

# 定期住宅賃貸借契約書

契約期間

自 年 月 日

至 年 月 日

物件名

---

賃貸人

---

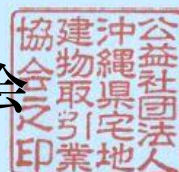
賃借人

---



公益社団法人

沖縄県宅地建物取引業協会



# 定期住宅賃貸借契約書

## (1) 賃貸借の目的物件

建物の名称・所在地等	名称				階建
					号室
	所在地				
	間取り	<input type="checkbox"/> ( )      / <input type="checkbox"/> ワンルーム			
	床面積	m <sup>2</sup> ( ) 坪			
	種類	( )	構造	木造 ( )	建築年月日
		その他 ( )		年 月新築	
			総戸数      戸	大修繕等を ( ) 年 実施	

住 戸 部 分	設 備 等	トイレ 浴室 シャワー・浴槽 給湯設備 ガスコンロ 冷暖房設備	<input type="checkbox"/> 専用 (       ) ・ <input type="checkbox"/> 共用 (       )  ※各設備などの選択肢の該当するものを選択し、特に書いておくべき事項（設備の性能、損耗状況など）があればこの空欄に記入する。
		使用可能電気容量 使用可能動力 ガス 上水道 下水道	(       ) アンペア  <input type="checkbox"/> 有 (       ) ・ <input type="checkbox"/> 無  <input type="checkbox"/> 有 (       ) ・ <input type="checkbox"/> 無
附 属 施 設		駐 車 場 バイク置場 自転車置場 物 置 専用庭	

**(2) 契約期間**

始 期	年 月 日から	年 月 間
終 期	年 月 日まで	

(契約終了の通知をすべき期間 年 月 日から 年 月 日まで)

**(3) 賃料等**

	賃料・共益費	支払期限	支 払 方 法	
賃料	円	当月分を 毎月 日まで	・振 込	金融機関名・支店名  預 金： 口座番号： 口座名義人：
共益費	円	当月分を 毎月 日まで	・持 参	持参先：
	円		・自動振替	委 託 会社名：
敷金	賃料 か月相当分  円			円
附属施設使用料				
駐 車 料 金		円		
そ の 他				

貸与する鍵	鍵No.			
	本数	本	本	本

(4) 貸主及び管理人

貸主 (甲) (社名・代表者)	〒 住 所 氏 名 電話番号
管理人 (社名・代表者)	〒 住 所 氏 名 電話番号

※貸主と建物の所有者が異なる場合は、次の欄も記載すること。

建物の所有者	〒 住 所 氏 名 電話番号
--------	-------------------------

(5) 借主及び同居人

続柄	氏 名	年 齢	勤務先又は学校名	連絡先電話
本人				
合計	名			
緊急時の連絡先	〒 住 所 氏 名 電話番号			借主との関係 ( )

(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件（以下「本物件」という。）について、以下の条項により借地借家法（以下「法」という。）第38条に規定する定期建物賃貸借契約（以下「本契約」という。）を締結した。

(契約期間)

第2条 契約期間は、頭書（2）に記載するとおりとする。

2. 本契約は、前項に規定する期間の満了により終了し、更新がない。ただし、甲及び乙は、協議の上、本契約の期間の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」という。）をすることができる。
3. 甲は、第1項に規定する期間の満了の1年前から6か月前までの間（以下「通知期間」という。）に乙に対し、期間の満了に賃貸借が終了する旨を書面によって通知するものとする。
4. 甲は、前項に規定する通知をしなければ、賃貸借の終了を乙に主張することができず、乙は、第1項に規定する期間の満了後においても、本物件を引き続き賃借することができる。ただし、甲が通知期間の経過後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た場合においては、その通知の日から6か月を経過した日に賃貸借は終了する。

(使用目的)

第3条 乙は、本物件を居住目的として使用し、営業等他の目的に使用することはできない。

(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。
  - (1) 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。
  - (2) 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。
  - (3) 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。

(共益費)

第5条 乙は、階段、廊下等の共用部分の維持管理に必要な光熱費、上下水道使用料、清掃費等（以下この条において「維持管理費」という）に充てるため、共益費を甲に支払うものとする。

2. 前項の共益費は、頭書（3）の記載に従い、支払わなければならない。
3. 1か月に満たない期間の共益費は、1か月を30日として日割計算した額とする。
4. 甲及び乙は、維持管理費の増減により共益費が不相当となったときは、協議の上、共益費を改定することができる。

(負担の帰属)

第6条 乙は、電気・ガス・水道等本物件に係わる使用料金を負担するものとする。

(敷金)

