

## 定期建物賃貸借契約証書

### 定期建物賃貸借（定期借家）契約についての説明書

(賃貸人の代理人) 住 所 京都市下京区四条通り新町東入ル月鉾町59番地  
エリッツ四条烏丸ビル

氏 名 株式会社 エリッツ 代表取締役 佐々木 茂喜  
(担当者)

表記の建物賃貸借は、借地借家法（以下「法」という）第38条第1項の規定に基づく定期建物賃貸借（いわゆる定期借家契約）であることを、法第38条第2項の規定に基づき本書面を交付して説明致します。

この建物賃貸借では、契約の更新はありません。このため、契約期間満了によってこの賃貸借は終了いたします。従って、期間満了日の翌日を始期とする新たな賃貸借契約（「再契約」といいます）を締結する場合を除き、期間満了の日までに表記の建物を明渡さなければなりません。

#### 記

建物所在地	
建物名称	( 号室)
契約期間	年 月 日から 年 月 日まで
通知期間	年 月 日から 年 月 日まで

※契約期間が、1年未満の場合は、契約終了の通知をいたしません。

以上

この契約による建物賃貸借は、定期建物賃貸借（いわゆる定期借家契約）であって、契約の更新はなく、契約期間の満了によって本建物賃貸借は終了する旨を記載した書面の交付を受けるとともに、説明を受けました。つきましてはこの旨を承諾致します。

年 月 日

(賃借人) 氏 名

(印)

賃貸人（以下「甲」という）および賃借人（以下「乙」という）は、下記記載のとおり、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）を締結する。  
ただし、本契約については、法第26条（建物賃貸借契約の更新等）、法第28条（建物賃貸借契約の更新拒絶等の要件）および法第29条（建物賃貸借の期間）の適用はないものとする。  
甲が乙に賃貸する本物件の表示、および本契約の条件等の必要事項は下記記載のとおりとする。

目的物件	所在地		
	名称	号室	(但し、造作一式を含む)
	構造等	総戸数	戸
	間取り	面積	m <sup>2</sup>

施設利用	駐車場 / 駐輪場 / その他	車 両 名	車両登録番号	車 体 色
	番			

賃貸借契約期間	年 月 日から 年 月 日まで
契約期間終了の事前通知期限	年 月 日まで (契約期間満了日の1年前から6ヶ月前)*
原状回復の基準	原状回復は、年 月 日付定期建物賃貸借契約の原状に回復する。

\*契約期間が、1年未満の場合は、契約終了の通知をいたしません。

項 目	金 額 (円)	消 費 税 (円)	建物賃貸出鍵	本
			鍵のメーカー	
			鍵の番号	

同居 居 居 人	続 柄	氏 名	生 年 月 日	勤 務 先 ・ 学 校 名

(特約事項)


年 月 日

賃 貸 人 ( 甲 )	住 所	〒	-
	氏 名	電話番号	
		1	( )-( )-( )
	2	( )-( )-( )	( )

\* 携帯電話をお持ちの場合は「電話番号2」にご記入下さい。

賃 借 人 ( 乙 )	住 所	〒	-
	氏 名	電話番号	
		1	( )-( )-( )
	2	( )-( )-( )	( )

媒 介 人	
-------	--

管理受託会社	
--------	--

#### 第1条（ 使用目的および使用方法 ）

乙は、本物件を居住の用途以外の目的に使用してはならない。

#### 第2条（ 入 居 者 ）

- 本物件に居住する入居者は、表記に記載した者に限る。ただし、甲が乙より人数の増加報告を事前に受け、それを承諾した場合はこの限りでない。
- 乙が自ら使用せず、表記記載の入居者を居住させるための契約を締結した場合であっても、乙はその入居者以外の者を本物件に居住させてはならない。

#### 第3条（ 契約期間 ）

- 契約期間は表記記載のとおりとする。本契約は期間の満了をもって終了し、更新をすることができない。
- 甲は、契約期間の満了の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ならない。
- 甲は、第2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ヶ月を経過した日（以下「明け渡し猶予期間」という）に賃貸借は終了する。
- 第3項の但し書きにおいて、甲は明け渡し猶予期間が終了するまでの間は、乙に対して本契約の終了を主張することができない。
- 契約期間が1年未満の場合においては、第2項から第4項の規定は適用しない。

