

(管理受託用)

賃貸借契約書(例)

(1) 賃貸借の目的物

建築物の名称・所在地等	名 称				
	所 在 地				
	建 て 方	共 同 建 長 屋 建	構 造	耐 火 準 耐 火	建築工事完了年
				階建	年 大 修 繕 工 事 を () 年 実 施
			戸 数	戸	
住 戸 部 分	住戸番号	号室	間取り	() LDK・DK・K／	
	面 積	㎡ (それ以外に、バルコニー _____㎡)			
	設 備 等	台所 水洗便所 収納設備 洗面設備 浴室 シャワー 給湯設備 ガスこんろ 冷暖房設備	有・無 有・無 有・無 有・無 有・無 有・無 有・無 有・無 有・無		
		使用可能電気容量 ガス 上水道 下水道	() アンペア 有 (都市ガス・プロパンガス) ・無 水道本管より直結・受水槽・井戸水 公共下水道・浄化槽		
		附 属 施 設	駐車場 自転車置場 物置 専用庭	含む・含まない 含む・含まない 含む・含まない 含む・含まない 含む・含まない 含む・含まない 含む・含まない	
※ 本件建物は、特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律 (以下「法」という。) 第3条の規定に基づき福岡県知事の認定を受けた住宅であり、供給計画に従い、供給されるものである。					

(2) 契約期間

始 期	平成 年 月 日から	年 月間
終 期	平成 年 月 日まで	

(3) 入居日

平成 年 月 日

※ 入居日は、当初の契約期間の始期から1か月以内で実際に入居者が入居する日を記載すること。

(4) 賃料等

賃 料 ・ 共 益 費		支 払 期 限	支 払 方 法	
賃 料		当月分・翌月分を 毎月 日まで	振込 又は 持参	振込先金融機関名：
共益費		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： 持参先
敷 金	賃料 ヵ月相当分 (3ヶ月を限度とする) 円	附属施設使用料		
その他				

(5) 貸主及び管理人

貸 主 (社名・代表者)	住所 〒 氏名 電話番号
管 理 業 者 (社名・代表者)	住所 〒 氏名 電話番号

※ 貸主と建物の所有者が異なる場合は、次の欄も記入すること。

建物の所有者	住所 〒
	氏名 電話番号

(6) 借主及び同居人

	借主	同居人
氏名		合計人
緊急時の連絡先	住所 〒 氏名	借主との関係 電話番号

(7) 借主法人

借主法人 (社名・代表者)	住所 〒
	氏名 連絡先 (担当部署) 電話番号

(契約の締結)

第1条 貸主（以下「甲」という。）、借主（以下「乙」という。）及び借主法人（以下「丙」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、乙及び丙は、協議の上、本契約を更新することができる。
- 3 乙が本物件を退去した場合は、契約期間中であっても、本契約は終了する。

(入居日)

第3条 乙は、頭書(3)に記載する入居日までに本物件に入居しなければならない。

- 2 甲、乙及び丙は、やむを得ない事情がある場合においては、協議の上、前項の期限を延長することができる。
- 3 乙は、本物件に速やかに、本物件に入居後の世帯全員の住民票を甲に提出しなければならない。

(使用目的)

第4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5条 乙及び丙は、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 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、乙及び丙は、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

(賃料の減額)

第6条 甲は、法第15条第1項及び福岡県特定優良賃貸住宅制度要綱第18の規定に基づく本物件の賃料の減額は行わない。

(共益費)

第7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(4)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日として日割り計算した額とする。
- 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8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 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、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9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また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10条 乙は、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11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、その旨を乙及び丙に通知しなければならない。この場合において、乙及び丙は、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 乙及び丙は、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 第5条第1項に規定する賃料支払い義務
- 二 第7条第2項に規定する共益費支払い義務
- 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、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4条に規定する本物件の使用目的遵守義務
 - 二 第11条各項に規定する義務（ただし、第11条第3項の別表第1に掲げる行為のうち、第六号から第八号に掲げる行為は除く）
 - 三 その他本契約書に規定する乙の義務
- 3 甲は、乙が供給計画に規定する入居者の資格に該当しないにもかかわらず資格を偽って入居したことが判明した場合には、直ちに本契約を解除するものとし、この解除に対し、乙及び丙は、異議の申立てを行うことができない。
- 4 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
- 5 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13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、本契約を解除することができる。

- 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、随時本契約を解約することができる。

(契約の消滅)

第14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15条 乙及び丙は、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っては、直ちに）、本物件を明け渡さなければならない。

