

賃貸住宅標準契約書（改訂版）

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 長 屋 建 一 戸 建 そ の 他	構造	木造	工事完了年	
				非木造 ()	年	
		戸数	階建	〔 大規模修繕を () 年 実 施 〕		
	住戸番号	号室	間 取 り	() LDK・DK・K/ワンルーム/		
住戸部分	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				
		含む・含まない				

(2) 契約期間

始期	年	月	日から	年	月間
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：
共益費	円	当月分・翌月分を 毎月	日まで		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 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
		(氏名)	(年齢)	歳
		(氏名)	(年齢)	歳
	(年齢)	歳	合計 人	
緊急時の連絡先	住所 〒 氏名	電話番号	借主との関係	

(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 甲は、本物件の明渡しがあったときは、遅滞なく、敷金の全額を無利息で乙に返還しなければならない。ただし、甲は、本物件の明渡し時に、賃料の滞納、第14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、当該債務の額を敷金から差し引くことができる。

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

(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。
- 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、別表第 4 に掲げる修繕を自らの負担において行うことができる。

(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、乙が別表第 1 第六号から第八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。

(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。

(契約の消滅)

- 第 12 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。

(明渡し)

第 13 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つては、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 14 条 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 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。

(連帯保証人)

第 16 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。

(協議)

第 17 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 18 条 第 17 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、刀剣類又は爆弾性、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3項関係）

畳表の取替え、裏返し	ヒューズの取替え
障子紙の張替え	給水栓の取替え
ふすま紙の張替え	排水栓の取替え
電球、蛍光灯、LED照明の取替え	その他費用が軽微な修繕

別表第5（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、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。）

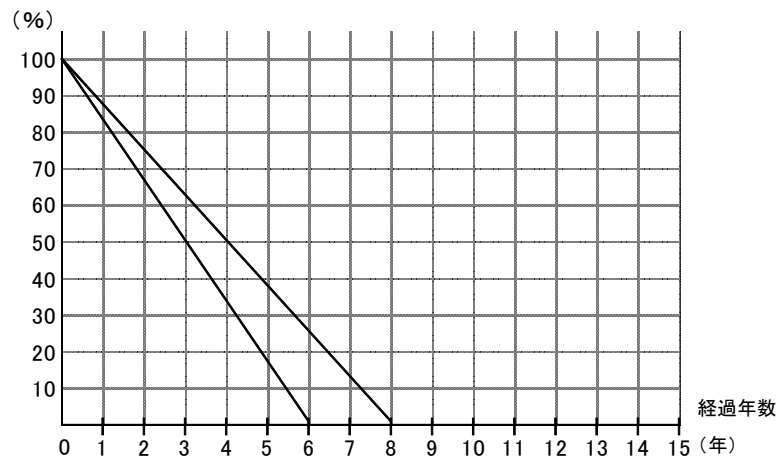
1 賃貸人・賃借人の修繕分担表

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. 壁等の画鋲、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. 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枚単位	（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。
	返却の鍵	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）



《賃貸住宅標準契約書（改訂版） 作成にあたっての注意点》

頭書関係

以下の事項に注意して記入して下さい。なお、該当する事項のない欄には「—」を記入して下さい。

(1) 関係

- ①「名称」：建物の名称（〇〇マンション、〇〇荘など）を記入して下さい。
- ②「所在地」：住居表示を記入して下さい。
- ③「建て方」：該当するものに○をつけてください。

〔用語の説明〕

- イ 共同建……1棟の中に2戸以上の住宅があり廊下・階段等を共有しているものや、2戸以上の住宅を重ねて建てたもの。階下が商店で、2階以上に2戸以上の住宅がある、いわゆる「げたばき住宅」も含まれます。
- ロ 長屋建……2戸以上の住宅を1棟に建て連ねたもので、各住宅が壁を共通にし、それぞれ別々に外部への出入口を有しているもの。いわゆる「テラスハウス」も含まれます。
- ハ 一戸建……1つの建物が1住宅であるもの
- ニ その他……イ～ハのどれにも当てはまらないもので、例えば、工場や事業所の一部が住宅となっているような場合をいいます。

- ④「構造」：木造、非木造の該当する方に○をつけ、建物の階数（住戸が何階にあるかではなく、建物自体が何階建てか。）を記入して下さい。

〔用語の説明〕

- イ 木造……主要構造部（壁、柱、床、はり、屋根又は階段をいう。）が木造のもの
- ロ 非木造……カッコ内に、当該建物に該当する構造（建築基準法施行令等で規定されている構造）を記載して下さい。

- ⑤「戸数」：建物内にある住戸の数を記入して下さい。

- ⑥「工事完了年」（記載例）

平成 10 年建築、
大規模修繕の工事は未実施 →

平成 10 年 〔大規模修繕を〕 (—) 年 実施
昭和 60 年 〔大規模修繕を〕 (平成 20) 年 実施

昭和 60 年建築、平成 20 年に
大規模修繕の工事を実施 →

〔用語の説明〕

- ・ 大規模修繕……建築基準法第 2 条第 14 号に規定する「大規模修繕」であり、建築物の「主要構造物」の一種以上について行なう過半の修繕。主要構造物としては、「壁、柱、床、梁、屋根、階段（建物の構造上重要でない間仕切り壁、間柱、つけ柱、上げ床、最下階の床、小梁、ひさし、局部的な小修繕、屋外階段その他これらに類する建築物の部分を除く。）」が対象となります。

