



日管協

法人版 標準契約書

活用のすすめ

当協会は、会員である社宅代行サービス事業者各社が現在使用中の契約書を研究し、法人契約に特化した全社統一の賃貸借契約書（通称：法人版「標準契約書」）を作成しました。

本書の特徴は、基本項目が固定されており、契約書フォームの作成や調整が不要な点です。本書の積極的な活用は「契約書作成業務の簡素化」「社宅代行サービス事業者との条文折衝の負担減」といったメリットを生み出し、スムーズな入居を実現します。

1社でも多くの賃貸住宅管理業者に本書を活用して頂くことで法人契約の業務の効率化を図りたいと考えますので、是非積極的に活用して下さい。

法人版「標準契約書」ダウンロードページのご案内

- 1 公益財団法人日本賃貸住宅管理協会のホームページを検索。
- 2 ページの左側にある「オーナー・管理会社の皆様へ」のうち、「社宅代行サービス事業者協議会」をクリック。
- 3 ページ上部にある「契約書はここをクリック」をクリック。



雛型（Excel版・Word版・PDF版）をダウンロードいただけます。

公益財団法人日本賃貸住宅管理協会
社宅代行サービス事業者協議会

居住用建物賃貸借契約書（法人版）

賃貸借の 目的物	所在地									
	物件名				部屋番号		駐車区画			
	構造	以下より選択 () 階部分		() 階建	専有面積		m ²	間取り		
賃貸条件	契約期間	年	月	日	から	年	月	日	まで () 年契約	
	敷金	円		敷引	円		礼金	円		
	更新料 (更新費用)	円 (非課税)		更新事務手数料 (更新費用)	円		以下より 選択	その他 (変更可)	円	以下より 選択
	賃貸人へ支払う月額費用項目 (インボイス情報)									
	項目	金額 (税込)			課税区分	項目	金額 (税込)			課税区分
	賃料	円			非課税	共益費	円			非課税
	駐車場	円			課税 (10%)	町会費	円			非課税
その他	円			以下より選択	その他	円			以下より選択	
税込合計	円			10%対象額	円 (内、消費税額			円)		
賃料支払	振込口座	以下より選択		支店	預金	以下より選択 口座No.				
	口座名義	フリガナ ()								
	振込日	毎月 末日 までに翌月分を支払い				解約予告	賃借人から1ヶ月前予告			
管理会社	商号 (名称)				適格請求書発行事業者 登録番号	T				
	電話番号				E-Mail					
	所在地									
	賃貸住宅管理業者 登録番号	国土交通大臣 () 第		号	登録年月日		年		月	
特約事項										

※本契約書の条文に方が一変更があった場合無効とし、日管協標準「居住用建物賃貸借契約書（法人版）」（日管協HP掲載）の内容に置き換えるものとする。

年 月 日

貸貸人（甲）： 住所 住所
氏名 氏名
連絡先 連絡先

適格請求書発行事業者
登録番号

T

適格請求書発行事業者
登録番号

T

貸借人（乙）： 住所
氏名
連絡先

立会人： 所在地 所在地
商号 商号
連絡先 連絡先

宅地建物取引士： 登録番号 登録番号
氏名 氏名

（契約の締結）

第1条 貸貸人（以下「甲」という）及び貸借人（以下「乙」という）は、表記載の賃貸借の目的物（以下「本物件」という）について、以下の条項により賃貸借契約（以下「本契約」という）を締結した。

（使用目的）

第2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。

（賃貸借期間・契約更新）

第3条 賃貸借期間は、表記載の通りとする。但し、期間満了の際には本契約に準じて同一期間にて更新することが出来るものとし、本契約に変更がある場合は甲・乙間にて協議するものとする。尚、表記に更新費用の記載がある場合は、契約更新に際して表記更新費用を支払うものとする。

2 甲及び乙は、本契約の更新にあたり変更がある場合を除き、原則更新契約書の取り交わしを行わないものとする。

（賃料等）

第4条 賃料及び共益費等の乙が甲に支払う費用は、表記載の金額及び支払い方法にて支払うものとする。尚、振込に要する費用は、乙の負担とする。

2 1ヶ月に満たない賃料及び共益費等については、当該月の日数による日割計算により当該月の賃料及び共益費等を定めるものとする。

3 本物件に係る公租公課及び経済事情等の著しい変動があった場合、甲・乙協議の上、本物件の賃料等を改訂出来るものとする。

4 乙は、賃料その他甲に対する債務の支払いを怠ったときは、支払期日から支払完了日までの法定利息の割合により計算した遅延損害金を、付加して支払わねばならない。

（敷金・保証金）

第5条 乙は本契約の締結に際し、表記載の敷金（保証金）を甲に対し預託するものとする。

2 本契約の存続する間、乙は敷金（保証金）をもって、賃料等の債務と相殺することが出来ない。

3 本契約が終了した際、甲は乙が本物件を明渡し後、修繕義務に伴う費用負担協議中の場合を除き、1ヶ月以内に乙に対し敷金（保証金）の返還を行うものとする。この際、原状回復費・敷引・償却金等の乙が負担すべき費用がある場合には、甲は敷金（保証金）から当該費用を相殺して乙に対し返還出来るものとする。