#### 第4条（ 再 契 約 ）

- 甲および乙は、合意により、本契約期間満了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。
- 前項において、乙から再契約の申し込みがあり、再契約締結に至るまでの間に、乙において賃料の滞納等、第15条（契約解除）の条項に違反するなど、再契約が困難である事由が発生した場合は、甲は再契約を行わないことができる。この場合において、甲は乙の被る損害については、一切その責めを負わない。
- 再契約を行った場合は、第17条（原状回復）の規定は適用しない。ただし、乙は、再契約に係る賃貸借が終了する日までに、表記の原状回復の基準に記載する本物件の状態に原状回復しなければならない。

#### 第5条（ 施設使用料等 ）

- 乙は、駐車場、駐輪場等の建物施設を使用する場合は、表記記載の施設使用料を賃料とともに、甲に支払うものとする。
- 施設使用料等の支払いおよび計算方法は、第6条（賃料等の支払いと計算方法）に準ずるものとする。

#### 第6条（ 賃料等の支払いと計算方法 ）

- 乙は、賃料等を支払期日までに、甲の指定する方法により支払わなければならない。この場合、甲が支払い方法につき金融機関への振込み、預金口座振替による支払いを指定したときは、振込（口座振替）手数料は、乙の負担とする。
- 本契約期間の開始日、あるいは契約終了日が月の中途である場合等の1ヶ月に満たない期間の賃料等は、1ヶ月分賃料を30で割った金額に使用日数を乗じた額とする。日割計算した額は、1円未満の端数は切捨てとする。

#### 第7条（ 修繕義務とその費用負担 ）

- 建物の主要構造部分および共用部分ならびに共用施設の修繕は、乙の責めに帰すべき事由のない限り、甲の負担とする。また、乙の責めによらない消耗により、本物件の使用に支障が生じたときは、甲はその修繕を行わなければならない。
- 乙が本物件の使用中に、汚損、破損等を生じさせたときは、乙がその修理の義務を負うものとし、7日以内に甲または管理人（管理会社）に届出て、甲または管理人（管理会社）の指示に基づいて、乙においてこれを修理して原状回復するか、あるいはこれによって生じた損害を賠償しなければならない。この届出を怠り、本物件および建物に損傷を及ぼした場合は、乙はその損害の全額を負担しなければならない。
- 次の各号に掲げる費用は、乙の負担とする。
  - 電気、ガス、上・下水道、電話、有線放送等の使用料。
- 次の各号に掲げる修繕等の費用は、乙の負担とする。
  - 電話架設、冷暖房関係、その他本物件内の設備の設置および撤去費用。
  - 乙の故意、過失により必要となった、障子・襖の張替え、網戸の張替え・補修、煮こぼれによるガス器具の故障、トイレ等の給排水管のつまり、ガラス・家具・家電等の修繕・修復に要する費用。
  - 契約終了時における乙の故意、過失による畳表の表替え・裏返し、内クロス張替え、床材・建具・壁・床・天井・錠前・家具・家電等の修復、取替えの費用、および冷暖房機器のフィルターの清掃、室内清掃。
- 前項において、甲が乙に代わり修繕を行う場合は、甲は予めその旨を乙に通知し、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。また、それに要する費用は乙の負担とする。

#### 第8条（ 書面による承諾事項および改築工事等の制限事項 ）

- 乙は、甲の書面による承諾を得なければ、次の行為をすることはできない。
  - 本物件の増築、改築、改造、新設等の工事。
  - 本物件内の改築、間仕切り、修理、模様替え等の工事。
  - 本物件内や建物および敷地内における設備や工作物の設置、あるいは移転、除去。
- 本物件に関する改築工事等の施工一切は、甲の指定する業者、または甲の承認した業者に限るものとする。
- 乙が、第1項および第2項に違反する工事を行なった場合は、直ちにこれを原状に回復し、甲の被った損害を賠償しなければならない。