- ⑦「間取り」：（記載例）

3 DK → (3) LDK・DK・K／ワンルーム／

ワンルーム → () LDK・DK・K／ワンルーム／

2 LDKS → (2) LDK・DK・K／ワンルーム／サービスルーム有り

〔用語の説明〕

- イ K……台所

ロ DK……1つの部屋が食事室と台所を兼ねているもの

ハ LDK……1つの部屋が居間と食事室と台所を兼ねているもの

- ⑧「面積」：バルコニーを除いた専用部分の面積を記入してください。バルコニーがある場合には、次の記載例のようにカッコを設けてその中にバルコニー面積を記入してください。

(記載例) $\left[\begin{array}{ll} \text{バルコニーを除いた専用面積} & 50 \text{ m}^2 \\ \text{バルコニーの面積} & 10 \text{ m}^2 \end{array} \right]$
→ 50 m² (それ以外に、バルコニー10 m²)

- ⑨「設備等」：各設備などの選択肢の該当するものに○をつけ、特に書いておくべき事項（設備の性能、損耗状況、貸出数量など）があれば右の空欄に記入してください。

「トイレ」：「専用・共用」の該当する方に○をつけ、「水洗・非水洗」のどちらかにも○をつけてください。

「浴室」：浴室乾燥機や追焚機能がある場合はその旨を記入してください。

「洗濯機置場」：洗濯機置場の場所（室内又は室外）や洗濯機防水パンの有無などを記入してください。

「備え付け照明設備」：照明が備え付けてある場合、電球の種類や交換日などを記入してください。

「オートロック」：オートロックの解錠方法を記入してください。

「地デジ対応・CATV 対応」：該当する方法に○をつけ、その他注意書きがある場合は記入してください。

「インターネット対応」：回線種類（CATV、光回線、ADSL 回線等）や回線容量等の契約内容を記入してください。

「メールボックス」：メールボックスの解錠方法を記入してください。

「宅配ボックス」：番号又はカードの貸出枚数を記入してください。

「鍵」：鍵番号と貸出本数をカッコの中に記入してください。

「使用可能電気容量」の数字をカッコの中に記入してください。

選択肢を設けていない設備などで書いておくことが適当なもの（例：電話）があれば、「鍵」の下の余白を利用してください。

- ⑩「附属施設」：各附属施設につき、本契約の対象となっている場合は「含む」に○をつけ、本契約の対象となっていない場合は「含まない」に○をつけてください。また、特に書いておくべき事項（施設の概要、庭の利用可能面積など）があれば右の空欄に記入してください。

「駐車場」には契約台数と駐車位置番号を下線部に記入してください。

「バイク置場」には契約台数と駐車位置番号を下線部に記入してください。

「自転車置場」には契約台数と駐車位置番号を下線部に記入してください。

各附属施設につき、本契約とは別に契約をする場合には、選択肢の「含まない」に○をつけ、右の空欄に「別途契約」と記入してください。

選択肢を設けていない附属施設で書いておくことが適当なものがあれば、「専用庭」の下の余白を利用してください。

(2) 関係

「始期」：契約を締結する日と入居が可能となる日とが異なる場合には、入居が可能となる日を記入してください。

(3) 関係

- ①「支払期限」：当月分・翌月分の該当する方に○をつけてください。

- ②「支払方法」：振込又は自動口座振替の場合は、貸主側の振込先金融機関名等を記入してください。「預金」の欄の普通預金・当座預金の該当する方に○をつけてください。併せて、「振込手数料負担者」の欄の貸主・借主の該当する方に○をつけてください。

- ③「その他一時金」：敷金以外のその他一時金について特約をする場合は、第 18 条の特約条項

の欄に所定の特約事項を記入するとともに、この欄に、その一時金の名称、金額などを記入してください。

- ④「附属施設使用料」：賃料とは別に附属施設の使用料を徴収する場合は、この欄にその施設の名称、使用料額などを記入してください。
- ⑤「その他」：「賃料」、「共益費」、「敷金」、「その他一時金」、「附属施設使用料」の欄に記入する金銭以外の金銭の授受を行う場合（例：専用部分の光熱費を貸主が徴収して一括して事業者を支払う場合）は、この欄にその内容、金額などを記入してください。

(4) 関係

- ①「管理業者」：物件の管理を管理業者に委託している場合、管理業者の「住所」、「氏名（社名・代表者）」、「電話番号」を記入してください。管理業者が「賃貸住宅管理業者登録制度」の登録を行っている場合はその番号を記入してください。

また、個人が「管理人」として、物件の管理を行っている場合は、管理人の「住所」、「氏名」「電話番号」を記入してください。

- ②「建物の所有者」：貸主と建物の所有者が異なる場合、建物所有者の「住所」、「氏名（社名・代表者）」、「電話番号」を記入してください。

〔用語の説明〕

- ・ 賃貸住宅管理業者登録制度……賃貸住宅管理業者（サブリース業者を含む）に対する「国土交通省告示による任意の登録制度」として『賃貸住宅管理業者登録制度』が平成23年12月1日から施行されました。

本制度は、賃貸住宅管理業務に関して一定のルールを設けることで、その業務の適正な運営を確保し、借主と貸主の利益の保護を図るものです。

(5) 関係

- ①「借主」：本人確認の観点から、氏名と年齢を記入してください。
- ②「同居人」：同居する人の氏名と年齢、合計人数を記入してください。
- ③「緊急時の連絡先」：勤務先、親戚の住所など、貸主や管理業者が緊急時に借主に連絡を取れるところを記入してください。

