

日本語

入居申込書（見本）

重要事項説明書

建物状況調査の結果の概要（重要事項説明用）

【木造・鉄骨造】

【鉄筋コンクリート造等】

賃貸住宅標準契約書（見本）

定期賃貸住宅標準契約書（見本）

定期賃貸住宅契約についての説明

定期賃貸住宅契約終了についての通知

契約書等の書面は日本語版を使用します。

他言語の書面は内容をご理解いただくための参考資料です。

(1)入居申込書

おんちゆう 御中 もうしこみ び 申込日 へいせい 平成 ねん 年 がつ 月 にち 日

にゆう きよ もうし こみ しょ
入居申込書

もうしこみにんしよめい
申込人署名

*本紙に記入する文字は、日本語(ひらがな・カタカナ・漢字)又は英語(alphabet)でお願いします。

1. 物件概要

ぶつけんがいよう 物件名 _____ 号室 _____ 号

げつがくちんりやう 月額賃料 _____ 円/月 しききん 敷金 _____ 円

かんりひ 管理費 _____ 円 その他 _____ 円

にゆうきよ よてい び 入居予定日 _____ 年 _____ 月 _____ 日

2. 申込人

① 連絡先	住所(〒 -) Tel(自宅) () Tel(携帯) () E-mail: @ Fax: ()
② 氏名	Alphabet 男・女
③ 生年月日	(西暦) 年 月 日 生まれ ()歳
④ 理解できる言語	第1 第2 第3
⑤ 現住居が賃貸の場合	現在までの居住年数 年 貸主名 Tel: ()
	不動産管理業者名 名称 所在地 Tel: ()
⑥ 収入	税込収入 名義人以外の賃料負担先 1.奨学金 2.仕送り 3.助成金等 4.その他
	負担額 _____ 円/月

3. 勤務先・学校

① 勤務先	名称 Tel: ()
	所在地(〒 -)
	勤務地(就業場所が上記と異なる場合) Tel: ()
	部署又は学部・学科(専攻) 入社年月(又は入学年月) 年 月
② 職業	1.会社員・公務員 2.自営・自由業 3.パート・アルバイト 4.その他
③ 学校種別	1.大学 2.短期大学 3.大学院 4.専修学校・専門学校 5.日本語学校 6.その他
勤務年数が1年未満の場合は前の勤務先の名称と勤務年数 勤務年数 年 かげつ 月	

4. 同居予定者(申込人を除く)

名前	性別	年齢	申込人との関係(番号記入)	年収(万円)
	男・女	歳		円/年
	男・女	歳		円/年
	男・女	歳		円/年
	男・女	歳		円/年
申込人との関係 (1.配偶者 2.家族 3.親族 4.友人・知人 5.その他)				

5. 連帯保証人(*欄は外国人の方のみご記入ください)

① 連絡先	住所(〒 -) Tel(自宅) () Tel(携帯) () E-mail: @ Fax: ()
② 氏名	Alphabet
③ 生年月日	(西暦) 年 月 日 生まれ ()歳
*④ 理解できる言語	第1 第2 第3
⑤ 申込人との関係	1.家族 2.親族 3.友人・知人 4.会社関係者 5.学校関係者(学生を除く) 6.その他
⑥ 勤務先	名称 Tel: ()
	所在地(〒 -)
	勤務地(就業場所が上記と異なる場合) Tel: ()
	勤続年数 年
*⑦ 日本での居住年数 年	⑧ 税込収入 万円/年

6. 緊急連絡先

① 連絡先	住所 (〒 -)
	Tel (自宅) () Tel (勤務先) ()
	Tel (携帯) ()
② 氏名	Alphabet
③ 申込人と関係	1. 家族 2. 親族 3. 友人・知人 4. 会社関係者 5. 学校関係者(学生を除く) 6. その他

注意事項

- 虚偽の記載があった場合は、申込みをお断りいたします。
- 本紙は入居者ご本人がご記入ください。
- 入居者は本紙を記入した申込者のみに限定します。入れ替え・転貸は無効です。
- 審査の結果によっては申込みをお断りする場合があります。その際の理由についてはお答えできませんのでご了承ください。
- 勤務先または学校へ在籍確認のご連絡をすることがあります。
- 連帯保証人の方へは、保証人承諾の意思を確認するため、後日、電話連絡をいたします。

*以下は記入不要

当社記入欄 知事免許() (業者名)

申込み日付	年 月 日	担当者名
本人確認	パスポート / 外国人登録証 / その他()	
摘要		
協力業者名	Tel: ()	
契約予定日	年 月 日	
入居予定日	年 月 日	

備考欄

(2) 重要事項説明書

重要事項説明書 (建物の賃借)

_____ 殿 年 月 日

下記の不動産について、宅地建物取引業法（以下「法」という。）第35条の規定に基づき、次のとおり説明します。この内容は重要ですから、十分理解されるようお願いいたします。

