

# 居住用建物賃貸借契約書

## 頭書

## (1) 賃貸借の目的物

建物の名称・所在地等	名称	岩出市根来戸建	
	所在地	住居表示 岩出市根来1356番の2 (岩出市根来1356番の1)	
	登記簿	岩出市根来字家廻り1356番地	
	種類	<input type="checkbox"/> マンション <input type="checkbox"/> アパート <input checked="" type="checkbox"/> 戸建 <input type="checkbox"/> テラスハウス <input type="checkbox"/>	
	構造	木造かわらぶき2階建	戸数 2戸
	建築時期	平成3 年 月 新築(大規模修繕を 年実施) · <input type="checkbox"/> 不詳	
	住戸番号	間取り 5LDK	
	床面積	174.63m <sup>2</sup> (左記以外に、バルコニー m <sup>2</sup> )	

住戸部分の設備等	有・無	型式・内容等	備考
1 電気	<input checked="" type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無	アンペア・メーター <input type="checkbox"/> 専用 <input type="checkbox"/> 子メーター <input type="checkbox"/> 割当	
2 ガス	<input type="checkbox"/> 有・ <input checked="" type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 都市ガス <input type="checkbox"/> プロパンガス メーター <input type="checkbox"/> 専用 <input type="checkbox"/> 子メーター <input type="checkbox"/> 割当	
3 コンロ	<input checked="" type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> ガス <input type="checkbox"/> 電気 <input checked="" type="checkbox"/> IH調理器	
4 上水道	<input checked="" type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 水道本管より直結 <input type="checkbox"/> 受水槽 <input type="checkbox"/> 井戸水	
5 下水道	<input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 公共下水道 <input type="checkbox"/> 凈化槽	
6 台所	<input checked="" type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> オープン <input type="checkbox"/> 食器棚 <input type="checkbox"/> 換気扇 <input type="checkbox"/> レンジフード	
7 トイレ	<input checked="" type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 専用 <input type="checkbox"/> 共用・ <input type="checkbox"/> 水洗 <input type="checkbox"/> 掴取式 浴室と <input type="checkbox"/> 一体 <input type="checkbox"/> 別・ <input type="checkbox"/> 洗浄便座 <input type="checkbox"/> 暖房便座	
8 浴室	<input checked="" type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> シャワー <input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無・ <input type="checkbox"/>	
9 洗面台	<input checked="" type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 鏡 <input type="checkbox"/> コンセント <input type="checkbox"/> シャワー <input type="checkbox"/>	
10 洗濯機置場	<input checked="" type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 室内 <input type="checkbox"/> バルコニー <input type="checkbox"/> 廊下・洗濯機パン <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
11 給湯設備	<input checked="" type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無	給湯器 <input type="checkbox"/> ガス <input type="checkbox"/> 電気 給湯箇所 : <input checked="" type="checkbox"/> 台所 <input checked="" type="checkbox"/> 浴室 <input checked="" type="checkbox"/> 洗面所 <input type="checkbox"/> 洗濯 <input type="checkbox"/>	灯油
12 冷暖房設備 (エアコン)	<input checked="" type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無	エアコン ( 台 ) 配管スリーブ <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> セントラルヒーティング <input type="checkbox"/>	
13 照明器具	<input checked="" type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無		
14 備付家具	<input checked="" type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無	<input checked="" type="checkbox"/> 下駄箱 <input checked="" type="checkbox"/> クローゼット <input type="checkbox"/> 冷蔵庫 <input type="checkbox"/>	
15 地デジ対応	<input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無		
16 CATV対応	<input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無		
17 インターネット	<input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無		
18 トランクルーム	<input type="checkbox"/> 有・ <input checked="" type="checkbox"/> 無		
19 専用庭	<input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無		
20 ルーフバルコニー	<input type="checkbox"/> 有・ <input checked="" type="checkbox"/> 無		
21 鍵	<input checked="" type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無	鍵番号 . 本	
22	<input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無		
23	<input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無		
24	<input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無		

