定期建物賃貸借契約書

貸主（甲）と借主（乙）は、頭書の物件について、借地借家法第38条に定める**定期建物賃貸借契約**を以下の条項で締結します。本契約は**契約の更新がなく、期間の満了により終了します**。本契約書は国土交通省「定期賃貸住宅標準契約書」に準拠しています。

頭書

(1) 賃貸借の目的物

項目	内容
名称	□本小路one　□ソフィア館　□西階町貸家　□その他（　　）
所在地	宮崎県延岡市
号室	号室
構造・階数	造　　階建
間取り・床面積	㎡
付属設備	□エアコン（　台）　□給湯設備　□コンロ　□照明器具　□その他（　　）
駐車場	□含む（　　台・区画番号　　）　□含まない
鍵	本

(2) 契約期間

項目	内容
始期	年　　月　　日
終期	年　　月　　日（5年間）
契約の更新	なし（期間満了により終了。協議により再契約できます）
終了の通知期間	年　　月　　日から　　年　　月　　日まで（期間満了の1年前から6か月前まで）

(3) 賃料等

項目	金額	支払期限・方法
賃料（月額）	円	翌月分を毎月　　日までに、甲指定口座へ振込み
共益費（月額）	円	賃料と同じ
駐車場代（月額）	円	賃料と同じ
敷金	円	契約時
礼金	円	契約時

振込先：　　銀行（金庫）　　支店　普通　No.　　名義：

(4) 当事者・関係者

区分	氏名	住所	電話
貸主（甲）	山田		
借主（乙）			
同居人	（氏名・続柄　計　　名）	―	―
緊急連絡先			
家賃債務保証業者	（会社名）		
連帯保証人（置く場合）			

連帯保証人を置く場合の極度額：金240万円（民法上、極度額の定めがない保証は無効となります）

本文条項

第1条（契約の締結） 甲は、頭書(1)の物件（以下「本物件」）を乙に賃貸し、乙はこれを賃借します。本契約は、借地借家法第38条に定める定期建物賃貸借契約です。

第2条（契約期間） 契約期間は頭書(2)のとおりです。本契約は更新がなく、期間の満了により終了します。

第3条（再契約） 甲及び乙は、協議の上、期間満了の日の翌日を始期とする新たな賃貸借契約（以下「再契約」）を結ぶことができます。再契約を結んだ場合、第15条の明渡し及び原状回復は、再契約の終了時に行います。

第4条（期間満了の通知）

1. 甲は、頭書(2)の通知期間（期間満了の1年前から6か月前まで）に、期間の満了により賃貸借が終了することを、書面で乙に通知します。
2. 甲が通知期間を過ぎて通知した場合、賃貸借はその通知の日から6か月を経過した日に終了します。

第5条（使用目的） 乙は、居住のみを目的として本物件を使用します。

第6条（賃料）

1. 乙は、頭書(3)のとおり賃料を甲に支払います。振込手数料は乙の負担とします。
2. 1か月に満たない期間の賃料は、1か月を30日として日割計算します。
3. 甲及び乙は、租税公課の増減、経済事情の変動、近傍の賃料との比較により賃料が不相当となった場合、協議の上、賃料を改定できます。

第7条（共益費） 乙は、階段・廊下等の共用部分の維持管理に必要な光熱費、清掃費等に充てるため、頭書(3)の共益費を甲に支払います。

第8条（敷金）

1. 乙は、本契約から生じる債務の担保として、頭書(3)の敷金を甲に預けます。
2. 乙は、明渡しまでの間、敷金をもって賃料等の債務と相殺することはできません。
3. 甲は、本物件の明渡しがあったときは、賃料の滞納、原状回復費用等の乙の債務を差し引いた残額を、遅滞なく無利息で乙に返還します。差し引く場合は、その内訳を乙に示します。

第9条（反社会的勢力の排除） 甲及び乙は、自ら及び役員が暴力団、暴力団員、暴力団関係企業その他の反社会的勢力ではないことを確約します。乙は、本物件を反社会的勢力の事務所等に供したり、周辺住民に威圧的な言動をしたりしません。

第10条（禁止又は制限される行為）

1. 乙は、甲の書面による承諾なく、賃借権を譲渡し、又は本物件を転貸してはなりません。
2. 乙は、甲の書面による承諾なく、本物件の増築、改築、移転、改造、模様替えをしてはなりません。
3. 乙は、本物件内で、爆発物・危険物の製造・保管、大音量での音楽・楽器演奏、他の入居者や近隣に迷惑をかける行為をしてはなりません。
4. 乙は、甲の書面による承諾なく、犬・猫等の動物を飼育してはなりません（観賞用の小鳥・魚等を除きます）。
5. 乙は、頭書(4)に記載の同居人に新たな者を加える場合、事前に甲に通知します。

第11条（契約期間中の修繕）

1. 甲は、乙が本物件を使用するために必要な修繕を行います。乙の責めに帰すべき事由により必要となった修繕は、乙が費用を負担します。
2. 甲が修繕を行う場合は、あらかじめ乙に通知します。乙は正当な理由なく拒むことはできません。
3. 乙は、修繕が必要な箇所を発見したときは、甲に通知し修繕の必要性を協議します。甲が正当な理由なく相当期間内に修繕しないときは、乙が自ら修繕し、その費用を甲に請求できます。
4. 電球、蛍口パッキン等の軽微な修繕は、乙が自らの費用で行うことができます。

第12条（契約の解除）

1. 甲は、乙が次の義務に違反し、甲が相当の期間を定めて催告しても履行されず、信頼関係が破壊されたときは、本契約を解除できます。
   (1) 賃料・共益費等の支払義務
   (2) 第5条及び第10条その他本契約の定める義務
2. 甲又は乙は、相手方が第9条の確約に反したときは、催告を要せず直ちに本契約を解除できます。

