

3—(1) 住宅賃貸借契約書(A)

住宅賃貸借契約書(A)
(原状回復の条件様式を「別表」として契約書の一部とする書式)

貸主 甲野太郎 (以下「甲」という。)と借主 乙野次郎 (以下「乙」という。)は、この契約書により頭書に表示する不動産に関する賃貸借契約を締結した。

頭書(1) 目的物件の表示

建 物	名 称	千代田マンション 2 階 203 号室		
	所 在 地	(住居表示) 東京都千代田区中央3丁目10番2号千代田マンション203号		
		(登記簿) 東京都千代田区中央3丁目390番地1		
	構 造	木造・鉄骨造・鉄筋コンクリート造・鉄骨鉄筋コンクリート造・軽量鉄骨造・その他 ()/瓦葺・スレート葺・亜鉛メッキ鋼板葺・セメント瓦葺・陸屋根・その他 ()/(4)階建/全(16)戸		
住戸 部分	種 類	マンション・アパート・戸建・()	新築年月	平成〇 年 〇 月
	間 取 り	(2)LDK・DK・K・ワンルーム	床面積	(他 バルコニー 45.00 m ² m ²)
附 属 施 設	駐車場	含む・含まない		
	バイク置場	含む・含まない		
	自転車置場	含む・含まない		
	物置	含む・含まない		
	専用庭	含む・含まない		
		含む・含まない		

頭書(2) 契約期間

平成〇年 〇 月 〇 日 から 平成〇 年 〇 月 〇 日まで(〇 年 〇 月間)	
目的物件の引渡し時期	年 月 日

頭書(3) 賃料等

賃 料	月額 〇〇,〇〇〇 円	共 益 費	月額 〇〇,〇〇〇 円	家財保険料	月額 〇〇,〇〇〇 円
敷 金	〇〇,〇〇〇 円 (賃料 〇 ヶ月)		円 (賃料 ヶ月)	附属施設料	月額 〇,〇〇〇 円
その他の条件					

貸与する鍵	鍵No	〇〇〇	〇〇〇	
	本数	〇本	〇本	本
賃料等の支払時期		翌月分を毎月 〇 日まで		
賃料等の支払方法	<input checked="" type="checkbox"/> 振込	振込先	振込先金融機関名： 〇〇銀行 預金： 普通 当座 口座番号： 〇〇〇〇〇 口座名義人： 〇〇〇〇 振込手数料負担者： 借主	
	<input type="checkbox"/> 持参	持参先		
	<input type="checkbox"/> 口座引落	委託会社名	口座引落手数料負担者：	

頭書(4) 借主、緊急連絡先及び入居者

借主氏名	乙野次郎				
緊急連絡先	氏名	丙川三郎		借主との関係	父
	(メールアドレス)	abc@def.co.jp			
	(自宅)TEL	03(〇〇〇〇)〇〇〇〇			
	(勤務先)TEL	03(〇〇〇〇)〇〇〇〇 (名称・部署名) (株) 〇〇 〇〇 課			
	(携帯)TEL	090(〇〇〇〇)〇〇〇〇			
入居者名	年齢	続柄	入居者名	年齢	続柄
乙野次郎	〇〇	本人			
乙野幸子	〇〇	妻			
乙野愛	〇	子			

頭書(5) 貸主及び管理業者

貸主	氏名	甲野太郎
	住所	東京都世田谷区桜山240番の15

管理業者	商号又は名称	賃管不動産(株)
所在地	東京都千代田区岩本町〇丁目〇番〇号	TEL 03(〇〇〇〇)〇〇〇〇
賃貸住宅管理業者登録制度登録番号		国土交通大臣(〇)第 〇〇〇〇 号
(一社)全国賃貸不動産管理業協会会員番号		〇〇〇〇〇 ※(一社)全国賃貸不動産管理業協会の会員である場合に記載
管理担当者	氏名 日本花子 (賃貸不動産経営管理士：登録番号 〇〇〇〇〇〇) ※賃貸不動産経営管理士の登録を受けている場合に記載	

※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。

所有者	氏名	
	住所	

頭書(6) 乙の債務の担保

担保の方法 (本契約で採用する ものにチェックし、 その右欄に所定の 事項を記載する)	<input checked="" type="checkbox"/> 連帯保証人	氏名	丙山 三郎
		住所	東京都杉並区梅丘〇丁目〇番〇号
	<input type="checkbox"/> 家賃債務保 証会社の提供 する保証	家賃債務保 証会社名	
		主たる事務 所の所在地	

頭書(7) 更新に関する事項

頭書(8) 特約事項

本契約の締結を証するため、本契約書を3通作成し、貸主、借主、連帯保証人が記名押印の上、各自1通を保有する。

平成〇年〇月〇日

甲・貸主	氏名 甲野 太郎 印	TEL 03(〇〇〇〇)〇〇〇〇
	住所 東京都世田谷区桜山240番の15	
乙・借主	氏名 乙野 次郎 印	TEL 03(〇〇〇〇)〇〇〇〇
	住所 東京都千代田区富士見〇丁目〇番〇号	
連帯保証人	氏名 丙山 三郎 印	TEL 03(〇〇〇〇)〇〇〇〇
	住所 東京都杉並区梅丘〇丁目〇番〇号	