共用部分の設備・施設等	有・無	利用の可否・内容等	備考
1 エレベーター	<input type="checkbox"/> 有・ <input checked="" type="checkbox"/> 無	基	
2 オートロック	<input type="checkbox"/> 有・ <input checked="" type="checkbox"/> 無		
3 メールボックス	<input type="checkbox"/> 有・ <input checked="" type="checkbox"/> 無		
4 宅配ボックス	<input type="checkbox"/> 有・ <input checked="" type="checkbox"/> 無		
5 トランクルーム	<input type="checkbox"/> 有・ <input checked="" type="checkbox"/> 無	利用 <input type="checkbox"/> 可 (月額 円) · <input type="checkbox"/> 不可	
6 駐車場	<input type="checkbox"/> 有・ <input checked="" type="checkbox"/> 無	利用 <input type="checkbox"/> 可 (月額 円) · <input type="checkbox"/> 不可	
7 駐輪場	<input type="checkbox"/> 有・ <input checked="" type="checkbox"/> 無	利用 <input type="checkbox"/> 可 (月額 円) · <input type="checkbox"/> 不可	
8 バイク置場	<input type="checkbox"/> 有・ <input checked="" type="checkbox"/> 無	利用 <input type="checkbox"/> 可 (月額 円) · <input type="checkbox"/> 不可	
9	<input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無		
10	<input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無		

(2) 契約期間

始期 令和7年9月1日 から	2年間	目的物件の引渡日
終期 令和9年8月31日 まで		年 月 日

(3) 賃料等

賃料・共益費（管理費）	支払期限
賃料	月額60,000円 翌月分を毎月27日までに支払う
共益費（管理費）	月額 円 翌月分を毎月 日までに支払う
敷金（保証金）	円
駐車場使用料	円
附属施設使用料	円
	円
	円
賃料等の支払方法	<input checked="" type="checkbox"/> 口座振替 <input type="checkbox"/>
振込先金融機関名 ・支店名	口座種別
口座番号	口座名義人 ・フリガナ
振込手数料負担者	持参先
貸与する鍵と本数	鍵番号① 本 鍵番号② 本 鍵番号③ 本

(4) 貸主および管理業者

貸主 氏名	吉貞 秀俊	電話	090-9119-4747
住所	大阪府貝塚市半田1-24		

管理業者 名称	株式会社リジェロ	電話	0736-60-7301
所在地	和歌山県岩出市今中48-1	管理担当者	岩井

賃貸住宅管理業者登録規程による登録を受けている場合にはその番号	国土交通大臣 第 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

## (5) 借主および入居人、緊急連絡先

借主氏名	年齢		年齢	歳
入居者名	年齢	入居者名	年齢	年齢
1 亀田 玲子	2		3	
4	5		6	
緊急連絡先	氏名	谷本 安紗美		借主との関係 長女
	住所	岩出市中黒305-10		電話
	勤務先	(株)ドリームフォレストモール岩出店		電話 0736-79-4477
	携帯	090-5673-6902		

## (6) 連帯保証の極度額

極度額	円
-----	---

## (7) 家賃債務保証業者

家賃債務保証業者	商号または名称	日本セーフティ一株式会社	電話	06-6225-9000
	所在地	大阪府大阪市 西区江戸堀2丁目1-1		
	家賃債務保証業者登録制度登録番号	国土交通大臣 第 号		

(8) 更新料に関する事項 更新料の有無 (  有 ·  無 )

更新料の金額	<input type="checkbox"/> 新賃料の	ヶ月分 · <input type="checkbox"/>	円
--------	-------------------------------	--------------------------------	---

## 特約条項

1、本契約において、借主は貸主指定の賃貸保証会社との間で「保証委託契約」を締結するものとする。尚、本契約期間中は必ず賃貸保証会社との契約更新をしなければならないものとする。
2、本契約の家賃等の口座振替手数料は借主負担とする。
3、本契約終了時、賃料等の日割り計算を行わないものとし、借主は終了月分全額を支払うものとする。
4、本契約期間中、本物件の専用部分に必要な修繕費用は借主負担とする。
5、特約条項と本契約条項で抵触する規定がある場合には、特約条項の規定を適用するものとする。
◆条項のうち、第6条（敷金または保証金）はその定めにかかわらず抹消します。
（以下余白）