条文関係

【第8条（禁止又は制限される行為）関係】

別表第1（ただし、第六号から第八号に掲げる行為は除く）、別表第2及び別表第3は、個別事情に応じて、適宜、変更、追加及び削除をすることができます。

変更する場合には、変更する部分を二重線等で抹消して新たな文言を記載し、その上に甲と乙とが押印してください。

追加する場合には、既に記入されている例示事項の下の空欄に記入し、追加した項目ごとに、記載し、その上に甲と乙とが押印してください。

削除する場合には、削除する部分を二重線等で抹消し、その上に甲と乙とが押印してください。

【第9条（契約期間中の修繕）関係】

別表第4は、個別事情に応じて、適宜、変更、追加及び削除をすることができます。

変更する場合には、変更する部分を二重線等で抹消して新たな文言を記載し、その上に甲と乙とが押印してください。

追加する場合には、既に記入されている例示事項の下の空欄に記入し、追加した項目ごとに記載し、その上に甲と乙とが押印してください。

削除する場合には、削除する部分を二重線等で抹消し、その上に甲と乙とが押印してください。

【第14条（明渡し時の原状回復）関係】

別表第5「I-3 原状回復工事施工目安単価」は、賃貸借の目的物に応じて、適宜、記入してください。

賃貸人と賃借人は、原状回復をめぐるトラブルを未然に防止するため、あくまでも目安として、把握可能な「原状回復工事施工目安単価」について、可能な限り記述することが望ましいと考えられます。

対象箇所には、修繕が発生すると思われる箇所、あるいは、あらかじめ単価を示しておきたい、知っておきたい箇所について、「原状回復工事施工目安単価」に記入してください。

具体的な対象箇所については、次に示す『原状回復をめぐるトラブルとガイドライン別表3「契約書に添付する原状回復の条件に関する様式」のI-3「原状回復工事施工目安単価』を参照して下さい。

なお、下記で例示している以外の箇所を記載することも可能です。

対象箇所を記入した場合は、その単位と単価を記入してください。

原状回復の特約として定める事項がある場合には、別表第5「II 例外としての特約」欄に記入し、項目ごとに、記載の上に甲と乙が押印し、最後に確認的に記名、押印することが望ましいと考えられます。

特約項目の例として、次の事項を挙げることができます。

- ・居室内でのペット飼育を認める代わりに、壁クロスの張替費用全額を賃借人の負担とする場合

《参考：原状回復をめぐるトラブルとガイドライン 別表3「契約書に添付する原状回復の条件に関する様式」I 3「原状回復工事施工目安単価」》

対象箇所		単位	単価(円)	対象箇所		単位	単価(円)
室内クリーニング		一式					
床	クッションフロア	m ²		玄関・廊下	チャイム・インターホン	台	
	フローリング	m ²			玄関ドアの鍵	個	
	畳	枚			下駄箱	箇所	
	カーペット類	m ²			郵便受け	個	
天井・壁	壁(クロス)	m ²		台所・キッチン	電気・ガスコンロ	一式	
	天井(クロス)	m ²			給湯器類	一式	
	押入れ・天袋	箇所			戸棚類	箇所	
			流し台		一式		
			給排水設備		一式		
建具・柱	窓(ガラス・枠)	枚		設備・その他			
	網戸(網・枠)	枚					
	襖	枚					
	障子	枚					
	室内ドア・扉	枚					
	カーテンレール	箇所					
	シャッター(雨戸)	箇所					
	柱	箇所					
	間仕切り	箇所					
	玄関ドア	箇所					
設備・その他	共通	照明器具	個	浴室・洗面所・トイレ	鏡	台	
		電球・電灯類	個		シャワー	一式	
		スイッチ	個		洗面台	一式	
		コンセント	個		クサリ及びゴム栓	個	
		エアコン	台		風呂釜	一式	
					給湯器類	一式	
		浴槽	一式				
				蓋及び備品類	一式		
				便器	一式		
				給排水設備	一式		
				洗濯機用防水パン	一式		
				タオル掛け	個		

	テレビ用端子	個			ペーパーホルダー	個	
	換気扇	個					
	バルコニー	個					
	物干し金具	個					

【第 18 条（特約条項）関係】

空欄に特約として定める事項を記入し、項目ごとに、記載の上に甲と乙が押印し、最後に確認的に甲と乙が記名、押印してください。

特約項目の例として、次の事項を挙げることができます。

- ①居室内でのペット飼育を禁止している物件について、ペットの飼育を認める場合、その内容（第 8 条関係）
- ②営業目的の併用使用を認める場合、その手続き（第 3 条関係）

《承諾書（例）》

(1) 賃借権譲渡承諾書（例）（賃貸住宅標準契約書第8条第1項関係）

○年○月○日

賃借権譲渡の承諾についてのお願い

(賃貸人) 住所
氏名 ○ ○ ○ ○ 殿

(賃借人) 住所
氏名 ○ ○ ○ ○ 印

私が賃借している下記(1)の住宅の賃借権の { 全部 } を、下記(2)の者に譲渡
したいので、承諾願います。 { 一部 }

記

(1) 住 宅	名 称	
	所 在 地	
	住戸番号	
(2) 譲受人	住 所	
	氏 名	

承 諾 書

上記について、承諾いたします。

(なお、)

○年○月○日

(賃貸人) 住所
氏名 ○ ○ ○ ○ 印

〔注〕

- 1 賃借人は、本承諾書の点線から上の部分を記載し、賃貸人に2通提出してください。賃貸人は、承諾する場合には本承諾書の点線から下の部分を記載し、1通を賃借人に返還し、1通を保管してください。
- 2 「全部」又は「一部」の該当する方に○を付してください。
- 3 (1)の欄は、契約書頭書(1)を参考にして記載してください。
- 4 一部譲渡の場合は、譲渡部分を明確にするため、図面等を添付する必要があります。
- 5 承諾に当たっての確認事項等があれば、「なお、」の後に記載してください。