宅 地 建 物 取 引 業 者	A		B	
	主たる事務所 所在地・TEL	東京都千代田区岩本町〇丁目 〇番〇号 03(〇〇〇〇)〇〇〇〇	主たる事務所 所在地・TEL	
	商号又は名称	賃管不動産（株）	商号又は名称	
	代表者の氏名	賃 管 太 郎 印	代表者の氏名	印
	免許証番号	東京 大臣 知事 （ 〇 ）第 0000 号	免許証番号	大臣 知事 （ ）第 号
宅 地 建 物 取 引 士	免許年月日	平成 〇 年 〇 月 〇 日	免許年月日	平成 年 月 日
	氏 名	日 本 花 子 印	氏 名	印
	登 録 番 号	（ 東京都 ） 第 〇〇〇〇 号	登 録 番 号	（ ） 第 号
	業務に従事する 事 務 所 名	賃管不動産（株）	業務に従事する 事 務 所 名	
	事務所所在地 TEL	東京都千代田区岩本町〇丁目 〇番〇号 03(〇〇〇〇)〇〇〇〇	事務所所在地 TEL	

※印は実印

※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。

契 約 条 項

(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）に記載する目的物件（以下「本物件」という。）について、居住のみを目的とする賃貸借契約（以下「本契約」という。）を以下のとおり締結した。

(契約期間)

第2条 契約期間及び本物件の引渡し時期は、頭書（2）記載のとおりとする。

2 甲及び乙は、協議の上、本契約を更新することができる。

- ・一般の賃貸借契約は、期間満了によって必ず終了するものではなく、貸主と借主との協議により更新することができる。
- ・借地借家法は、借主側に居住継続の意向があれば、更新を拒否できる正当な事由（貸主がその物件を自己使用する必要性、借主の契約条件の履行状況等を勘案して決定される。）がない限り更新されると定めている（これを法定更新という）。法定更新の場合、更新後の契約は期間の定めのない契約となり、賃料その他の条件は従前の契約と同一となる。更新にかかる事務の手間を回避する意味では法定更新にゆだねるというのもひとつの選択肢であるが、契約条件の見直しの機会であること、連帯保証人に対し保証意思を確認しておくことが無難であることなどから、合意更新を原則としている。

(賃料)

第3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 甲及び乙は、次の各号のいずれか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 近傍類似の建物に賃料の変動が生じ、賃料が不相当となった場合

3 1ヶ月に満たない期間の賃料は、1ヶ月を30日として日割計算した額とする。

- ・第2項の賃料改定については、借地借家法における賃料増減請求権行使の要件と同じ事情がある場合に協議によって決定することとしている。これは、契約は当事者間で誠意をもって協議し、合意がされればそれに従うという契約関係の根本を踏まえたものである。もっとも、協議が調わない場合には、裁判で決定されることになるし、最初から本規定による協議の段階を回避して裁判手続を利用することも法的には否定されないが、管理業者としては、賃料改定の申入れがあった場合は、この規定に基づき双方誠意をもって協議をし、合意を図るように心がける必要があろう。
- ・第3項については、いずれの月でも1ヶ月を30日として日割りし、その額に実日数をかけることとする。

(共益費)

第4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「維持管理費」という。）に充てるため、共益費を頭書（3）の記載に従い甲に支払うものとする。

2 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。

3 1ヶ月に満たない期間の共益費は、1ヶ月を30日として日割計算した額とする。

- ・共益費は、管理費との名称が使用されることもある。
- ・共益費の内容をどのようにするかは最終的には当事者の合意によることになるが、国土交通省の賃貸住宅標準

契約書の考え方に従い、ここでは、「専用部分であっては借主が各自負担するような費用を、共用部分では借主が共同して費用を負担する、その費用が共益費である」として規定している。

(負担の帰属)

第5条 甲は、本物件に係る公租公課を負担するものとする。

2 乙は、電気・ガス・水道・その他専用設備に係る使用料金を負担するものとする。

3 契約期間中、町内会費その他本物件に入居し生活するにあたって生じる諸費用、会費等については乙の負担とする。

4 乙は、第2条第1項に定める契約期間中、乙の負担で、乙の家財に対する火災保険（借家人賠償責任保険）に加入するものとする。

- ・本条項は、費用負担の最も基本となる公租公課、公共料金の負担の帰属を明確にすることで、トラブルの防止を図るものである。借主の専用設備使用に伴う公共料金は、借主の生活に伴う対価であることから借主の負担とし、本物件の公租公課は、貸主が資産を保有しそれを利用して利益をあげていることから、課税の応益負担の原則から貸主が負担することとしている。
- ・町内会費等借主が物件に入居し生活をするにあたって生じる地域社会との関係などに伴う費用は当然に借主の負担であることを確認している。