下記貸主と借主は、本物件について賃貸借契約を締結し、また貸主と連帯保証人は、借主の債務について連帯保証契約を締結したことを証するため、本契約書3通を作成し、貸主、借主、および連帯保証人署（記）名押印の上、各自その1通を保有する。

令和 年 月 日

貸主 （住所）

（氏名）

印

（電話番号）

（ ）

借主 （住所）

（氏名）

印

（電話番号）

（ ）

連帯保証人 （住所）

（氏名）

印

（電話番号）

（ ）

（極度額）

円

※連帯保証人が法人の場合には極度額は定めません

宅地建物取引業者・宅地建物取引士

（この契約書は宅地建物取引業法第37条に定められている書面を兼ねています）

取引態様  媒介・ 代理

免許証番号 和歌山県知事（1）第4009号

事務所所在地 和歌山県岩出市今中48番地1

商号 株主総会リジェロ

代表者 岩井 翔

登録番号 (和歌山) 第007576号

宅地建物取引士 向井 由理香

# 不動産賃貸借契約条項

## (契約の締結)

第1条 貸主および借主は、頭書（1）に記載する賃貸借の目的物（以下「本物件」といいます。）について、以下の条項により賃貸借契約（以下「本契約」といいます。）を締結しました。

## (契約期間および更新)

第2条 本契約の契約期間は、頭書（2）に記載するとおりとします。

2 貸主および借主は、協議の上、本契約を更新することができます。なお、更新にあたって頭書（8）の更新料額の定めがあるときは、借主は、貸主に対し、頭書（8）の更新料を支払うものとします。

## (使用目的)

第3条 借主は、頭書（5）の入居者名欄記載の者の居住のみを目的として本物件を使用しなければなりません。

## (賃料)

第4条 借主は、頭書（3）の記載に従い、賃料を貸主に支払わなければなりません。

2 1ヶ月に満たない期間の賃料は、その月の日割計算とします。

3 貸主および借主は、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ます。

一 土地また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 土地または建物の価格の上昇また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

## (共益費)

第5条 借主は、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」といいます。）に充てるため、共益費を貸主に支払うものとします。

2 前項の共益費は、頭書（3）の記載に従い、支払わなければなりません。

3 1ヶ月に満たない期間の共益費は、その月の日割計算とします。

4 貸主および借主は、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ます。

## (敷金または保証金)

第6条 借主は、本契約から生じる債務の担保として、頭書（3）に記載する敷金または保証金（以下「敷金等」といいます。）を貸主に預託するものとします。

2 貸主は、借主が本契約から生じる債務を履行しないときは、敷金等をその債務の弁済に充てることができます。この場合において、借主は、本物件を明け渡すまでの間、敷金等をもって当該債務の弁済に充てることを請求することができません。

3 借主は、敷金等の返還請求権を第三者に譲渡し、または担保の目的に供してはなりません。

4 貸主は、本物件の明渡しがあったときは、遅滞なく、敷金等の全額を無利息にて借主に返還しなければなりません。ただし、本物件の明渡し時に、賃料・共益費の滞納、第17条に規定する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借主の債務の不履行が存在する場合には、貸主は、当該債務の額を敷金等から差し引いた額を返還するものとします。この場合には、貸主は、敷金等から差し引く債務の額の内訳を借主に明示しなければなりません。

## (反社会的勢力の排除)

第7条 貸主、借主および連帯保証人は、それぞれ相手方に対し、次の各号の事項を確約します。

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またはその構成員（以下総称して「反社会的勢力」といいます。）ないしはこれらの者の支配下にある者ではないこと

