

3—(9) 住宅使用目的建物賃貸借契約書(A)

住宅使用目的建物賃貸借契約書(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		
	種 類	マンション・アパート・戸建・()	新 築 年 月	年 月
住戸 部分	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) 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(3) 賃料等

賃 料	月額	円	共 益 費	月額	円	家財保険料	月額	円
敷 金		円 (賃料 ヶ月)			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(4) 借主、緊急連絡先

借主法人名		
借主法人担当者 連絡先	(部 署)	
	(担当者)	
	(連絡先)TEL	(メールアドレス)

入居者名	年齢	続柄	入居者名	年齢	続柄
入居者 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				

頭書(5) 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(6) 更新に関する事項

--

頭書(7) 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	法人名	TEL
	所在	
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 () 第 号 知事	免許証番号	大臣 () 第 号 知事
宅 地 建 物 取 引 士	免許年月日	平成 年 月 日	免許年月日	平成 年 月 日
	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	

※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、乙の社員の社宅として使用すること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。

社宅契約であっても、貸主との関係では会社が借主であり、賃貸借契約上の合意及び取決めの当事者は、あくまでも会社である。入居者は、その会社との間の社宅使用契約の当事者に過ぎない。

(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。

(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。

(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、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。

(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
- 2 乙は、甲に対し、入居者である社員（以下「入居者」という。）が次の各号に定める事項に該当することを確約する。
 - 一 反社会的勢力ではないこと
 - 二 反社会的勢力に自己の名義を利用させ、入居させるものではないこと
 - 三 自ら又は第三者を利用して、次の行為をしないこと
 - ア 甲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甲の業務を妨害し、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」を参考に、契約時に、当事者双方が自ら又は役員等が反社会的勢力ではないこと等及び借主（法人）が実際の入居者（社員等）が反社会的勢力ではないこと等を確約する旨の条項を新たに追加した。
- ・本条と同趣旨の規定が、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（乙の社員にその住宅として利用させる場合を除く。）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、転貸し、又は入居させること
 - 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

5 乙は、入居者に対し、入居者との間の社宅使用契約等において、前4項の規定に従わせるよう義務付けるものとする。

- ・本契約書は、あくまでも会社を借主とする賃貸借契約である以上、禁止制限行為の主体は会社乙である。ただし、実際の使用は入居者であり、入居者が上記禁止制限行為を遵守することが必要であることから、第5項で、社宅使用契約等において入居者にも同様の義務付けを行うこととして、乙が入居者との関係でも対応するよう求めている。また、仮に入居者の行為によって禁止制限行為違反の状態が生じた場合には、第5項違反を通して、乙の責任を追及できることを明確にしている。
- ・乙と社員との間の関係をどう捉えるか議論があるが、仮に社員との間の転貸借と捉える場合、第2項の転貸借の原則禁止と抵触することになるため、転貸借禁止を規定する第2項で「乙の社員にその住宅として利用させる場合を除く」ことを明記している。
- ・「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。
- ・一般的な譲渡は第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。

（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。

6 乙は、入居者に対し、入居者との間の社宅使用契約等において、前5項の規定に従わせるよう義務付けるものとする。

- ・本契約書は、あくまでも会社を借主とする賃貸借契約である以上、管理義務の主体は会社乙である。ただし、実際の使用は入居者であり、入居者が同様の管理義務を負うことが必要であることから、第6項で、社宅使用契約等において入居者にも同様の義務付けを行うこととして、乙が入居者との関係でも対応するよう求めている。また、仮に入居者の行為によって管理義務違反の状態が生じた場合には、第6項違反を通して、乙の責任を追及できることを明確にしている。

（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。
- 5 乙は、入居者に対し、入居者との間の社宅使用契約等において、第2項から前項までの規定に従わせるよう義務付けるものとする。

- ・ 本契約書は、あくまでも会社を借主とする賃貸借契約である以上、管理義務の主体は会社乙である。ただし、実際の使用は入居者であり、入居者が同様の修繕への対応やその協力をする必要があることから、第5項で、社宅使用契約等において入居者にも同様の行為を義務付け、乙が入居者との関係で対応するよう求めている。また、仮に入居者が本条に定められた修繕に係る対応を怠った場合には、第5項違反を通して、乙の責任を追及できることを明確にしている。

(契約の解除)

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。

- 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、乙又は入居者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
- 三 入居時に、乙、入居者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7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又は入居者が契約締結後に反社会的勢力に該当した場合は、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。

- ・ 本契約書では、乙は、第8条、第10条、第11条、第13条及び第15条の各条項において、入居者にも乙と同様の義務付けを行うよう規定していることから、入居者の当該規定違反は乙の契約違反行為と評価することができる。

したがって、本条では、入居者の行為についても直接契約の解除事由となることを明記している。

- ・ 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。

（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、入居者を退去させ、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、直ちに入居者を退去させ、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又は入居者の所有物があり、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、乙又は入居者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。

6 乙は、入居者に対し、入居者との間の社宅使用契約等において、第1項、第2項及び第4項の規定に従わせるよう義務付けるものとする。

- ・本契約書は、あくまでも会社を借主とする賃貸借契約である以上、明渡し・原状回復義務等の主体は会社乙である。ただし実際の使用は入居者であり、明渡しは入居者の退去を伴うこと、残置物の所有権は入居者が持っていることが想定されることから、第6項で、社宅使用契約等において入居者にも退去や残置物の処分にかかる同様の行為を義務付け、乙が入居者との関係で対応するよう求めている。また、仮に入居者が本条に定められた残置物に係る対応を怠った場合には、第6項違反を通して、乙の責任を追及できることを明確にしている。