(2) 転貸承諾書（例） （賃貸住宅標準契約書第8条第1項関係）

○年○月○日

転貸の承諾についてのお願い

(賃貸人) 住所
氏名 ○ ○ ○ ○ 殿

(賃借人) 住所
氏名 ○ ○ ○ ○ 印

私が賃借している下記(1)の住宅の賃借権の { 全部 } を、下記(2)の者に転貸
したいので、承諾願います。 { 一部 }

記

(1) 住 宅	名 称	
	所 在 地	
	住 戸 番 号	
(2) 譲 受 人	住 所	
	氏 名	

承 諾 書

上記について、承諾いたします。

(なお、)

○年○月○日

(賃貸人) 住所
氏名 ○ ○ ○ ○ 印

〔注〕

- 1 賃借人は、本承諾書の点線から上の部分を記載し、賃貸人に2通提出してください。賃貸人は、承諾する場合には本承諾書の点線から下の部分を記載し、1通を賃借人に返還し、1通を保管してください。
- 2 「全部」又は「一部」の該当する方に○を付してください。
- 3 (1)の欄は、契約書頭書(1)を参考にして記載してください。
- 4 一部転貸の場合は、転貸部分を明確にするため、図面等を添付する必要があります。
- 5 承諾に当たっての確認事項等があれば、「なお、」の後に記載してください。

(3) 増改築等承諾書（例） （賃貸住宅標準契約書第8条第2項関係）

○年○月○日

増改築等の承諾についてのお願い

(賃貸人) 住所
氏名 ○ ○ ○ ○ 殿

(賃借人) 住所
氏名 ○ ○ ○ ○ 印

私が賃借している下記(1)の住宅の増改築等を、下記(2)のとおり行いたいの
で、承諾願います。

記

(1) 住 宅	名 称	
	所 在 地	
	住 戸 番 号	
(2) 増改築等の概要	別紙のとおり	

承 諾 書

上記について、承諾いたします。

(なお、

○年○月○日

(賃借人) 住所
氏名 ○ ○ ○ ○ 印

〔注〕

- 1 賃借人は、本承諾書の点線から上の部分を記載し、賃貸人に2通提出してください。
賃貸人は、承諾する場合には本承諾書の点線から下の部分を記載し、1通を賃借人に返還し、1通を保管してください。
- 2 「増改築等」とは、契約書第8条第2項に規定する「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」をいいます。
- 3 (1)の欄は、契約書頭書(1)を参考にして記載してください。
- 4 増改築等の概要を示した別紙を添付する必要があります。
- 5 承諾に当たっての確認事項等があれば、「なお、」の後に記載してください。

(4) 賃貸住宅標準契約書別表第2に掲げる行為の実施承諾書（例）
 （賃貸住宅標準契約書第8条第4項関係）

○年○月○日

契約書別表第2に掲げる行為の実施の承諾についてお願い

（賃貸人） 住所
 氏名 ○ ○ ○ ○ 殿

（賃借人） 住所
 氏名 ○ ○ ○ ○ 印

私が賃借している下記(1)の住宅において、契約書別表第2第○号に当たる
 下記(2)の行為を行いたいので、承諾願います。

記

(1) 住 宅	名 称	
	所 在 地	
	住戸番号	
(2) 行為の 内容		

承 諾 書

上記について、承諾いたします。

（なお、

○年○月○日

（賃貸人） 住所
 氏名 ○ ○ ○ ○ 印

〔注〕

- 1 賃借人は、本承諾書の点線から上の部分を記載し、賃貸人に2通提出してください。
 賃貸人は、承諾する場合には本承諾書の点線から下の部分を記載し、1通を賃借人に返還し、1通を保管してください。
- 2 「第○号」の○には、別表第2の該当する号を記載してください。
- 3 (1)の欄は、契約書頭書(1)を参考にして記載してください。
- 4 (2)の欄には、行為の内容を具体的に記載してください。
- 5 承諾に当たっての確認事項等があれば、「なお、」の後に記載してください。

