

## 賃貸借契約について

### 1. 賃貸借契約とは

○賃貸借（民法第601条）とは

①

- 「当事者的一方（貸主）がある物の使用及び収益を相手方（借主）にさせることを約し、  
②相手方がこれに対してその賃料を支払うこと及び引渡しを受けた物を契約が終了したとき  
に返還することを約することによって、その効力を生ずる。」  
③

賃貸借契約のポイントは、①ある物を相手方に貸し出すこと、②相手方はある物を借り受ける対価を支払うこと、③借り受けた物は期間満了後返還すること、の3点である。

また、ある物とは、不動産（土地や建物）に限らず、自動車や重機、その他管理機械などの動産（有形物）、無形物（ソフトウェアやデジタル商品など）のほか、金銭も賃貸借契約の対象となる。以降、物を貸す側を貸主、物を借りる側を借主と呼称する。

○賃貸借契約の種類

賃貸借契約（特に動産）の種類としては、リース契約、レンタル契約や割賦販売契約（厳密には売買）などがあり、各方法の特徴は下表のとおりである。

	リース契約	レンタル契約	割賦販売契約
物件の選択	借主が指定	貸主の所有物件から 借主が選択	借主が指定
契約期間	比較的長期	比較的短期	通常5年以内
所有権	貸主	貸主	完済前：貸主 完済後：借主
中途解約（原則）	できない	できる	できない
契約終了後	再リース or 返却 or 買取	返却	借主の所有物に
管理事務（※購入手続き、資産計上、修繕費や保険など）	貸主	貸主	借主

以上とおり、同じ賃貸借契約でも、契約の方法により、内容が大きく異なるものであるから、契約の目的に沿って適した契約方法を選択する必要がある。

ここから解説する不動産に関する賃貸借契約については、リース契約等とは異なるが、金額も大きく、トラブルになることも多いため、不動産賃貸借契約を締結する際は、特に注意しなければならない。

## 2. 不動産賃貸借契約書とは

事務所、マンション・アパート等の建物や駐車場などの土地を貸し借りする際に、貸主と借主間で締結する契約書のことである。

不動産賃貸借契約のポイントは、①貸借物件の指定（範囲）、②賃料（増額・減額に関する条項）、③契約期間（自動更新の有無）、④敷金・礼金・更新料やその他地域別慣習の諸費用（保証金など）のほか、共益費等の家賃以外の費用負担の有無、⑤使用目的・禁止事項、⑥解約条項の有無、⑦原状回復・明渡しに関する条項、の7点である。

特に、⑦原状回復・明渡しに関する条項については、原状回復をどこまで行うかによって、貸主有利にも、借主有利になるものであり、貸主と借主の利益が相反するため、非常にトラブルが多いものであるが、あらかじめ契約書で定めておくことで、トラブルを未然に防ぐことができるものである。

また、③について、自動更新を無くして（契約更新を定めず）、決められた契約期間で契約が終了するものを定期建物賃貸借契約といい、公正証書等の書面で契約書を締結しなければならないなどの制限（法律上の要件）がある。例えば、10年だけ物件を借りる理由がある場合、定期建物賃貸借契約にすれば、契約解除時の紛争予防になるほか、貸主・借主ともに更新手続きをする必要がなくなるなどのメリットがある。ただし、定期建物賃貸借契約の場合、法律上の要件を満たす必要があるため、あらかじめ契約の目的からどのような契約形態が良いのか検討しておかなければならぬ。

## 3. 不動産賃貸借契約締結の確認（作成）方法について

契約に必要な要素を把握するためには、取引で実現したいことやリスクをイメージして、「5W2H」に沿って具体的に表現されているかを整理し、確認することが重要である。

以下、事例に従って整理する。

（例）転勤する従業員の社宅を賃貸借する場合

＜前提ストーリー＞

新規事業を立ち上げ、岐阜県内の事業所の事務所の一部を借りて、新しい事務所を設置した。これにあたり、大阪本社で新規事業の立ち上げを担当した従業員を新規事業が軌道に乗るまで、岐阜の新事務所で勤務する必要が生じた。同事務所で勤務させるにあたり、借上げ社宅を準備するため、不動産賃貸借契約書を締結したい。