4 甲が乙に対し前項に定める返還を行う場合、振込に要する費用は甲の負担とする。

5 本条第2項の規定に関わらず、甲に破産・更生・再生・特別清算・差押等が発生した場合には、乙は賃料、その他甲に対する一切の債務につき、敷金と相殺できるものとする。

（礼金）

第6条 表記に礼金の記載がある場合、乙は甲に対し本契約の締結に際し礼金を支払うものとする。尚、本契約締結後において、乙は甲に対し当該礼金の返還を求めることが出来ない。

（公共料金等の費用負担）

第7条 本物件の専用部分使用に関わる電気・ガス・水道・電話等の使用料については、乙及び入居者の負担とする。

（禁止事項）

第8条 乙は、以下の各号に該当する行為をしてはならない。

① 本物件を居住以外の目的に使用すること。

② 本物件の一部又は全部を第三者に譲渡・転貸すること。

③ 甲の書面による許可を得ることなく、本物件の増改築・模様替え・その他現状の変更を行うこと。

④ その他甲が乙又は入居者に書面を交付して禁止した事項。

（貸貸人の立ち入り）

第9条 乙は、甲若しくは甲の委託を受けた者が貸室内の修理・点検を目的として、乙又は入居者に事前連絡し、承諾を得た上で貸室内に立ち入る可能性があることを予め了解した。尚、緊急の為事前連絡が出来ずに入った場合は、事後速やかに乙に連絡を要するものとする。

（貸貸人の変更）

第10条 甲が貸貸人の地位を譲渡する場合、その理由の如何に拘らず、新貸貸人に対して乙の預託する敷金（保証金）を含め、本契約と同貸貸人の地位を新貸貸人に承継させるものとする。この場合、甲から乙への書面による事前通知をするものとする。

(修繕負担)

- 第11条 本契約期間内における本物件の修繕については「1.入居中の負担区分表」に従い行うものとする。
2 乙及び入居者の故意・過失に起因して本物件内において損害が生じた場合、速やかに甲に連絡の上、乙の費用負担にて修繕を行うものとする。

(一部減失等による賃料の減額等)

- 第12条 本物件の一部が減失その他の事由により使用出来なくなった場合において、それが乙の責めに帰することが出来ない事由によるものであるときは、賃料は、その使用出来なくなった部分の割合に応じて、減額されるものとする。この場合において、甲及び乙は、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する。

(反社会的勢力の排除)

- 第13条 甲及び乙は、それぞれ相手方に対し次の各号の事項を確約する。
① 自らが、暴力団その他暴力的集団の構成員若しくは同準構成員等（以下総称して「反社会的勢力」という）ではないこと。
② 自らの役員（業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者をいう）が、反社会的勢力ではないこと。
③ 反社会的勢力に自己の名義を利用させ、本契約締結するものではないこと。
④ 自ら又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又は暴力を用いる行為。
イ 偽計又は威力を用いて相手方の業務を妨害し、又は信用を毀損する行為。
2 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 本物件を反社会的勢力の事務所その他の活動拠点に供すること。また、反社会的勢力であることを感知させる名札・名称・看板等の掲示をすること。
② 本物件又は本物件の周辺において、著しく粗野若しくは乱暴な言動を行い、又は威勢を示すことにより、付近の住民又は通行人に不安を覚えさせること。
③ 本物件に反社会的勢力を居住させ、又は反復継続して反社会的勢力を出入りさせること。
3 甲又は乙の一方が、前記各項の何れかに該当したときは、その相手方は何らの催告を要することなく本契約を解除することが出来るものとし、解除者は自己が被った損害の賠償をその相手方に請求することが出来るものとする。

(契約解除1)

- 第14条 甲又は乙は、その一方について次の各号に該当するときは催告を要せず解除出来るものとする。
① 第13条の確約に反する事実が判明したとき。
② 契約締結後に自ら又は役員が反社会的勢力に該当したとき。

(契約解除2)

- 第15条 甲は乙が次の各号の一つに該当する場合、相当の期間を定めて乙に対し履行の催告をし、その期間内に履行が無いときは、本契約の解除をすることが出来るものとする。
① 本契約に関わる入居申込書に虚偽の事項を記載し、又は不正の手段により入居したとき。
② 表記賃料及び共益費等の支払いを、3ヶ月以上連続して滞納したとき。
③ 破産・更生・再生又は特別清算等の申立があったとき。
④ その他、乙が本契約の各条項に違反したとき。
⑤ 上記各号以外で、甲に対し信頼関係を損なう行為があったとき。

(契約の消滅)

- 第16条 天災その他、甲の責に帰すべからざる事由により本物件が貸室としての用途に供することが出来なくなった場合、本契約は当然に終了するものとする。この際、甲は乙に対し損害賠償等の責を負わないものとする。

(解約の申し出)

- 第17条 甲は正当な事由がある場合は、書面にて期間満了の6ヶ月前以上の予告期間を以て乙に対し本契約の解約を申し出ることが出来るものとする。また、乙が本契約の定めに重大かつ明らかな違反をし、改善の見込みがない場合は、催告の上本契約を解約することが出来るものとする。
2 乙は本契約を解約する場合、明け渡しの1ヶ月前までに甲に対し通知するものとする。但し、乙は1ヶ月前の予告に代えて1ヶ月分の賃料及び共益費等を支払うことにより、即時本契約を解約することが出来るものとする。