「賃貸住宅標準契約書（改訂版）」 解説コメント

賃貸住宅標準契約書の本体は、「頭書部分」、「本条」、「別表」、「記名押印欄」から構成されている。

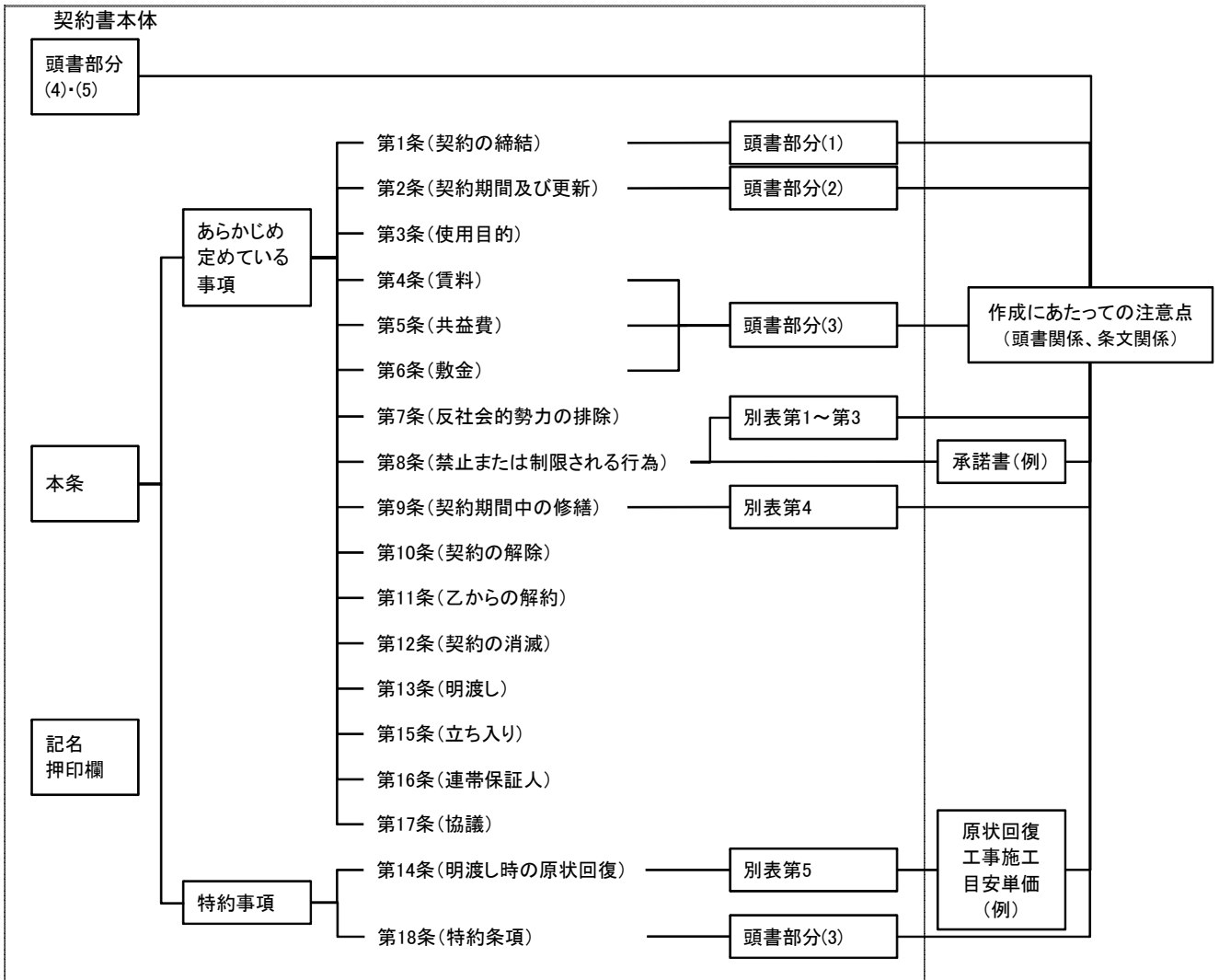


図 賃貸住宅標準契約書の構成

【頭書部分】

標準契約書においては、賃貸借の目的物の概要、契約期間及び賃料等の約定事項並びに貸主、借主、管理業者及び同居人の氏名等を一覧できるように、頭書部分を設けている。これは、約定事項を当事者が一括して書き込むことにより、当事者の意思を明確にさせ、記載漏れを防ぐこととあわせて、契約の主要な内容の一覧を図れるようにする趣旨である。

頭書部分への具体的な記載方法等については、《作成にあたっての注意点》 頭書関係を参照されたい。

【本条】

1 契約の締結（第1条）

本条項は、賃貸借契約の締結を宣言したものである。

2 契約期間及び更新（第2条）

【第1項】 契約期間を頭書(2)に定める始期から終期までの期間とすることとしており、原則として両当事者は、この期間中は相手方に対して本契約に基づく債権を有し、債務を負うこととなる。

【第2項】 賃貸借契約は契約期間の満了により必ず終了するものではなく、当事者間の合意により契約が更新（合意更新）できることを確認的に記述している。

3 使用目的（第3条）

本契約書は「民間賃貸住宅（社宅を除く。）」の賃貸借に係る契約書であることから、使用目的を「(自己の) 居住」のみに限っている。

ただし、特約をすれば、居住しつつ、併せて居住以外の目的に使用することも可能である。

→【18 特約条項（第18条）】参照

→《作成にあたっての注意点》条文関係【第18条（特約条項）関係】参照

4 賃料（第4条）

【第1項】 借主は、頭書(3)に記載するとおりに賃料を支払うこととしている。

【第2項】 日割計算により実際の契約期間に応じた賃料を支払う方法を記述している。なお、日割計算の際の分母については、「各月の実際の日数とすること」と「一律に一定の日数とすること」の二つの方法が考えられるが、計算がある程度簡便であることから、「一律に一定の日数とすること（1か月30日）」としている。

【第3項】 賃料は、契約期間中であっても第3項各号の条件のいずれかに該当する場合に、当事者間で協議の上、改定できることとしている。

5 共益費（第5条）

【第1項】 共益費は賃貸住宅の共用部分（階段、廊下等）の維持管理に必要な実費に相当する費用（光熱費、上下水道使用料、清掃費等）として借主が貸主に支払うものである。なお、戸建て賃貸住宅については、通常は、共益費は発生しない。

【第2項】 借主は、頭書(3)に記載するとおりに共益費を支払うこととしている。

【第3項】 →「4 賃料（第4条）第2項」参照

【第4項】 共用部分の維持管理に必要な費用に変動が生じた場合（例えば電気料金等が改定された場合）、当事者間の協議により改定できることとしている。

6 敷金（第6条）

【第1項】 住宅の賃貸借契約から生じる借主の債務の担保として、借主は敷金を貸主に預け入れることとしている。

【第2項】 敷金は、借主の債務の担保であることから、借主からは賃料、共益費その他の支払い債務と敷金返還債権の相殺を主張できないこととしている。

【第3項】 本物件の明渡しがあったときは、貸主は敷金の全額を無利息で借主に返還しなければならないが、借主に債務の不履行（賃料の滞納、原状回復に要する費用の未払い等）がある場合は、貸主は債務不履行額を差し引くことができることとしている。

【第4項】 前項ただし書きの場合（借主の債務を敷金から充当する場合）、貸主は差引額の内訳を借主に明示しなければならないこととしている。

7 反社会的勢力の排除（第7条）

暴力団等の反社会的勢力を排除するために、自ら又は自らの役員が反社会的勢力でないこと（第一号、第二号）、反社会的勢力に協力していないこと（第三号）をそれぞれ相手方に対して確約させることとしている。さらに、自ら又は第三者を利用して、相手方に対して暴力を用いる等の行為をしないことを確約させることとしている（第四号）。

