

建物賃貸借契約書（完全版）

国交省「賃貸住宅標準契約書」27条準拠 / 普通借家・定期借家・取り壊し予定3パターン同梱

甲・乙は、後記表示の建物（以下「本物件」という。）について、以下のとおり建物賃貸借契約を締結する。

【物件の表示】

| | |
|-------|----------------|
| 所在地 | |
| 建物名称 | |
| 部屋番号 | |
| 種類・構造 | |
| 床面積 | m ² |
| 間取り | |
| 附属施設 | |

第1条（契約の締結）

賃貸人（以下「甲」という。）及び賃借人（以下「乙」という。）は、後記表示の建物（以下「本物件」という。）について、以下のとおり賃貸借契約を締結する。

第2条（使用目的）

乙は、本物件を専ら居住の目的にのみ使用し、他の目的に使用してはならない。

第3条（契約期間）

- 1 本契約の期間は、令和 年 月 日から令和 年 月 日までの 年間とする。
- 2 乙は、当該期間が満了する3か月前までに書面で更新を申し出ることができる。

第4条（賃料）

- 1 本物件の賃料は月額金 円とする。
- 2 乙は、毎月 日までに翌月分の賃料を甲の指定する方法により支払う。

第5条（共益費）

本物件の共益費（共用部分の維持管理費）は月額金 円とし、賃料と同時に支払う。

第6条（敷金）

- 1 乙は、本契約締結時に、甲に対し敷金として金 円を預け入れる。
- 2 敷金は、本契約終了時に、未払賃料・原状回復費用等を控除して乙に返還する。
- 3 敷金には利息は付さない。

第7条（反社会的勢力の排除）

- 1 甲及び乙は、相手方及び自己の関係者が反社会的勢力に該当しないことを確約する。
- 2 違反が判明したときは、相手方は催告なく本契約を解除できる。

第8条（禁止又は制限される行為）

乙は、甲の書面による承諾なく、次の行為をしてはならない。

- (1) 本物件の増改築、模様替え又は造作等
- (2) 本物件の全部又は一部の譲渡、転貸、又は第三者の使用
- (3) 危険物の搬入、又は近隣への騒音・悪臭の発生
- (4) ペットの飼育（別途特約で許可される場合を除く）

第9条（修繕）

- 1 本物件の修繕は、原則として甲が行う。ただし、乙の故意又は過失によるものは乙が行う。
- 2 乙は、軽微な修繕（電球交換、パッキン交換等）を自己負担で行うものとする。

第10条（造作買取請求権の排除）

乙は、本契約終了時に甲に対して造作買取請求権を行使しないものとする。

建物賃貸借契約書（完全版）

国交省「賃貸住宅標準契約書」27条準拠 / 普通借家・定期借家・取り壊し予定3パターン同梱

第11条（通知義務）

乙は、住所、勤務先、連帯保証人の変更等があった場合、速やかに甲に書面で通知する。

第12条（立入権）

甲は、本物件の防火・構造保全等のため必要があるときは、乙にあらかじめ通知の上、本物件に立ち入ることができる。

第13条（契約の解除）

1 甲は、乙が次に該当するときは、催告の上、本契約を解除することができる。

- (1) 賃料を3か月以上滞納したとき
- (2) 本契約の条項に違反し、信頼関係が破壊されたと認められるとき

2 乙は、1か月前までに甲に書面で通知することにより、本契約を解約できる。

第14条（明渡し及び原状回復）

1 乙は、本契約終了時に、本物件を原状に復した上で甲に明け渡す。

2 通常損耗及び経年劣化は原状回復の範囲に含まれない（国土交通省ガイドライン準拠）。

第15条（明渡しの遅延）

乙が明渡しを遅延したときは、遅延日数につき賃料月額200%に相当する遅延損害金を甲に支払う。

第16条（連帯保証人）

1 連帯保証人 は、乙が本契約により負う一切の債務について、極度額金 円を限度として、乙と連帯して保証責任を負う。

2 甲は連帯保証人の請求があれば、乙の賃料支払状況等の情報を提供するものとする（民法第458条の2）。

第17条（更新）

1 本契約は、期間満了の3か月前までにいずれかから異議の申し出がなければ、同一条件で2年間更新するものとする。

2 更新時の更新料は、新賃料の1か月分とする。

第18条（善管注意義務）

乙は、善良なる管理者の注意をもって本物件を使用しなければならない。

第19条（火災・地震等の責任）

乙の責めに帰すべき事由による火災・水漏れ等の損害は乙が賠償する。

第20条（付随合意）

本契約に定めのない事項及び解釈上疑義を生じたときは、信義誠実の原則に従い甲乙協議して定める。

第21条（特約事項）

- (1)
- (2)
- (3)

第22条（管轄裁判所）

本契約に関する一切の紛争は、本物件所在地を管轄する地方裁判所を第一審の専属管轄とする。

第23条（通知方法）

本契約に基づく通知は、書面又は電磁的方法により行う。

第24条（印紙税）

本契約書には印紙税の課税はない（賃貸借契約書）。ただし、媒介報酬等の領収書については別途課税。

第25条（解除権の留保）

甲は、災害等本物件の使用を継続することが困難な事情が発生した場合、本契約を解除できる。

第26条（成立確認）

本契約締結を証するため、本書2通を作成し、甲乙署名押印の上、各1通を保有する。

第27条（契約類型）

本契約は普通建物賃貸借契約とする（定期借家・取り壊し予定の場合は別途特約書を併用）。

建物賃貸借契約書（完全版）

国交省「賃貸住宅標準契約書」27条準拠 / 普通借家・定期借家・取り壊し予定 3パターン同梱

【別紙：契約類型別 特約条項】

A. 普通建物賃貸借特約

本契約は普通借家とし、期間満了時の更新を妨げない（借地借家法第26条）。

B. 定期建物賃貸借特約

本契約は借地借家法第38条に基づく定期建物賃貸借契約とする。

期間満了により本契約は終了し、更新はないものとする。

甲は契約締結前に乙に対し書面を交付して定期借家である旨を説明したものとする。

C. 取り壊し予定建物の賃貸借特約（借地借家法第39条）

本物件は令和 年 月 日に取り壊しが予定されている建物である。

甲は乙に対し、取り壊し予定及び理由を書面で説明したものとする。

取り壊し時に本契約は終了するものとする。

【署名押印】

令和 年 月 日

甲（賃貸人）

住所 _____

氏名 _____

乙（賃借人）

住所 _____

氏名 _____

丙（連帯保証人）

住所 _____

氏名 _____

極度額 _____

媒介業者

商号 _____

免許番号 _____

宅建士氏名 _____