商号又は名称

代表者の氏名

印

主たる事務所

免許証番号

免許年月日

説明をする 宅地建物 取引士	氏名		印
	登録番号	()	
	業務に従事 する事務所	電話番号 ()	-

取引の態様(法第34条第2項)	代理 ・ 媒介
-----------------	---------

建 物	名称	
	所在地	
	室番号	
	床面積	m ² (登記簿面積 m ²)
	種類及び構造	
貸主氏名・住所		

I 対象となる建物に直接関係する事項

1 登記記録に記録された事項

所有権に関する事項 (権利部(甲区))	所有権に係る権利に関する事項	所有権以外の権利に関する事項(権利部(乙区))
	名義人 氏名 住所	

2 法令に基づく制限の概要

法令名	
制限の概要	

3 飲用水・電気・ガスの供給施設及び排水施設の整備状況

直ちに利用可能な施設		施設の整備予定		備	考
飲用水	公営・私営・井戸	年	月	日	公営・私営・井戸
電気		年	月	日	
ガス	都市・プロパン	年	月	日	都市・プロパン
排水		年	月	日	

4 建物建築の工事完了時における形状、構造等（未完成物件のとき）

建物の形状及び構造	
主要構造部、内装及び外装の構造・仕上げ	
設備の設置及び構造	

5 建物状況調査の結果の概要（既存の建物のとき）

建物状況調査の実施の有無	有	無
建物状況調査の結果の概要		

6 建物の設備の整備の状況（完成物件のとき）

建物の設備	有無	型式	その他
台所			
便所			
浴室			
給湯設備			
ガスこんろ			
冷暖房設備			

7 当該建物が造成宅地防災区域内か否か

造成宅地防災区域内	造成宅地防災区域外
-----------	-----------

8 当該建物が土砂災害警戒区域内か否か

土砂災害警戒区域内	土砂災害警戒区域外
-----------	-----------

9 当該建物が津波災害警戒区域内か否か

津波災害警戒区域内	津波災害警戒区域外
-----------	-----------

10 石綿使用調査の内容

石綿使用調査結果の記録の有無	有	無
石綿使用調査の内容		

11 耐震診断の内容

耐震診断の有無	有	無
耐震診断の内容		

II 取引条件に関する事項

1 借賃以外に授受される金額

	金額	授受の目的
1		
2		
3		
4		

2 契約の解除に関する事項

--

3 損害賠償額の予定又は違約金に関する事項

--

4 支払金又は預り金の保全措置の概要

保全措置を講ずるかどうか	講ずる・講じない
保全措置を行う機関	

5 契約期間及び更新に関する事項

契 約 期 間	(始期)	年	月	日	年	月間	一 般 借 家 契 約
	(終期)	年	月	日			定 期 借 家 契 約
							終 身 建 物 賃 貸 借 契 約
更新に関する事項							

6 用途その他の利用の制限に関する事項

用途制限	区分所有建物の場合における 専有部分の制限に関する規約等	その他
利用の制限		

7 敷金等の精算に関する事項

--

8 管理の委託先

氏名 (商号又は名称) <small>(マンションの管理の適正化の推進に関する法律第46条 第1項第2号の登録番号又は賃貸住宅管理業者登録規程 第5条第1項第2号の登録番号)</small>	
住所 (主たる事務所の所在地)	

Ⅲ その他の事項

1 供託所等に関する説明 (法第35条の2)

(1) 宅地建物取引業保証協会の社員でない場合

営業保証金を供託した 供託所及びその所在地	
--------------------------	--

(2) 宅地建物取引業保証協会の社員の場合

宅地建物 取引業 保証協会	名 称	
	住 所	
	事務所の所在地	
弁済業務保証金を供託した 供託所及びその所在地		

記載要領

- ① Iの1について
「所有権に係る権利に関する事項」の欄には、買戻しの特約、各種仮登記、差押え等登記記録の権利部(甲区)に記録された所有権に係る各種の登記事項を記載すること。
- ② Iの2について
「法令名」の欄には下表から該当する法律名を、「制限の概要」の欄にはその法律に基づく制限の概要を記入すること。

新住宅市街地開発法	新都市基盤整備法	流通業務市街地整備法
-----------	----------	------------
- ③ Iの3について
「備考」の欄には、特に施設に関する負担金を求める場合にあっては、その金額を記入すること。
- ④ Iの6について
「建物の設備」の欄については、主に居住用の建物の場合を念頭において例示したものであり、事業用の建物の場合にあっては、業種の別、取引の実態等を勘案して重要と考えられる設備について具体的に記入すること。(例：空調施設、昇降機)
- ⑤ IIの5について
「一般借家契約」、「定期借家契約」、「終身建物賃貸借契約」のいずれに該当するかを明示すること。
- ⑥ 各欄とも記入事項が多い場合には、必要に応じて別紙に記入しそれを添付するとともに、該当部分を明示してその旨を記すこと。