第13条（乙からの解約）

1. 乙は、甲に対し少なくとも1か月前に解約を申し入れることで、契約期間中でも本契約を解約できます。申入れの日から1か月分の賃料等を支払うことで、即時に解約することもできます。
2. 前項により解約する場合、乙は解約日に応じて、次の違約金を甲に支払います。
   (1) 契約の始期から1年未満：月額賃料の2か月分
   (2) 契約の始期から1年以上2年未満：月額賃料の1か月分
   (3) 契約の始期から2年以上：なし
3. 転勤、療養、親族の介護その他やむを得ない事情により、本物件を生活の本拠として使用することが困難となった場合（借地借家法第38条第7項）は、前項の違約金はかかりません。

第14条（一部滅失等による賃料の減額等） 本物件の一部が乙の責めによらず使用できなくなった場合、賃料はその割合に応じて減額されます。全部が滅失その他の事由により使用できなくなった場合、本契約は終了します。

第15条（明渡し及び原状回復）

1. 乙は、期間満了日（第4条第2項の場合はその終了日、解除・解約の場合はその日）までに本物件を明け渡します。明渡しの際は、あらかじめ明渡し日を甲に通知します。

2. 乙は、通常の使用に伴う損耗（通常損耗）及び経年変化を除き、本物件を原状回復します。乙の責めによらない損耗はこの限りではありません。
3. 原状回復の内容及び方法は、国土交通省「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」に沿って、甲乙協議の上で定めます。

第16条（立入り） 甲は、本物件の防火、構造の保全その他管理上特に必要なときは、あらかじめ乙の承諾を得て立ち入ることができます。火災による延焼防止等の緊急時は、承諾なく立ち入ることができます。

第17条（連帯保証人・保証会社）

1. 連帯保証人を置く場合、連帯保証人は乙と連帯して、本契約から生じる乙の債務を、頭書(4)の極度額を限度として負担します。
2. 乙は、頭書(4)の家賃債務保証業者との間で保証委託契約を締結し、契約期間中これを維持します。

第18条（火災保険）

1. 乙は、入居日までに借家人賠償責任保険を含む家財保険に加入し、契約期間中これを継続します。
2. 頭書(4)の家賃債務保証業者の保証プランに家財保険が自動で付帯している場合は、その付帯をもって前項の加入とし、乙が別に加入する必要はありません。この場合、次項の書類の提出は不要です。
3. 前項の場合を除き、乙は、借家人賠償責任2,000万円以上及び個人賠償責任1億円以上の保険に加入し、保険証券又は加入証の写しを、鍵の引渡しの前まで及び保険の更新のたびに甲に提出します。

第19条（協議） 本契約に定めがない事項及び解釈に疑義が生じた事項は、民法、借地借家法その他の法令及び慣行に従い、甲乙誠意をもって協議し解決します。

第20条（管轄裁判所） 本契約に関する紛争は、宮崎地方裁判所延岡支部又は延岡簡易裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とします。

特約事項

以下の特約は、乙が内容を理解し合意したものとして、本文条項に優先して適用します。

1. 退去時のハウスクリーニング費用は、甲の負担とします。ただし、甲の書面による承諾を得てペットを飼育した場合は、退去時のハウスクリーニング費用として、　　円（税込）を乙の負担とします。
2. ペット飼育特約（甲が第10条第4項の書面による承諾をした場合に限り適用します）
   (1) 飼育できるのは、犬又は猫1匹に限ります。乙は、飼育を始める前に、種類・名前・年齢・去勢又は避妊手術の有無を記載した届出書を甲に提出します。
   (2) 乙は、ペット飼育料として1匹につき月額5,000円を、賃料と同じ期限・方法で甲に支払います。ペット飼育料は、敷金又は原状回復費用に充てるものではありません。
   (3) 乙は、ペットを室内で飼育し、敷地内や共用部分で放し飼いにしません。鳴き声・臭い・排せつ物などで近隣に迷惑をかけないよう、適切に管理します。
   (4) 乙は、犬の登録・狂犬病予防注射など法令で定められた手続きを行い、ワクチン接種や去勢又は避妊手術に努めます。
   (5) ペットの飼育に起因する柱・床・壁・建具などの傷や汚れ、臭いの回復費用（クロスの張替え、消臭、害虫駆除を含みます）は乙の負担とします。
   (6) ペットが甲又は第三者に損害を与えた場合、乙がその損害を賠償します。
   (7) 届け出たペット以外の動物の飼育、及び頭数を増やすことはできません。

(8) 乙がこの特約に違反し、甲が期間を定めて改善を求めても改善されない場合、甲はペット飼育の承諾を取り消すことができます。

3. 室内での喫煙によるクロス等の変色・臭いの回復費用は乙の負担とします。
4. 入居時に鍵を交換する場合の交換費用、及び鍵を紛失した場合の交換費用は、乙の負担とします。
5. その他：

署名押印

本契約の成立を証するため、本書を2通作成し、甲乙（及び連帯保証人）記名押印の上、各自1通を保有します。

乙は、本契約の締結に先立ち、甲から「定期建物賃貸借契約についての説明」の書面の交付を受け、本契約が更新がなく期間の満了により終了することの説明を受けました。

契約日：　　年　　月　　日

区分	住所	氏名	印
貸主（甲）		山田	
借主（乙）			
連帯保証人			

添付書類：☐保証委託契約書の写し　☐火災保険証券の写し（保証プランに家財保険が自動付帯の場合は不要）　☐入居時の物件状況確認表　☐鍵受領書