賃貸住宅標準契約書

（研修会テキスト）

賃貸住宅標準契約書（H30 年3月版（R6年 12 月更新）・家賃債務保証業者型） ------ 1

賃貸住宅標準契約書（H30 年3月版（R6年 12 月更新）・連帯保証人型） ---------- 31

サブリース住宅標準契約書（R2年 12 月版（R6年 12 月更新）・家賃債務保証業者型） 62

サブリース住宅標準契約書（R2年 12 月版（R6年 12 月更新）・連帯保証人型） ------ 94

賃貸住宅標準契約書

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 非木造（　　） 階建	工事完了年 年 （大規模修繕を（　　）年実施）
			戸　数	戸	
住戸部分	住戸番号	号室	間取り	（　　）LDK・DK・K／ワンルーム／	
	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		
	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： 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）　　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） （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）家賃債務保証業者

家賃債務保証業者	所在地　〒 商号（名称）　　電話番号 家賃債務保証業者登録番号　国土交通大臣（　）第　　号

（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。

（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。

（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。

（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。

（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。

（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。

（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。

（家賃債務保証業者の提供する保証）
第 17 条　頭書（６）に記載する家賃債務保証業者の提供する保証を利用する場合には、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、本契約と同時に当該保証を利用するために必要な手続を取らなければならない。

（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。

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。）

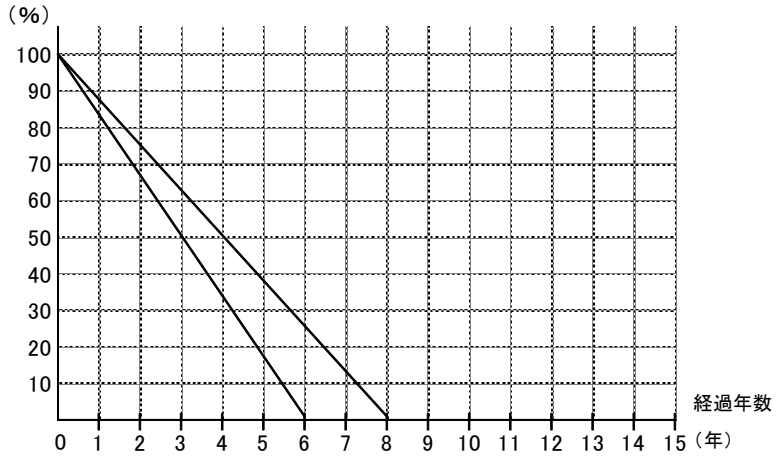
１　貸主・借主の修繕分担表

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】	
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（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㎡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	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。
	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）



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、入居時における借主・貸主双方で負担の概算額を認識するためのものです。

※従って、退去時においては、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、借主・貸主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、借主は、例外として、下記の費用については、借主の負担とすることに合意します（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限ります）。

（括弧内は、本来は貸主が負担すべきものである費用を、特別に借主が負担することとする理由。）

・

甲：　　印

乙：　　印

記名押印欄

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。

年　　月　　日

貸主（甲）　住所 〒

氏名　　印

電話番号

借主（乙）　住所 〒

氏名　　印

電話番号

媒介業者　免許証番号〔　　〕 知事・国土交通大臣（　　） 第　　号

代理　事務所所在地

商号（名称）

代表者氏名

宅地建物取引士　登録番号〔　　〕知事 第　　号

氏名

《賃貸住宅標準契約書　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ください。なお、該当する事項のない欄には「―」を記入してください。

（１）関係

①「名　称」: 建物の名称（○○マンション、○○荘など）を記入してください。

②「所在地」: 住居表示を記入してください。

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・階段等を共用しているものや、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。）を記入してください。

〔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）を記載してください。

⑤「戸　数」: 建物内にある住戸の数を記入してください。

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 年建築、平成 20 年に
大規模修繕の工事を実施 ⟶ 昭和 60 年（大規模修繕を（平成 20）年実　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「大規模の修繕」であり、建築物の「主要構造部」の一種以上について行う過半の修繕。主要構造部としては、「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、揚げ床、最下階の床、小梁、ひさし、局部的な小階段、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）