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

三 反社会的勢力ないしはこれらの者の支配下にある者に自己の名義を利用させ、この契約を締結するものではないこと

四 自らまた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または暴力を用いる行為

イ 偽計または威力を用いて相手方の業務を妨害し、または信用を毀損する行為

2 借主は、貸主の承諾の有無にかかわらず、本物件の全部または一部につき、反社会的勢力に賃借権を譲渡し、または転貸してはなりません。

## (禁止または制限される行為)

第8条 借主は、貸主の書面による承諾を得ることなく、本物件の全部または一部につき、賃借権を譲渡（担保の提供、経営の委任、営業譲渡、合併、会社分割その他これに準ずる一切の行為による借主の変更を含みます）し、または転貸（同居、共同使用、その他これに準ずる一切の行為を含みます）してはなりません。

- 2 借主は、貸主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または本物件の敷地内において工作物の設置を行ってはなりません。
- 3 借主は、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りません。
- 4 借主は、本物件の使用に当たり、貸主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りません。
- 5 借主は、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、貸主に通知しなければなりません。

#### (契約期間中の修繕)

- 第9条 貸主は、借主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りません。この場合の修繕に要する費用については、借主の責めに帰すべき事由により必要となったものは借主が負担し、その他のものは貸主が負担するものとします。
- 2 前項の規定にもとづき貸主が修繕を行う場合は、貸主は、あらかじめ、その旨を借主に通知しなければなりません。この場合において、借主は、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ません。
  - 3 借主は、本物件内に修繕を要する箇所を発見したときは、貸主にその旨を通知し修繕の必要について協議するものとします。
  - 4 前項の規定による通知が行われた場合において、修繕の必要が認められるにもかかわらず、貸主が正当な理由なく修繕を実施しないとき、または本物件に急迫の事情があるとき、借主は自ら修繕を行うことができます。この場合の修繕に要する費用については、第1項に準ずるものとします。
  - 5 第1項の定めにかかわらず、借主は、別表第4に掲げる修繕については、自らの責任において行うこととし、この修繕に要する費用は借主が負担するものとします。また、借主が、この修繕を行う場合には、貸主への通知および貸主の承諾を要しません。

#### (保険の加入)

- 第10条 借主は、本契約存続中、借主の負担により、貸主が指定した保険金額の借家人賠償責任特約付き火災保険等に加入し、その保険証券の写しを貸主に提出するものとします。
- 2 借主は、本契約が存続している限り、前項の保険を必ず更新しなければならないものとし、更新後遅滞なく保険証券の写しを貸主に提出するものとします。

#### (契約の解除)

- 第11条 貸主は、借主が次に掲げる義務に違反した場合において、貸主が相当の期間を定めて当該義務の履行を催告してもかかわらず、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ます。
- 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 第9条第1項後段に規定する借主の費用負担義務
  - 四 その他本契約に規定する借主の費用支払義務
- 2 貸主は、借主が次に掲げる義務に違反した場合において、貸主が相当の期間を定めて当該義務の履行を催告してもかかわらず、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ます。
- 一 第3条に規定する本物件の使用目的遵守義務
  - 二 第8条各項に規定する義務（同条第1項に規定する義務及び第3項に規定する義務のうち、別表第1第八号から第十一号に掲げる行為に係るものを除きます。）
  - 三 借主が本物件に入居の申込をする際の内容について虚偽の申出をしない義務
  - 四 その他本契約に規定する借主の義務
- 3 貸主または借主の一方について、第7条第1項各号の確約に反する事実が判明した場合ないしは本契約締結後に第7条第1項の確約に反する事由が生じた場合、または契約締結後に自らまたはその役員が反社会的勢力に該当した場合、その相手方は、何らの催告も要せずして、本契約を直ちに解除することができます。なお、この場合契約を解除された側は、本契約の解除による損害の賠償を請求することはできません。
- 4 貸主は、借主が第7条第2項および第8条第1項に規定する義務に反した場合、または同条第3項中別表第1第八号から第十一号に掲げる行為を行った場合は、何らの催告も要せずして、本契約を直ちに解除することができます。なお、この場合、借主は本契約の解除による損害の賠償を請求することはできません。