(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預け入れるものとする。

2 乙は、本物件を明け渡すまでの間、敷金をもって賃料、共益費その他の債務と相殺をすることができない。

3 賃料が増額された場合、乙は、頭書(3)に記載する月数相当分の新賃料額と旧賃料額の差額を、敷金に補填するものとする。

4 甲は、明渡しまでに生じた本契約から生じる乙の一切の債務を敷金から控除しなお残額がある場合には、本物件の明渡し後、遅滞なく、その残額を無利息で乙に返還しなければならない。

5 前項の規定により乙の債務額を差し引くときは、甲は、敷金の返還とあわせて債務の額の内訳を明示しなければならない。

- ・第2項では、契約期間中の敷金による債務の相殺を認めていない。敷金の返還は物件の明渡しが完了して、はじめて請求権が具体的に発生するからである。
- ・第3項では、賃料増額に伴う敷金の補填を認めている。一方賃料減額に伴う敷金の一部返還については規定しておらず、借主に不利な契約内容と考えられる可能性もないわけではないが、敷金はあくまで担保であり原則返還されるものであることを前提とし、被担保債権として一番に想定されるものは未払賃料であるから毎月分の賃料額を基礎としつつ（増額の場合の補填の正当性）、それ以外の物件の毀損等に対する修繕費等をも考慮してプラスアルファの金額を担保として要求すること（減額の場合の手当てがないことの正当性）は説明がつくものとする。
- ・敷金は債務の担保である以上、物件の明渡し時に、借主に返還されるべきである。そして、借主に未履行債務があった場合には、その債務の額を差し引いて返還する。この場合に貸主の意思表示は必要なく、当然に充当できるとするのが判例の考え方であり（最高裁昭和48年2月2日判決）、この点を明らかにするために第4項のような規定振りにしている。ただし、債務の明細を付け、速やかに返還することが、トラブル防止のためにも望ましいことから、第5項で、返還の際に債務の額の内訳を明示するものと規定している。
- ・敷金においては、契約終了時の原状回復費用との関係が問題になる。原状回復の範囲に何が含まれるのかの問題と直結するものであるが、少なくとも借主の故意過失に基づく毀損に対する原状回復債務については、敷金により担保されている。

(反社会的勢力ではないことの確約)

第7条 甲及び乙は、それぞれ相手方に対し、次の各号に定める事項を確約する。

- 一 自らが、暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第二号に規定する暴力団、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 甲又は乙が法人の場合、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はないこと
- 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

- ・不動産流通関係各団体が、国土交通省及び警察庁との間の協議に基づき平成23年5月に取りまとめた「暴力団排除条例制定に伴う反社会的勢力排除モデル条項」に従い、契約当事者双方が、契約時に自ら又は役員等が反社会的勢力ではないことを確約する旨の条項を追加した。
- ・本条と同一の規定が、賃貸住宅標準契約書（改訂版）でも新設されている。

(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、本物件の使用にあたり、次の各号に掲げる行為を行ってはならない。
 - 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、カラオケ等の操作、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 第1項の規定にかかわらず、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、又は転貸すること
 - 七 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
 - 八 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
 - 九 第17条第二号の規定にかかわらず、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
- 4 乙は、本物件の使用にあたり、甲の書面による承諾を得ることなく、次の各号に掲げる行為を行ってはならない。
 - 一 犬、猫その他小動物等ペットの飼育
 - 二 階段・廊下等共用部分への物品の設置
 - 三 階段・廊下等共用部分への看板・ポスター等の広告物の掲示

- ・「暴力団排除条例制定に伴う反社会的勢力排除モデル条項」に従い、第3項第七号～第九号を新たに追加した。同様の条文は、賃貸住宅標準契約書（改訂版）でも追加されている。いずれも反社会的勢力の事務所としての使用又はその兆表をとらえ、第11条の解除につなげることによって、反社会的勢力排除の取組みに資する趣旨を有する。
- ・一般的な譲渡転貸は第8条第1項で貸主の承諾の上可能としつつ（民法の原則）、譲渡先等が暴力団員である

場合には絶対禁止事項としている。

- ・ 一般的な同居人の追加は第17条で通知事項としつつ（標準契約書ベース）、暴力団員に限っては同居人への追加等は絶対禁止事項としている。

（乙の管理義務）

第9条 乙は、本物件を善良なる管理者の注意をもって使用する義務を負う。

2 乙は、特に本物件の火災発生防止に留意するものとする。

3 乙は、管理規約・使用細則等を遵守するとともに、甲が本物件の管理上必要な事項を乙に通知した場合、その事項を遵守しなければならない。

4 契約締結と同時に甲は、乙に対し入居に必要な本物件の鍵を貸与する。乙は、これらの鍵を善良なる管理者の注意をもって保管かつ使用しなければならない。万一紛失又は破損したときは、乙は、直ちに甲に連絡のうえ、甲が新たに設置した鍵の交付を受けるものとする。ただし、新たな鍵の設置費用は乙の負担とする。