#### 第9条（ 禁止事項 ）

- 乙は、理由の如何を問わず、本契約に基づく権利または義務の全部もしくは一部を、第三者に転貸、譲渡することを禁止する。また、使用賃借をなして、第三者に使用させることを禁止する。
- 乙は、本物件の使用にあたり、本物件内や建物内において、次の各号に掲げる行為をしてはならない。
  - 銃砲・刀剣類または爆発性、発火性を有する危険物、有毒物質、あるいは衛生上有害な物質（ゴミ・残飯の堆積等）およびその他近隣より苦情が出る物品の製造または保管。
  - 甲が指定する場所外に、車両（自動車・自転車・バイク等）の搬入、格納、放置。
  - 騒音、電波障害となる機器の設置もしくは使用。また、大音量、高音を発してのテレビ・音響機器の操作、楽器演奏等。
  - 近隣に対して迷惑となる行為。特に早朝（午前7時以前）や、深夜（午後10時以降）の静寂を破る行為（マージャン・カラオケ等）。
  - 覗き見、盗行、無断他室侵入、集会、喧嘩等の公序良俗に反する行為、および風紀を乱す行為。
  - 賭博行為、競輪、競馬、競艇等のノミ行為や売春、麻薬・覚醒剤等の密造および密売、窃盗、その他刑法ならびに各刑罰法規に抵触するような行為。
  - 電気、ガス、水道等の設設容量を変更しなければならない器具や機械、上・下水道等に支障を来たす器具や機械の設置もしくは使用。
  - 共用部分（階段・廊下等）に物品を置いたり、不潔となる行為、ならびに看板・ポスター類の広告物等を掲示するなど、本来の目的以外の使用。
  - 台所やトイレでの配水管のつまりや水洗装置故障の原因となる物の放流（特に、トイレにおけるトイレトペーパー以外の紙、綿類の使用。）および機器類（ディスポージャー）の使用。
- 居住者の共同生活の秩序を乱す行為、あるいは共同の利益に反する行為。
- その他、本物件ならびに建物施設等の維持管理に重大な影響を与える恐れのある行為。

#### 第10条（通知義務）

- 乙は、下記の事由が生じたときは、直ちにこれを甲または管理人（管理会社）に通知しなければならない。
  - 乙および乙方の居住者全員が、継続して1ヶ月間以上、本物件を留守にするとき。
  - 乙の氏名・住所・書類送達場所、もしくは連絡先電話番号等、本契約書の記載事項に変更があったとき。
  - 本物件および本建物もしくはその付属施設の破損・汚損・滅失箇所を発見し、またはその恐れのあることを知ったとき。

#### 第11条（ 遵守事項 ）

- 乙および乙の同居人、あるいはその関係者等は、本契約書およびその他の諸規則等の定めに従い、善良な管理者の注意をもって使用し、他の居住者ならびに近隣の迷惑になるような行為をしてはならず、次のことを遵守しなければならない。
- 電気スイッチ・ガスコック等の開閉は確実に実施する。その他火気の取扱いには、日常十分に注意を払い、事故の発生を未然に防止するように心掛け、保安・衛生・防犯・防火・防災等について、他の入居者と協力し合う。
  - 危険防止のため衣類・洗濯物・布団その他を、指定場所以外には出さない。
  - ゴミの処理は、本物件ごとに指定された日時・場所を厳守し、また指定場所周辺の清掃は、責任をもって行う。
  - 乙への来客についても、本物件内や建物内において、乙同様の使用方法を遵守するように指導する。
  - 乙は、駐車場、駐輪場等の建物施設を使用する場合は、別に定める施設利用規約等を遵守する。
  - 分譲マンションの賃貸借においては、別に定めのあるマンション管理組合規約及び使用細則等を遵守する。

#### 第12条（ 鍵の管理 ）

- 甲は本契約締結時に、入居に必要な本物件の鍵を乙に貸与し、乙は本物件明け渡し時に、借用した鍵（複製品があればそれを含む）を、甲に返却しなければならない。
- 乙は、借用中の鍵を一つでも破損あるいは紛失したときは、直ちに甲または管理人（管理会社）に連絡し、その指示によりこれを取替え、修理を行うものとし、その費用は乙が負担する。
- 乙は甲の承諾を得ることなく、借用中の鍵を無断で交換またはその複製品を作成することはできない。

#### 第13条（ 立 入 り ）

- 建物の保全、法令上の立入検査、衛生、防災、防犯、その他本物件の維持管理の上で、本物件内の点検、修理等が必要と甲が認めたときは、甲または管理人（管理会社）は、乙にその

- 乙は、正当な理由がある場合を除き、第1項の規定に基づく、立入りを拒否することはできない。
- 本契約終了後において本物件を賃借しようとする者、または本物件を譲り受けようとする者が下見をするときは、甲および管理人（管理会社）または下見をする者は、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。
- 防火、防犯、救護等、緊急の必要があるとき、甲または管理人（管理会社）は、予め乙の承諾を得ることなく本物件内に立ち入り、必要な措置を講じまたは乙にその措置を要求することができる。この場合において、甲または管理人（管理会社）は乙の不在時に立ち入ったときは、立ち入り後、その旨を乙に通知しなければならない。