３DK　→　（３）LDK・[DK]・K／ワンルーム／

ワンルーム　→　（　）LDK・DK・K／[ワンルーム]／

２LDKS　→　（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）　バルコニーを除いた専用面積　　50㎡
　　バルコニーの面積　　10㎡

→　50㎡（それ以外に、バルコニー10㎡）

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等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 19 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に支払う場合）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「所在地」、「商号（名称)」、「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。

〔用語の説明〕

・賃貸住宅管理業者登録制度……賃貸住宅の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ため、「賃貸住宅の管理業務等の適性化に関する法律」により創設された登録制度です。（令和３年６月施行）

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。

（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。なお、緊急時の連絡先には、借主に連絡を取ることのほか、借主の急病・急変、安否確認や漏水等への対応を依頼することも想定されるため、契約時に連絡をして、緊急時の連絡先になってもらうことやこれらの対応を依頼する場合もある旨を伝えておくことが望ましいと考えられます。

（６）関係

家賃債務保証業者の「所在地」、「商号（名称)」、「電話番号」を記入してください。家賃債務保証業者が「家賃債務保証業者登録制度」の登録を行っている場合にはその番号を記入してください。

〔用語の説明〕

・家賃債務保証業者登録制度……家賃債務保証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ための国土交通省告示による任意の登録制度です。（平成 29 年 10 月施行）

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、その上に貸主と借主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、記載事項の上に貸主と借主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、その上に貸主と借主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、その上に貸主と借主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、記載事項の上に貸主と借主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、その上に貸主と借主とが押印してください。

【第 15 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。
貸主と借主は、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（再改訂版）」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」を参照してください。
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、記載事項の上に貸主と借主が押印し、最後に確認的に貸主と借主が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借主の負担とする場合

（参考）「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン（再改訂版）」
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		設備・その他	玄関・廊下	チャイム・インターホン	台	
						玄関ドアの鍵	個	
床	クッションフロア	㎡				下駄箱	箇所	
	フローリング	㎡				郵便受け	個	
	畳	枚						
	カーペット類	㎡						
天井・壁	壁（クロス）	㎡			台所・キッチン	電気・ガスコンロ	一式	
	天井（クロス）	㎡				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	窓（ガラス・枠）	枚						
	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			浴室・洗面所・トイレ	鏡	台	
	シャッター（雨戸）	箇所				シャワー	一式	
	柱	箇所				洗面台	一式	
	間仕切り	箇所				クサリ及びゴム栓	個	
	玄関ドア	箇所				風呂釜	一式	
						給湯器類	一式	
						浴槽	一式	
設備・その他 共通	照明器具	個				蓋及び備品類	一式	
	電球・電灯類	個				便器	一式	
	スイッチ	個				給排水設備	一式	
	コンセント	個				洗濯機用防水パン	一式	
	エアコン	台				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						

※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、退去時において、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変更となる場合があります。

【第 19 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、記載事項の上に貸主と借主が押印し、最後に確認的に貸主と借主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）

③保険の加入がある場合、その内容

④借主の死亡時における本賃貸借契約の解除や居室内の残置物処理を内容とする死後事務委任契約を締結する場合、これに関連する条項

〈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

（貸主）　住所
　　氏名　○○○○殿

（借主）　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／一部}を、下記（２）の者に譲渡したいので、承諾願います。

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。
敷金は、契約書第６条第３項ただし書に基づく精算の上、返還いたします。
（なお、　　）

○年○月○日

（貸主）　住所
　　氏名　○　○　○　○　印

〔注〕
１　借主は、本承諾書の点線から上の部分を記載し、貸主に２通提出してください。貸主は、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通を借主に返還し、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○を付けてください。
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

（貸主）　住所
　　氏名　○ ○ ○ ○ 殿

（借主）　住所
　　氏名　○　○　○　○　印

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

記

（１）住　　宅	名　　称	
	所 在 地	
	住戸番号	
（２）転 借 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

（貸主）　住所
　　氏名　○　○　○　○　印

〔注〕

１　借主は、本承諾書の点線から上の部分を記載し、貸主に２通提出してください。貸主は、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通を借主に返還し、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○を付けてください。