#### (借主からの解約)

- 第12条 本契約締結後、借主は、貸主に対して明け渡しの1ヶ月前までに書面による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ます。
- 2 前項の規定にかかわらず、借主は、書面による解約申入れの日から1ヶ月分の賃料および共益費相当額を貸主に支払うことにより、即時に本契約を解約することができます。

#### (一部滅失等による賃料等の減額等)

- 第13条 本物件の一部が滅失その他の事由により使用および収益できなくなった場合において、それが借主の責めに帰することができない事由によるものであるときは、賃料は、その使用および収益できなくなった部分の割合に応じて、減額されるものとします。この場合において、貸主および借主は、減額の程度、期間その他必要な事項について協議するものとします。
- 2 本物件の一部が滅失その他の事由により使用および収益できなくなった場合において、残存する部分のみでは借主が賃借した目的を達することができないときは、借主は、本契約を解除することができます。

#### (契約の終了)

- 第14条 本契約は、本物件の全部が天災、地変、火災等による滅失、あるいは都市計画事業等による収用若しくは使用制限その他の事由により使用および収益できなくなった場合には、当然に終了します。

#### (損害賠償)

- 第15条 借主が貸主に対し、賃料その他の本契約から生ずる金銭債務の支払いを遅滞したときは、これに対する年14.6%の割合による遅延損害金を支払わなければなりません。
- 2 借主は、本人・入居者もしくはその関係者等の故意または過失により、本物件ないしはその設備等に損害を与えたときは、直ちにその損害を貸主に賠償するとともに、近隣その他第三者に損害を与えたときは、自らの責任と負担においてその一切を賠償しなければなりません。

#### (明渡し)

- 第16条 借主は、本契約が終了する日までに（第11条の規定にもと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りません。
- 2 借主は、前項の明渡しをするときには、明渡し日を事前に貸主に通知しなければなりません。
- 3 本契約終了と同時に、借主が本物件を明け渡さないときは、借主は契約終了の翌日から明け渡しが完了する日まで、月額賃料および共益費の倍額に相当する額を損害金として貸主に支払うものとします。

#### (明渡し時の原状回復)

- 第17条 借主は、本物件の明渡しに際し、造作・設置物および所有または保管する物品の一切を撤去した上で、通常の使用にともない生じた本物件の損耗および本物件の経年変化を除き、本物件を原状回復しなければなりません。ただし、借主の責めに帰することができない事由により生じたものについては、原状回復を要しません。
- 2 借主が貸主の承諾を得て造作または設置した物品について、貸主はその費用を償還・買取する義務を負いません。
- 3 本物件の明渡し時において、借主が本物件内に残置した物品がある場合には、借主はその所有権を放棄したものとみなして、貸主はその物品を処分することができるものとし、その費用については借主の負担とします。
- 4 貸主および借主は、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、別表第5の規定にもとづき借主が行う原状回復の内容および方法について協議するものとします。

#### (立入り)

- 第18条 貸主または貸主が指定する者は、本物件の防火、本物件の構造の保全その他の本物件の修繕・管理上特に必要があるときは、あらかじめ借主の承諾を得て、本物件内に立ち入り点検し、必要な措置を講ずることができます。
- 2 借主は、正当な理由がある場合を除き、前項の規定にもとづく貸主の立入りを拒否することはできません。
- 3 貸主は、緊急の必要がある場合においては、あらかじめ借主の承諾を得ることなく、本物件内に立ち入ることができます。この場合において、貸主は、借主の不在時に立ち入ったときは、立入り後その旨を借主に速やかに通知しなければなりません。

#### (連帯保証人)

- 第19条 連帯保証人は、借主と連帯して、本契約から生じる借主の債務を保証するものとします。本契約が、更新された場合も同様とします。
- 2 連帯保証人は本契約書に実印を押印するとともに、貸主に対して、印鑑登録証明書（発行日が本契約締結前3ヶ月以内のもの。）を1通提出するものとします。
- 3 連帯保証人が個人の場合に限り、前項の連帯保証人の債務の負担について、頭書（6）および記名押印欄に記載する極度額を限度とします。
- 4 連帯保証人が個人の場合に限り、連帯保証人が負担する債務の元本は、借主または連帯保証人が死亡したときに、確定するものとします。
- 5 貸主は、連帯保証人の請求があったときは、遅滞なく、次に掲げる事項に関する情報を提供しなければなりません。
- 一 賃料、共益費および本契約に関する一切の金銭債務の情報
  - 二 第一号に関する利息、違約金、損害賠償その他第一号の債務についての不履行の有無とその額
  - 三 第一号に関する費用のうち弁済期が到来しているものの額