(使用損害金)

- 第18条 本契約が解除又は終了したにも関わらず、乙が本物件を甲に明渡さなかつた場合、乙は甲に対して解約日又は契約終了日の翌日から明渡しに至るまで、使用損害金として表記賃料及び共益費の日割相当額合計を支払うものとする。

(明渡時の原状回復)

- 第19条 乙は本契約が終了した場合、本物件を原状に復して甲に対して明渡すものとする。この際、国土交通省の定める「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」に準拠して甲・乙間の負担を決定するものとする。尚、決定した負担金に基づき、甲において内装工事を行うものとする。
2 本契約において、礼金・敷金（保証金）の償却がある場合、その金員は自然損耗による原状回復費用に充当するものとする。

(火災保険)

- 第20条 甲は、本契約対象の建物につき、自己の負担で火災保険に加入するものとする。
2 乙又は入居者は、本契約の存続する間、自己の負担にて本物件に関する借家人賠償保険に加入するものとする。
3 乙又は入居者の過失等に基づき保険金支払の対象となる事故が発生した場合には、乙は速やかに自ら又は入居者をして保険金請求手続を行わなければならないものとする。

(管理会社)

- 第21条 甲は、本物件について、表記記載の通り管理業務を同記載の管理会社に委託するものとする。

(合意管轄裁判所)

- 第22条 本契約に関し甲・乙間で紛争が生じた場合、本物件の所在地又は乙の本店所在地を管轄する裁判所を、第一審の裁判所とする。

(個人情報)

- 第23条 甲及び乙は、本契約により知り得た相手方の秘密事項を正当な理由無く漏らし、又は盗用してはならないものとする。
2 甲及び乙は、個人情報の保護に関する法令及びその他の規範を遵守し、個人情報の適正な保護と取扱いをしなければならないものとする。
3 甲及び乙は、前項に定めるところにより事前に本人の同意を得ることなく利用目的の達成に必要な範囲を超えて個人情報を取扱い、又は、個人データを第三者に提供してはならないものとする。但し、次に掲げる場合はこの限りではない。
① 法令に基づく場合
② 人の生命、身体又は財産の保護のために必要がある場合であって本人の同意を得ることが困難であるとき
③ 公衆衛生の向上又は児童の健全な育成の推進のために特に必要がある場合であって、本人の同意を得ることが困難であるとき
④ 国の機関若しくは地方公共団体又はその委託を受けた者が法令の定める事務を遂行することに対して協力をする必要がある場合であって、本人の同意を得ることにより当該事務の遂行に支障を及ぼすおそれがあるとき

(契約外事項)

- 第24条 本契約に定めなき事項に関しては、関係法令並びに取引慣行に従い、甲・乙は誠意を以て協議の上解決するものとする。

以 上

1. 入居中の負担区分表

- (注) ①故意・過失による汚損・破損・故障の場合は以下項目のみならず全ての設備について借主の負担とします。
 ②付帯設備については契約期間開始日より30日以内は貸主負担とします。
 ただし、①の場合及び借主負担内容欄中の(*)電球・蛍光灯・グローランプ交換、リモコン類・インターホン・ガスの電池交換については、貸主負担義務は生じません。
 ③自然的老朽により日常使用不可能となった場合の本体の修理・取替、本体自体の不良による修理・取替、既設の電気設備の配線や配管の不備による調整・新設は貸主負担とします。

対象箇所	借主の費用負担にて修理・修復する内容	
主要構成部分	床(カーペット、クッションフロア、フローリング) 壁(クロス、杉板ボード、タイル) 天井(クロス、杉板ボード、タイル)	
内・外部建具等	畳	ドア
	障子	雨戸 網戸
浴室	浴槽 シャワー	消耗品(ゴム栓、チェーン、ホース等)の修理・取替 目づまり等の軽微な故障の修理
洗面・トイレ等	洗面台 便器 浄化槽	取付ゆるみ直し 消耗品(ゴム栓、パッキング、チェーン等)の修理・取替 浄化槽の定期的な清掃
台所設備	ガス台 コンロ 流し台	調理台 戸棚 換気扇
電気設備	照明器具	インターホン
	玄関ブザー	TVアンテナ(共同・個別)
給湯設備	台所	風呂場
	浴槽	洗面所
	冷房機 暖房機 冷暖房共用機	

2. 原状回復の負担基準

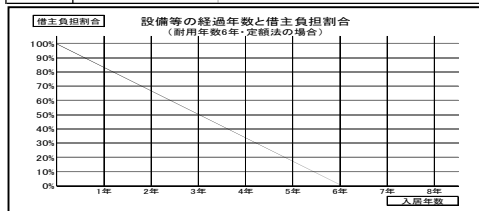
民法90条及び消費者契約法8条・9条・10条に反しない内容に関して原状回復に関する特約の合意がある場合はその内容によります。

