

3—(7) 一時使用目的賃貸借契約書(A)

一時使用目的賃貸借契約書(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 (以下「甲」という。)と借主 (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	階 号室		
	所 在 地	(住居表示)		
		(登記簿)		
	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 ()／()階建／全()戸		
住戸 部分	種 類	マンション・アパート・戸建・()	新築年月	年 月
	間 取 り	()LDK・DK・K・ワンルーム	床面積	m ² (他 バルコニー 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) 借家の目的及び一時使用目的の事情

頭書(3) 契約期間

年 月 日 から	年 月 日まで(年間)
目的物件の引渡し時期	年 月 日

頭書(4) 賃料等

賃 料	月額 円	共 益 費	月額 円	家財保険料	
敷 金	円 (賃料 ヶ月)	附 属 施 設 料	月額 円		
そ の 他 の 条 件					
貸 与 す る 鍵	鍵No.				
	本 数	本	本	本	本
賃料等の支払時期		翌月分を毎月 日まで			

賃料等の 支払方法	☐ 振 込	振 込 先	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： 借主
	☐ 持 参	持 参 先	
	☐ 口座引落	委 託 会 社 名	口座引落手数料負担者：

頭書(5) 借主、緊急連絡先及び入居者

借 主 氏 名			
緊急連絡先	氏 名	借主との関係	
	(メールアドレス)		
	(自 宅)TEL		
	(勤務先)TEL	(名称・部署名)	課
	(携 帯)TEL		

入居者名	年齢	続柄	入居者名	年齢	続柄

頭書(6) 貸主及び管理業者

貸主	氏名
	住所

管 理 業 者	商号又は名称		
所 在 地	TEL		
賃貸住宅管理業者登録制度登録番号	国土交通大臣()第 号		
(一社)全国賃貸不動産管理業協会会員番号	※(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 (賃貸不動産経営管理士：登録番号) ※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(7) 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)	☐ 連帯保証人	氏名	
		住所	
	☐ 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(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。

		年	月	日
甲・貸主	氏名	㊞	TEL	
	住所			
乙・借主	氏名	㊞	TEL	
	住所			
連帯保証人	氏名	㊞	TEL	
	住所			

宅 地 建 物 取 引 業 者	A		B	
	主たる事務所 所在地・TEL	㊞	主たる事務所 所在地・TEL	㊞
	商号又は名称		商号又は名称	
	代表者の氏名		代表者の氏名	
	免許証番号	大臣 知事 ()第 号	免許証番号	大臣 知事 ()第 号
	免許年月日	平成 年 月 日	免許年月日	平成 年 月 日
宅 地 建 物 取 引 士	氏 名	㊞	氏 名	㊞
	登 録 番 号	() 第 号	登 録 番 号	() 第 号
	業務に従事する 事務所名 事務所所在地 TEL		業務に従事する 事務所名 事務所所在地 TEL	

※㊞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、借地借家法第40条に規定する一時使用目的の借家契約（以下「本契約」という。）を、以下のとおり締結した。

- ・一時使用目的の借家契約であることを明記する必要がある。

(借家の目的及び一時使用目的の事情)

第2条 甲及び乙は、頭書(2)記載の目的及び事情であることを承知して、本契約を締結した。

- ・一時使用目的の合意であることを明確にするため、一時使用目的の借家契約を締結した事情、借家の目的等を具体的に契約書上に記載する。
- ・(頭書(2)記載例)

乙は、自己の住居の建替え工事を行うため、その工事期間（ 年 月 日～ 年 月 日）に限って仮住まいの目的で、本物件を一時使用目的の借家契約として賃借する。

(契約期間)

第3条 契約期間及び本物件の引渡し時期は、頭書(3)記載のとおりとする。

2 本契約は、前項の期間の満了により終了する。ただし、第2条の目的を達成するために必要な場合において、甲乙協議の上、当該目的達成に、必要な期間更新することを合意することを妨げない。

- ・契約期間は特に制限はなく、一時使用の目的との関係で合理的な範囲であればよい。ただし、あまり長期間であれば、そもそも「一時使用目的」といえるのかという点で問題となりうるので、注意が必要である。
- ・一時使用目的の借家契約の性質上、更新を前提とするような契約条項を設けると、一時使用目的の賃貸借契約を否定する方向に働くため、契約書上は、期間満了で契約は終了するとし、あらかじめ更新についての取り決めは置いていない。
- ・ただし、契約終了時に一時使用目的との関係で契約期間の延長が必要な場合、双方合意の上で更新することは可能である。

(賃料)

第4条 乙は、頭書(4)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、前条の契約期間中、賃料を改定することはできない。

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。

4 前条第2項ただし書の規定により契約を更新する場合、乙は、本契約期間終了の 日前までに、甲の指定した更新後の期間に対応した賃料を一括して前払いするものとし、その支払方法は頭書(4)に定めるとおりとする。