#### 第14条（ 乙からの期間内解約 ）

- 乙は、転勤、療養、親族の介護、その他止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場合に、乙が本契約を解約しようとするときは、1ヶ月以前の予告をもって、その事由を明示して、解約の申し入れをしなければならない。
- 前項の場合において、乙は、1ヶ月以前の予告に代え、解約申し入れの日から1ヶ月分の賃料（本契約の解除後の賃料相当額を含む）、共益費等を甲に支払うことにより、解約申し入れの日から起算して1ヶ月を経過する日までの間に、本契約を解約することができる。
- 第1項において、乙が解約の申し入れを行なった場合、その事由に正当な事由がある限り、甲はこれを承諾しなければならない。
- 第1項において、乙が解約の申し入れをし、乙の解約事由に正当性が認められないまま、乙が解約を行なう場合は、乙は甲の被る損害を賠償しなければならない。

#### 第15条（ 契約解除 ）

- 乙が、賃料、施設使用料等、その他の債務を2ヶ月以上滞納した場合、甲は、本契約を解除することができる。
- 乙が次の各号に該当し、甲が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、甲は、本契約を解除することができる。
  - 入居申込書および本契約書への虚偽の記載、その他不正な方法により入居したことが判明したとき。
  - 第1条（使用目的および使用方法）の規定に違反したとき、あるいは第9条（禁止事項）の各項目に該当したとき。
  - 差押えおよび仮差押え、競売、破産の申立てを受け、または破産、民事再生手続き、会社更生の申立てをなしたとき。
  - 解散、廃業、支払停止をなし、または任意整理を発表したとき。
  - 成年被後見人、被保佐人および被補助人の審判を受けた場合や、懲役または禁固の刑の確定等があったとき。
  - 乙および乙の同居人が、反社会的集団（暴力団、暴走族、過激な政治活動集団等）の構成員、またはこれに準ずる者と判明したとき。
  - 乙および乙の同居人が、反社会的勢力（暴力団、暴走族、過激な政治活動集団等）の構成員、またはこれに準ずる者を反復・継続して出入りさせたとき。
  - 甲の書面による承諾が得られないまま、本物件の一部を改造、もしくは模様替えに着手したとき。
  - 他の賃借人の生活に著しい妨害を与えたとき。あるいは著しく借借を失墜する事実があったとき。
  - 正当な事由なしに、甲または管理人（管理会社）から指定した期間内に再契約を締結しないとき。
  - その他、本契約の各条項および諸規約の各条項に違反したとき。
- 第10条（通知義務）に定める甲への通知を怠り、乙および乙方の居住者全員が、1ヶ月間以上の長期にわたり所在不明となった場合は、甲は本契約を解除することができる。
- 前項において、契約解除後1ヶ月以上、乙から甲への連絡がない場合は、乙がその家財・道具一式の所有権を放棄したものとみなして、甲は、乙の費用負担をもってこれを任意に処分することができる。

#### 第16条（ 契約の終了 ）

本物件が、天災地変、事故、火災、朽廃、その他甲の責めに帰さない不可抗力による事由により、建物の全部または一部が滅失もしくは毀損し、本物件の賃貸借の履行が不可能となった場合は、本契約は当然に終了するものとする。

#### 第17条（ 原状回復 ）

- 本契約が期間満了、解除、解約、その他の事由により終了したとき、乙は甲または管理人（管理会社）の本物件内立入検査等を受けた上、本物件を原状に回復し、甲に明け渡さなければならない。ただし、甲の承諾を得て付加した造作等についてはこの限りでない。
- 乙から甲への依頼があった場合、あるいは乙が原状回復義務を履行しない場合は、甲が乙に代わり原状回復による修復を行い、それに要した費用は全て乙の負担とする。
- 乙が、甲の承諾を得て設置した設備その他の物品であっても、甲に対して買取請求をすることはできない。

#### 第18条（ 明け渡し ）

- 本契約が終了する日までに、乙が本物件を明け渡さないときは、本契約終了日の翌日より明け渡し完了に至るまでの間に、甲が被る損害等に対して、乙は賃料等の2倍相当額の損害金を甲に賠償しなければならない。
- 乙が本物件の明け渡し後、本物件内に残置した物品等があるときは、その物品等の所有権を乙が放棄したものとし、甲が乙の費用をもって、これを任意に処分することに、乙は信義申して立てをすることはできない。ただし甲が残置を認めた設備・物品は、甲に対する無償贈与とみなす。
- 乙は明け渡しに際し、その原因に関わらず、移転料、立退料、補償料等の名義の如何を問わず、甲に対し一切の金員、その他の請求をすることができない。