建物状況調査の結果の概要（重要事項説明用） 【木造・鉄骨造】

		作成日		
建 物	建物名称	様邸		
	所在地	<input type="checkbox"/> 住居表示 <input type="checkbox"/> 地名地番		
	(共同住宅の場合)	マンション等の名称	部屋番号	号室
	構造種別	<input type="checkbox"/> 木造 <input type="checkbox"/> 鉄骨造 <input type="checkbox"/> その他（混構造等）		
	階数	地上	階・地下	階 延床面積 m ²
建 物 状 況 調 査	本調査の実施日			
	調査の区分	<input type="checkbox"/> 一戸建ての住宅 <input type="checkbox"/> 共同住宅等 (<input type="checkbox"/> 住戸型 <input type="checkbox"/> 住棟型)		
	劣化事象等の有無	建物状況調査基準に基づく劣化事象等の有無 (下の『各部位の劣化事象等の有無』欄も記入すること)		<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無
	各部位の劣化事象等の有無 ※調査対象がない部位は二重線で隠すこと	<構造耐力上主要な部分に係る調査部位>		<雨水の浸入を防止する部分に係る調査部位>
		劣化事象等 有 無 調査できなかった	劣化事象等 有 無 調査できなかった	
基礎	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	外壁	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	
土台及び床組	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	軒裏	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	
床	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	バルコニー	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	
柱及び梁	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	内壁	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	
外壁及び軒裏	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	天井	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	
バルコニー	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	小屋組	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	
内壁	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	屋根	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	
天井	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>			
小屋組	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>			
その他				
(蟻害)	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>			
(腐朽・腐食)	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>			
(配筋調査)	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>			
(コンクリート圧縮強度)	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>			
建 物 状 況 調 査 実 施 者	調査実施者の氏名			
	調査実施者への講習の実施講習機関名及び修了証明書番号			
	建築士資格種別	<input type="checkbox"/> 一級 <input type="checkbox"/> 二級 <input type="checkbox"/> 木造		
	建築士登録番号	<input type="checkbox"/> 大臣登録 第 号 <input type="checkbox"/> 知事登録		
	所属事務所名			
建築士事務所登録番号	知事登録		第 号	

建物状況調査の結果の概要（重要事項説明用）の参考資料

■建物状況調査の内容

本調査は、既存住宅状況調査方法基準（平成29年国土交通省告示第82号）に適合する既存住宅状況調査であり、調査対象となる住宅について、目視を中心とした非破壊調査により、劣化事象等の状況を把握するものです。

そのため、本調査では次の行為は行っていません。

- ① 設計図書等との照合をすること
- ② 現行建築基準関係規定の違反の有無を判定すること
- ③ 耐震性や省エネ性等の住宅にかかる個別の性能項目について当該住宅が保有する性能の程度を判定すること
- ④ 劣化事象等が建物の構造的な欠陥によるものか否か、欠陥とした場合の要因が何かといった瑕疵の有無または原因を判定すること

■建物状況調査の結果の概要（重要事項説明用）についての注意事項

1. 本調査結果は瑕疵の有無を判定するものではなく、瑕疵がないことを保証するものではありません。
2. 本調査結果の記載内容について、調査時点からの時間経過による変化がないことを保証するものではありません。
3. 住宅には、経年により劣化が生じます。本調査結果の判定をもって、住宅の経年による通常の劣化が一切ないことを保証するものではありません。なお、住宅に生じている経年劣化の状態は過去のメンテナンスの実施状況等により異なります。
4. 本調査結果は建築基準関係法令等への適合性を判定するものではありません。
5. 本調査結果の一部または全部を、無断で複製、転載、加工、模造及び偽造することを禁じます。
6. 本調査結果を依頼主に無断で第三者が利用することを禁じます。また、本調査の受任者は、既存住宅売買瑕疵保険の申請を目的として、本調査結果を委任者の承諾等を得て住宅瑕疵担保責任保険法人へ提出することがあります。
7. 本調査と付随して行われる業務およびサービス（仲介・媒介およびリフォーム工事等）に係る調査概要、費用の見積りならびに改修工事の方法等が提示される場合は、その内容と本調査結果とは関係ありません。
8. 本調査結果は、既存住宅瑕疵担保責任保険に加入したことを証するものではありません。既存住宅瑕疵担保責任保険の加入にあたっては、別途手続きが必要です。