5 乙は、鍵の追加設置、交換、複製を甲の承諾なく行ってはならない。

- ・ 乙は、借主として本物件を使用するにつき善良なる管理者としての注意義務を負っている。本条では、第1項においてその旨を確認するとともに、第2項以下で具体的にその内容を明記している。
- ・ 第3項の管理規約は、区分所有建物を賃貸する場合の、当該区分所有建物の管理規約を指す。区分所有建物の賃貸の場合、借主も当該区分所有建物の管理規約及び集会決議で建物及び敷地の使用方法に係る部分を遵守すべき義務を負っている（区分所有法第46条第2項）。
- ・ 第3項の使用細則は、本契約書とは別に、物件の住まい方やごみの出し方等の居住ルールや共同施設の利用方法等につき定めることが予想される。特に共同住宅の場合は、ほかの借主との関係で一定の住まい方ルールを定めておく必要性があり、借主が当該使用細則を守るべき義務は、本項の規定により設定されることになる（契約書になら使用細則遵守義務を規定していなければ、貸主が一方的に定める使用細則につき借主の遵守義務は発生しない。その場合、「使用細則」につき改めて貸主と借主とが合意する必要がある。）。その内容については、借主の権利を不当に制限するものであってはならない。

（契約期間中の修繕）

第10条 甲は、本項第一号から第五号に掲げる修繕を除き、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。

一 畳の取替え、裏返し

二 障子紙の張替え、ふすま紙の張替え

三 電球、蛍光灯、ヒューズ、LED照明の取替え

四 給水栓、排水栓の取替え

五 その他費用が軽微な修繕

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、第1項第一号から第五号に掲げる修繕を自らの負担において行うことができる。

4 本物件内に破損箇所が生じたとき、乙は、甲に速やかに届け出て確認を得るものとし、その届出が遅れて甲に損害が生じたときは乙は、これを賠償する。

- ・ 民法第606条では、修理は原則として貸主の義務とされている。したがって、第1項で、第一号から第五号までに定める費用が軽微な修繕を除き貸主は修繕義務を負うものとしている。この点、賃貸住宅標準契約書（改訂版）では、民法の一般原則を第1項で記載し、費用が軽微な修繕についても貸主の義務を免除しない扱いとしたが、本書式では、下記判例の趣旨を踏まえ、従前どおりの取扱いとしているところである。

- ・民法の規定は強行規定ではないので、修繕義務に係る特約は民法上有効である。しかし、修繕をすべて借主の義務とするような特約は借主にとって著しく不利なものであり、賃料がきわめて低廉であるような場合でない限り合理性を認めることは困難である。判例も、このような特約は、借主の積極的な修繕義務を認めたものではなく、貸主の修繕義務を免除したにすぎないとしている。
- ・第3項では、安価な費用で修繕でき、貸主の修繕の実施を待っている借主に不都合が生じるようなものについては、借主の負担で、貸主の承諾を得ずに修繕できることとしている。この規定は、借主に積極的に修繕義務を課しているものではないため、貸主は、借主に修繕の実施を請求できない。「その他費用が軽微な修繕」としては、例えば浴槽のふた、ドアのチェーン、すのこなどが考えられる。トラブル防止のため、第1項第五号の「その他費用が軽微な修繕」とは何か、別表等で定めることも考えられる。
- ・第4項は、破損箇所が生じたとき、乙の届出が遅れてそれにより貸主に損害が生じたと認められる場合（届出の遅れと損害発生に相当因果関係がある場合）には、乙が損害賠償することとしている。
- ・なお、地域によっては、条例により、契約期間中の修繕の基本的考え方・特約内容を、契約書とは別に書面により説明することが義務付けられている場合があるので（例：東京都賃貸住宅紛争防止条例）、注意が必要である。

（契約の解除）

<p>第11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。</p> <p>一 乙が賃料又は共益費の支払いを2ヶ月以上怠ったとき</p> <p>二 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の負担を怠ったとき</p> <p>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。</p> <p>一 本物件を居住の用以外に使用したとき</p> <p>二 第8条（第3項第七号から第九号を除く。）のいずれかの規定に違反したとき</p> <p>三 入居時に、乙又は連帯保証人について告げた事実と重大な虚偽があったことが判明したとき</p> <p>四 その他乙が本契約の各条項に違反したとき</p> <p>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。</p> <p>一 第7条の確約に反する事実が判明したとき</p> <p>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とき</p> <p>4 甲は、乙が第8条第3項第七号から第九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、本契約を解除することができる。</p>