基本的内容	借主の負担による原状回復内容	貸主負担内容(原状回復対象外)
	①借主が設置または取り外し紛失したものを元の状態に復旧すること ②故意・過失 ③善良なる管理者の注意義務違反 ④通常の使用を超えた使用 ⑤契約違反・用法違反	①建物構造、部材の工法により自然発生 ②自然的老朽 ③借主の通常使用による経年変化、自然消耗 ④貸主が次の入居者募集のためにする再商品化の要素のあるリフォーム

原状回復の具体例	貸主負担となるもの	借主負担となるもの
【床(畳・フローリング・カーペットなど)】	・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) ・フローリングのワックスがけ ・家具設置による床、カーペットのへこみ、設置跡 ・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)	・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の場合) ・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) ・引越し作業等での引っかきキズ ・フローリングの色落ち(借主の不意で雨が吹き込んだことによるもの)
	【壁、天井(クロスなど)】 ・テレビ、冷蔵庫等の後面壁面の黒ずみ(いわゆる電気ヤケ) ・壁に貼ったポスターや絵画の跡 ・壁等の面紙、ピン等の穴(下地ボードの張替えは不要な程度のもの) ・エアコン(借主所有)設置による壁のビス、跡 ・クロスの変色(日照などの自然現象によるもの)	・借主が日常の清掃を怠ったため台所の油汚れ(使用後の手入れが悪く、ススや油が付着している場合) ・借主が結露を放置したことで拡大したカビ、シミ(貸主に通知せず、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) ・クーラーから水漏れし、借主が放置したため壁が腐食 ・タバコのヤニ、臭い(たばこのヤニが付着してクロス等が変色している場合や、換気では除去できない臭いが付いている場合) ・壁等のくさび、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) ・借主が天井等の指定位置以外に直接つけた照明器具の跡 ・落書き等の故意による毀損
【建具等、襖、柱等】	・網戸の張替え(破損はしていないが次の入居者確保のために行うもの) ・地震で破損したガラス ・網入りガラスの亀裂(構造により自然に発生したもの)	・飼育ペットによる柱等のキズ、臭い(ペットによる柱、クロス等のキズや、換気では除去できない臭いが付いている場合。) ・落書き等の故意による毀損
	【設備、その他】 ・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している場合、借主負担の特約がない場合) ・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) ・消毒(台所、トイレ) ・浴槽、風呂釜等の取替え(機器の寿命によるもの破損等ではないが次の入居者確保のために行うもの) ・鍵の取替え(破損、鍵紛失のない場合) ・設備機器の故障、使用不能(機器の寿命によるもの)	・ガスコンロ置き場、換気扇等の油汚れ、スス(借主が清掃・手入れを怠った結果発生した場合) ・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発生した場合) ・日常の不適切な手入れもしくは用法違反による設備の毀損 ・鍵の紛失又は破損による取替 ・戸建賃貸住宅の庭に生い茂った雑草

3. 原状回復における経過年数と借主負担割合の考え方

負担割合	借主負担	経過年数の考慮	
床	畳	原則1枚単位 毀損部分が複数枚の場合はその枚数分 ※裏返し表替え等は、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1㎡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・クロス・天井	壁(クロス)	一面分 ※角柱から角柱までを1面とする ※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又は張替費用を借主負担	(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。
	タバコのヤニ・臭い		
建具	襖	1枚単位	(襖、障子紙)経過年数は考慮しない
	柱	1本単位	(襖、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を想定し、負担割合を算定する。
	鍵	補修部分 ※紛失の場合は、シリンダーの交換も含む	鍵紛失の場合は、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	部位ごと、又は住戸全体	(借主負担の通常清掃)経過年数は考慮しない



耐用年数6年の設備の場合は、6年で残存価値1円となるような直線を描いて経過年数により借主負担を決定。

入居年数	1年	3年	4年	5年	6年
負担割合	約5/6	約3/6	約2/6	約1/6	1円

※借主の最低負担割合である1円になるまで1ヶ月経過につき、約1.38%の下落となります。

※「2.原状回復の負担基準」「3.原状回復における経過年数と借主負担割合の考え方」については国土交通省住宅局発行『原状回復をめぐるトラブルとガイドライン』を参考にしています。