建物状況調査の結果の概要（重要事項説明用）【鉄筋コンクリート造等】

		作成日			
建 物	建物名称	様邸			
	所在地	<input type="checkbox"/> 住居表示 <input type="checkbox"/> 地名地番			
	(共同住宅の場合)	マンション等の名称	部屋番号	号室	
	構造種別	<input type="checkbox"/> 鉄筋コンクリート造 <input type="checkbox"/> 鉄骨鉄筋コンクリート造 <input type="checkbox"/> その他(混構造等)			
	階数	地上	階・地下	階	
建 物 状 況 調 査	本調査の実施日				
	調査の区分	<input type="checkbox"/> 一戸建ての住宅 <input type="checkbox"/> 共同住宅等 (<input type="checkbox"/> 住戸型 <input type="checkbox"/> 住棟型)			
	劣化事象等の有無	建物状況調査基準に基づく劣化事象等の有無 (下の『各部位の劣化事象等の有無』欄も記入すること)		<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
	各部位の劣化事象等の有無 ※調査対象がない部位は二重線で隠すこと	<構造耐力上主要な部分に係る調査部位>		<雨水の浸入を防止する部分に係る調査部位>	
		基礎	劣化事象等 有 無 調査できなかった	外壁	劣化事象等 有 無 調査できなかった
	床	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	内壁	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	
	柱及び梁	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	天井	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	
	外壁	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	屋根	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	
	バルコニー及び共用廊下	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>			
	内壁	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>			
	天井	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>			
	その他 (配筋調査)	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>			
	(コンクリート圧縮強度)	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>			
建 物 状 況 調 査 実 施 者	調査実施者の氏名				
	調査実施者への講習の実施講習機関名及び修了証明書番号				
	建築士資格種別	<input type="checkbox"/> 一級 <input type="checkbox"/> 二級 <input type="checkbox"/> 木造			
	建築士登録番号	<input type="checkbox"/> 大臣登録 <input type="checkbox"/> 知事登録		第 号	
	所属事務所名				
建築士事務所登録番号	知事登録		第 号		

建物状況調査の結果の概要（重要事項説明用）の参考資料

■建物状況調査の内容

本調査は、既存住宅状況調査方法基準（平成29年国土交通省告示第82号）に適合する既存住宅状況調査であり、調査対象となる住宅について、目視を中心とした非破壊調査により、劣化事象等の状況を把握するものです。

そのため、本調査では次の行為は行っていません。

- ① 設計図書等との照合をすること
- ② 現行建築基準関係規定の違反の有無を判定すること
- ③ 耐震性や省エネ性等の住宅にかかる個別の性能項目について当該住宅が保有する性能の程度を判定すること
- ④ 劣化事象等が建物の構造的な欠陥によるものか否か、欠陥とした場合の要因が何かといった瑕疵の有無または原因を判定すること

■建物状況調査の結果の概要（重要事項説明用）についての注意事項

1. 本調査結果は瑕疵の有無を判定するものではなく、瑕疵がないことを保証するものではありません。
2. 本調査結果の記載内容について、調査時点からの時間経過による変化がないことを保証するものではありません。
3. 住宅には、経年により劣化が生じます。本調査結果の判定をもって、住宅の経年による通常の劣化が一切ないことを保証するものではありません。なお、住宅に生じている経年劣化の状態は過去のメンテナンスの実施状況等により異なります。
4. 本調査結果は建築基準関係法令等への適合性を判定するものではありません。
5. 本調査結果の一部または全部を、無断で複製、転載、加工、模造及び偽造することを禁じます。
6. 本調査結果を依頼主に無断で第三者が利用することを禁じます。また、本調査の受任者は、既存住宅売買瑕疵保険の申請を目的として、本調査結果を委任者の承諾等を得て住宅瑕疵担保責任保険法人へ提出することがあります。
7. 本調査と付随して行われる業務およびサービス（仲介・媒介およびリフォーム工事等）に係る調査概要、費用の見積りならびに改修工事の方法等が提示される場合は、その内容と本調査結果とは関係ありません。
8. 本調査結果は、既存住宅瑕疵担保責任保険に加入したことを証するものではありません。既存住宅瑕疵担保責任保険の加入にあたっては、別途手続きが必要です。

(3)賃貸住宅標準契約書

賃貸住宅標準契約書

頭書

(1) 賃貸借の目的物

建物の名称・所在地等	名称				
	所在地				
	建て方	共同建	構造	木造	工事完了年 年
		長屋建		非木造 ()	
一戸建	戸数	階建	大規模修繕を ()年 実施		
その他		戸			
住戸部分	住戸番号	号室	間取り	() LDK・DK・K / ワンルーム /	
	面積	㎡ (それ以外に、バルコニー _____ ㎡)			
	設備等	トイレ	専用 (水洗・非水洗)・共用 (水洗・非水洗)		
		浴室	有・無		
	シャワー	有・無			
洗面台	有・無				
洗濯機置場	有・無				
給湯設備	有・無				
ガスコンロ・電気コンロ・IH調理器	有・無				
冷暖房設備	有・無				
備え付け照明設備	有・無				
オートロック	有・無				
地デジ対応・CATV対応	有・無				
インターネット対応	有・無				
メールボックス	有・無				
宅配ボックス	有・無				
鍵	有・無	(鍵 No. _____)	本)		
		有・無			
		有・無			
	使用可能電気容量	() アンペア			
	ガス	有 (都市ガス・プロパンガス)・無			
	上水道	水道本管より直結・受水槽・井戸水			
	下水道	有 (公共下水道・浄化槽)・無			
附属施設	駐車場	含む・含まない	_____台分 (位置番号: _____)		
	バイク置場	含む・含まない	_____台分 (位置番号: _____)		
	自転車置場	含む・含まない	_____台分 (位置番号: _____)		
	物置	含む・含まない			
	専用庭	含む・含まない			