6 借主は、連帯保証人が欠けたとき、または、連帯保証人が判断能力の欠如・資力の喪失等により連帯保証人としての適性を欠いた場合には、直ちにその旨を貸主に通知し、貸主が連帯保証人の変更を求めたときは、貸主の請求に従い、直ちに貸主が承諾する者に連帯保証人を変更しなければなりません。

7 借主は、連帯保証人の住所、連絡先等に変更があったときは、直ちに貸主に通知するものとします。

(家賃債務保証業者の提供する保証)

第20条 頭書(7)に記載する家賃債務保証業者が提供する保証の内容については別に定めるところによるものとし、貸主および借主は、本契約と同時に当該保証を利用するため必要な手続を取らなければなりません。

(協議)

第21条 貸主および借主は、本契約書に定めがない事項および本契約書の条項の解釈について疑義が生じた場合は、民法その他の法令および慣行に従い、誠意をもって協議し、解決するものとします。

(管轄裁判所)

第22条 本契約から生ずる権利義務について紛争が生じたときは、本物件所在地の地方裁判所または簡易裁判所を合意管轄裁判所とします。

(特約条項)

第23条 第22条までの規定以外に、本契約の特約については、別に明記するとおりとします。

以上

別表第1（第8条第3項関係）

一 銃砲、刀剣類または爆弾性、発火性を有する危険な物品等を製造または保管すること
二 大型の金庫その他の重量の大きな物品等を搬入し、または備え付けること
三 排水管を腐食させまたは詰まらせるおそれのある液体もしくは物品を流すこと
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
六 本物件または本物件の周辺において、著しく粗野もしくは乱暴な言動を行い、または威勢を示すことにより、付近の住民または通行人に不安を覚えさせること
七 借主または入居者に警察の介入を生じさせる行為があること
八 本物件に反社会的勢力ないしはこれらの者の支配下にある者を居住させ、または反復継続して反社会的勢力を出入りさせること
九 本物件を、反社会的勢力の事務所その他の活動の拠点に供すること
十 本物件を、危険薬物の販売等の用に供すること
十一 本物件を、特殊詐欺の用に供すること

別表第2（第8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きます。）を飼育すること
四 頭書（5）に記載する同居人に新たな同居人を追加（出生を除きます。）すること

別表第3（第8条第5項関係）

一 1ヶ月以上継続して本物件を留守にすること

別表第4（第9条第5項関係）

ヒューズの取替え	蛇口のパッキン、コマの取替え
風呂場のゴム栓、鎖の取替え	電球、蛍光灯の取替え
その他費用が軽微な修繕	

別表第5（第17条関係）

## 【原状回復の条件について】

本物件の原状回復条件は、下記Ⅱの「例外としての特約」による以外は、賃貸住宅の原状回復に関する費用負担の一般原則の考え方によります。すなわち、

- ・借主の故意・過失、善管注意義務違反、その他通常の使用方法を超えるような使用による損耗等については、借主が負担すべき費用となる。なお、震災等の不可抗力による損耗、上階の居住者など借主と無関係な第三者がもたらした損耗等については、借主が負担すべきものではない。
- ・建物・設備等の自然的な劣化・損耗等（経年変化）および借主の通常の使用により生ずる損耗等（通常損耗）については、貸主が負担すべき費用となる

ものとします。

その具体的な内容は、国土交通省の「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン（再改訂版）」において定められた別表1および別表2のとおりですが、その概要は、下記Ⅰのとおりです。

## I 本物件の原状回復条件

（ただし、民法第90条並びに消費者契約法第8条、第8条の2、第9条、および第10条に反しない内容に関して、下記Ⅱの「例外としての特約」の合意がある場合は、その内容によります。）