- ・賃料が相場よりも低額で定められている場合には一時使用目的の借家契約を肯定する事情となる。
- ・事情変更に伴う賃料改定の契約条項は、ある程度長期間の契約を前提とすると考えられる。したがって、一時使用目的の借家契約の性格上、第2項で賃料は改定しない旨規定している。
- ・ただし、一時使用の目的に応じある程度長期間契約が継続することに合理性がある場合には、通常の賃貸借契約にならい、賃料改定のルールを定めることは可能である。
- ・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「維持管理費」という。）に充てるため、共益費を頭書(4)の記載に従い甲に支払うものとする。

2 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。

3 第3条第2項ただし書の規定により契約を更新する場合、乙は、前条第2項に定める更新後の賃料の支払いと同時に、かつ同じ方法で、更新後の期間に対応した共益費を一括して前払いするものとする。

- ・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したが、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。
- ・賃料改定と同様の理由により、共益費改定にかかる規定は設けていない。

(負担の帰属)

第6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、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。

(敷金)

第7条 乙は、本契約から生じる債務の担保として、頭書(4)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(4)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、本物件が明け渡され、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、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。

- ・一時使用目的の借家契約であっても、借主の債務の担保としての敷金の授受は想定される。
- ・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。
- ・なお、礼金、権利金の授受は、一時使用目的の借家契約を否定する方向に働くので、敷金以外の一時金の取り決めはしていない。

(反社会的勢力ではないことの確約)

第8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月末日に取りまとめた「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新たに追加した。
- ・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9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18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またはその兆表をとらえ、第12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9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18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10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（契約書にならん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11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）

第12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 乙が賃料又は共益費の支払いを2ヶ月以上怠ったとき
- 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

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 本物件を居住の用以外に使用したとき
- 二 第9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
- 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
- 四 その他乙が本契約の各条項に違反したとき

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8条の確約に反する事実が判明したとき
- 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

4 甲は、乙が第9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。

- ・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ヶ月間の滞納をもって、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13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14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12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して自力救済を認めずに貸主・管理業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15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15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「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、また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16条の「甲」を「甲または頭書(6)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17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(6)に記載した管理業者の変更

(乙の通知義務)

第18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(5)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19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貸の場合、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20条 本契約においては、頭書(7)に記載する方法により、乙の債務を担保する。

- 2 頭書(7)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(7)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18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(7)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(7)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(3)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(3)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(7)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(7)の家賃債務保証会社欄にチェックのうえ、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、現実には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

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、あらためて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21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21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）と同様である）。
- ・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、全滅、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11条の修繕の問題となる。

（免責）

第22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23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24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。

（特約事項）

第25条 特約事項については、頭書（8）記載のとおりとする。

別表(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、

- ・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

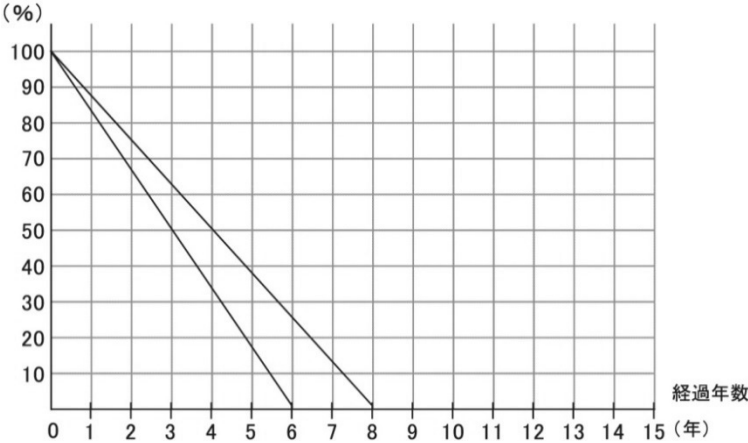
【建具等、襖、柱等】	
1. 網戸の張替え(特に破損はしていないが、次の入居者確保のために行うもの) 2. 地震で破損したガラス 3. 網入りガラスの亀裂(構造により自然に発生したもの)	1. 飼育ペットによる柱等のキズ、臭い(ペットによる柱、クロス等にキズが付いたり、臭いが付着している場合) 2. 落書き等の故意による毀損
【設備、その他】	
1. 専門業者による全体のハウスクリーニング(賃借人が通常の清掃を実施している場合) 2. エアコンの内部洗浄(喫煙等の臭いなどが付着していない場合) 3. 消毒(台所・トイレ) 4. 浴槽、風呂釜等の取替え(破損等はないが、次の入居者確保のために行うもの) 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、換気扇等の油汚れ、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若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・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	の 補修 毀損部分	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、部位若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 15 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、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。