(2) 契約期間

始期	年	月	日	から	年	月
終期	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・翌月分を 毎月 _____ 日まで	振込、 口座 振替 又は 持参	振込先金融機関名:
				預金: 普通・当座 口座番号: 口座名義人: 振込手数料負担者: 貸主・借主
共益費	円	当月分・翌月分を 毎月 _____ 日まで		持参先:
敷金	賃料	か月相当分	円	その他一時金
附属施設使用料				
その他				

(4) 貸主及び管理業者

貸主 (社名・代表者)	住所 〒 氏名 電話番号
管理業者 (社名・代表者)	所在地 〒 氏名 電話番号 賃貸住宅管理業者登録番号 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 電話番号
--------	--------------------

(5) 借主及び同居人

	借主	同居人	
氏名	(氏名)	(氏名)	(年齢) 歳
	(年齢) 歳	(氏名)	(年齢) 歳
	(電話番号)	(氏名)	(年齢) 歳
		合計 人	
緊急時の連絡先	住所 〒 氏名 借主との関係	電話番号	

(6) 家賃債務保証業者の提供する保証

家賃債務保証業者 の提供する保証	所在地	〒
	商号（名称）	電話番号
	家賃債務保証業者登録番号	国土交通大臣（ ）第 号

(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、以下の条項により賃貸借契約(以下「本契約」という。)を締結した。

(契約期間及び更新)

第2条 契約期間は、頭書(2)に記載するとおりとする。
2 甲及び乙は、協議の上、本契約を更新することができる。

(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。
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となった場合
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 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。

(敷金)

第6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交付するものとする。
2 甲は、乙が本契約から生じる債務を履行しないときは、敷金をその債務の弁済に充てることことができる。この場合において、乙は、本物件を明け渡すまでの間、敷金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ない。
3 甲は、本物件の明渡しがあったときは、遅滞なく、敷金の全額を乙に返還しなければならない。ただし、本物件の明渡し時に、賃料の滞納、第15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乙の債務の

不履行が存在する場合には、甲は、当該債務の額を敷金から差し引いた額を返還するものとする。

4 前項ただし書の場合には、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。

(反社会的勢力の排除)

第7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。
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又はその構成員(以下総称して「反社会的勢力」という。)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。
三 反社会的勢力に自己の名義を利用させ、この契約を締結するものでないこと。
四 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、甲の承諾の有無にかかわらず、本物件の全部又は一部につき、反社会的勢力に賃借権を譲渡し、又は転貸してはならない。

(禁止又は制限される行為)

第8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。

(契約期間中の修繕)

第9条 甲は、乙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らない。この場合の修繕に要する費用については、乙の責めに帰すべき事由により必要となったものは乙が負担し、その他のものは甲が負担するものとする。
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、本物件内に修繕を要する箇所を発見したときは、甲にその旨を通知し修繕の必要について協議するものとする。
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、甲が正当な理由なく修繕を実施しないときは、乙は自ら修繕を行うことができる。

この場合の修繕に要する費用については、第1項に準ずるものとする。

5 乙は、別表第4に掲げる修繕について、第1項に基づき甲に修繕を請求するほか、自ら行うことができる。乙が自ら修繕を行う場合においては、修繕に要する費用は乙が負担するものとし、甲への通知及び甲の承諾を要しない。

(契約の解除)

第10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項後段に規定する乙の費用負担義務
2 甲は、乙が次に掲げる義務に違反した場合において、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る。
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3項に規定する義務のうち、別表第1第六号から第八号に掲げる行為に係るものを除く。)
三 その他本契約書に規定する乙の義務
3 甲又は乙の一方について、次のいずれかに該当した場合には、その相手方は、何らの催告も要せずして、本契約を解除することができる。
一 第7条第1項各号の確約に反する事実が判明した場合
二 契約締結後に自ら又は役員が反社会的勢力に該当した場合
4 甲は、乙が第7条第2項に規定する義務に違反した場合又は別表第1第六号から第八号に掲げる行為を行った場合には、何らの催告も要せずして、本契約を解除することができる。

(乙からの解約)

第11条 乙は、甲に対して少なくとも30日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30日分の賃料(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30日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。

連帯保証人型契約書を使用する場合 — (6) 及び第17条を下記と差し替えてください。

(6) 連帯保証人及び極度額

連帯保証人	住所	〒
	氏名	電話番号
極度額		

(連帯保証人)

第17条 連帯保証人(以下「丙」という。)は、乙と連帯して、本契約から生じる乙の債務を負担するものとする。本契約が更新された場合においても、同様とする。
2 前項の丙の負担は、頭書(6)及び記名押印欄に記載する極度額を限度とする。

(一部滅失等による賃料の減額等)

第12条 本物件の一部が滅失その他の事由により使用でき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できない事由によるものであるときは、賃料は、その使用でき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。
2 本物件の一部が滅失その他の事由により使用できなくなった場合において、残存する部分のみでは乙が賃借をした目的を達することができないときは、乙は、本契約を解除することができる。

(契約の終了)

第13条 本契約は、本物件の全部が滅失その他の事由により使用できなくなった場合には、これによって終了する。

(明渡し)