8 禁止または制限される行為（第8条）

【第1項】賃借権の譲渡、転貸は、貸主の書面による承諾を条件とすることとしている。

→《承諾書（例）》(1)賃借権譲渡承諾書（例）(2)転貸承諾書（例）参照

【第2項】本物件の増改築等の実施は、貸主の書面による承諾を条件とすることとしている。

→《承諾書（例）》(3)増改築等承諾書（例）参照

【第3項】禁止の行為を別表第1に記載している。なお、別表第1にあらかじめ記載している行為については、当事者の合意により、変更、追加又は削除できることとしている（ただし、第六号から第八号は除く）。

→《作成にあたっての注意点》条文関係【第8条（禁止又は制限される行為）関係】参照

【第4項】貸主の書面による承諾があれば可能な行為を別表第2に記載している。なお、別表第2にあらかじめ記載している行為については、当事者の合意により、変更、追加又は削除できることとしている。

→《作成にあたっての注意点》条文関係【第8条（禁止又は制限される行為）関係】参照

→《承諾書（例）》(4)賃貸住宅標準契約書別表第2に掲げる行為の実施承諾書（例）参照

【第5項】貸主への通知を要件に認められる行為を別表第3に記載している。なお、別表第3にあらかじめ記載している行為については、当事者の合意により、変更、追加又は削除できることとしている。

→《作成にあたっての注意点》条文関係【第8条（禁止又は制限される行為）関係】参照

※条文の変更について※

- ・ 甲が第5項に規定する通知の受領を管理業者に委託しているときは、第5項の「甲に通知しなければならない。」を「甲又は管理業者に通知しなければならない。」又は「管理業者に通知しなければならない。」に変更することとなる。
- ・ 一戸建の賃貸住宅に係る契約においては、別表第2第一号と第二号は、一般的に削除することとなる。
- ・ 同居人に親族以外が加わる場合を承諾事項とするときには、別表第3第一号を「頭書(5)に記載する同居人に乙の親族の者を追加（出生を除く。）すること。」に変更し、別表第2に「頭書(5)に記載する同居人に乙の親族以外の者を追加すること。」を追加することとなる。

9 契約期間中の修繕（第9条）

【第1項】民法上は賃貸借の目的物に係る修繕は貸主が行うこととされている（民法第606条）ため、修繕の原因が借主の故意又は過失にある場合を除き、修繕は原則として貸主が実施主体となり費用を負担することとしている。

【第2項】修繕の実施に当たり貸主及び貸主の依頼による業者が専用部分に立ち入る必要がある場合は、貸主からの通知を要するとともに、民法第606条第2項により借主は貸主の修繕の実施を拒めないこととされているため、借主は正当な理由なく貸主の修繕の実施を拒否することはできないこととしている。

【第3項】修繕の中には、安価な費用で実施でき、建物の損傷を招くなどの不利益を貸主にもたらすものではなく、借主にとっても貸主の修繕の実施を待ってはかえって不都合が生じるようなものもあると想定されることから、別表第4に掲げる費用が軽微な修繕については、借主が自らの負担で行うことができることとしている。

なお、別表第4にあらかじめ記載している修繕については、当事者間での合意により、変更、追加又は削除できることとしている。

→《作成にあたっての注意点》条文関係【第9条（契約期間中の修繕）関係】参照

10 契約の解除（第10条）

【第1項】借主の「～しなければならない」という作為義務違反を規定しており、民法第541条の趣旨を踏まえ「催告」を要件とし、催告にも係わらず借主が義務を履行しないときに解除することができるとしている。

【第2項】借主の「～してはならない」という不作為義務違反を規定しており、第1項と同様「催告」を要件とし、催告にも係わらず借主が義務を履行せず、本契約を継続することが困難であると認められるときに解除することができるとしている。

【第3項】第7条各号の確約に反する事実が判明した場合、及び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、催告なしで契約を解除することができるとしている。

→【7反社会的勢力の排除（第7条）】参照

【第4項】第8条第3項に規定する禁止行為のうち、別表第1第六号から第八号に掲げる行為を行った場合、催告なしで契約を解除することができるとしている。

→【8禁止または制限される行為（第8条）】参照

11 乙からの解約（第11条）

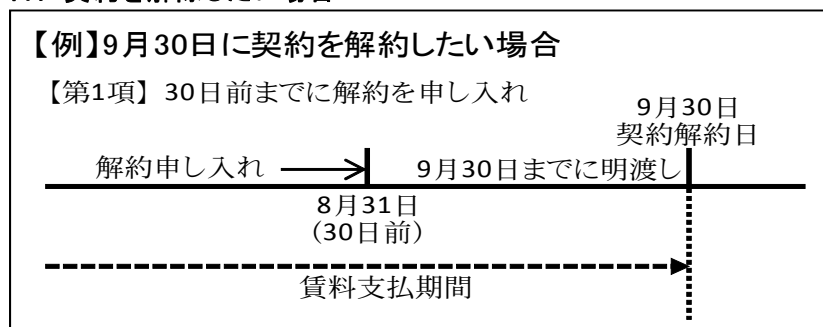
【第1項】借主が賃貸借契約を終了させるための期間（解約申し入れ期間）が30日以上の場合について規定している。