記入例

プルダウンより選択
 ・SRC ・RC
 ・鉄骨 ・軽量鉄骨
 ・木造 ・その他

居住用建物賃貸借契約書（法人版）

左記【構造】を【その他】と選択した場合に構造名を記入

駐車区画がある場合にのみ、区画名を記載

賃貸借の目的物	所在地	東京都〇〇区〇〇町x-x										
	物件名	〇〇マンション					部屋番号	XXX	駐車区画	XX番		
	構造	RC		()	(X)	階建	専有面積	XX.XX	m ²	間取り	XX	
賃貸条件	契約期間	2023年11月1日		から	2025年10月31日		まで	(2)	年契約			
	敷金	200,000		円	敷引	0		円	礼金	100,000		
	更新料 (更新費用)	0		円 (非課税)	更新事務手数料 (更新費用)	110,000		円	税込	その他 (変更可)	0	円 (非課税)
	貸貸人へ支払う月額費用項目 (インボイス情報)											
項目の変更は可能	項目		金額 (税込)		課税区分		項目		金額 (税込)		課税区分	
	賃料		100,000		円		非課税		共益費		5,000	
	駐車場		16,500		円		課税 (10%)		町会費		400	
	その他		0		円		非課税		その他		0	
税込合計		121,900		円		10%対象額		16,500		円 (内、消費税額 1,500 円)		
賃料支払	支払口座	〇〇〇〇	銀行	〇〇	支店	預金	普通	口座No.	XXXXXXXXXX			
	口座名義	フリガナ (〇〇〇〇〇〇〇〇)										
	振込日	毎月末日までに翌月分を支払い					解約予告	賃借人から1ヶ月前予告				
管理会社	商号 (名称)	〇〇〇不動産管理株式会社				適格請求書発行事業者登録番号	T	XXXXXXXXXXXXXX				
	電話番号	xx-xxxx-xxxx				E-Mail	xxxx@xxxx.co.jp					
	所在地	東京都〇〇区〇〇町x-x										
賃貸住宅管理業者登録番号		国土交通大臣 (X) 第		XXXXXX		号	登録年月日	xxxx年xx月xx日				
特約事項	<ul style="list-style-type: none"> 賃料の日割り計算は10円未満四捨五入とする。 退去時のハウスクリーニング、畳の表替え、襖の張替え等の小修繕は賃借人の負担で行う。 24時間管理料は月額550円 (内50円は消費税10%) の支払先は〇〇〇不動産管理株式会社とし、賃料、共益費、駐車場代と併せて上記口座に振り込むものとする。 											
<p>賃借人以外への支払い項目は、特約事項欄に記載</p>												

※本契約書の条文中に方が一変更があった場合無効とし、日管協標準「居住用建物賃貸借契約書（法人版）」(日管協HP掲載)の内容に置き換えるものとする。

XXXX 年 XX 月 XX 日

貸貸人(甲) :	住所	東京都〇〇区〇〇町x-x-x	住所	(貸貸人代理) 東京都〇〇区〇〇町x-x-x
	氏名	大家 花子 (印)	氏名	〇〇〇不動産管理株式会社 (印)
	連絡先	XX-XXXX-XXXX	連絡先	XX-XXXX-XXXX
	適格請求書発行事業者登録番号	T XXXXXXXXXXXXX	適格請求書発行事業者登録番号	T XXXXXXXXXXXXX
		適格請求書発行事業者登録をされている方は記載必須 免税事業者、非適格事業者は 記載不要		適格請求書発行事業者登録をされている方は記載必須 免税事業者、非適格事業者は 記載不要
賃借人(乙) :	住所	東京都〇〇区〇〇町x-x-x	(借主代理人) 東京都〇〇区〇〇町x-x-x	
	氏名	借主コーポレーション株式会社	社宅代行サービス株式会社 (印)	
	連絡先	XX-XXXX-XXXX	XX-XXXX-XXXX	
立 会 人 :	所在地	東京都〇〇区〇〇町x-x-x	所在地	
	商 号	仲介カンパニー株式会社 (印)	商 号	
	連絡先	XX-XXXX-XXXX	連絡先	
宅地建物取引士 :	登録番号	(〇〇) 第xxxxxx号	登録番号	
	氏 名	宅建 太郎	氏 名	

(契約の締結)

第1条 貸貸人(以下「甲」という)及び賃借人(以下「乙」という)は、表記記載の賃貸借の目的物(以下「本物件」という)について、以下の条項により賃貸借契約(以下「本契約」という)を締結した。

(使用目的)

第2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。

(賃貸借期間・契約更新)

第3条 賃貸借期間は、表記記載の通りとする。但し、期間満了の際には本契約に準じて同一期間にて更新することが出来るものとし、本契約に変更がある場合は甲・乙間にて協議するものとする。尚、表記に更新費用の記載がある場合は、契約更新に際して表記更新費用を支払うものとする。

2 甲及び乙は、本契約の更新にあたり変更がある場合を除き、原則更新契約書の取り交わしを行わないものとする。

(賃料等)

第4条 賃料及び共益費等の乙が甲に支払う費用は、表記記載の金額及び支払い方法にて支払うものとする。尚、振込に要する費用は、乙の負担とする。

2 1ヶ月に満たない賃料及び共益費等については、当該月の日数による日割計算により当該月の賃料及び共益費等を定めるものとする。

3 本物件に係る公租公課及び経済事情等の著しい変動があった場合、甲・乙協議の上、本物件の賃料等を改訂出来るものとする。

4 乙は、賃料その他甲に対する債務の支払いを怠ったときは、支払期日から支払完了日までの法定利息の割合により計算した遅延損害金を、付加して支払わねばならない。

(敷金・保証金)

第5条 乙は本契約の締結に際し、表記記載の敷金(保証金)を甲に対し預託するものとする。

2 本契約の存続する間、乙は敷金(保証金)をもって、賃料等の債務と相殺することが出来ない。

3 本契約が終了した際、甲は乙が本物件を明渡し後、修繕義務に伴う費用負担協議中の場合を除き、1ヶ月以内に乙に対し敷金(保証金)の返還を行うものとする。この際、原状回復費・敷引・償却金等の乙が負担すべき費用がある場合には、甲は敷金(保証金)から当該費用を相殺して乙に対し返還出来るものとする。

