**建物賃貸借契約書の例**

※あくまで例です。状況に応じて適宜修正の上、利用してください。

建物賃貸借契約書

頭書

（1）賃貸借の目的物

|  |  |
| --- | --- |
| 所在地 | 君津市○○○○○○ |
| 建て方 | 一戸建て |
| 構造 | 木造 |
| 床面積 | ○○㎡ |
| 付属施設 |  |

　（2）契約期間

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 始期 | 年　　月　　日から | 年　　月間 |
| 終期 | 年　　月　　日まで |

　（3）賃料等・支払条件

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 賃料（月額） | 円 |  | 支払方法 | 振込・口座振替・持参  ※振込手数料は○○の負担とする。 |
|  |  |
|  |  |  | 支払期限 | 当月分・翌月分を毎月　　日まで |
|  |  |  | 持参先 |  |
|  |  |  | 金融機関名 | ○○銀行 |
|  |  |  | 支店名 | ○○支店 |
|  |  |  | 口座種別 | 普通 |
|  |  |  | 口座番号 | ○○○○○○○ |
|  |  |  | フリガナ | ○○○○○○○ |
|  |  |  | 口座名義人 | ○○○○○○○ |

（契約の締結）

第１条　貸主（以下「甲」という。）及び借主（以下「乙」という。）は、頭書（1）に記載する賃貸借の目的物（以下「本物件」という。）について、以下の条項により賃貸借契約（以下「本契約」という。）を締結した。

（契約期間及び更新）

第２条　契約期間は、頭書（2）に記載するとおりとする。

２　甲及び乙は、協議の上、本契約を更新することができる。

（使用目的）

第３条　乙は、本物件を○○○○○○○○として利用するほか、甲の書面による事前の承諾のない限り、他の用途に用いてはならない。

（賃料）

第４条　乙は、頭書（3）の記載に従い、賃料を甲に支払わなければならない。

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た額とする。

３　甲及び乙は、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。

一　土地又は建物に対する租税その他の負担の増減により賃料が不相当となった場合

二　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

三　近傍同種の建物の賃料に比較して賃料が不相当となった場合

（反社会的勢力の排除）

第５条　甲及び乙は、それぞれ相手方に対し、次の各号の事項を確約する。

一　自らが、暴力団、暴力団関係企業、総会屋若しくはこれらに準ずる者又はその構成員（以下総称して「反社会的勢力」という。）ではないこと。

二　自らの役員（業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者をいう）が反社会的勢力ではないこと。

三　反社会的勢力に自己の名義を利用させ、この契約を締結するものでないこと。

四　自ら又は第三者を利用して、次の行為をしないこと。

ア　相手方に対する脅迫的な言動又は暴力を用いる行為

イ　偽計又は威力を用いて相手方の業務を妨害し、又は信用を毀損する行為

（禁止又は制限される行為）

第６条　乙は、甲の書面による承諾を得ることなく、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　乙は、甲の書面による承諾を得ることなく、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。

（契約期間中の修繕）

第７条　甲は、乙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。この場合において、乙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、乙が負担しなければならない。

２　前項の規定に基づき甲が修繕を行う場合は、甲は、あらかじめ、その旨を乙に通知しなければならない。この場合において、乙は、正当な理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。

（契約の解除）

第８条　甲は、乙が次に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　第４条第１項に規定する賃料支払義務

二　前条第１項後段に規定する費用負担義務

２　甲は、乙が次に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ずに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ときは、本契約を解除することができる。

一　第３条に規定する本物件の使用目的遵守義務

二　第６条各項に規定する義務

三　その他本契約書に規定する乙の義務

３　甲又は乙の一方について、次のいずれかに該当した場合には、その相手方は、何らの催告も要せずして、本契約を解除することができる。

一　第５条各号の確約に反する事実が判明した場合

二　契約締結後に自ら又は役員が反社会的勢力に該当した場合

（乙からの解約）

第９条　乙は、甲に対して少なくとも30日前に解約の申入れを行うことにより、本契約を解約することができる。

２　前項の規定にかかわらず、乙は、解約申入れの日から30日分の賃料（本契約の解約後の賃料相当額を含む。）を甲に支払うことにより、解約申入れの日から起算して30日を経過する日までの間、随時に本契約を解約することができる。

（契約の消滅）

第10条　本契約は、天災、地変、火災その他甲乙双方の責めに帰さない事由により、本物件が滅失した場合、当然に消滅する。

（明渡し）

第11条　乙は、本契約が終了する日までに（第８条の規定に基づき本契約が解除された場合にあっては、直ちに）、本物件を明け渡さなければならない。

２　乙は、前項の明渡しをするときには、明渡し日を事前に甲に通知しなければならない。

（明渡し時の原状回復）

第12条　乙は、通常の使用に伴い生じた本物件の損耗を除き、本物件を原状回復しなければならない。

２　甲及び乙は、本物件の明渡し時において、契約時に特約を定めた場合は当該特約を含め、原状回復の内容及び方法について協議するものとする。

（立入り）

第13条　甲は、本物件の防火、本物件の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、あらかじめ乙の承諾を得て、本物件内に立ち入ることができる。

２　乙は、正当な理由がある場合を除き、前項の規定に基づく甲の立入りを拒否することはできない。

３　本契約終了後において本物件を賃借しようとする者又は本物件を譲り受けようとする者が下見をするときは、甲及び下見をする者は、あらかじめ乙の承諾を得て、本物件内に立ち入ることができる。

４　甲は、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、あらかじめ乙の承諾を得ることなく、本物件内に立ち入ることができる。この場合において、甲は、乙の不在時に立ち入ったときは、立入り後その旨を乙に通知しなければならない。

（連帯保証人）

第14条　連帯保証人（以下「丙」という。）は、乙と連帯して、本契約から生じる乙の債務を負担するものとする。

（協議）

第15条　甲及び乙は、本契約書に定めがない事項及び本契約書の条項の解釈について疑義が生じた場合は、民法その他の法令及び慣行に従い、誠意をもって協議し、解決するものとする。

（特約条項）

第16条　第15条までの規定以外に、本契約の特約については、下記のとおりとする。

下記貸主（甲）と借主（乙）は、本物件について上記のとおり賃貸借契約を締結したことを証するため、本契約書２通を作成し、甲乙記名押印の上、各自その1通を保有する。

　　年　　月　　日

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 貸主（甲） | 住所 | 印 |
| 氏名 |
| 電話番号 |
|  | | |
| 借主（乙） | 住所 | 印 |
| 氏名 |
| 電話番号 |
|  | | |
| 連帯保証人（丙） | 住所 | 印 |
| 氏名 |
| 電話番号 |