第7条 乙は、本契約から生じる債務の担保として、頭書（3）に記載する敷金を甲に預け入れるものとする。

2. 乙は、本物件を明け渡すまでの間、敷金をもって賃料、共益費その他の債務と相殺をすることができない。
3. 甲は、本物件の明け渡しがあったときは、遅滞なく、敷金の全額を無利息で乙に返還しなければならない。ただし、甲は、本物件の明け渡し時に、賃料の滞納、原状回復に要する費用の未払いその他の本契約から生じる乙の債務の不履行が存在する場合には、当該債務の額を敷金から差し引くことができる。
4. 前項ただし書きの場合には、甲は、敷金から差し引く債務の額の内訳を乙に明示しなければならない。
5. 賃料が増額又は減額された場合、甲・乙は頭書（3）賃料等に記載する月数相当分の新賃料に旧賃料の差額を敷金に補填又は返還することができる。

(契約違約損害金)

第8条 本契約期間前に退去する場合は、賃料の（ ）ヶ月分を期間違約損害金として支払うものとする。

(延滞損害金)

第9条 乙は、本契約より生じる金銭債務の支払いを遅滞したときは、年（365日あたり）      %の割合による延滞損害金を支払うものとする。

(禁止又は制限される行為)

第10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いても、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、改造、模様替又は本物件の敷地内に工作物の設置を行ってはならない。
3. 乙は、本物件の使用にあたり、次の各号に掲げる行為を行ってはならない。
  - (1) 鉄砲、刀剣類又は爆発物、発火性を有する危険な物品等を製造又は保管すること。
  - (2) 大型の金庫その他重量の大きな物品等を搬入し又は備え付けること。
  - (3) 排水管を腐食させるおそれのある液体を流すこと。
  - (4) 大音量でテレビ、ステレオ、カラオケ等の操作、ピアノ等の演奏を行うこと。
  - (5) 猛獣、毒蛇等の明らかに近隣に迷惑をかける動物を飼育すること。
  - (6) 犬、猫その他の小動物等の飼育。
4. 乙は、本物件の使用にあたり、甲の書面による承諾を得ることなく、次の各号に掲げる行為を行ってはならない。
  - (1) 階段・廊下等共用部分への物品の設置。
  - (2) 階段・廊下等共用部分への看板・ポスター等の広告物の掲示。
5. 乙は、本物件の使用に当たり、次の号に掲げる行為を行う場合には、甲に通知しなければならない。
  - (1) 頭書(5)に記載する同居人に新たな同居人を追加(出生を除く。)すること。
  - (2) 1か月以上継続して本物件を留守にすること。
  - (3) 連帯保証人の住所・氏名・緊急の連絡先・その他を変更する場合。

(暴力団等の排除)

第11条 乙が次の各号の一に該当したときは、甲は何らの催告を要せず本契約を解除することができ、乙は本物件を直ちに明渡さなければならない。

- (1) 乙が暴力団、過激な政治活動集団等の反社会的と認められる団体の構成員、準構成員であることが判明したとき。



- (2) 本物件内、共用部分等に暴力団であることを感知させる名称、看板、代紋、提灯等を掲示したとき。
- (3) 本物件に暴力団構成員、同準構成員等を居住させ、あるいは反復継続して出入りさせたとき。
- (4) 本物件、共用部分その他本物件周辺において、乙またはその構成員、関係者が暴行傷害、脅迫、恐喝、器物損壊、監禁、凶器準備集合、賭博、売春、覚醒剤、鉄砲刀剣類所持等の犯罪を行ったとき。
- (5) 本物件、共用部分その他本物件周辺において、暴力団の威力を背景に粗野な態度言動によって、他の入居者、近隣住民等に不安感や迷惑を与えたとき。

(契約期間中の修繕)

第12条 乙は、甲の承諾を得ることなく、本項第(1)号から(4)号に掲げる修繕を自らの負担において行うことができる。但しその費用を甲に請求はできない。

- (1) 畳の表替え、裏返し。
  - (2) 障子紙、ふすま紙の張り替え。
  - (3) 電球、蛍光灯、ヒューズの取替え。
  - (4) その他軽微な修繕。
2. 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。
  3. 本物件内に破損箇所が生じたときは、乙は甲に速やかに届け出て確認を得るものとし、その届出が遅れて甲に損害が生じたときは、乙はこれを賠償しなければならない。
  4. 甲が修繕を行う場合は、甲は予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13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。

- (1) 乙が賃料又は共益費等の支払いを2か月以上怠ったとき。
- (2) 乙が賃料、共益費等の支払いをたびたび遅延し、その遅延が本契約における甲乙間の信頼関係を損なうと認められるとき。

(3) 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の負担を怠ったとき。

2. 甲は、乙が次に掲げる義務に違反した場合において、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。

