

賃貸借契約書

頭書（１）目的物件の表示

建物	名称			
	所在地	(住居表示)		
	構造			
	新築年月			
住戸部分	間取り		床面積	
付属施設	駐車場			
	バイク置場			
	自転車置場			
	物置			
	専用庭			

頭書（２）契約期間

--

頭書（３）賃料等

管理・共益費		管理・共益費		駐車料	
付属施設料		家財保険料		更新料	
敷金		礼金			
その他の条件					
賃料等の支払い時期	翌月分を 毎月 27日 まで		賃料等の支払い方法	口座引落	
委託会社名	株式会社 Casa		口座引落手数料負担者	借主	

頭書（４）借主、緊急連絡先及び入居者

借主	氏名						
	住所						
緊急連絡先	氏名						
	借主との関係		電話番号				
入居者名		年齢	続柄	入居者名		年齢	続柄

頭書（５） 貸主及び管理業者

貸主	氏名	
	住所	

頭書（６） 乙の債務の担保

担保の方法	家賃債務保証業者の提供する保証	家賃債務保証業者名	株式会社C a s a
		主たる事務所の所在地	東京都新宿区西新宿 2 - 6 - 1
		家賃債務保証業者登録番号	国土交通大臣（１）第 2 1 号

頭書（７） 特約事項

- 経年変化による消耗は貸主負担とし、それ以外の借主の故意・過失によるものは借主負担による原状回復を行うものとする。
- 原状回復は貸主指定の業者が施工するものとする。
- 借主は室内に自己の責任によらない汚れ・傷等を発見した場合には、入居後一週間以内に室内チェックシートを提出するものとする。
なお、申し出のない傷や汚れについては原状回復工事の対象となることを承認したものとする。
- たばこのニオイ、ヤニが認められた場合は、すべて借主負担でのクロス張替えおよび内装塗装を行うものとする。
- 入居中の小規模修繕（電球、蛍光灯、給水、排水栓パッキンの取替え等）は借主の負担とする。
- 借主は本物件契約時に受領した鍵を紛失した場合、本契約終了時に鍵シリンダー交換の費用を負担する。
- 借主は契約時に火災保険へ加入し、退去完了時まで契約を継続するものとする。
- 借主は本物件に付加した造作について貸主に買い取り請求を行うことはできないものとする。
- 本物件での石油ストーブ等の石油系暖房機器の使用を禁止する。
- 入居中に入居者人数等、契約締結時と変更になった事項が発生した場合、借主は貸主に対し変更点の提示および許可を得ることとする。
- 振込が生じた場合の振込手数料は借主の負担とする。
- 借主は日常生活をするうえで、騒音等の受忍限度を超える迷惑行為を近隣住民に対しておこなった場合、貸主は催告の上、賃貸借契約を解除できるものとする。
1. 借主は貸主へ1ヶ月前までに解約の申し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. 借主は、賃貸借契約書の契約条項第12条の規定に係わらず、貸主へ【2～】ヶ月前までに解約の申し入れを行うことにより本契約を解約することができる。
- 借主はゴミ出しを行う時は、収集日当日に【 】が決めている分別の仕方・収集日・収集場所に、分別してゴミ出しを行うこと。
- 借主は【 】時に室内クリーニング費用として【 】円（税込）を貸主に支払うものとする。敷金が存する場合には、室内クリーニング費用は、敷金より償却されるものとする。
- 借主は【 】時に鍵交換費用として【 】円（税込）を支払うものとする。
- 借主は【 】年未満で解約する場合は、早期解約違約金として賃料・管理費等【 】ヶ月分の違約金を支払うものとする。
- 本物件は分譲マンションのため、借主は別添「管理規約・使用細則」を遵守するものとする。
- 本物件でのペットの飼育を可とする。ペットを飼育する場合、賃料【 】から【 】に増額する旨及び敷金【 】ヶ月分を貸主に差し入れる旨を借主は了承するものとする。
入居後にペットを追加で飼育しようとする場合には、事前に貸主の許可を得なければならない。
- 本物件での楽器演奏を禁止する。
- 借主は本契約を更新する時は、これが法定更新であるか合意更新であるかに関わらず2年経過するごとに貸主に対し、更新料として新賃料の【 】ヶ月分を支払わなければならない。

(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。更新する場合、乙は、更新契約締結時まで、頭書(3)に記載の更新料を甲に支払うものとする。

(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、営業等他の目的に使用してはならない。

(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当該月の日数に基づき日割り計算とする。

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当該月の日数に基づき日割り計算とする。

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。

(遅延損害金)