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。

６　借主が民泊（住宅に人を宿泊させるサービス）を行おうとする場合、あらかじめ転借人を記載することは困難と考えられるため、（２）の欄は記載せず、欄外に住宅宿泊事業法に基づく住宅宿泊事業又は国家戦略特区法に基づく外国人滞在施設経営事業を行いたい旨を記載してください。

（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

（貸主）　住所
氏名　○ ○ ○ ○ 殿

（借主）　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

（貸主）　住所
氏名　○　○　○　○　印

〔注〕

1　借主は、本承諾書の点線から上の部分を記載し、貸主に２通提出してください。貸主は、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通を借主に返還し、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。
例）収去等についての事項

（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のお願い

（貸主）　住所
　　氏名　○ ○ ○ ○ 殿

（借主）　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

（貸主）　住所
　　氏名　○　○　○　○　印

〔注〕
１　借主は、本承諾書の点線から上の部分を記載し、貸主に２通提出してください。貸主は、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通を借主に返還し、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　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。

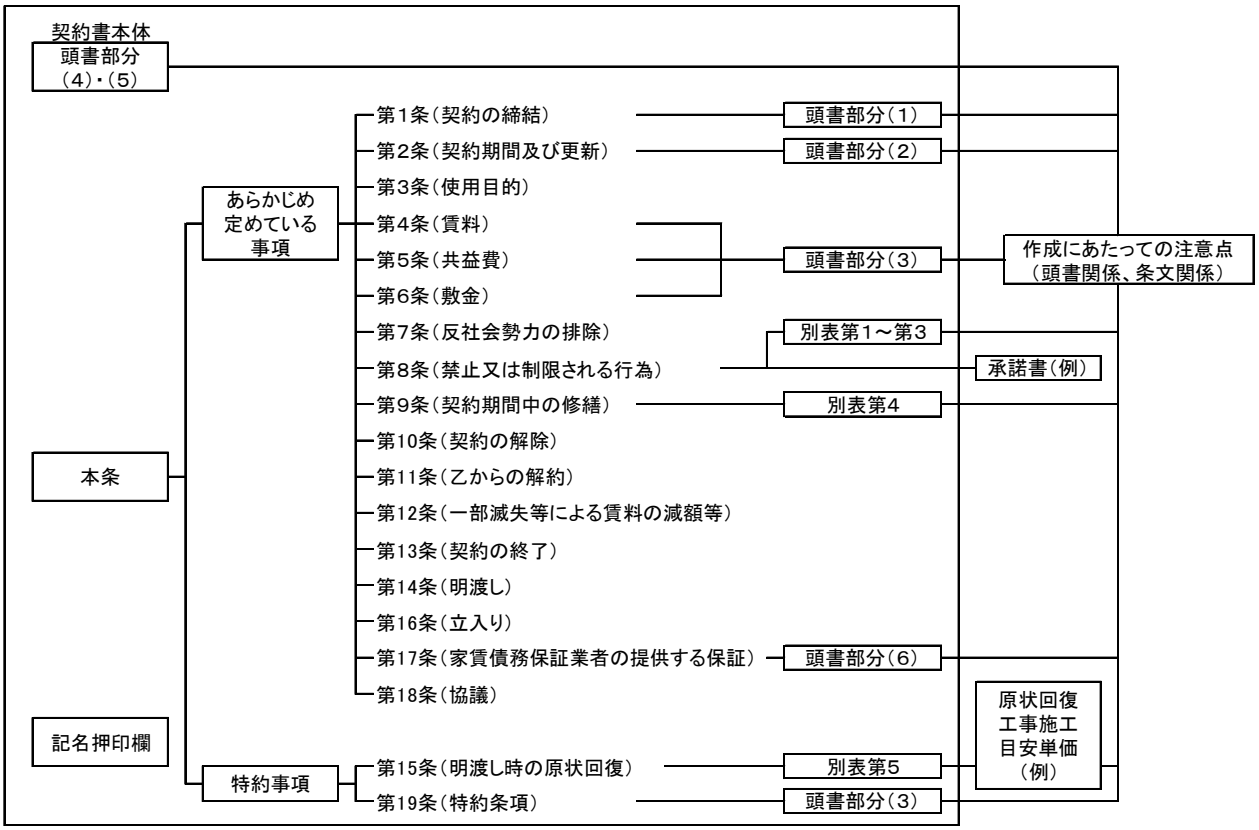


図　賃貸住宅標準契約書の構成

【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、貸主、借主、管理業者及び同居人の氏名並びに家賃債務保証業者の商号（名称）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】　※以下に示す民法の条文は平成 29 年改正後のものである。