(1) 本物件を居住用以外に使用したとき。

(2) 第10条のいずれかの条項に違反したとき。

(3) 入居時に、乙または、連帯保証人について記載した事実的重大な虚偽があったことが判明したとき。

(4) その他乙が本契約の各条項に違反したとき。

#### (乙からの解約)

第14条 乙は、転勤、療養、親族の介護その他のやむを得ない事情により、本物件を自己の生活の本拠として使用することが困難となったときは、甲に対して本契約の解約の申入れをすることができるこの場合においては、本契約は、解約の申入れの日から1か月を経過することによって終了する。

#### (明渡し及び明渡し時の修繕)

第15条 乙は、明渡し日の10日前までに甲に通知の上、本契約が終了する日までに本物件を明け渡さなければならない。

2. 乙は、第13条に基づき本契約が解除された場合にあつては、直ちに本物件を明け渡さなければならない。

3. 乙は、明渡しの際、貸与を受けた本物件の鍵(複製した鍵があれば複製全部)を甲に返還しなければならない。

4. 乙は、明渡しについては、残存物をすべて処理し、室内の清掃を済ませ、第5条、第6条に係る料金の精算を終えた上で鍵を引き渡すものとする。乙の都合で、遵守できないときは乙の費用で甲が残存物の処理等を行うことができるものとする。

5. 本物件の明渡し時において、汚損・損壊部分の補修実費は乙の負担とし、本物件を原状に回復しなければならない。

6. 乙が明渡しを遅延したときは、乙は甲に対して賃貸借契約が解除された日、又は消滅した日の翌日から明渡し完了日までの間の賃料の倍額に相当する損害金を支払わなければならない。

7. 乙は、本物件の明渡しに際し、移転料、立退料等の請求ならびに乙の付加した造作物等について、甲に買取りを請求することはできない。

(立入り)

第16条 甲は、本物件の防火、防犯構造の管理上に特に必要があるときは、予め乙の承諾を得て、本物件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、前項に基づく甲の立入りを拒否することはできない。
3. 乙の解約申入れ後において、甲及び賃借しようとする者、又は譲り受けようとする者が本物件の確認をするときは、予め乙の承諾を得て、室内に立ち入ることができる。
4. 甲は、火災、地震、台風、漏水、ガス漏れ等物件の維持管理上緊急事態が発生したと認められるときは、乙の承諾を得ることなく、本物件内に立入ることができる。この場合において、甲は、乙の不在時に立入ったときは、立入り後その旨を速やかに乙に通知しなければならない。

(連帯保証人)

第17条 連帯保証人は、本契約各条項を承諾の上、乙が甲に対する本契約に係る一切の債務につき、乙と連帯して履行の責を負うものとする。

2. 連帯保証人が破産、所在不明又は死亡した時、乙は直ちにその旨を甲に通知し、連帯保証人の変更又は追加をしなければならない。
3. 乙が行方不明等により連絡がとれない場合は、連帯保証人にすべてを一任したものとみなし、甲は連帯保証人と共にすべての処置を行う。

(再契約)

第18条 甲は、再契約の意向があるときは、第2条第3項に規定する通知の書面に、その旨を付記するものとする。

2. 再契約をした場合は、第15条の規定は適用しない。ただし、本契約における原状回復の債務の履行については、再契約に係る賃貸借が終了する日までに行うこととし、敷金の返還については、明渡しがあったものとして第7条に規定するところによる。

(免責)

第19条 地震、火災、風水害等の災害、盗難等その他不可抗力と認められる事故、又は、甲若しくは乙の責によらない電気、ガス、給排水等の設備の故障によって生じた甲又は乙の損害について、甲又は乙は互いにその責を負わないものとする。