第6条 乙は、賃料・共益費その他甲に対する債務の支払を怠ったときは、支払期日の翌日から支払日まで年14.6%の割合による遅延損害金を付して甲に支払わねばならない。

(敷金及び一時金)

第7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。なお敷金には利息を付さない。

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17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。

5 乙は、甲の承諾無く敷金の返還請求権を第三者に譲渡、または担保に供してはならない。

6 乙は、本契約締結時に、頭書(3)の記載に従って一時金を甲に支払わなければならない。なお、本契約締結後は、理由の如何を問わず一時金は返還されないものとする。

(鍵)

第8条 甲は、乙に頭書(1)に記載する鍵を貸与する。

2 乙は、甲に無断で鍵の追加設置・変更・交換・複製等をしてはならない。

3 本契約の解除・終了により本物件を明け渡す場合は、乙は甲から貸与されたすべての鍵(甲の承諾を得て複製等した場合は当該鍵も含む。)を甲に返還しなければならない。

4 鍵の紛失・盗難等によりシリンダーの交換が必要になった場合、当該交換費用は、乙の責めに帰すべき事由の有無にかかわらず、乙が負担するものとする。

(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及びこれらに準じる近隣に迷惑をかける一切の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 覚せい剤、麻薬、危険ドラッグ(薬事法第2条第14項に規定する指定薬物)等、興奮、幻覚、陶酔等の作用を人の精神に及ぼすおそれがある物を製造、販売、使用、所持すること。
 - 三 違法もしくは公序良俗に反する勧誘・販売活動もしくは振り込め詐欺等の特殊詐欺を行い、またはその拠点とすること。
 - 四 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。その他、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。
 - 五 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。
 - 六 本物件を居住用目的以外で使用をすること。
 - 七 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。
 - 八 排水管を腐食させるおそれのある液体を流すこと。
 - 九 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。
 - 十 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。
 - 十一 理由の如何にかかわらず多人数での集会、宴会及び寝泊りをすること。
 - 十二 中古品・廃棄物・その他物品類を持ち込みまたは私物により専有部分、ベランダ・階段・敷地・その他共用部分を一時的または長期にわたって集積状態にすること。
 - 十三 ドア・壁等を叩くなどの大きな音をだす行為または大きな振動を起こす行為もしくは大声を出すこと、大音響、高音を発してのテレビ・ラジオ・ステレオ等の操作、楽器・カラオケ等での演奏をすること。
 - 十四 受忍限度を超える騒音・異臭の発生その他環境、衛生を害すること。
 - 十五 受忍限度内の生活音などに対して過剰な苦情を言うこと。
 - 十六 上階より物品、液体等を落とし、または流し、もしくは投げること。
 - 十七 公序良俗に反する行為、本物件に損害を与える行為、本物件の管理に支障を及ぼす行為、近隣への迷惑となる行為、もしくはそれらの恐れのある行為、その他本契約または使用規則等で禁止されている行為をなすこと。
 - 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 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を置くこと。
 - 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。

(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。

(契約期間中の修繕)

- 第 10 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。
- 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。
 - 乙は、本物件内に破損箇所が生じたときは、甲にその旨を速やかに通知し修繕の必要について協議するものとする。その通知が遅れて甲に損害が生じたときは乙は、これを賠償する。
 - 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、乙は自ら修繕することができる。この場合の修繕に要する費用は、第 1 項に準ずるものとする。
 - 乙は、本項第一号から第七号に掲げる修繕は、甲への通知及び甲の承諾を要することなく、自らの負担において行うことができる。
 - 畳の取替え、裏返し
 - 障子紙の張替え、ふすま紙の張替え
 - 電球、蛍光灯、ヒューズ、LED 照明の取替え
 - 給水栓、排水栓の取替え
 - 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
 - その他費用が軽微な修繕

(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。
- 乙が賃料又は共益費の支払義務を 2 ヶ月以上怠ったとき
 - 乙の責めに帰すべき事由により必要となった修繕に要する費用の負担義務を怠ったとき
- 2 甲は、乙が次に掲げる義務に違反した場合において、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。
- 本物件を居住の用以外に使用したとき
 - 第 8 条 (第 3 項第二号から第五号を除く。) に規定する義務のいずれかの規定に違反したとき
 - 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
 - その他乙が本契約の各条項に規定する義務に違反したとき
- 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。
- 第 7 条の確約に反する事実が判明したとき
 - 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 7 条第 2 項に規定する義務に違反した場合又は第 8 条第 3 項第二号から第五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 12 条 乙は、甲に対して 1 ヶ月前まで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。
- 前項の規定にかかわらず、乙は解約申入れの日から 1 ヶ月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 1 ヶ月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。