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。賃貸借契約は諾成契約であり、申込みと承諾の意思表示の合致によって成立するが、各当事者は契約成立について疑義が生じないよう書面による契約を行うことが重要である。その際、紛争防止の観点から、貸主は媒介業者が存在する場合には媒介業者とも連携して十分な情報提供を行うこと、借主は賃貸物件、契約内容を十分吟味した上で契約書に記名押印する等慎重な対応をすること、媒介業者は重要事項説明を行った上で契約書の取次ぎを遅滞なく行うこと、貸主は遅滞なく契約書に署名・押印することが望ましいと考えられる。

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。

→19　特約条項（第 19 条）参照

→《作成にあたっての注意点》条文関係【第 19 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２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交付することとしている。平成 29 年民法改正で、敷金について「いかなる名目によるかを問わず、賃料債務その他の賃貸借に基づいて生ずる賃借人の賃貸人に対する金銭の給付を目的とする債務を担保する目的で、賃借人が賃貸人に交付する金銭をいう。」という定義が規定された（民法第 622 条の２第１項）。

【第２項】　敷金は、借主の債務の担保であることから、明け渡すまでの間、貸主からは借主の債務の不履行について敷金を債務の弁済に充てることができるが、借主からは敷金を賃料、共益費その他の支払い債務の弁済に充てることを請求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いた額を返還することとしている。つまり、物件の明渡債務と敷金返還債務とは同時履行の関係に立つものではなく、敷金返還時期は、明渡しが完了したときである。

【第４項】　前項ただし書の場合（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）

【第１項】　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）。

【第２項】　反社会的勢力への賃借権譲渡や転貸を禁止している。譲受人や転借人が反社会的勢力であるとは知らずに、貸主が承諾した場合でも禁止されていることを明確にするため、貸主の承諾の有無にかかわらず禁止するものとして規定している。

８　禁止又は制限される行為（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。なお、賃借権の譲渡が行われた時は、貸主に敷金返還義務が生じる（民法第 622 条の２第１項）。

→〈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。平成 29 年民法改正で、賃借物への附属物について、賃借物から分離することができない物又は分離するのに過分の費用を要する物については収去義務を負わないことが明文化されたことから（民法第 622 条、599 条第１項）、増改築等承諾書のなお書として、『なお、○○（附属物の名称）については、収去義務を負わないものとする。』等の記載が考えられる。また、紛争防止の観点から、増改築等の際には、原状回復の有無や有益費償還請求、造作買取請求の有無についての事項を増改築等承諾書において事前に合意しておくことが望ましいと考えられる。

→〈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

- 貸主が第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】　賃貸借の目的物に係る修繕は、全て貸主が実施の義務を負うこととし、借主の帰責事由による修繕については、費用負担を借主に求めることとしている。民法上は、賃借人の帰責事由による修繕は、賃貸人の修繕義務の範囲から除いている（民法第 606 条第１項ただし書）が、建物の管理を行う上では、修繕の実施主体を全て貸主とし、借主の帰責事由による修繕について、費用負担を借主に求める方が合理的であると考えられる。このため、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、修繕の原因が借主の帰責事由によるものである場合には、貸主が修繕を実施し、借主が費用を負担することとしている。この場合に借主が負担する費用は、借主の帰責事由による債務不履行に基づく損害賠償の意味を持つものである。

【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】　要修繕箇所を発見した場合に借主が貸主に通知し、両者で修繕の必要性について協議することとしている。紛争防止の観点から、修繕が必要である旨の通知は、書面又は電子メール等の電磁的記録によって行うことが望ましいと考えられる。

【第４項】　修繕の必要が認められるにもかかわらず、貸主が正当な理由なく修繕を実施しない場合に、借主が自ら修繕できることを定めるとともに、その場合の費用負担（第１項と同様）について示している。