#### 第19条（ 公共事業による取用等 ）

賃貸借物件の全部または一部が、公共事業のために買上げ、取用または使用された場合、乙は本契約が当然終了することを承諾する。この場合、乙は名義の如何を問わず、甲に対し金員等の請求をすることができないものとする。但し甲が乙より前払い賃料を受けている場合、甲は乙に実日数分返金をする。

#### 第20条（ 損害賠償責任 ）

- 乙および乙の同居人、あるいはその関係者等が、本建物内の他の居住者等に損害を与えた場合、または損害を受けた場合は、その当事者間で解決し、甲または管理人（管理会社）にその関与を求めることはできない。
- 乙および乙の同居人、あるいはその関係者等が、本物件および本件建物ならびに甲の所有に属する設備、造作その他の動産等を汚損、毀損、滅失させたときは、乙は直ちにその旨を甲または管理人（管理会社）に通知するとともに、一切の損害を賠償しなければならない。
- 天災地変、火災、盗難または電気・水道・ガス等の故障による事故、その他の不可抗力の事由、または甲の所有に属する設備に起因するも、甲に故意、過失が認められない事由によって、乙に損害が生じた場合は、甲はその責任を負わない。
- 本建物内で発生した、火災、犯罪および消火活動、緊急避難等によって、乙の所有物に損害が生じた場合にも甲は一切その責任を負わない。
- 乙は、特に室内の通風および使用には十分留意し、漏水・結露または湿気により、天井、床、壁その他に、汚損、カビ等の損害を生じさせたときには、その損害を賠償しなければならない。

#### 第21条（ 損害保険の加入 ）

- 乙は、乙が火災、漏水、ガス爆発等借家賠償または個人賠償の責めを負う事故が発生させた場合のために、株式会社エリッツが損害責任担保特約の火災保険に加入することを承諾し、乙は同保険金請求手続きに協力する。
- 乙の故意又は過失により前項の事故が発生し、甲に損害を与えた場合は、甲はその損害を前項の保険金によって補填し、補填できない部分については乙に対し別途請求できるものとする。

#### 第22条（ 書類の送達等 ）

- 甲または管理人（管理会社）から、乙への通知・連絡は、本契約書記載の住所宛てに発信する。ただし、第10条（通知義務）第2項により、書類送達場所もしくは連絡先電話番号等に変更の通知があった場合にはこれによる。
- 甲が、前項により住所または書類送達場所あてに発送した通知・催告は、転居・不在その他の事由により到達しなかった場合にも、通常到達するときに適法に到達したものとみなし、乙は、通知・催告の手続上の不備を主張することはできない。

#### 第23条（ 管理規則の表示および管理業務の委託 ）

- 甲は、本物件の管理および自己に代わり本契約に基づく乙との連絡、事務手続き等の一切の業務を管理人（管理会社）に委託することができる。この場合、乙は甲の定めた管理人（管理会社）の指示等を遵守しなければならない。
- 甲または管理人（管理会社）は、本物件の管理上必要な規則または指示、連絡を適切な場所への掲示をもって、乙への通知に代えることができる。

#### 第24条（ 団体交渉等の禁止 ）

本契約に関して紛争が生じたとき、乙は一切団体的な交渉を行わないものとし、弁護士以外の者を代理人としないことを認める。

#### 第25条（ 協議 ）

甲および乙は、本契約に定めがない事項、または本契約の各条項の解釈について疑義が生じた場合は、民法、その他関係法令および慣行に従い、誠意をもって協議し、解決するものとする。

#### 第26条（ 管轄裁判所 ）

本契約に関して甲・乙間に紛争が生じたときは、本物件所在地を管轄する裁判所を第一審の裁判所とする。

#### 第27条（ そ の 他 ）

- 本契約締結時、必要に応じ本契約に付属の規約を設け、締結することができる。
- 本契約について変更事項が生じた場合、また追加事項が生じた場合は、別紙の覚書等を取り交わすことによって本契約の各規定に代えるものとする。

甲・乙各々は、本契約書の全項目を熟読理解した上、合意に達し本契約書を締結した。本契約の成立を証するために本書3通を作成し、各自署名捺印の上、甲・乙および媒介人もしくは管理会社が各一通を所持する。