4 甲が乙に対し前項に定める返還を行う場合、振込に要する費用は甲の負担とする。

5 本条第2項の規定に関わらず、甲に破産・更生・再生・特別清算・差押等が発生した場合には、乙は賃料、その他甲に対する一切の債務につき、敷金と相殺できるものとする。

(礼金)

第6条 表記に礼金の記載がある場合、乙は甲に対し本契約の締結に際し礼金を支払うものとする。尚、本契約締結後において、乙は甲に対し当該礼金の返還を求めることが出来ない。

(公共料金等の費用負担)

第7条 本物件の専用部分使用に関わる電気・ガス・水道・電話等の使用料については、乙及び入居者の負担とする。

(禁止事項)

第8条 乙は、以下の各号に該当する行為をしてはならない。

① 本物件を居住以外の目的に使用すること。

② 本物件の一部又は全部を第三者に譲渡・転貸すること。

③ 甲の書面による許可を得ることなく、本物件の増改築・模様替え・その他現状の変更を行うこと。

④ その他甲が乙又は入居者に書面を交付して禁止した事項。

(貸貸人の立ち入り)

第9条 乙は、甲若しくは甲の委託を受けた者が貸室内の修理・点検を目的として、乙又は入居者に事前連絡し、承諾を得た上で貸室内に立ち入る可能性があることを予め了解した。尚、緊急の為事前連絡が出来ずに入った場合は、事後速やかに乙に連絡を要するものとする。

(貸貸人の変更)

第10条 甲が貸貸人の地位を譲渡する場合、その理由の如何に拘らず、新貸貸人に対して乙の預託する敷金(保証金)を含め、本契約と同貸貸人の地位を新貸貸人に承継させるものとする。この場合、甲から乙への書面による事前通知をするものとする。

法人版「標準契約書」の利用時によくある質問

公益財団法人日本賃貸住宅管理協会
社宅代行サービス事業者協議会

	カテゴリー (大)	カテゴリー (小)	質問内容	回 答
1	全体	契約書	定期借家契約にも使用できますか。	使用できません。普通借家契約を対象としています。
2	賃貸借の目的物	構造	建物構造がブルダウンに該当しないのですが、どのように記入したら良いですか。	ブルダウンは「その他」を選択し、隣の欄に記入して下さい。記入欄に入りきらない場合は、双方相談の上、簡易記載や特約事項欄を活用して下さい。
3	賃貸条件	日割り計算	日割り計算の端数処理の指定がありません。物件により10円未満四捨五入や1円未満四捨五入があります。どのように記入したら良いですか。	該当物件の日割り計算方法を特約欄へ記入して下さい。
4		更新料	更新料は円表記ではなく、「新賃料の1ヶ月分」としている場合はどのように記入したら良いですか。	更新料欄に記入して下さい。
5		駐車場	駐車場料金は円表記ではなく、「駐車場料込み」や「駐車場1台無料」としている場合はどのように記入したら良いですか。	記載方法は自由です。例えば、ブルダウンは選択せずに金額欄に「駐車場料込み」と記入したり、特約欄に「駐車場1台無料」と記入して下さい。
6	賃料支払	振込日・解約予告	物件によりデフォルトと違います。どのように記入したら良いですか。	特約事項欄にて打消しをお願いします。
7	管理会社	電話番号・所在地	電話番号や所在地は本社や支店がある場合は、どちらを記入したら良いですか。	入居中対応してくれる連絡先を記入して下さい。
8		賃貸住宅管理業者登録番号	登録番号の記入は必須ですか。	賃貸住宅管理業法（令和2年法律第60号）に基づく登録をしている場合は必ず記入して下さい。
9	特約事項	特約事項	特約事項欄に内容が入り切りません。どうしたら良いですか。	社宅代行会社と相談の上別紙等にて対応して下さい。
10	その他	賃貸人欄・賃借人欄	賃貸人や賃借人の代理や代行の場合はどのように記入したら良いですか。	予備欄を活用し、代理や代行の旨も含めて記入して下さい。
11		立会人欄	どのように記入したら良いですか。	仲介会社情報を記入して下さい。
12		その他	本契約書を使用する場合は、法人特約も取り交わした方が良いですか。	いいえ、法人特約は不要です。

法人版「標準契約書」はこちらから入手できます。【URL】<https://www.jpm.jp/cmphouse/> 【QRコード】



法人版「標準契約書」利用促進物

1.リーフレット

法人版「標準契約書」の利用をお勧めします

契約書1つで 貴社の法人契約業務を効率化

公益財団法人日本賃貸住宅管理協会、会員の大手住宅代行会社各社の共同で、標準契約に採り入れるべき項目を明確化し、住宅代行業務の「法人契約」を特化した賃貸借契約書（標準「法人版標準契約書」）を作成しました。
住宅代行会社を始め、大手入居主も利用を推奨しており、本書を利用することで貴社の法人契約業務の効率化が図れます。