- ・本来借主は、契約に定めた期限までに賃料を支払わなければならないのであり、1ヶ月でも遅延すれば、契約違反であって借主の債務不履行責任が発生する。ただし、賃料の支払いにつき翌月分前払い方式を採用しているケースにおいて、口座への入金忘れその他の事情で遅延した場合については、借主にも酌むべき事情があると考えられるため、本契約書ではさらに1ヶ月分を滞納した（要するに単なる手続きミスとの抗弁ができない）時点である2ヶ月間の滞納でもって、催告の上契約解除できるものと規定し、借主に対し債務の本旨に従った履行を促すこととしている。ただし、建物賃貸借契約の解除については、裁判の場面では当事者間の信頼関係が破壊されたかどうかという実質要件が考慮されるため、実際に解除をするか否かについては、この実質要件にも配慮した運用が必要である。
- ・契約解除については、第1項で、作為義務違反につき催告のうえ解除を、第2項で、不作為義務違反につき信頼関係の破壊を要件とした解除を、それぞれ定めている。一方、第3項及び第4項は、反社会的勢力排除のための条項であり、暴力団排除条例等にもうたわれ、かつ、高度の信頼関係の破壊の要件を満たすものと理解されることから、無催告解除としている。これは、賃貸住宅標準契約書（改訂版）でも同様である。

(乙からの解約)

第12条 乙は、甲に対して30日前までに解約の申入れを行うことにより、本契約を終了することができる。

2 前項の規定にかかわらず、乙は解約申入れの日から30日分の賃料又は賃料相当額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、随時に本契約を終了することができる。

- ・ 共益費は共用部分の維持管理に要する費用であるとの性質上、実際に物件を利用しうる期間に応じて発生するものである。したがって、第2項の場合も、共益費の負担は実際の明渡し時点までとし、賃料とは異なり実際の明渡し後の「共益費相当額」の負担は要件としていない。

(明渡し)

第13条 乙は、明渡し日を10日前までに甲に通知の上、本契約が終了する日までに本物件を明け渡さなければならない。

2 乙は、第11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。

3 乙は、明渡しの際、貸与を受けた本物件の鍵を甲に返還し、複製した鍵は甲に引き渡さなければならない。

4 本契約終了時に本物件等内に残置された乙の所有物があり、本物件を維持管理するために緊急やむを得ない事情がある時は、乙がその時点でこれを放棄したものとみなし、甲はこれを必要な範囲で任意に処分し、その処分に要した費用を乙に請求することができる。

5 乙が明渡しを遅延したときは、乙は、甲に対して、賃貸借契約が解除された日又は消滅した日の翌日から明渡し完了の日までの間の賃料の倍額に相当する損害金を支払わなければならない。

- ・ 第1項で、借主の明渡し日が決まっているであろうと思われる10日前までに甲に通知することとしている。
- ・ 第3項で、借主は、物件の明渡し時に、入居時に渡した鍵及び複製をした鍵すべてを返還ないし引き渡すものとしている。
- ・ 第4項の残置物の任意処分等については、我が国の法制度では自力救済は禁止されており、本来は裁判所の力を借り、債務名義を得て強制執行により実現する必要がある。ただし、例外的に、「法律の定める手続きによったのでは、権利に関する違法な侵害に対抗して現状を維持することが不可能又は著しく困難であると認められる緊急やむを得ない特別の事情が存する場合においてのみ、その必要の限度を超えない範囲で」自力救済は許されるとされている（最高裁昭和40年12月7日判決、札幌地裁平成11年12月24日判決など）。本規定は、そのような、①目的の正当性、②手段の相当性、③緊急性、④補充性といった要件がすべて備わる場合に限り、例外的に自力救済を可能とするものである。しかしながら、具体の事案につき、裁判所は、結論として、これらの要件を満たさないと自力救済を認めずに貸主・管理者に不法行為責任が生ずるとしている。したがって、本条文は、借主に対するけん制としての意味合いを込めて作成してあるため、実際の場面では慎重に対処する必要があり、安易な本規定の適用は慎むべきである。

(明渡し時の原状回復)

第14条 本物件の明渡し時において、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 甲及び乙は、本契約時において、本契約に係る明渡し時の原状回復の条件については別表の記載によることを確認した。

3 甲及び乙は、本物件の明渡し時において、別表の規定に基づいて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。ただし、原状回復の方法は、別表に特段の定めがない限り、甲が工事の手配等を行うものとし、乙は、自らの負担部分に係る費用を甲に対し支払うものとする。