なお、解約申し入れ期間を30日としたのは、第4条及び第5条の家賃及び共益費の日割計算の分母を30日としていることにあわせるためである。

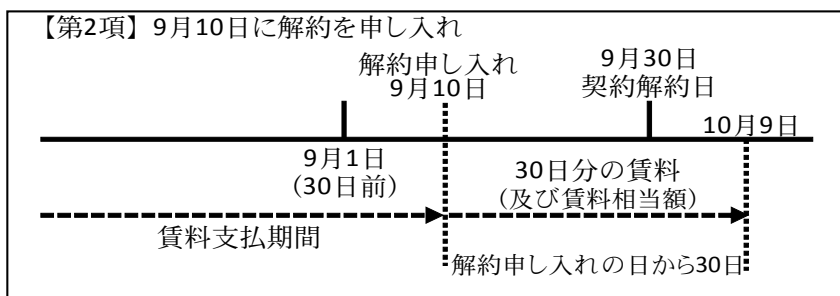
→【4賃料（第4条）第2項】参照

【第2項】解約申し入れ期間が30日に満たない場合について規定しており、30日分の賃料及び賃料相当額を支払えば、随時に解約できることとしている。

【例】9月30日に契約を解除したい場合



※9月30日に退去を予定している場合は、解約申し入れを8月31日以前に行うこととしている。なお、賃料については、9月分を前月末までに支払っている場合は、既に支払い済みの賃料でまかなわれることとなる。



※9月30日に退去を予定している場合で、9月10日に解約申し入れを行った場合は、解約申し入れを行った日から30日分の賃料、つまり10月9日までの賃料（及び賃料相当額）が必要となる。なお、賃料については、9月分を前月末までに支払っている場合は、10月1

日から9日までの賃料相当額が必要となる。また、共益費については、解約申し入れ日（9月10日）に関係なく、第5条第3項に従い、使用していた期間の共益費を支払う（9月30日に解約した場合は9月分の共益費全額を支払う）こととなる。

12 契約の消滅（第12条）

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、賃貸借物件が滅失した場合に、契約が当然に消滅することについて、法律に規定されるまでもない自明のこと（当然の法理）であることを確認的に記述している。

なお、「滅失」とは、当該住宅が住宅としての機能を失ったことをいう。具体的には、全壊、全焼及び流出のみならず、全壊に至らなくと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と考えられる。

13 明渡し（第13条）

【第1項】期間満了及び借主からの解約（第11条）のときはあらかじめ定められた契約終了日までに、本物件を明け渡さなければならないこととしている。

契約の解除（第10条）のときは直ちに、本物件を明け渡さなければならないこととしている。

【第2項】本物件の明渡しを行うにあたり、当事者の便宜の観点から、借主はあらかじめ明渡し日を貸主に通知することとしている。

14 明渡し時の原状回復（第14条）

【第1項】借主は、通常の使用に伴い生じた損耗を除き、原則として原状回復を行わなければならないこととしている。

なお、借主の故意・過失、善管注意義務違反等により生じた損耗については、借主に原状回復義務が発生することとなるが、その際の借主が負担すべき費用については、修繕等の費用の全額を借主が当然に負担することにはならず、経年変化・通常損耗が必ず前提となっていることから、建物や設備等の経過年数を考慮し、年数が多いほど負担割合を減少させることとするのが適当と考えられる（「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン（再改訂版）平成23年8月」12ページ参照）。

【第2項】退去時の原状回復費用に関するトラブルを未然に防止するため、本物件を明け渡す時には、別表第5に基づき、契約時に例外としての特約を定めた場合はその特約を含めて、借主が実施する原状回復の内容及び方法について当事者間で協議することとしている。

なお、契約時の特約についても「協議に含める」としているのは、特約には様々な内容や種類が考えられ、特約に該当する部分の特定、物件の損耗等が通常損耗か否かの判断等についての「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン（再改訂版）」等における考え方への当てはめにおいて、たとえ、特約があったとしても協議が必要なものであると考えられるためである。

また、明渡し時には改めて原状回復工事を実施する際の評価や経過年数を考慮し、負担割合を明記した精算明細書（「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン（再改訂版）平成23年8月」別表4（28ページ参照））を作成し、双方合意することが望ましい。

→《作成にあたっての注意点》条文関係【第14条（明渡し時の原状回復）関係】参照

→《原状回復をめぐるトラブルとガイドライン 別表3「契約書に添付する原状回復の条件に関する様式」I-3「原状回復工事施工目安単価」》参照

原状回復にかかるトラブルを未然に防止するためには、契約時に貸主と借主の双方が原状回復に関する条件について合意することが重要であるため、原状回復の条件を別表第5として掲げている。

別表第5「I-3 原状回復工事施工目安単価」への記載については、例えば、「入居者の過失等による修繕が発生することが多い箇所」について、貸主及び借主の両者が、退去時の原状回復費用に関するトラブルを未然に防止するため、目安単価を確認することが想定される。

別表第5「I-3 原状回復工事施工目安単価」は、あくまでも目安として、把握可能な「原状

回復工事施工目安単価」について、可能な限り記述することが望まれる。

□例外的に借主の負担とする特約を定めるためには、以下の3つが要件となる。

- ◆ 特約の必要性があり、かつ、暴利的でないなどの客観的、合理的理由が存在すること
- ◆ 借主が特約によって通常の原状回復義務を超えた修繕等の義務を負うことについて認識していること
- ◆ 借主が特約による義務負担の意思表示をしていること

(「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン(再改訂版)平成23年8月」7ページを参照されたい。)

□原状回復に関する特約事項が有効と判断されるためには、「賃借人に通常損耗についての原状回復義務を負わせるのは、賃借人に予期しない特別の負担を課すことになるから、賃借人に同義務が認められるためには、少なくとも、賃借人が補修費用を負担することになる通常損耗の範囲が賃貸借契約の条項自体に具体的に明記されているか、仮に賃貸借契約書では明らかでない場合には、賃貸人が口頭により説明し、賃借人がその旨を明確に認識し、それを合意の内容としたものと認められるなど、その旨の特約(通常損耗補修特約)が明確に合意されていることが必要である」という考え方が最高裁判所によって示されている(H17.12.16)。