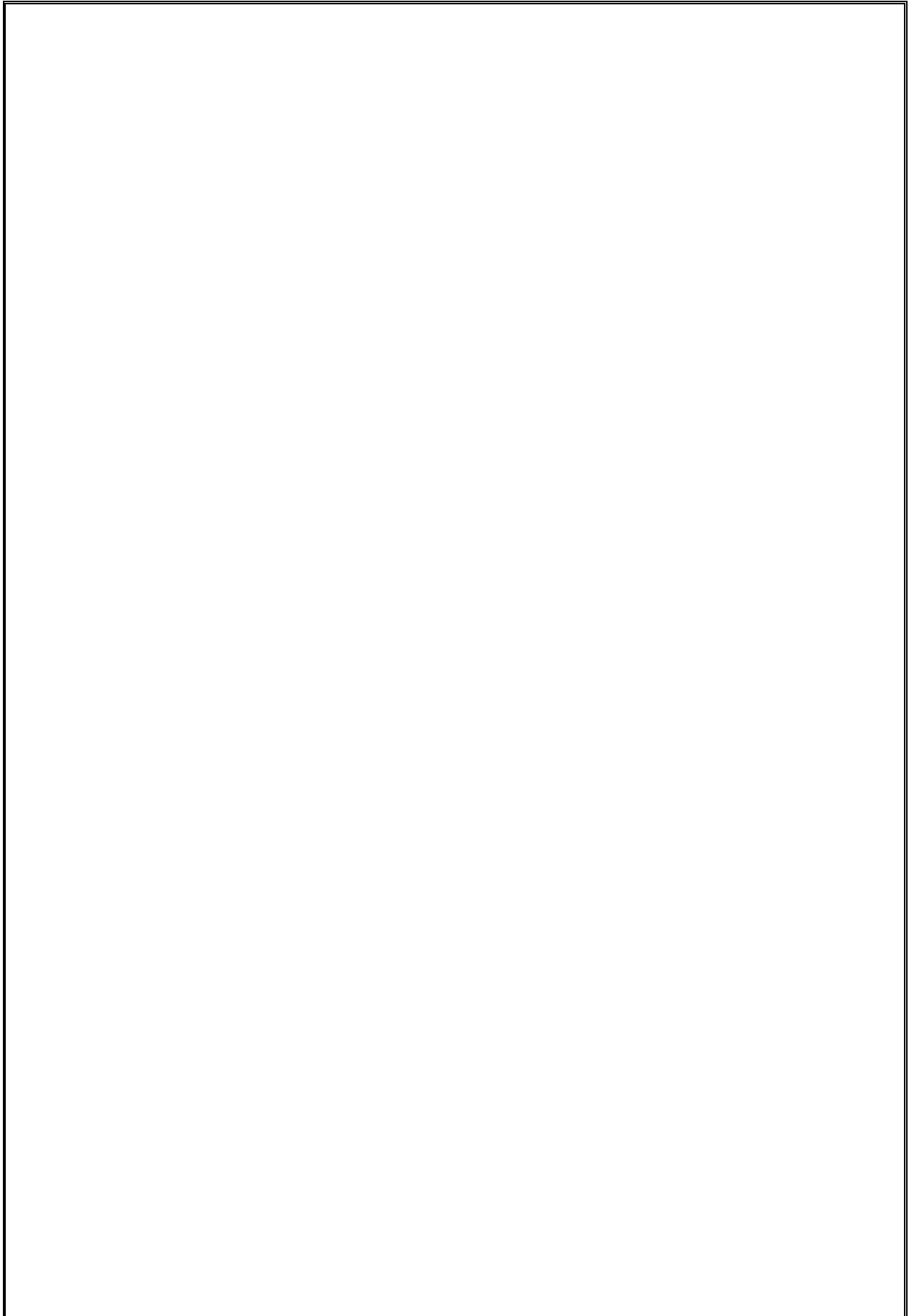
(協議)

第20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。

(管轄裁判所)

第21条 本契約に起因する紛争に関し、訴訟を提起する必要があるときは、本物件の所在地を管轄する地方(簡易)裁判所を第一審管轄裁判所とする。

(特約条項)



下記貸主（甲）と借主（乙）は、本物件について借地借家法第 38 条に定める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、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

氏名

印

借主（乙） 住所

氏名

印

連 帯  
保 証 人 住所

氏名

印

連 帯  
保 証 人 住所

氏名

印

業 者 免許証番号 [ ] ( ) 第 号

媒 介 ( )

代 理 事務所所在地

商 号 (名称)

代表者氏名

印

宅地建物取引士 登録番号 [ ] 知事 第 号

氏 名

印

# 誓約書

賃貸人 \_\_\_\_\_ 殿

賃借人 住 所 \_\_\_\_\_

氏 名 \_\_\_\_\_ 印

連絡先 \_\_\_\_\_

年 月 日締結の定期住宅賃貸借契約書第 1 1 条に  
基づき下記の通り誓約いたします。

## 記

私または同居人は、暴力団、暴力団員、暴力団関係企業・  
団体またはその関係者、その他の反社会勢力ではありません。

もし、前述の者である場合は、契約を無条件で解約されて  
も何ら異議申立てをしません。

年 月 日

### 定期住宅賃貸借契約終了についての通知

(賃借人) 住所

氏名 殿

(賃貸人) 住所

氏名 印

私が賃貸している下記住宅については、 年 月 日に期間の満了により賃貸借が終了します。

[ ..... ]

#### 記

(1) 住宅	名 称		
	所 在 地		
	住 戸 番 号		
(2) 契約 期間	始 期	年 月 日から	年
	終 期	年 月 日まで	月間

(注) 1 再契約の意向がある場合には、[ ]書きを記載して下さい。

2 (1) 及び (2) の欄は、それぞれ頭書 (1) 及び (2) を参考にして記載して下さい





公益社団法人 沖縄県宅地建物取引業協会