## 1 貸主・借主の修繕分担表

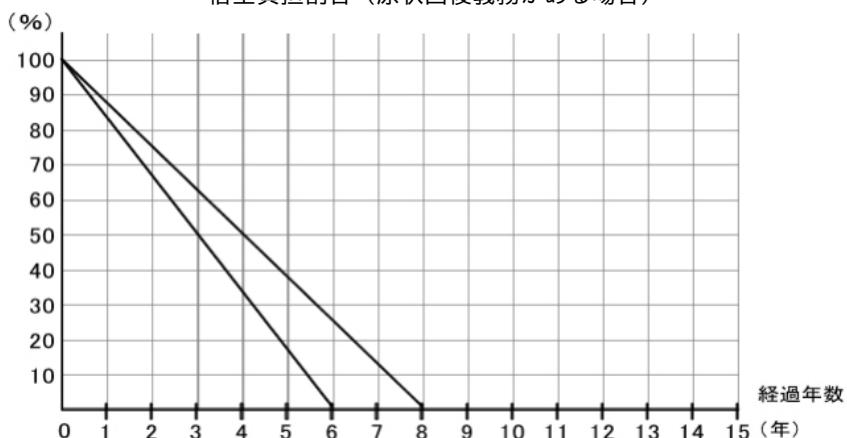
貸主の負担となるもの	借主の負担となるもの
【床（畳・フローリング・カーペットなど）】	
1. 畳の裏返し、表替え（特に破損していないが、次の入居者確保のために行うもの） 2. フローリングのワックス掛け 3. 家具の設置による床、カーペットのへこみ、設置跡 4. 畳の変色、フローリングの色落ち（日照、建物構造欠陥による雨漏りなどで発生したもの）	1. カーペットに飲み物等をこぼしたことによるシミ、カビ（こぼした後の手入れ不足等の場合） 2. 冷蔵庫下のサビ跡（サビを放置し、床に汚損等の損害を与えた場合） 3. 引越作業等で生じた引っかきキズ 4. フローリングの色落ち（借主の不注意で雨が吹き込んだことなどによるもの）
【壁、天井（クロスなど）】	
1. テレビ、冷蔵庫等の後部壁面の黒ずみ（いわゆる電気ヤケ） 2. 壁に貼ったポスターや絵画の跡 3. 壁等の画鋲、ピン等の穴（下地ボードの張替えは不要な程度のもの） 4. エアコン（借主所有）設置による壁のビス穴、跡 5. クロスの変色（日照など自然現象によるもの）	1. 借主が日常の清掃を怠ったための台所の油汚れ（使用後の手入れが悪く、ススや油が付着している場合） 2. 借主が結露を放置することで拡大したカビ、シミ（貸主に通知もせず、かつ、拭き取るなどの手入れを怠り、壁等を腐食させた場合） 3. クーラーから水漏れし、借主が放置したため壁が腐食 4. タバコ等のヤニ、臭い（喫煙等によりクロス等が変色したり、臭いが付着している場合） 5. 壁等のくぎ穴、ネジ穴（重量物をかけるためにあけたもので、下地ボードの張替えが必要な程度のもの） 6. 借主が天井に直接つけた照明器具の跡 7. 落書き等の故意による毀損
【建具等、襖、柱等】	
1. 網戸の張替え（特に破損はしていないが、次の入居者確保のために行うもの） 2. 地震で破損したガラス 3. 網入りガラスの亀裂（構造により自然に発生したもの）	1. 飼育ペットによる柱等のキズ、臭い（ペットによる柱、クロス等にキズが付いたり、臭いが付着している場合） 2. 落書き等の故意による毀損
【設備、その他】	
1. 専門業者による全体のハウスクリーニング（借主が通常の清掃を実施している場合） 2. エアコンの内部洗浄（喫煙等の臭いなどが付着していない場合） 3. 消毒（台所、トイレ） 4. 浴槽、風呂釜等の取替え（破損等はしていないが、次の入居者確保のために行うもの） 5. 鍵の取替え（破損、鍵紛失のない場合） 6. 設備機器の故障、使用不能（機器の寿命によるもの）	1. ガスコンロ置き場、換気扇等の油汚れ、すす（借主が清掃・手入れを怠った結果汚損が生じた場合） 2. 風呂、トイレ、洗面台の水垢、カビ等（借主が清掃・手入れを怠った結果汚損が生じた場合） 3. 日常の不適切な手入れまたは用法違反による設備の毀損 4. 鍵の紛失または破損による取替え 5. 戸建賃貸住宅の庭に生い茂った雑草

