

定期賃貸住宅標準契約書

(1) 賃貸借の目的物

建物の名称・所在地等	名称	深川アパートメント荘苑東山元町			
	所在地	愛知県名古屋市長種区東山元町〇-〇〇-〇			
	建て方	集合住宅	構造	鉄筋コンクリート	工事完了年 昭和 54 年 大修繕等を ( ) 年 実 施
				4階	
		戸数			
住戸部分	住戸番号	000号室	間取り	4DK(全体)の内1室を専用	
	面積	延べ床面積 64.80㎡			
	設備等	トイレ 浴室 シャワー 給湯設備 ガスコンロ 冷暖房設備	共用(水洗) 有 有 有 有 無		
	使用可能電気容量 ガス 上水道 下水道	共用(50)アンペア 有り(都市ガス) 有り 有り			
附属施設	駐車場 自転車置場 物置 共用庭	無し マンション規定に準ず 無し バルコニーあり			

(2) 契約期間

始期	年 月 日	2年 0月間
終期	年 月 日	

(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・共益費等		支払期限	支払方法	
賃料	金 35,000 円	翌月分を 毎月末日まで	振込	振込先金融機関名： ジャパンネット銀行 本店営業部 預金：普通 口座番号：001-00000000 口座名義人：
共益費等 ※光熱費 含む	別途定める	翌月分を 毎月末日まで		
礼金	賃料1ヶ月相当分 金 35,000 円			
附属施設使用料	自転車置場			
その他	無			

(4) 貸主及び管理人

貸主	住所 愛知県海部郡蟹江町蟹江新田北百保 番地 氏名 電話番号 090-0000-0000
管理人	住所 同上 氏名 同上 電話番号 同上

※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 愛知県名古屋市千種区東山元町 - 氏名
--------	---------------------------

### (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、居住のみを目的として本物件を使用しなければならない。

### (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10日割計算した額とする。

3 甲及び乙は、次の名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
- 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
- 三 近傍同種の建物の賃料に比較して賃料が不相当

### (共益費)

第5条 乙は、自己の使用分及び共用部分の維持管理に必要な光熱費、上下水道使用料、管理費等(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10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。

### (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。

- 3 乙は、本物件の使用に当たり、[別表第1](#)に掲げる行為を行ってはならない。
- 4 乙は、本物件の使用に当たり、甲の書面による承諾を得ることなく、[別表第2](#)に掲げる行為を行ってはならない。
- 5 乙は、本物件の使用に当たり、[別表第3](#)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。

#### (修繕)

- 第7条 甲は、[別表第4](#)に掲げる修繕を除き、契約時状況を維持するための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。
  - 3 乙は、甲の承諾を得ることなく、[別表第4](#)に掲げる修繕を自らの負担において行うことができる。

#### (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 第5条第2項に規定する共益費支払義務
  - 三 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、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7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

#### (乙からの解約)

- 第9条 乙は、甲に対して少なくとも1月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1月分の賃料(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1月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。

#### (明渡し)

- 第10条 乙は、本契約が終了する日(甲が第2条第3項に規定する通知をしなかった場合においては、同条第4項ただし書きに規定する通知をした日から6月を経過した日)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つては、直ちに)、本物件を明け渡さなければならない。この場合において、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 乙は、前項前段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。
  - 3 甲及び乙は、第1項後段の規定に基づき乙が行う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11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12条 連帯保証人は、乙と連帯して、本契約から生じる乙の債務(甲が第2条第3項に規定する通知をしなかった場合においては、同条第1項に規定する期間内のものに限る。)を負担するものとする。

#### (再契約)

- 第13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10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6条第3項に規定するところによる。

#### (協議)

- 第14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15条 本契約の特約については、下記のとおりとする。
- 1 本物件の老朽化による取壊しその他特段の理由がある場合、甲は3ヶ月間の猶予をもって乙に契約の解除を求めることができる。
- 2 この場合においては、甲は乙に対していかなる保障も行わないものとする。

#### 別表第1（第7条第3項関係）

一	銃砲、刀剣類又は爆発性、発火性を有する危険な物品等を製造又は保管すること。
二	大型の金庫その他の重量の大きな物品等を搬入し、又は備え付けること。
三	排水管を腐食させるおそれのある液体を流すこと。
四	大音量でテレビ、ステレオ等の操作、ピアノ等の演奏を行うこと。
五	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。

#### 別表第2（第7条第4項関係）

一	階段、廊下等の共用部分に物品を置くこと。
二	階段、廊下等の共用部分に看板、ポスター等の広告物を掲示すること。
三	鑑賞用の小鳥、魚等であって明らかに近隣に迷惑をかけるおそれのない動物以外の犬、猫等の動物（別表第1第五号に掲げる動物を除く。）を飼育すること。

#### 別表第3（第7条第5項関係）

一	同居人を追加すること。
二	1か月以上継続して本物件を留守にすること。

#### 別表第4（第8条関係）

畳表の取替え、裏返し	ヒューズの取替え
障子紙の張替え	給水栓の取替え
ふすま紙の張替え	排水栓の取替え
電球、蛍光灯の取替え	その他費用が軽微な修繕

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、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