- ・ 第1項はいわゆる原状回復義務を定めたものであるが、通常損耗分を除き借主の負担とし、基本的に原状回復ガイドラインの考え方に沿っている。

- ・第2項は、契約時に、別表（第14条関係）「Ⅰ 本物件の原状回復条件」で原状回復に係る一般原則の取扱いを、別表（第14条関係）「Ⅱ 例外としての特約」で第1項の原則に対し特約があることを、契約当事者が確認し、本契約における原状回復条件は別表記載のとおり合意した旨の確認条項である。
- ・通常損耗分を超える原状回復義務を借主に課すなどの特約をする場合には、別表中のⅡの欄に記載することになる。なお、当該特約が成立するためには、その範囲等につき明確な合意（①契約書に一義的に明白な記載があること、②それが不十分な場合には口頭の説明により借主が明確に認識すること、など）があることが必要とされることから（最高裁平成17年12月16日判決）、別表Ⅰの一般原則を確認のうえ、Ⅱの欄にその範囲等を具体的に記載し、貸主借主両者の署名押印を求めることとしている（賃貸住宅標準契約書（改訂版）に則した内容となっている。）。
- ・第3項は、第2項及び別表で契約時に合意した原状回復条件につき、実際の損耗等が当該条件に従い貸主借主いずれかの負担となるかなどにつき協議をすることを定めている。また、原状回復工事は甲（貸主側）で手配し、借主側が費用負担をする場合があることを条文中明示している。
- ・別表とは別に、「目安単価表」を用意している（賃貸住宅標準契約書（改訂版）では別表中に挿入されているが、記載がない場合の無用な混乱を回避する観点から、別表とは分離して「参考」（補足）として位置付けた。）。
- ・あらかじめ乙に対し原状回復に要する費用を情報として提示しておく場合には、この目安単価表に記載をし、別表に添付するようにする。
- ・なお、地域によっては、条例により、原状回復の基本的考え方・特約内容を、契約書とは別に書面により説明することが義務付けられている場合があること（例：東京都賃貸住宅紛争防止条例）に注意されたい。

（立入り）

- 第15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 本契約が終了した後に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本物件の確認をするときは、甲及び物件の確認をする者は、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、乙の承諾を得ずに立ち入ったときは、その旨を乙に通知しなければならない。

- ・甲に加え、又は甲の代わりに管理業者が立ち入ることができることとする場合には、管理委託契約において当該権限を管理業者に授権することが必要である。
- ・また、実際の立入りをする者が管理業者であることを乙にあらかじめ示して立入り時点での無用なトラブルを回避する趣旨から、第15条の「甲」を「甲又は頭書(5)記載の管理業者」に変更しておくことも考えられる（同趣旨の取扱いは、賃貸住宅標準契約書でも認められていたところである。）。

（甲の通知義務）

- 第16条** 甲は、次の各号のいずれかに該当するときは、直ちにその旨を書面によって乙に通知しなければならない。
- 一 賃料等支払方法の変更
 - 二 頭書(5)に記載した管理業者の変更

（乙の通知義務）

- 第17条** 乙又は連帯保証人は、次の各号のいずれかに該当するときは、直ちにその旨を書面によって甲に通知しなければならない。
- 一 1ヶ月以上の不在又は現に不在であるとき

- 二 頭書(4)に記載する入居者(出生を除く。)を追加するとき
- 三 連帯保証人の住所・氏名・緊急の連絡先・その他の変更
- 四 連帯保証人の死亡又は解散
- 五 連帯保証人の破産開始決定等連帯保証人として要求される能力又は資力を失ったとき

(延滞損害金)

第18条 乙は、本契約より生じる金銭債務の支払いを遅滞したときは、年(365日あたり)14.6%の割合による延滞損害金を支払うものとする。

- ・ 損害賠償の予定であり、当事者も裁判所も損害賠償額についてはこの規定に拘束される。個人が借主の住宅賃借の場合、消費者契約法が適用されるので、消費者契約法上の上限である14.6%を定めている。

(乙の債務の担保)

第19条 本契約においては、頭書(6)に記載する方法により、乙の債務を担保する。

- 2 頭書(6)で「連帯保証人」にチェックがある場合には、次の各号の定めによるものとする。
 - 一 頭書(6)記載の連帯保証人は、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
 - 二 連帯保証人が死亡し、又は破産開始決定等によって連帯保証人として要求される能力又は資力を失ったときは、第17条の規定に基づき乙は直ちにその旨を甲に通知するとともに、甲の承諾する新たな連帯保証人に保証委託するものとする
 - 三 前号の場合において新たに甲との間で連帯保証契約を締結した連帯保証人は、第一号に定める義務を負うものとする
- 3 頭書(6)で「家賃債務保証会社の提供する保証」にチェックがある場合には、次の各号の定めによるものとする。
 - 一 頭書(6)記載の家賃債務保証会社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、本契約と同時に同保証を利用するために必要な手続きをとらなければならない
 - 二 乙が前号の手続きをとらない場合その他乙の責に帰すべき事由により前号に定める保証が利用できない場合は、本契約は成立しないものとする。ただし、乙は、頭書(2)記載の契約の始期から本物件を明渡すまでの間の賃料相当損害金を負担しなければならない
 - 三 前号本文の場合において、別に連帯保証人を立てることにより契約を成立させることを甲乙間で合意した場合には、前号の規定にかかわらず、甲と連帯保証人との間で連帯保証契約が成立したことをもって、頭書(2)記載の契約の始期に本契約が有効に成立したものとみなす