(一部滅失等による賃料の減額等)

- 第 13 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べき事由によらないときは甲及び乙は、その使用できなくなった部分の割合に応じて賃料減額の要否や程度、期間、賃料の減額に代替する方法その他必要な事項について協議するものとする。この場合において、賃料を減額するときは、その使用できなくなった部分の割合に応じるものとする。
- 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。

(契約の終了)

- 第 14 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 15 条 乙は、本契約が終了する日までに (第 12 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。
- 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。
 - 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。

(明渡し時の原状回復)

- 第16条 本物件の明渡し時において、乙は、次に定めるもののほか、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、乙の明渡し時の原状回復に係る一般的な取扱いにつき書面により確認した。
 - 3 甲及び乙は、本物件の明渡し時において、第1項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、特約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。

(立入り)

- 第17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 解約申入れ後において、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。

(甲の通知義務)

- 第18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 管理業者の変更

(乙の通知義務)

- 第19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20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。

(乙の債務の担保)

第21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(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。
 - 二 前号の丙の負担は、頭書(6)及び記名押印欄に記載する極度額を限度とする。
 - 三 丙が負担する債務の元本は、次のいずれかに該当するときに、確定するものとする。
 - ア 甲が、丙の財産について、賃料その他の本契約により生じる乙の金銭の支払を目的とする債権についての強制執行又は担保権の実行を申し立てたとき。ただし強制執行又は担保権の実行の開始があったときに限る。
 - イ 丙が、破産手続開始の決定を受けたとき
 - ウ 乙又は丙が、死亡したとき
 - 四 前号に規定する場合、又は丙が、連帯保証人として要求される能力又は資力を失った場合は、第19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
 - 五 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
 - 六 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
- 3 頭書(6)で「家賃債務保証業者の提供する保証」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業者が、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。

(免責)

第22条 地震、火災、風水害等の災害、盗難等その他甲乙双方の責めに帰さない事由又は不可抗力と認められる事故(第14条の場合を含む。)、又は、甲若しくは乙の責めによらない電気、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め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。

(更新に関する事項及び特約事項)

第25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)記載のとおりとする。

別表第5（第16条関係）

【原状回復の条件について】

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は

- ・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。

というものです。

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、下記のとおりです。

また、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特約の合意がある場合は、その内容によります。本物件の原状回復の条件については、契約書第16条第1項を確認ください。

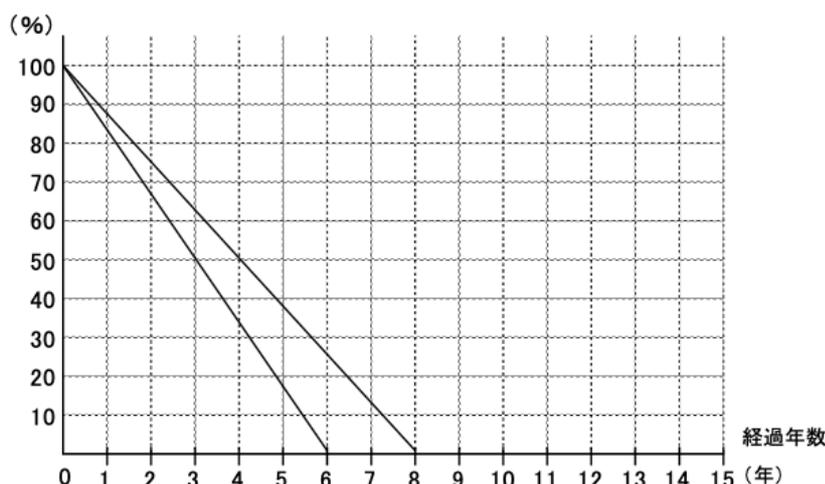
1 貸主・借主の修繕分担表

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）】	
<ol style="list-style-type: none"> 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） 	<ol style="list-style-type: none"> 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）】	
<ol style="list-style-type: none"> 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（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） 	<ol style="list-style-type: none"> 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. 借主が結露を放置した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】	
<ol style="list-style-type: none"> 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） 	<ol style="list-style-type: none"> 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】	
<ol style="list-style-type: none"> 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） 	<ol style="list-style-type: none"> 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		借主の負担単位
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、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	の補修部分	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	補修の	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	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）



記名署名欄

下記貸主（甲）と借主（乙）は、本物件について上記のとおり賃貸借契約を締結したことを証するため、本契約書2通を作成し、甲乙記名押印の上、各自その1通を保有する。

貸主（甲） 郵便番号 〒

住所

電話番号

氏名

印・署名

借主（乙） 郵便番号 〒

住所

電話番号

氏名

印・署名