第14条 乙は、本契約が終了する日までに(第10条の規定に基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らない。
2 乙は、前項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。

(明渡し時の原状回復)

第15条 乙は、通常の使用に伴い生じた本物件の損耗及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らない。ただし、乙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、原状回復を要しない。
2 甲及び乙は、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16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、立ち入り後その旨を乙に通知しなければならない。

(家賃債務保証業者の提供する保証)

第17条 家賃債務保証業者の提供する保証を利用する場合には、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、甲及び乙は、本契約と同時に当該保証を利用するために必要な手続を取らなければならない。

(協議)

第18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19条 第18条までの規定以外に、本契約の特約については、下記のとおりとする。

<p>甲： 印</p> <p>乙： 印</p>	
----------------------------	--

別表第1 (第8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。
- 六 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。
- 七 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。
- 八 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。

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 観賞用の小鳥、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8条第5項関係)

- 一 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。
- 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9条第5項関係)

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

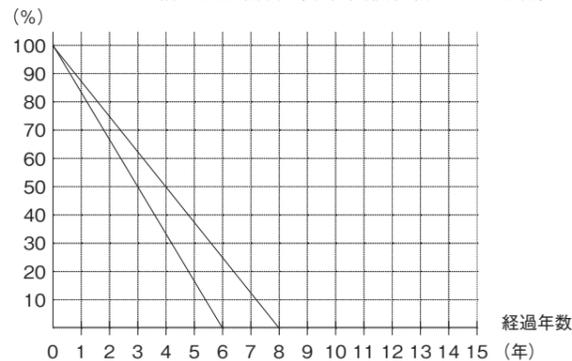
別表第5 (第15条関係)

【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、	
<ul style="list-style-type: none"> ・ 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)及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、 	
その具体的内容は、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及び別表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条及び第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)】	
<ul style="list-style-type: none"> 1. 畳の裏返し、表替え(特に破損してないが、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がけ 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) 	<ul style="list-style-type: none"> 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)】	
<ul style="list-style-type: none"> 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. 壁等の画紙、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(日照などの自然現象によるもの) 	<ul style="list-style-type: none"> 1. 借主が日常の清掃を怠ったための台所の油污れ(使用後の手入れが悪く、ススや油が付着している場合) 2. 借主が結露を放置した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】	
<ul style="list-style-type: none"> 1. 網戸の張替え(特に破損はしてないが、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) 	<ul style="list-style-type: none"> 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】	
<ul style="list-style-type: none"> 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) 	<ul style="list-style-type: none"> 1. ガスコンロ置き場、換気扇等の油污れ、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又は用法違反による設備の毀損 4. 鍵の紛失又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 借主賃借人の負担単位

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又は張替え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、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(又は曲線)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、又は住戸全体	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、部位又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年及び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、あくまでも目安であり、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。
※従って、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、及び第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。)

甲:	印
乙:	印

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、甲乙記名押印の上、各自その1通を保有する。

年 月 日

貸主（甲）住所 〒 氏名 印
電話番号

借主（乙）住所 〒 氏名 印
電話番号

媒介業者 免許証番号〔 〕 知事・国土交通大臣（ ）第 号

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

連帯保証人型契約書を使用する場合 — 下記のとおり記名押印欄を修正してください。

1. 「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、甲乙記名押印の上、各自その1通を保有する。」を、「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、また甲と連帯保証人（丙）は、上記のとおり乙の債務について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、甲乙丙記名押印の上、各自その1通を保有する。」に差し替えてください。

2. 借主（乙）欄の下に、以下の欄を追加してください。

連帯保証人（丙）住所 〒 印
氏名
電話番号
極度額

定期賃貸住宅標準契約書

頭書

(1) 賃貸借の目的物

建物の名称・所在地等	名称			
	所在地			
建て方	共同建	構造	木造	工事完了年 年
	長屋建		非木造（ ）	
その他	一戸建	戸数	階建	大規模修繕を （ ）年 実施
	その他		戸	
住戸部分	住戸番号	号室	間取り	（ ）LDK・DK・K／ワンルーム／
	面積	㎡（それ以外に、バルコニー_____㎡）		
設備等	トイレ	専用（水洗・非水洗）・共用（水洗・非水洗）		
	浴室	有・無		
	シャワー	有・無		
	洗面台	有・無		
	洗濯機置場	有・無		
	給湯設備	有・無		
	ガスコンロ・電気コンロ・IH調理器	有・無		
	冷暖房設備	有・無		
	備え付け照明設備	有・無		
	オートロック	有・無		
	地デジ対応・CATV対応	有・無		
	インターネット対応	有・無		
	メールボックス	有・無		
	宅配ボックス	有・無		
	鍵	有・無	(鍵 No. _____ 本)	
	使用可能電気容量	()アンペア		
	ガス	有(都市ガス・プロパンガス)・無		
	上水道	水道本管より直結・受水槽・井戸水		
	下水道	有(公共下水道・浄化槽)・無		
附属施設	駐車場	含む・含まない	_____台分 (位置番号: _____)	
	バイク置場	含む・含まない	_____台分 (位置番号: _____)	
	自転車置場	含む・含まない	_____台分 (位置番号: _____)	
	物置	含む・含まない		
	専用庭	含む・含まない		
		含む・含まない		