- ・ 個人の連帯保証人をつける場合には頭書(6)の連帯保証人欄にチェックのうえ、第2項を適用し、家賃債務保証会社を使う場合には頭書(6)の家賃債務保証会社欄にチェックの上、第3項を適用する。
- ・ 連帯保証人の場合には、連帯保証人の資力等を判断するため、契約締結の際に、納税証明書・源泉徴収票・印鑑証明・住民票などの提出を求めることも考えられる。
- ・ 賃貸契約については、債務の範囲が明確であることから連帯保証人の責任は契約更新後も継続すると考えられている。ただし、現実に借主に債務不履行の事実(賃料滞納等)が存在し、それが拡大していくにもかかわらず、その点を連帯保証人に通知することなく漫然と契約更新した場合、更新後の部分については連帯保証人の責任が否定された裁判例もある。したがって、このような場合には、更新時に乙の債務内容を通知して、あらかじめ連帯保証人に保証意思を確認しておくことが必要である。
- ・ 家賃債務保証会社を付ける旨合意があっても、審査が通らなかったなどの理由で当初予定の家賃債務保証会社の利用ができない場合には、原則として契約は成立しないが(第3項第二号)、事前ないし事後に、その代替措置として別に連帯保証人を立てれば契約は成立する旨の合意があれば、その合意に従うものとしている(第3項第三号)。

(契約の消滅)

第20条 本契約は、天災、地変、火災その他甲乙双方の責めに帰さない事由により、本物件が滅失した場合、当然に消滅する。

- ・天災、地変、火災、当事者双方の責めに帰することができない事由によって物件が滅失した場合は、契約の対象となる目的物がなくなることから契約は当然に消滅する。第20条では、この当然の法理を確認的に記述している（賃貸住宅標準契約書（改訂版）と同様）。
- ・なお、「滅失」とは、物件が住宅としての機能を失った状態をいうとされ、全壊、全焼、流出のみならず、全壊には至らなくても通常の修繕や補修では、住宅としての機能を回復することができない程度の損壊も含まれる。一方、住宅としての機能が回復できる場合には、本条により契約は消滅せず、第10条の修繕の問題となる。

(免責)

第21条 地震、火災、風水害等の災害、盗難等その他不可抗力と認められる事故（前条の場合を含む。）、又は、甲若しくは乙の責によらない電気、ガス、給排水等の設備の故障によって生じた甲又は乙の損害について、甲又は乙は互いにその責を負わないものとする。

(協議)

第22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。

(合意管轄裁判所)

第23条 本契約に起因する紛争に関し、訴訟を提起する必要があるときは、本物件の所在地を管轄する地方（簡易）裁判所を第1審管轄裁判所とする。

(更新に関する事項及び特約事項)

第24条 前条までの規定以外に更新に関する事項及び特約事項については、頭書(7)又は(8)記載のとおりとする。

[頭書(7)更新に関する事項関係コメント]

- ・あらかじめ合意の上、金員の授受を条件に更新を行うことを取り決める場合には、当事者間で明確な合意があったことを明らかにするために、頭書(7)の更新の条件欄にその旨及び金額を明記する必要がある。

特約例

- 1 本契約を更新する場合には、乙は、甲に対し、甲が指定する日までに、甲が指定する方法により、更新料として、金〇〇〇円を支払わなければならない。
- 2 前項の更新料の支払いがある場合には、甲は、更新後の契約条件に従い、乙が円満に本物件の利用を継続することを認めるものとする。

更新料特約については、賃料の補充ないし前払い、賃貸借契約継続の対価等の複合的要素を有するものであり、契約書に一義的かつ具体的な記載があり、賃料の額等に照らし高額過ぎるなどの特段の事情がない限り有効とした判例がある（最高裁平成23年7月15日判決）。更新料特約をする場合には、この判例の判断枠組みをもとに、地域の相場等に見合う金額の設定等をするとともに、更新料の趣旨等につき整理して他の契約条項との整合性にも十分に配慮しておくことも大切である。

- ・なお、契約の更新にあたって、管理業者が更新事務を行い、その対価として貸主借主双方に更新事務手数料の

支払いを求めることは、管理業者と貸主借主との間で事前に合意があり、額が相当であれば許容されると解する。ただし、これは管理業者と貸主借主との間の関係であって、貸主と借主との間の権利義務関係を定める賃貸借契約関係とは別であることから、本書式中に記載するのではなく、別途管理業者と貸主借主間で合意書などを用意することになる。

- ・更新事務手数料を借主から徴収することはできないとの見解も聞かれるところである。しかし、管理業者が更新業務を適正に進めることは、貸主側の一方的な利益のためではなく、借主の利益に資するものでもあり、その利益に見合った対価を求めることが直ちに不当であるとはいえない（新規契約時に借主側も報酬支払義務が生じることと本質的には同一である。）。また、更新は、あらかじめ定められた契約期間が満了した時点での問題であり、借主が受ける利益の対価に相当する金員は賃料の中には含まれておらず、よって当該利益分の対価は貸主経由で支払えば足りるという関係にもない。したがって、上記のように、「管理業者と貸主借主との間で事前に合意があり、額が相当であれば許容される」としているところである。