□参照条文

民法(明治29年4月27日法律第89号)

(公序良俗)

第九十条 公の秩序又は善良の風俗に反する事項を目的とする法律行為は、無効とする。

消費者契約法(平成12年5月12日法律第61号)

(事業者の損害賠償の責任を免除する条項の無効)

第八条 次に掲げる消費者契約の条項は、無効とする。

- 一 事業者の債務不履行により消費者に生じた損害を賠償する責任の全部を免除する条項
 - 二 事業者の債務不履行(当該事業者、その代表者又はその使用する者の故意又は重大な過失によるものに限る。)により消費者に生じた損害を賠償する責任の一部を免除する条項
 - 三 消費者契約における事業者の債務の履行に際してされた当該事業者の不法行為により消費者に生じた損害を賠償する民法の規定による責任の全部を免除する条項
 - 四 消費者契約における事業者の債務の履行に際してされた当該事業者の不法行為(当該事業者、その代表者又はその使用する者の故意又は重大な過失によるものに限る。)により消費者に生じた損害を賠償する民法の規定による責任の一部を免除する条項
 - 五 消費者契約が有償契約である場合において、当該消費者契約の目的物に隠れた瑕疵があるとき(当該消費者契約が請負契約である場合には、当該消費者契約の仕事の目的物に瑕疵があるとき。次項において同じ。)に、当該瑕疵により消費者に生じた損害を賠償する事業者の責任の全部を免除する条項
- 2 前項第五号に掲げる条項については、次に掲げる場合に該当するときは、同項の規定は、適用しない。
- 一 当該消費者契約において、当該消費者契約の目的物に隠れた瑕疵があるときに、当該事業者が瑕疵のない物をもってこれに代える責任又は当該瑕疵を修補する責任を負うこととされている場合
 - 二 当該消費者と当該事業者の委託を受けた他の事業者との間の契約又は当該事業者と他の事業者との間の当該消費者のためとする契約で、当該消費者契約の締結に先立って又はこれと同時に締結されたものにおいて、当該消費者契約の目的物に隠れた瑕疵があるときに、当該他の事業者が、当該瑕疵により当該消費者に生じた損害を賠償する責任の全部若しくは一部を負い、瑕疵のない物をもってこれに代える責任を負い、又は当該瑕疵を修補する責任を負うこととされている場合

(消費者が支払う損害賠償の額を予定する条項等の無効)

第九条 次の各号に掲げる消費者契約の条項は、当該各号に定める部分について、無効とする。

一 当該消費者契約の解除に伴う損害賠償の額を予定し、又は違約金を定める条項であつて、これらを合算した額が、当該条項において設定された解除の事由、時期等の区分に応じ、当該消費者契約と同種の消費者契約の解除に伴い当該事業者が生ずべき平均的な損害の額を超えるもの 当該超える部分

二 当該消費者契約に基づき支払うべき金銭の全部又は一部を消費者が支払期日（支払回数が二以上である場合には、それぞれの支払期日。以下この号において同じ。）までに支払わない場合における損害賠償の額を予定し、又は違約金を定める条項であつて、これらを合算した額が、支払期日の翌日からその支払をする日までの期間について、その日数に応じ、当該支払期日に支払うべき額から当該支払期日に支払うべき額のうち既に支払われた額を控除した額に年十四・六パーセントの割合を乗じて計算した額を超えるもの 当該超える部分

(消費者の利益を一方的に害する条項の無効)

第十条 民法、商法（明治三十二年法律第四十八号）その他の法律の公の秩序に関しない規定の適用による場合に比し、消費者の権利を制限し、又は消費者の義務を加重する消費者契約の条項であつて、民法第一条第二項に規定する基本原則に反して消費者の利益を一方的に害するものは、無効とする。

15 立ち入り（第 15 条）

【第 1 項】借主は本物件を契約の範囲内で自由に使用する権利を有しており、貸主は原則として本物件内に立ち入ることはできないが、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な場合は、あらかじめ借主の承諾を得て本物件内に立ち入ることができることとしている。

【第 2 項】前項の場合、借主は正当な理由がある場合を除き、立ち入りを拒否できないこととしている。

【第 3 項】本物件の次の入居（予定）者又は本物件を譲り受けようとする者が下見をする場合は、あらかじめ借主の承諾を得て本物件内に立ち入ることができることとしている。

【第 4 項】火災による延焼の防止等緊急の必要がある場合は、貸主はあらかじめ借主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ととしている。なお、借主不在時に立ち入った場合には、貸主は立ち入り後にその旨を借主に通知しなければならないこととしている。

16 連帯保証人（第 16 条）

賃貸借契約上の借主の債務を担保するため、人的保証として連帯保証人を立てることとしている。

また、入居者の家賃債務については、個人保証に替えて、家賃債務を保証する機関を活用することも考えられる。

17 協議（第 17 条）

貸主借主間の権利義務関係をあらかじめ全て契約書に規定しておくことが望ましいが、現実問題として不可能であり、また、条文解釈で疑義が生じる場合があることを想定し、その対処方法を定めている。

18 特約条項（第 18 条）

第 17 条までの規定以外に、個別の事情に応じて、当事者が合意の上で特約を定めることができることとしている。

なお、特約条項を定める場合、原状回復に関する特約と同様、賃借人がその内容を明確に理解し、それを契約内容とすることについて明確に合意していることが必要である（項目ごとに記

載の上、甲と乙が押印し、最後に確認的に記名、押印することが望ましい)。

→ 【14 明渡し時の原状回復（第 14 条）】参照

→ 《作成にあたっての注意点》条文関係【第 18 条（特約条項）関係】参照