法人版「標準契約書」は多くの住宅代行会社に対して、本文を変更ことなく利用可能です。

メリット

- ① 基本項目が固定されており、契約書フォームの調整は不要**
 - チェック項目は特約のみで、契約書フォームの作成と確認にかかっていた作業時間が減少します。
 - 住宅代行会社との本文訂正印刷に費やす時間が減少し、スムーズな入居に繋がります。
 - 種別範囲が限られることで、見直し等のクオアミスが減少し、トラブル防止に繋がります。
 - 契約書作成業務に高度なスキルが不要となり、新入社員等経験の浅い社員でも業務が可能となります。
- ② 大手法人借主も住宅代行会社を通じて推奨**
 - 賃貸数の多い法人借主は簡単に契約手続きを行える管理会社を求め、法人版「標準契約書」の利用は貴社の法人契約の増加に貢献します。
- ③ 法律に準拠するよう公益法人が監修**
 - 貸主と借主に中立な公益法人が監修しているため、解約時等のトラブル発生の原因となる本文は含まれておらず、オーナーの信頼も得られやすくなります。

今すぐこちらから法人版「標準契約書」をダウンロード
<https://jpm.jp/cmh/standard/>

公益財団法人日本賃貸住宅管理協会
 住宅代行サービス事業者協議会

普及に向けた 4つの取組み

法人版標準契約書の普及が 法人契約の未来を変えます。

- ① 利用を推進している住宅代行会社を公開しています**
 本書の利用を推進する文書を公益財団法人名で配布しています。文書には利用を賛同している大手企業のシェアードサービス会社、利用推進している住宅代行会社の社名が記載されています。
- ② どなたでも利用できる契約書データを無償で公開しています**
 契約書データを協会ホームページから誰でも入手できます。契約に必要な項目は明確化されているため、契約書フォームに当てて記入すればすぐに使用することが可能です。本書は法人契約に特化した内容です。
 (法人契約に特化した内容は、以下のような特徴があります)
 ● 貸借人(乙)は法人を指し、入居者は入居者と記載し、連帯保証人欄はなし
 ● 更新料、本契約の変更がある場合は「原簿更新契約書の取交し」は行わない
 ● 借主の権利、物件の特性等による必要事項は広域にわたる特約欄を活用
- ③ 利用している管理会社をホームページ上で公開しています**
 協会ホームページにて社名を公開しています。本書を利用した契約手続きを望む住宅代行会社・管理会社をさがすことができます。
- ④ セミナーを通じて利用を促進しています**
 住宅セレクトや日曜賃貸フォーラム等、日曜協が主催するセミナーで本書の内容や活用方法を説明しています。参加者4,000名を超えるセミナーで説明することもあり、広く利用の促進を図っています。

これからの法人契約 法人契約の市場拡大の波に乗り遅れないために

購入が容易になり、大手企業は会社で行っていた社員住宅の管理も、住宅代行会社にアウトソースするケースが増えてきました。また人材採用意欲は強固で、人材確保のために社宅をはじめとした福利厚生を拡充していくため、賃貸借契約の法人契約の市場は拡大しています。
 本書の利用により、法人需要を取り込むとともに、契約書の電子化を見据えることで、大きな業務効率化を図れます。

〒100-0005
 東京都千代田区丸の内1-7-12 サピオア10階
 公益財団法人日本賃貸住宅管理協会 総務課

(表面)

(裏面)

法人版「標準契約書」の利用メリットを分かりやすくまとめたリーフレットです。
 主に代行会社が管理会社に本契約書の利用依頼をする際に配布しています。

2.ポスター

法人版「標準契約書」の利用をお勧めします

契約書1つで 貴社の法人契約業務を効率化

公益財団法人日本賃貸住宅管理協会、会員の大手住宅代行会社各社の共同で、標準契約に採り入れるべき項目を明確化し、住宅代行業務の「法人契約」を特化した賃貸借契約書（標準「法人版標準契約書」）を作成しました。
住宅代行会社を始め、大手入居主も利用を推奨しており、本書を利用することで貴社の法人契約業務の効率化が図れます。

法人版「標準契約書」は多くの住宅代行会社に対して、本文を変更ことなく利用可能です。

メリット

- ① 基本項目が固定されており、契約書フォームの調整は不要**
 - チェック項目は特約のみで、契約書フォームの作成と確認にかかっていた作業時間が減少します。
 - 住宅代行会社との本文訂正印刷に費やす時間が減少し、スムーズな入居に繋がります。
 - 種別範囲が限られることで、見直し等のクオアミスが減少し、トラブル防止に繋がります。
 - 契約書作成業務に高度なスキルが不要となり、新入社員等経験の浅い社員でも業務が可能となります。
- ② 大手法人借主も住宅代行会社を通じて推奨**
 - 賃貸数の多い法人借主は簡単に契約手続きを行える管理会社を求め、法人版「標準契約書」の利用は貴社の法人契約の増加に貢献します。
- ③ 法律に準拠するよう公益法人が監修**
 - 貸主と借主に中立な公益法人が監修しているため、解約時等のトラブル発生の原因となる本文は含まれておらず、オーナーの信頼も得られやすくなります。