（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上明示している。
- ・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、あらかじめ乙又は入居者の承諾を得て、本物件に立ち入ることができる。
- 2 乙及び入居者は、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、あらかじめ乙又は入居者の承諾を得て、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、あらかじめ乙又は入居者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、乙又は入居者の承諾を得ずに立ち入ったときは、その旨を乙又は入居者に通知しなければならない。
- 5 乙は、入居者に対し、入居者との間の社宅使用契約等において、第1項、第3項及び第4項に従い甲の立入り等があることを確認するとともに、第2項の規定に従わせるよう義務付けるものとする。

- ・本契約書は、あくまでも会社を借主とする賃貸借契約である以上、管理義務の主体は会社乙である。ただし、実際の使用は入居者であり、入居者が立入りにおいて同様の対応やその協力をする必要があることから、第5項で、社宅使用契約等において入居者にも同様の行為を義務付け、乙が入居者との関係で対応するよう求めている。また、仮に入居者が本条に定められた修繕に係る対応を怠った場合には、第5項違反を通して、乙の責任を追及できることを明確にしている。

（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、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 入居者が1ヶ月以上の不在又は現に不在であるとき
 - 二 入居者の追加（出生を除く）、変更
 - 三 乙の解散、合併、組織変更等

- 四 乙又は担当者の住所・氏名・連絡先・その他の変更
- 五 連帯保証人の住所・氏名・緊急の連絡先・その他の変更
- 六 連帯保証人の死亡又は解散
- 七 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

・本契約書は、あくまでも会社を借主とする賃貸借契約である以上、乙や担当者の変更について通知事項としている。また、社宅契約では入居者の変更が想定されることから、入居者の変更も通知事項としている。

ただし、一棟貸しの場合などで入居者が多数存在し、入居者の変更が頻繁にある場合には、例えば年1回、特定の日現在の入居者を確認するという方法も考えられる（入居者に何か問題があっても乙の責任を追及すればよい。ただし、入居者につき一切関知しないという方法は、借主である会社に何か問題が生じた場合に、退去管理等にあたって支障が生じるリスクがある）。その場合には、第2項として次の規定を入れる。

2 前項の規定にかかわらず、前項第二号の入居者の変更については、乙が、甲に対し、毎年 月 日現在の入居者名簿の提出をもって、通知に替えることができる。

（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。法人が借主の場合の賃貸借契約には消費者契約法が適用されないが、明らかに公序良俗に反しないものとして、消費者契約法上の上限である14.6%を定めている。

（連帯保証人）

第19条 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。

2 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。

3 前項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1項に定める義務を負うものとする。

・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。

（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）と同様である）。

・なお、「滅失」とは、物件が事務所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、事務所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、事務所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 更新に関する事項及び特約事項については、頭書(6)又は(7)記載のとおりとする。

〈参考〉

社宅としての賃貸が一棟の場合は、頭書(1)及び(4)を次の参考書式に差し替えて利用することもできる。

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			
	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		
	種 類	マンション・アパート・戸建・()	新 築 年 月	年 月
	戸 数	戸		
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(4) 借主、緊急連絡先

借主法人名			
借主法人担当者 連絡先	(部 署)		
	(担当者)		
	(連絡先) T E L (メールアドレス)		
入居者	別紙入居者名簿に基づく		

別紙 入居者名簿 (年 月現在)

号室					
入居者名		年齢	続柄	入居者名	
入居者 緊急連絡先	(自 宅) T E L				
	(勤務先) T E L				
	(携 帯) T E L				

号室					
入居者名		年齢	続柄	入居者名	
入居者 緊急連絡先	(自 宅) T E L				
	(勤務先) T E L				
	(携 帯) T E L				

号室					
入居者名		年齢	続柄	入居者名	
入居者 緊急連絡先	(自 宅) T E L				
	(勤務先) T E L				
	(携 帯) T E L				

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

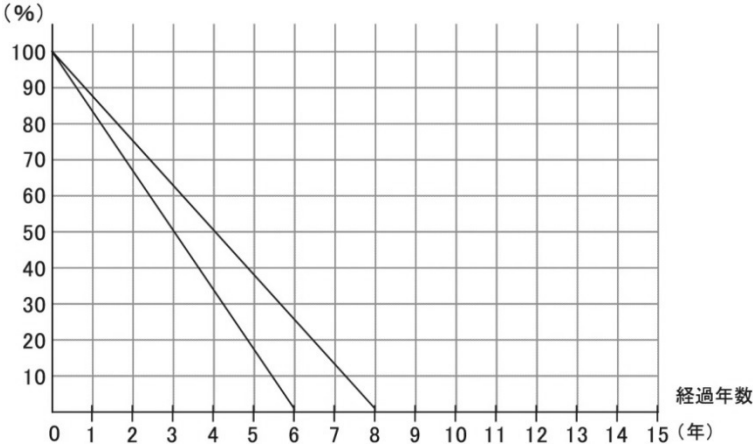
【建具等、襖、柱等】	
1. 網戸の張替え(特に破損はしていないが、次の入居者確保のために行うもの) 2. 地震で破損したガラス 3. 網入りガラスの亀裂(構造により自然に発生したもの)	1. 飼育ペットによる柱等のキズ、臭い(ペットによる柱、クロス等にキズが付いたり、臭いが付着している場合) 2. 落書き等の故意による毀損
【設備、その他】	
1. 専門業者による全体のハウスクリーニング(賃借人が通常の清掃を実施している場合) 2. エアコンの内部洗浄(喫煙等の臭いなどが付着していない場合) 3. 消毒(台所・トイレ) 4. 浴槽、風呂釜等の取替え(破損等はないが、次の入居者確保のために行う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

乙： 印

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。