

定期建物賃貸借契約書

賃貸人〇〇〇〇（以下、「甲」という。）と賃借人〇〇〇〇（以下、「乙」という。）とは、以下のとおり、甲が所有する後記表示の建物（以下、「本件建物」という。）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（以下、「本契約」という。）を締結した。

第1条（本契約）

甲は乙に対して、本件建物を、以下の条件で賃貸し、乙はこれを賃借する。

- | | |
|----------|--|
| (1) 対象物件 | 後記表示のとおり |
| (2) 使用目的 | 〇〇〇〇 |
| (3) 賃料 | 月額金〇〇万円（賃貸借期間が1ヶ月に満たないときは当月日数に応じた日割計算によるものとする） |
| (4) 共益費 | 月額金〇〇万円 |
| (5) 敷金 | 金〇〇万円 |
| (6) 契約期間 | 〇〇年〇月〇日から 〇〇年〇月〇日 |

第2条（賃貸借期間）

- 本契約の賃貸借期間は、〇〇年〇月〇日から 〇〇年〇月〇日までの3年間とする。
- 本契約は、契約の更新がなく、前項に規定する期間の満了により終了する。ただし、甲及び乙は協議の上、本契約の期間満了後において、新たな定期建物賃貸借契約を締結することができる。
- 甲は、第1項に規定する賃貸借期間の満了の1年前から6ヶ月前までの間（以下、「通知期間」という。）に、乙に対し期間の満了により賃貸借が終了する旨の通知をしなければ、その終了を乙に主張することができない。ただし、甲が通知期間の経過後、乙に対しその旨の通知をした場合においては、その通知の日から6ヶ月を経過した日に賃貸借は終了する。

第3条（事前説明）

甲は本契約に先立ち、あらかじめ乙に対し、本件賃貸借は契約の更新がなく、期間の満了により本件建物の賃貸借が終了する旨を記載した書面を交付して説明しなければならない。

第4条（賃料の支払等）

- 乙は、翌月分の賃料及び共益費を毎月〇日限り、甲の指定する口座に振り込んで支払う。なお、振込手数料は乙の負担とする。

2 前項の賃料が、経済情勢の変動等により、著しく不相当であると認められるときは、甲・乙は誠実に協議した上、賃料を改定することができる。

第5条（敷金）

1 乙は、甲に対し、本契約により生じる一切の乙の債務を担保するために、本契約締結と同時に、金〇〇万円を敷金として差し入れる。

2 前項の敷金には金利を付さず、本契約が終了したときに、未払い賃料等があるときにはこれを控除して、本件建物の明渡しと引き換えに、甲は乙に対して残額を返還するものとする。

3 乙は、敷金返還請求権を第三者に譲渡し、又は、担保に供してはならない。

第6条（賃借人の善管注意義務）

乙は、本件建物を使用するについては、善良なる管理者の注意をもってするとともに、本件建物の使用にあたって通常の維持管理に必要な一切の費用を負担する。

第7条（公共料金等）

乙は、以下の費用について、自らの負担で支払うものとする。

(1) 電気及び水道料金等の水道光熱費

(2) 〇〇〇〇

第8条（免責規定）

天災、地変その他の不可抗力により、甲が債務を履行することができなくなったことによって乙が被った損害については、甲は何らの責任を負わないものとする。

第9条（途中解約）

乙は、本契約期間中であっても、転勤、療養その他のやむを得ない事情により本件建物を乙の生活の本拠として使用することが困難になったときは、解約の申入れをすることができる。この場合において、本契約は契約の申入れの日から1ヶ月を経過することによって終了する。

第10条（禁止事項）

乙は、以下の行為をするときは、あらかじめ甲の書面による承諾を得なければならない

(1) 賃借権を譲渡し、又は、本件建物を転貸しようとするとき

(2) 本件建物の改造、造作等の現状を変更するとき

第11条（解除）

乙が以下のいずれかに該当したときは、甲は書面をもって催告した上で、本契約を解除することができる。

(1) 乙が賃料の支払を3ヶ月以上怠ったとき

(2) 乙が賃料の支払を度々遅延し、甲乙の信頼関係を破壊したとき

(3) その他、本契約の各条項に違反し、甲乙の信頼関係を破壊したとき

第12条 (当然終了)

本契約は、以下のいずれかに該当したときは、催告その他の手続を要しないで当然に終了する。

(1) 本件建物が滅失したとき

(2) 本件建物の一部が毀損し、そのために本契約を締結した目的が達せられないとき

(3) その他、本契約を締結した目的が達せられなくなったとき

第13条 (原状回復義務)

乙は、本契約が終了したときは、直ちに本件建物を原状に復して、甲に明け渡さなければならない。この場合において、乙が返還義務を怠った場合は、本契約終了日の翌日から明渡し済みに至るまで、1日につき、金〇万円の損害金を支払うものとする。

第14条 (合意管轄)

甲及び乙は、本契約に関し、裁判上の紛争が生じた場合は、〇〇地方裁判所をもって第一審の管轄裁判所とすることに合意する。

第15条 (協議事項)

本契約に定めがない事項が生じたときや、本契約条項の解釈に疑義が生じたときは、相互に誠意をもって協議・解決する。

記

(建物の表示)

所 在 〇〇県〇〇市〇〇町〇丁目〇番〇号

家屋番号 〇番〇

種 類

構 造

床 面 積 〇〇. 〇〇平方メートル

以上のおおり、契約が成立したので、本契約書を2通作成し、各自署名押印の上、各1通を保有する。

〇年〇月〇日

甲) 住所

氏名

印

乙) 住所

氏名

印