今すぐこちらから法人版「標準契約書」をダウンロード
<https://jpm.jp/cmh/standard/>

公益財団法人日本賃貸住宅管理協会
 住宅代行サービス事業者協議会

東京都千代田区大塚町2-6-1 朝日生命大塚ビル17階 TEL:03-6265-1555 <https://www.jpm.jp>

リーフレットと同様のデザインで作成しています。代行会社が自社の受付や応接室に掲げ、協議会をあげて促進を図っていく意思を示しています。

3. 利用協力依頼書

令和4年2月吉日

管理会社・仲介会社の法人契約責任者各位

公益財団法人日本賃貸住宅管理協会
社宅代行サービス事業者協議会
会長 栗山 直能



法人版「標準契約書」の利用協力について

当協議会は、標準版「居住用建物賃貸借契約書（法人版）（通称：法人版『標準契約書』）（以下、「本書」という）を作成し、令和2年（2020年）1月より利用を推進しています。かねてより法人契約における契約書の作成は、条文の調整等に多大な業務負担を要していますが、社宅代行会社や皆様が統一で本書を利用することにより、双方の契約業務の簡略化が図れます。実際に利用している管理会社・仲介会社からは、「トラブルやミスが減少した」「やり取りにかかる時間が半減した」と報告を受けています。また、以下の大手企業のシェアードサービス会社も利用に賛同しているため、今後本書を利用した法人契約は更なる増加が予想されます。大手法人借主からも本取組みは多数の評価をいただいています。

皆様におかれましては、改めて本書の利用にご協力願います。

■本書の利用に賛同する大手企業のシェアードサービス会社

株式会社 IHI ビジネスサポート
株式会社アルプスビジネスクリエーション
いすゞエステート株式会社
オリエンタルモータービジネス株式会社
クレハサービス株式会社
株式会社サンブラネット
富士オフィス&ライフサービス株式会社
平和管財株式会社
株式会社ベルス
リコークリエイティブサービス株式会社
横河バイオニクス株式会社

■本書の利用を推進する社宅代行サービス事業者協議会幹事会社

スターツコーポレートサービス株式会社
株式会社長谷工ビジネスプロクシー
株式会社タイセイ・ハウジー
大和エステート株式会社
東急社宅マネジメント株式会社
東京建物不動産販売株式会社
株式会社ハウスメイトパートナーズ
株式会社マイムコミュニティー
株式会社リロケーション・ジャパン

以上

協議会として、管理会社・仲介会社に向けた利用協力依頼を公開しました。本書の利用に賛同する大手シェアード会社一覧も掲載し、一層の利用促進を図っています。

協議会ホームページへの掲載

本書に記載の資料は全て社宅代行サービス事業者協議会のホームページ（※公益財団法人日本賃貸住宅管理協会のホームページにリンク有）に掲載しています。

【社宅代行サービス事業者協議会ページ】

<https://jpm.jp/cmphouse/>



公益財団法人
日本賃貸住宅管理協会

令和3年6月15日
賃貸住宅管理業法 全面施行

会員ログイン

トップ 協会概要 日管協活動レポート 会員名簿 入会のご案内 書籍のご案内 賃貸住宅に関するご相談 お問い合わせ

社宅代行サービス事業者協議会

トップ > 社宅代行サービス事業者協議会

協会について

- 協会概要
- JPMフィロソフィー(理念)
- 入会のご案内
- 会員名簿・変更届
- 会員証・印章のご案内
- 日管協活動レポート
- 書籍のご案内
- 市場データ(日管協短観)
- ディスクロージャー資料
- バナーについて
- 密附のお願い

オーナー・管理会社の皆様へ

- 賃貸住宅管理業法

平成28年11月15日、社宅代行サービス事業者協議会（以下、協議会）を設立いたしました。協議会は当協会の会員で社宅代行サービス事業を行っている会員の事業者団体です。社宅代行サービス事業の発展、普及を目指します。

日管協標準「居住用建物賃貸借契約書(法人版)」(通称：法人版「標準契約書」)

法人版「標準契約書」(雛型)

契約書は[ここをクリック](#)

法人版「標準契約書」利用推進リーフレット --NEW

(PDFファイル 1.7 MB)

法人版「標準契約書」の利用協力について --NEW

(PDFファイル 119.3 KB)



統一書式の作成

(1) 法人版「標準契約書」(インボイス対応)

NEW! [インボイス対応・A3版\(2枚ver\)](#) (Excelファイル 94.4 KB)

NEW! [記入例](#) (PDFファイル 592.3 KB)

(2) 法人版「標準契約書」

[A3判\(2枚ver\)](#) (Excelファイル 110.7 KB)

[A4判\(4枚ver\)](#) (Excelファイル 185 KB)

[A3判\(2枚ver\)](#) (PDFファイル 770.1 KB)

[記入例](#) (PDFファイル 768.1 KB)

※法人版「標準契約書」の利用時によくある質問

[\(PDFファイル 338.5 KB\)](#)



日管協

公益財団法人日本賃貸住宅管理協会

〒100-0005 東京都千代田区丸の内 1-7-12 サピアタワー18 階

TEL : 03-6265-1555 HP : <https://jpm.jp>

※法人版「標準契約書」Ver.3 として更新（令和5年12月26日）