なお、新規事業が軌道に乗れば、2年以内に解約する（大阪本社に戻る）可能性も想定される（中途解約の可能性あり）。また、社宅の通信環境について、同従業員が通信環境を強く希望したため、同従業員が家主と交渉の末、通信設備を新たに設置した（原状回復の必要性？）。

どのような点に注意して契約書を確認すべきか。

5 W 2 H	概要	契約書
Why (なぜ)	新規事業設立に伴う転勤による借上げ 社宅を準備する	契約の目的（賃貸借）
What (なにを)	アパートの一室を賃貸借する	本件物件
When (いつ)	契約期間：4月1日から2年間 なお、2年以内に解約する可能性あり	契約期間
Who (誰と誰が)	貸主が不動産会社 借主が当社	契約当事者の表示
Where (どこ)	賃貸借するアパートの住所、名前、部屋の内容	本物件の詳細
How (どのようにど うする)	退去時の原状回復、途中解約しようと する場合の違約金、禁止事項、更新料 の有無	特約事項
How much (いくら)	家賃60,000円、共益費4,000円、 毎月25日翌月分を振込 初期費用150,000円 (敷金60,000円、礼金30,000円、 仲介手数料60,000円)	対価 支払い条件（支払時期）

以上の「5 W 2 H」を意識しながら、国土交通省の「賃貸住宅標準契約書」の雛形（URL：[https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku\\_house\\_tk3\\_000023.html](https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000023.html)）を示しつつ、確認事項や注意点を合わせて記載する。

※国土交通省が示す「賃貸住宅標準契約書」の雛形の内容は、不動産業者に対して当該雛形を使用することを求めているわけではないものの、貸主・借主のどちらにとっても中立の合理的な契約内容となっている。そのため、この雛形と別の建物賃貸借契約書を見比べれば、当該賃貸借契約が貸主・借主のどちらが有利になっているか明らかにすることができるので、参考にされたい。

#### ＜共通事項＞

不動賃貸借契約においては、居住用・事務所用問わず、特に当事者意識をもって（個人で契約するものとして）、契約書の内容をすべて確認し、把握しておくこと！！！

## 賃貸住宅標準契約書（一部省略）

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	共同建長一戸その他	構造	木造	工事完了年	
				非木造( )	年大規模修繕を( )年実施	
	戸数	階建				
住戸部分	戸番号	号室	間取り	( ) LDK・DK・K／ワンルーム／		
	面積	m <sup>2</sup> (それ以外に、バルコニー m <sup>2</sup> )				
	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				

○物件の表示に誤りがないか、必要な施設・設備があることを確認すること

(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：  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 〒 商号(名称) 賃貸住宅管理業者登録番号	電話番号 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) (年齢) 歳 (電話番号)	(氏名) (年齢) 歳 (氏名) (年齢) 歳 (氏名) (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
---------	--------------	------	--------

#### (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		

○極度額（※連帯保証人が保証する上限額）が異常に高すぎないか

→契約期間の合計賃料金額が目安 {それ以上に極度額が高すぎる場合（契約の内容に比して著しく高額な極度額が設定されている場合）、連帯保証条項自体が公序良俗違反（一方の当事者にとってあまりにも不利益な内容の契約）とされ、認められない可能性があることから、極度額を通常の金額の範囲内となるよう交渉すること}

なお、原則連帯保証人を求められた場合でも、デイリー社グループの統一的対応として、連帯保証人は設定しないように交渉すること

以下、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。

○更新条項について、「契約期間満了の〇か月前までに甲、乙のいずれからも書面による申出のない場合、同一条件に契約を更新する」というパターンも多いので、契約期間満了により解約を希望する場合は、〇か月前予告が必要かあらかじめ把握しておくこと

○原則更新料なしの物件を選ぶこと

☆前提ストーリーのような場合、中途解約を想定し、あらかじめ貸主と相談・交渉しておくこと

##### (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。

○逆に居住以外の目的（事務所等）で使用したい場合は、事前に相談し、貸主の承諾を得て、契約書に盛り込むこと

○事務所で使用したい場合は、事務所が目的となっているか確認し、目的外使用とならないようにすること ⇒ 目的外使用により契約違反で解約となる場合がある

##### (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つた場合

三 近傍同種の建物の賃料に比較して賃料が不相当となつた場合

○賃料の改定条項については、そもそも賃料の増額の可能性があるのかどうか仲介業者等から情報を取得し、相場の変動の可能性を把握しておくこと。そのうえで、当該条項の削除を依頼するのも交渉の一つであるが、借主としては、賃料が増額しない代わりに減額もないでの、相場の変動によるリスクを踏まえて検討する必要がある。