参考

[頭書(8)特約事項関係コメント]

ア 取り切りの一時金の授受をする場合

条文例：○ 乙は、甲に対し、甲が指定する日までに甲が指定する方法により、頭書(3)に記載する一時金を支払わなければならない。

○ 甲は、前項の一時金については、契約終了時に乙に返却しないものとする。

- ・あらかじめ合意の上、退去時に返還を要しない一時金の授受を行う場合には、当事者間で明確な合意が存在したことを明らかにするために、頭書(3)の欄に一時金の名称・額を明記し、あわせて頭書(8)に特約条項としてその旨規定する必要がある。
- ・一時金については、更新料に係る最高裁平成23年7月15日判決や、敷引特約に係る最高裁平成23年7月12日判決で、経済的合理性を要求する一方、法的趣旨や内容までは甲において説明すべき信義則上の義務はないとした。しかし、他の契約条件との整合性（期間内に契約が終了した場合の取扱いなど）につき問題が生じないよう、その趣旨はあらかじめ十分に整理しておくことが必要である。

イ 有益費償還請求権及び造作買取請求権の行使を排斥する場合

条文例：○ 乙は、本契約の終了にあたり、有益費償還請求及び造作買取請求権を行使することができない。

- ・借主は、本契約書第8条第2項の規定に従い、貸主の承諾を得て建物の増改築等をすることができる。そして民法又は借地借家法上、借主は契約終了時に有益費償還請求権は造作買取請求という形で投下資本を回収することが認められている。ただし、これらの規定は任意規定であり、当事者間の特約によって適用を排斥することができる。
- ・なお、原状回復に係る特約例については、全宅管理 HP「住宅賃貸借契約書「原状回復」条項の特約例について」を参照のこと。

別表(第14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、

- ・賃借人の故意・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、賃借人が負担すべき費用となる。
- ・建物・設備等の自然的な劣化・損耗等(経年変化)及び賃借人の通常の使用により生ずる損耗等(通常損耗)については、賃貸人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条及び消費者契約法第8条・第9条・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 賃貸人・賃借人の修繕分担表

賃貸人の負担となるもの	賃借人の負担となるもの
【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(賃借人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(賃借人所有)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. 賃借人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. 賃借人が結露を放置したことで拡大したカビ、シミ(賃貸人に通知もせず、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、賃借人が放置したため壁が腐食 4. タバコのヤニ、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. 賃借人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(賃借人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、換気扇等の油污れ、すす(賃借人が清掃・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(賃借人が清掃・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もしく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

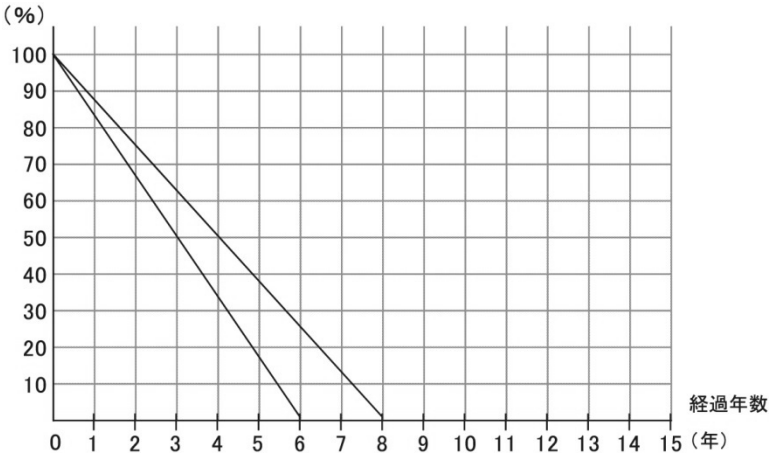
2 賃借人の負担単位

負担内容		賃借人の負担単位		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、賃借人が毀損した箇所を含む一面分までは張替え費用を賃借人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賃借人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、部位もしくは、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賃借人負担割合(耐用年数6年及び8年、定額法の場合)

賃借人負担割合(原状回復義務がある場合)



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、賃借人は、例外として、下記の費用については、賃借人の負担とすることに合意します(ただし、民法第90条及び消費者契約法第8条、第9条、及び第10条に反しない内容に限ります。)

(括弧内は、本来は賃貸人が負担すべきものである費用を、特別に賃借人が負担することとする理由。)

.

甲：

乙：

㊞

㊞

参 考

別表（第 14 条関係）「Ⅰ 本物件の原状回復条件」－補足－

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、入居時における賃借人・賃貸人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、賃借人・賃貸人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。

- ・あらかじめ乙に対し原状回復に要する費用を情報として提示しておく場合には、この目安単価表に記載をし、別表に添付するようにする。