(2) 契約期間

始 期	年	月	日	から	年	月
終 期	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・翌月分を 毎月 日まで	振込、 口座 振替 又は 持参	振込先金融機関名： 預金：普通・当座 口座番号： 口座名義人： 振込手数料負担者：貸主・借主
共益費	円	当月分・翌月分を 毎月 日まで		持参先：
敷 金	賃料	か月相当分	円	その他一時金
附属施設使用料				
その他				

(4) 貸主及び管理業者

貸 主 (社名・代表者)	住 所 〒 氏 名	電話番号
管理業者 (社名・代表者)	所在地 〒 氏 名	電話番号
	賃貸住宅管理業者登録番号	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	電話番号
--------	--------------	------

(5) 借主及び同居人

	借 主	同 居 人		
氏 名	(氏名)	(氏名)	(年齢)	歳
	(年齢)	(氏名)	(年齢)	歳
	(電話番号)	(氏名)	(年齢)	歳
			合計	人
緊急時の連絡先	住 所 〒 氏 名 借主との関係	電話番号		

(6) 家賃債務保証業者の提供する保証

家賃債務保証業者 の提供する保証	所在地 〒	電話番号
	商号 (名称)	
	家賃債務保証業者登録番号 国土交通大臣 () 第 号	

(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。

- 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当となった場合
- 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。

(敷金)

第6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交付するものとする。

2 甲は、乙が本契約から生じる債務を履行しないときは、敷金をその債務の弁済に充てることのできる。この場合において、乙は、本物件を明け渡すまでの間、敷金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ない。

3 甲は、本物件の明渡しがあったときは、遅滞なく、敷金の全額を乙に返還しなければならない。ただし、本物件の明渡し時に、賃料の滞納、第15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乙の債務の不履行が存在する場合には、甲は、当該債務の額を敷金から差し引いた額を返還するものとする。

4 前項ただし書の場合には、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。

(反社会的勢力の排除)

第7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。

- 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又はその構成員 (以下総称して「反社会的勢力」という。)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。
- 三 反社会的勢力に自己の名義を利用させ、この契約を締結するものでないこと。
- 四 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、甲の承諾の有無にかかわらず、本物件の全部又は一部につき、反社会的勢力に賃借権を譲渡し、又は転貸してはならない。

(禁止又は制限される行為)

第8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。

(契約期間中の修繕)

第9条 甲は、乙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らない。この場合の修繕に要する費用については、乙の責めに帰すべき事由により必要となったものは乙が負担し、その他のものは甲が負担するものとする。

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、本物件内に修繕を要する箇所を発見したときは、甲にその旨を通知し修繕の必要について協議するものとする。

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、甲が正当な理由なく修繕を実施しないときは、乙は自ら修繕を行うことができる。この場合の修繕に要する費用については、第1項に準ずるものとする。

5 乙は、別表第4に掲げる修繕について、第1項に基づき甲に修繕を請求するほか、自ら行うことができる。乙が自ら修繕を行う場合においては、修繕に要する費用は乙が負担するものとし、甲への通知及び甲の承諾を要しない。

(契約の解除)

第10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項後段に規定する乙の費用負担義務

2 甲は、乙が次に掲げる義務に違反した場合において、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る。

- 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3項に規定する義務のうち、別表第1第六号から第八号に掲げる行為に係るものを除く。）
- 三 その他本契約書に規定する乙の義務

3 甲又は乙の一方について、次のいずれかに該当した場合には、その相手方は、何らの催告も要せずして、本契約を解除することができる。

- 一 第7条第1項各号の確約に反する事実が判明した場合

二 契約締結後に自ら又は役員が反社会的勢力に該当した場合

4 甲は、乙が第7条第2項に規定する義務に違反した場合は、又は別表第1第六号から第八号に掲げる行為を行った場合には、何らの催告も要せずして、本契約を解除することができる。

(乙からの解約)

第11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。

(一部滅失等による賃料の減額等)

第12条 本物件の一部が滅失その他の事由により使用でき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できない事由によるものであるときは、賃料は、その使用でき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。

2 本物件の一部が滅失その他の事由により使用できなくなった場合において、残存する部分のみでは乙が賃借をした目的を達することができないときは、乙は、本契約を解除することができる。

(契約の終了)

第13条 本契約は、本物件の全部が滅失その他の事由により使用できなくなった場合には、これによって終了する。

(明渡し)

第14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10条の規定に基づき本契約が解除された場合であっても、直ちに）、本物件を明け渡さなければならない。

2 乙は、前項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。

(明渡し時の原状回復)

第15条 乙は、通常の使用に伴い生じた本物件の損耗及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らない。

らない。ただし、乙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、原状回復を要しない。

2 甲及び乙は、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16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。

(家賃債務保証業者の提供する保証)