○賃料については、当事者意識をもって（自分が負担するものとして）交渉にあたること  
以下、共益費と敷金も同じく当事者意識をもって交渉にあたること

#### (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つたときは、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。

○本物件の明渡しから、敷金の返還時期は遅くとも1か月程度を目途に、2か月以上要する場合は、明らかに借主に不利であるので、交渉すること

○敷引き条項（敷金の一部を返金しない特約）が定められる場合があるので、確認すること

#### (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。

○末尾別表第1～3に掲げられる事項は一般的なものであるが、貸主によっては特別な禁止事項を指定する場合があるので、必ず確認すること

(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

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、隨時に本契約を解約することができる。

○短期解約の可能性が想定されない場合でも、解約前予告日数は把握しておくこと。

○貸主によっては、短期間解約の場合（1年以内など）、違約金を設定している場合があるので、違約金の内容及び解約の可能性も考慮して、違約金の内容を受入れるべきか検討すること。

○居住者である従業員が自己都合により退職した場合、違約金の負担をどうするのか検討しておくこと。

☆前提ストーリーのような場合、中途解約の可能性があることから、

・解約申入の予告期間が 1 か月程度の期間であること（2か月以上の場合は長過ぎる）

・違約金が発生しないこと

を前提に物件を探すべきである。

#### (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。

○貸主によっては、「本物件の一部が利用できなくなったとしても賃料は減額されない」という条項がある場合があるが、民法上は使用ができなくなった部分の割合に応じて減額されるべきであるので、当該条項は削除するよう交渉すべき。

ex.) 火災によりエレベーター（共用部）が消失した場合や電気・水道が止まった場合のほか、実際に使用していた部屋の一部が物理的に使用できなくなった場合、使用できなくなった部分の割合に応じて賃料は減額されなければならない。

#### (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。

※原状回復…貸主に本物件を返すにあたり、本物件を入居時の状態に戻して返すこと。な

お、住んでいれば自然にできる汚れや損傷（通常損耗）まで修繕する必要はなく、あくまで借主側の落ち度がある汚れや損傷は修繕する必要があるということ。

○退去時の原状回復の条件等（別表第5）について、借主負担がどこまで原状回復工事をしなければならないのか、あらかじめ把握しておくこと。

ex.) 借主が負担すべき原状回復費用とは、借主が原因となる、カーペットの食べかすや、窓や壁の結露によるシミ・カビ、壁のヤニ汚れ、借主が清掃・手入れを怠った結果生じたガスコンロ周りや風呂場等の汚れ、などの修繕費用である。

○貸主によっては、経年劣化や通常損耗も借主負担とする条項がある場合が、経年劣化や通常損耗は民法上貸主負担で修繕すべきものであるので、当該条項は削除するよう交渉すべきである。

○原状回復費用として、クリーニング費用（〇万円）を負担する特約がある場合でも、当該クリーニングの内容については確認すること〔通常使用のみで明渡す場合（借主が原因となる修繕事項がない場合）、クリーニング費用プラス $\alpha$ で支払う可能性があるかどうかも確認すること〕。なお、通常損耗も含めてクリーニング費用が設定されている場合、クリーニング特約自体が公序良俗違反となり認められないので、貸主と交渉すること。

☆前提ストーリーの場合、居住者である従業員が設置した通信設備については、貸主の同意があれば撤去せずに退去することもできるし、（貸主の同意があつて設置している場合は）造作買取請求権を行使して貸主に買い取らせることもできる。なお、設置した造作についての原状回復については、事務所使用であれば費用が高額になることもあるので、あらかじめ確認しておくこと。

#### （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。

#### （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。

#### （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。

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）

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	電球、蛍光灯の取替え
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、

- ・ 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ます。

その具体的な内容は、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。）

**借りる前に貸主負担部分は全部把握・確認しておくこと！**

#### 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）】	
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（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. 借主が結露を放置する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（破損等はしていないが、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m <sup>2</sup> 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)	m <sup>2</sup> 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。
	返鍵却の	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。
	清通掃除※の	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）

