急の必要ある時はあらかじめ乙の同意を得ることなく室内に立ち入り必要な処置をすることができる。

2 乙は、正当な理由なく前項の規定に基づく甲、甲の使用人もしくは甲の指定した者の立入を拒否することはできない。

3 本賃貸借契約終了後において本件建物を賃借しようとする者又は譲り受けようとする者が下見しようとする時は、甲、甲の使用人並びに下見をしようとする者は、あらかじめ乙の同意を得て、本件建物に立ち入ることができる。

## 第12条（解約予告）

乙が本契約を解約する場合は、甲に対しその●ヶ月前迄に書面による通知をしなくてはならない。但し、賃料の●ヶ月分相当額の金員の支払いをもって即日解約することができる。

## 第13条（契約の解除）

甲は乙が次の掲げる義務に違反した場合において、甲が相当の期間を定め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時は、本契約を解除することができる。

- (1) 第3条並びに第4条に規定する賃料等支払義務
- (2) 第5条に規定する諸費用の実費負担義務

2 甲は乙が次の掲げる義務に違反した場合において、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時は、本契約を解除することができる。

- (1) 第1条に規定する使用目的遵守義務
- (2) 第10条に規定する遵守義務
- (3) その他本契約書に規定する乙の義務

3 甲は乙において本物件を使用するにあたり、次のいずれかの事由が生じた場合において、本契約を解除することができる。

- (1) 乙又はその同居人の行為が、本物件内の共同生活の秩序を著しく乱すものと認められる場合
- (2) 乙又はその同居人に覚醒剤、売春など警察の介入を生じさせる行為があった場合
- (3) 乙又はその同居人が、暴力団若しくは極左・極右暴力集団の構成員、又はこれらの支配下にあるものと判明した場合
- (4) 乙又はその同居人が、暴力団若しくは極左・極右暴力集団の構成員、又はこれらの支配下にあるものを本物件に反復、継続して出入りさせたり、近隣居住者の平穏を害するおそれのある行為があった場合
- (5) 乙又はその同居人が、本物件を暴力団若しくは極左・極右暴力集団の事務所かアジトとして使用した場合、あるいは、第三者に同様の目的として使用することを許容した場合

## 第14条（明渡に伴う乙の義務）

本契約が期間の満了、解約、解除その他の事由により終了したときは、乙は次の各号に従い、本件建物を明渡さなければならない。

- (1) 乙が甲の承諾を得ないで本件建物の現状を変更した場合には、これを原状に復する。但し、乙がこれを行わないときは甲において行い、その費用は乙の負担とする。
- (2) 乙は甲に対し、移転料その他如何なる名目をもってするも金銭的請求をすることはできない。
- (3) 乙は甲に対し、本契約終了後明渡完了に至るまで賃料の2倍相当額の使用損害金を支払う。

## 第15条（甲の免責事由）

甲は、天災、地変、火災、盗難により生じた損害または電気、ガス、水道等の設備の破損等により生じた損害に関しては、甲に重大なる過失のない限り一切その賠償の責を負わないものとする。

## 第16条（賃借権の消滅）

本物件が、天災地変その他甲または乙の責めによらない理由により全部又は大部分が使用できなくなったとき、または都市計画等により建物が収去されるときは、本契約に基づく賃借権は消滅する。

### 第17条（消費税の負担）

乙が甲に支払う金員の内、賃料、共益費、礼金、損害金、保証金の償却費等甲に消費税の支払義務の発生する金員には、支払うべき金額に消費税額を加算して支払わなくてはならない。将来消費税の新設、廃止、消費税率の見直し等の変更があれば甲、乙、ともにその規定に従う。

### 第18条（連帯保証）

連帯保証人は、乙と連帯して、合意更新・法定更新にかかわらず本契約が存続する限り、本契約から生じる乙の一切の債務を負担するものとする。

### 第19条（誠実な協議）

本契約に定めのない事項、または本契約の各条項の解釈について疑義が生じたときは、甲乙は誠意をもって協議し、これを定めるものとする。

### 第20条（管轄裁判所）

甲および乙は、本契約について紛争を生じた場合は、甲の住所地の裁判所を第一審の管轄裁判所とすることにあらかじめ合意する。

上記契約の証として本契約書2通を作成し、それぞれ署名押印のうえ、甲、乙各一通を保有する。

●●●●年●月●●日

住所 ●●●●●●●●●●●●●●●●  
甲（賃貸人）  
氏名 株式会社 ●●●●  
代表取締役 ●●●● 印

住所 ●●●●●●●●●●●●●●●●  
乙（賃借人）  
氏名 ●●●● 印

住所 ●●●●●●●●●●●●●●●●  
連帯保証人  
氏名 ●●●●●● 印