第17条 家賃債務保証業者の提供する保証を利用する場合には、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、甲及び乙は、本契約と同時に当該保証を利用するために必要な手続を取らなければならない。

(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14条の規定は適用しない。この場合において、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19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20条 第19条までの規定以外に、本契約の特約については、下記のとおりとする。

甲：	印
乙：	印

別表第1（第8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。
- 六 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。
- 七 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。
- 八 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。

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 観賞用の小鳥、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8条第5項関係）

- 一 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。
- 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9条第5項関係）

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

連帯保証人型契約書を使用する場合 — (6) 及び第17条を下記と差し替えてください。

(6) 連帯保証人及び極度額

連帯保証人	住所 〒 氏名	電話番号
極度額		

(連帯保証人)

第17条 連帯保証人（以下「丙」という。）は、乙と連帯して、本契約から生じる乙の債務を負担するものとする。本契約が更新された場合においても、同様とする。

2 前項の丙の負担は、頭書（6）及び記名押印欄に記載する極度額を限度とする。

3 丙が負担する債務の元本は、乙又は丙が死亡したときに、確定するものとする。

4 丙の請求があったときは、甲は、丙に対し、遅滞なく、賃料及び共益費等の支払状況や滞納金の額、損害賠償の額等、乙の全ての債務の額等に関する情報を提供しなければならない。

別表第5（第15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、その他通常の使用を超えよう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）及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及び別表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条及び第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。）

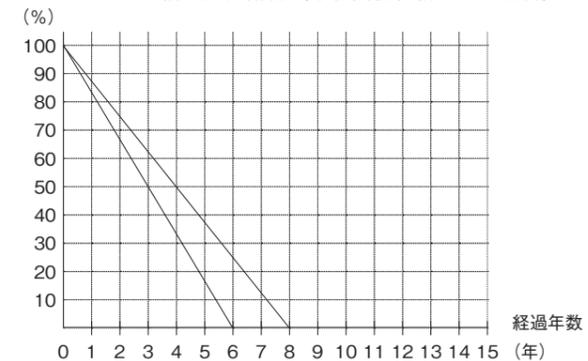
1 貸主・借主の修繕分担表

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）】	
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がけ 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. 壁等の画鋸、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（日照などの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. 借主が結露を放置した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又は用法違反による設備の毀損 4. 鍵の紛失又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 借主賃借人の負担単位

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又は張替え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、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（又は曲線）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、又は住戸全体	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、部位又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年及び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、あくまでも目安であり、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。
 ※従って、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、及び第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。)

甲： 乙：	印 印
----------	--------

記名押印欄

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、甲乙記名押印の上、各自その1通を保有する。

年 月 日

貸主 (甲) 住 所 〒
氏名
電話番号 印

借主 (乙) 住 所 〒
氏名
電話番号 印

媒介業者 免許証番号 [] 知事・国土交通大臣 () 第 号

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

連帯保証人型契約書を使用する場合 — 下記のとおり記名押印欄を修正してください。

- 「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、甲乙記名押印の上、各自その1通を保有する。」を、「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、また甲と連帯保証人 (丙) は、上記のとおり乙の債務について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、甲乙丙記名押印の上、各自その1通を保有する。」に差し替えてください。

- 借主 (乙) 欄の下に、以下の欄を追加してください。

連帯保証人 (丙) 住 所 〒 氏名 電話番号 極度額	印
--------------------------------------	---

(5)定期賃貸住宅契約についての説明
 (借地借家法第 38 条第 2 項関係)

年 月 日

定期賃貸住宅契約についての説明

貸主(甲) 住所
 氏名 印

代理人 住所
 氏名 印

下記住宅について定期建物賃貸借契約を締結するに当たり、借地借家法第 38 条第 2 項に基づき、次のとおり説明します。

下記住宅の賃貸借契約は、更新がなく、期間の満了により賃貸借は終了しますので、期間の満了の日の翌日を始期とする新たな賃貸借契約(再契約)を締結する場合を除き、期間の満了の日までに、下記住宅を明け渡さなければなりません。

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 月間
	終期	年	月	日まで	

上記住宅につきまして、借地借家法第 38 条第 2 項に基づく説明を受けました。
 年 月 日

借主(乙) 住所
 氏名 印

[注]

- 1 再契約の意向がある場合には、[] 書きを記載してください。
- 2 (1) 及び (2) 欄は、それぞれ頭書 (1) 及び (2) を参考に記載してください。

(6)定期賃貸住宅契約終了についての通知
 (借地借家法第 38 条第 4 項、定期賃貸住宅標準契約書第 2 条第 3 項関係)

年 月 日

定期賃貸住宅契約終了についての通知

(借主) 住所
 氏名 殿

(貸主) 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。

[なお、本物件については、期間の満了の日の翌日を始期とする新たな賃貸借契約(再契約)を締結する意向があることを申し添えます。]

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 月間
	終期	年	月	日まで	

[注]

- 1 再契約の意向がある場合には、[] 書きを記載してください。
- 2 (1) 及び (2) 欄は、それぞれ頭書 (1) 及び (2) を参考に記載してください。

