# 建物賃貸借契約書（居住用）

貸主（以下「甲」という）と借主（以下「乙」という）は、頭書の物件について、次のとおり賃貸借契約を結ぶ。

**頭書**

| 項目 | 内容 |
|---|---|
| 物件の所在地 | |
| 名称・部屋番号 | |
| 構造・面積 | |
| 設備 | |
| 契約期間 | 年　月　日から　年　月　日まで |
| 賃料（月額） | |
| 共益費（月額） | |
| 敷金 | |
| 支払方法と期日 | |
| 貸主（甲） | |
| 借主（乙） | |
| 緊急連絡先 | |
| 連帯保証人・極度額 | 、極度額　円 |

**第1条（目的）**
甲は、頭書の物件を乙に賃貸し、乙はこれを居住の用にのみ使用する。

**第2条（契約期間と更新）**
契約期間は頭書のとおりとする。甲及び乙は、協議の上、本契約を更新することができる。

**第3条（賃料）**
乙は、頭書の賃料を、頭書の方法と期日で甲に支払う。1か月に満たない期間の賃料は日割計算とする。甲及び乙は、経済事情の変動などで賃料が不相当になったときは、協議の上、賃料を改定することができる。

**第4条（共益費）**
乙は、階段・廊下などの共用部分の維持管理に必要な光熱費・清掃費などに充てるため、頭書の共益費を賃料とあわせて支払う。

**第5条（敷金）**
乙は、本契約から生じる債務の担保として、頭書の敷金を甲に預け入れる。甲は、本契約が終了し、物件の明渡しがあったときは、遅滞なく敷金の全額を乙に返還する。ただし、未払の賃料、第10条の原状回復費用その他乙の債務があるときは、その額を差し引いて返還し、内訳を乙に示す。乙は、明渡しの前に、敷金を賃料などの債務に充てるよう求めることはできない。

**第6条（禁止事項）**
乙は、甲の書面による承諾なく、次のことをしてはならない。
（1）物件の全部又は一部の転貸、賃借権の譲渡
（2）物件の増改築、改造、模様替え
（3）居住以外の用途での使用
（4）犬・猫などの動物の飼育（飼育を認める場合：　　）

**第7条（修繕）**
甲は、乙が物件を使用するために必要な修繕を行う。ただし、乙の責めに帰すべき事由で必要になった修繕と、別表の小修繕は乙の負担とする。乙が修繕が必要である旨を甲に通知したにもかかわらず甲が相当の期間内に修繕しないとき、又は急迫の事情があるときは、乙は自ら修繕し、その費用を甲に請求することができる。

**第8条（契約の解除）**
甲は、乙が次のいずれかに該当し、甲が相当の期間を定めて催告しても是正されないときは、本契約を解除することができる。
（1）賃料又は共益費の支払を3か月分以上怠ったとき
（2）第6条に違反したとき
（3）その他本契約に違反し、信頼関係が損なわれたとき

**第9条（乙からの解約）**

乙は、甲に対して少なくとも　か月前に解約の申入れをすることにより、本契約を解約することができる。

**第10条（明渡しと原状回復）**

乙は、本契約が終了したときは、物件を明け渡す。乙は、通常の使用による損耗と経年変化を除き、物件を原状に回復する。原状回復の範囲は、国土交通省「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」を参考に、甲乙が協議して定める。

**第11条（立入り）**

甲は、物件の防火、構造の保全その他管理上特に必要があるときは、あらかじめ乙の承諾を得て、物件に立ち入ることができる。

**第12条（連帯保証）**

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、頭書の極度額の範囲で保証する。

**第13条（反社会的勢力の排除）**

甲及び乙は、自らが暴力団などの反社会的勢力でないこと、及び反社会的勢力と関係を持たないことを確約する。違反したときは、相手方は催告なく本契約を解除することができる。

**第14条（管轄）**

本契約に関する紛争は、物件の所在地を管轄する　　を第一審の管轄裁判所とする。

**第15条（協議）**

本契約に定めのない事項は、民法、借地借家法その他の法令と慣行に従い、甲乙誠意をもって協議して定める。

本契約の成立を証するため本書2通を作成し、甲乙及び連帯保証人が署名押印のうえ、甲乙が各1通を保有する。

年　　月　　日

貸主（甲）　住所 _____

氏名 _____ 印

借主（乙）　住所 _____

氏名 _____ 印

連帯保証人　住所 _____

氏名 _____ 印

## 別表　修繕の分担（甲＝貸主、乙＝借主）

| 内容 | 負担 |
|---|---|
| 電球・蛍光灯の交換 | 乙 |
| ヒューズ・水栓のパッキンの交換 | 乙 |
| 障子紙・ふすま紙の張替え | 乙 |
| 給湯器・エアコンなど設備の故障 | 甲 |
| 雨漏り・建物の構造部分 | 甲 |
| 乙の故意・過失による破損 | 乙 |

## 別紙　設備と入居時の状態の確認

入居の日に甲乙が立ち会って確かめ、写真を撮って番号を書いておくと、退去のときの原状回復の話し合いに使えます。

| 場所・設備 | 入居時の状態 | 写真の番号 |
|---|---|---|
| 床・壁・天井 | | |
| キッチン | | |
| 浴室・トイレ | | |
| エアコン | | |
| 窓・網戸 | | |
| 鍵（本数） | | |