平成 29 年民法改正で、①賃借人が賃貸人に修繕が必要である旨を通知し、又は賃貸人がその旨を知ったにもかかわらず、賃貸人が相当の期間内に必要な修繕をしないとき、②急迫の事情があるとき、には、賃借人による修繕が可能であることが規定された（民法第 607 条の２）。この規定の趣旨を踏まえ、第４項を規定している。

【第５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い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。また、別表第４に掲げる修繕は、第１項に基づき、貸主に修繕を求めることも可能である。このため、第５項に基づき借主が自ら行った場合には、費用償還請求権は排除されると考えられる。

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条第１項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。なお、平成 29 年民法改正で、契約総則において、債務者の履行拒絶の明確な意思表示のある場合や、催告をしても契約目的達成に足りる履行の見込みがないことが明らかな場合等に無催告解除ができることが規定された（民法第 542 条第１項）。

→７　反社会的勢力の排除（第７条）【第１項】参照

【第４項】　借主が第７条第２項に規定する義務に違反した場合、及び借主が第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。

→７　反社会的勢力の排除（第７条）【第２項】参照
→８　禁止又は制限される行為（第８条）【第３項】参照

※賃貸借契約における無催告解除について
判例は、賃貸借契約において、賃料の長期不払、賃借物の損壊等、賃借人の義務違反の程度が甚だしく、賃貸借契約の継続を著しく困難にするような背信行為があった場合には、無催告解除を認めている(最判昭和 47 年２月 18 日民集 26 巻１号 63 頁、最判昭和 49 年４月 26 日民集 28 巻３号 467 頁等。いわゆる信頼関係破壊の法理)。

11　乙からの解約（第 11 条）

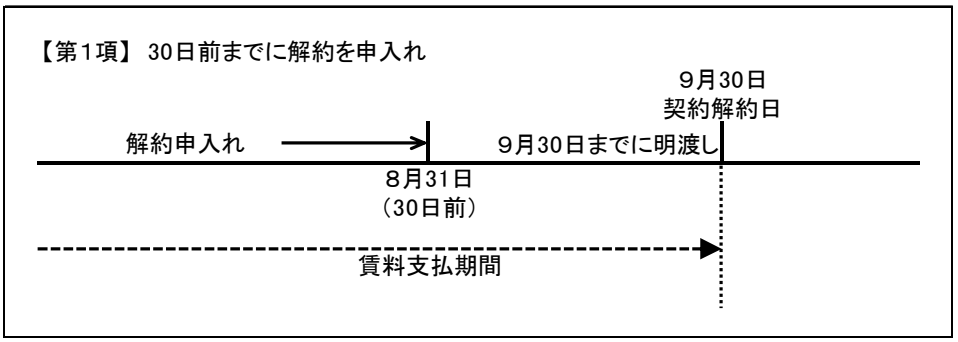
【第１項】　借主が賃貸借契約を終了させるための期間（解約申入れ期間）が 30 日以上の場合について規定している。

なお、解約申入れ期間を 30 日としたのは、第４条及び第５条の賃料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。

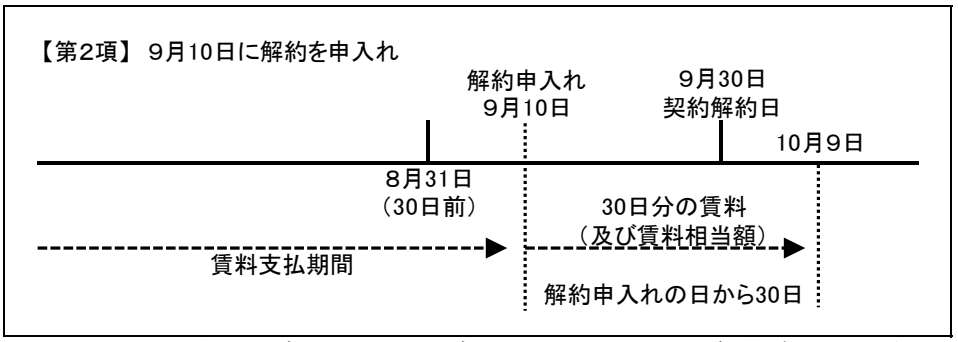
→４　賃料（第４条）【第２項】参照

【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 日に解約申入れを行った場合は、解約申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　一部滅失等による賃料の減額等（第 12 条）