## 2 借主の負担単位

負担内容		借主の負担単位		経過年数等の考慮
床	毀損部分の補修	畳	原則一枚単位 毀損部分が複数枚の場合はその枚数分（裏返しか表替えかは、毀損の程度による）	(畳表) 経過年数は考慮しない。
		カーペット クッションフロア	毀損等が複数箇所の場合は、居室全体	(畳床・カーペット・クッションフロア) 6年で残存価値1円となるような負担割合を算定する。
		フローリング	原則㎡単位 毀損等が複数箇所の場合は、居室全体	(フローリング) 補修は経過年数を考慮しない。 (フローリング全体にわたる毀損等があり、張り替える場合は、当該建物の耐用年数で残存価値1円となるような負担割合を算定する。)
壁・天井(クロス)	毀損部分の補修	壁(クロス)	㎡単位が望ましいが、借主が毀損した箇所を含む一面分までは張替え費用を借主負担としてもやむをえないとする。	(壁〔クロス〕) 6年で残存価値1円となるような負担割合を算定する。
		タバコ等のヤニ、臭い	喫煙等により当該居室全体においてクロス等がヤニで変色したり臭いが付着した場合のみ、居室全体のクリーニングまたは張替費用を借主負担とすることが妥当と考えられる。	
建具・柱	毀損部分の補修	襖	1枚単位	(襖紙、障子紙) 経過年数は考慮しない。
		柱	1本単位	(襖紙、障子等の建具部分、柱) 経過年数は考慮しない。
設備・その他	設備の補修	設備機器	補修部分、交換相当費用	(設備機器) 耐用年数経過時点で残存価値1円となるような直線（または曲線）を想定し、負担割合を算定する。
	鍵の返却	鍵	補修部分 紛失の場合は、シリンダーの交換も含む	鍵の紛失の場合は、経過年数は考慮しない。交換費用相当分を借主負担とする。
	通常の清掃※	クリーニング ※通常の清掃や退去時の清掃を怠った場合のみ	部位ごと、または住戸全体	経過年数は考慮しない。借主負担となるのは、通常の清掃を実施していない場合で、部位または住戸全体の清掃費用相当分を借主負担とする。

設備等の経過年数と借主負担割合（耐用年数6年および8年、定額法の場合）

借主負担割合（原状回復義務がある場合）



### 3 原状回復工事施工目安単価

(物件に応じて、空欄に「対象箇所」、「単位」、「単価（円）」を記入して使用してください。)

対象箇所	単位	単価（円）
床		
天井・壁		
建具・柱		
設備 ・ そ の 他	共通	
	玄関・廊下	
	台所・キッチン	
	浴室・洗面所・トイレ	
その他		

※この単価は、あくまで目安であり、入居時における借主・貸主双方で負担の概算額を認識するためのものです。

※したがって、退去時においては、資材の価格や在庫状況の変動、毀損の程度や原状回復施工方法等を考慮して、借主・貸主双方で協議した施工単価で原状回復工事を実施することとなります。

### II 例外としての特約

原状回復に関する費用の一般原則は上記のとおりですが、借主は、例外として、下記の費用については、借主の負担とすることに合意します（ただし、民法第90条並びに消費者契約法第8条、第8条の2、第9条、および第10条に反しない内容に限ります）。

（括弧内は、本来は貸主が負担すべきものである費用を、特別に借主が負担することとする理由。）

.

（）

.

（）

.

（）

貸主 氏名

印

借主 氏名

印