- 2 乙及び丙は、前項の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16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17条 甲は、本物件の防火、本物件の構造の保全その他の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、乙の生命、身体その他健康上緊急の必要がある場合、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。

(補助金不交付の場合の乙の支払額)

第18条 甲が第6条第1項に規定する補助の申請手続きを怠り、又は適正に行わなかったことにより、補助金が交付されないこととなった場合には、第5条第1項の規定にかかわらず、乙は頭書(4)に記載する資料の額から、甲が当該申請手続きを怠らず又は適正に行っていたならば交付される補助金の額を差し引いた補助金の額を甲に支払えば足りる。ただし、乙の責に帰すべき事由がある場合においては、この限りでない。

- 2 甲が法第11条の規定に基づき供給計画の認定を取り消されたことにより補助金が交付されなくなった場合には、乙は、頭書(4)に記載する賃料の額から、当該供給計画の認定が取り消されていなければ交付されるべき補助金の額を差し引いた額を甲に支払えば足りる。

(法令の遵守)

第19条 甲及び乙は、法及び特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律施行規則に規定する次の事項を遵守しなければならない。

- 一 近傍同種の住宅の賃料の額と均衡を失しない範囲で、かつ、法第13条第1項に定める額を超えない範囲において、賃料の改定を行うこと。
- 二 賃料及び賃料の3月分を超えない額の敷金を受領することを除くほか、権利金、謝金等の金品

を受領し、その他乙の不当な負担となることを賃貸の条件としないこと。ただし、共益費については、この限りではない。

(連帯保証人)

第20条 連帯保証人は、乙と連帯して、本契約から生じる乙の責務を負担するものとする。

(協議)

第21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。

(特約事項)

第22条 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 9 条第 3 項関係）

一	鉄砲、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 9 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 9 条第 5 項関係）

一	頭書(6)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 10 条関係）

畳表の取り替え、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、蛍光灯の取替え	その他費用が軽微な修繕

【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、その他通常的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、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

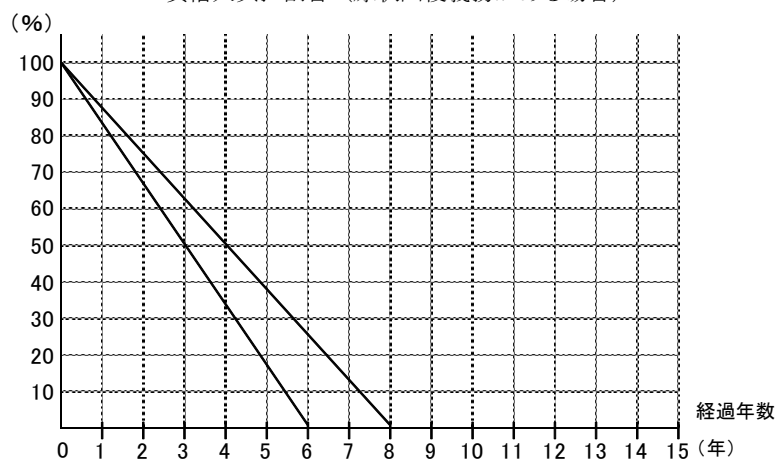
賃貸人の負担となるもの	賃借人の負担となるもの
【床（畳・フローリング・カーペットなど）】	
1. 畳の裏返し、表替え（特に破損してないが、次の入居者確保のために行うもの） 2. フローリングのワックスかけ 3. 家具の設置による床、カーペットのへこみ、設置跡 4. 畳の変色、フローリングの色落ち（日照、建物構造欠陥による雨漏りなどで発生したもの）	1. カーペットに飲み物等をこぼしたことによるシミ、カビ（こぼした後の手入れ不足等の場合） 2. 冷蔵庫下のサビ跡（サビを放置し、床に汚損等の損害を与えた場合） 3. 引越作業等で生じた引っかきキズ 4. フローリングの色落ち（賃借人の不注意で雨が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. 壁等の画鋸、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（賃借人に通知もせず、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、換気扇等の油污れ、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（裏返しとか表替えかは、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、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。
	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）



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。

※従って、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。

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(但し、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： 印 印

下記貸主（甲）と借主（乙）及び借主法人（丙）は、本物件について下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 3 通を作成し、記名押印の上、各自その 1 通を保有する。

平成 年 月 日

貸 主（甲） 住所

氏名

印

借 主（乙） 住所

氏名

印

借 主 法 人（丙） 住所

氏名

印

媒介業者 免許証番号 [] 知事・建設大臣 () 第 号

又は

代理業者 事務所所在地

商 号 (名称)

代表者氏名

宅地建物取引主任者 登録番号 [] 知事第 号

氏名

印