【第１項】　本物件の一部が滅失等により使用できなくなった場合に、それが借主の帰責事由によるものでないときは、使用不可の部分の割合に応じて賃料が減額されるものとし、その内容は貸主と借主の間で協議することとしている。平成 29 年民法改正で、賃借物の一部が賃借人の帰責事由によらずに滅失等をした場合の賃料の減額について、従来は「請求することができる」とされていたところ、「(賃料は) 減額される」と当然に減額

するものとされた（民法第 611 条第１項）。

ただし、一部滅失の程度や減額割合については、判例等の蓄積による明確な基準がないことから、紛争防止の観点からも、一部滅失があった場合は、借主が貸主に通知し、賃料について協議し、適正な減額割合や減額期間、減額の方法（賃料設定は変えずに一定の期間一部免除とするのか、賃料設定そのものの変更とするのか）等を合意の上、決定することが望ましいと考えられる。

【第２項】　本物件の一部が滅失等により使用できなくなった場合に、残存する部分のみでは賃借の目的が達成できないときは、借主の解除権を認めるものである。借主に帰責事由がある場合でも解除は認められる（民法第 611 条第２項）。

13　契約の終了（第 13 条）

本物件の全部が滅失等により使用できなくなった場合に契約が終了することとしている。平成 29 年民法改正で、賃借物の全部が滅失その他の事由により使用及び収益をすることができなくなった場合には、賃貸借が終了することが規定された（民法第 616 条の２）。

14　明渡し（第 14 条）

【第１項】　期間満了及び借主からの解約（第 11 条）のときは契約終了日までに、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。

15　明渡し時の原状回復（第 15 条）

【第１項】　借主は、通常の使用に伴い生じた損耗及び経年変化を除き、原則として原状回復を行わなければならないこととするが、借主の帰責事由によらない損耗については、原状回復は不要としている。平成 29 年民法改正において、賃借人の原状回復義務が規定された（民法第 621 条）が判例法理を明文化したものであり、実質的な変更はない。

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、明渡し時において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 15 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（再改訂版）」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ということが想定される。

□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書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（最判平成 17 年 12 月 16 日集民第 218 号 1239 頁）。

□参照条文
民法（明治 29 年４月 27 日法律第 89 号）
※平成 29 年法律第 44 号による改正後の条文（施行は平成 32 年（2020 年）４月１日）
（公序良俗）
第九十条　公の秩序又は善良の風俗に反する法律行為は、無効とする。

消費者契約法（平成 12 年５月 12 日法律第 61 号）
※平成 29 年法律第 45 号による改正後の条文（施行は平成 32 年（2020 年）４月１日）
（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責任の一部を免除する条項
２　前項第一号又は第二号に掲げる条項のうち、消費者契約が有償契約である場合において、引き渡された目的物が種類又は品質に関して契約の内容に適合しないとき（当該消費者契約が請負契約である場合には、請負人が種類又は品質に関して契約の内容に適合しない仕事の目的物を注文者に引き渡したとき（その引渡しを要しな

い場合には、仕事が終了した時に仕事の目的物が種類又は品質に関して契約の内容に適合しないとき。）。以下この項において同じ。）に、これにより消費者に生じた損害を賠償する事業者の責任を免除するものについては、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、引き渡された目的物が種類又は品質に関して契約の内容に適合しないときに、当該事業者が履行の追完をする責任又は不適合の程度に応じた代金若しくは報酬の減額を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にする契約で、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、引き渡された目的物が種類又は品質に関して契約の内容に適合しないときに、当該他の事業者が、その目的物が種類又は品質に関して契約の内容に適合しないこと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、又は履行の追完をする責任を負うこととされている場合

（消費者の解除権を放棄させる条項の無効）

第八条の二　事業者の債務不履行により生じた消費者の解除権を放棄させる消費者契約の条項は、無効とする。

（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って、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に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って、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　消費者の不作為をもって当該消費者が新たな消費者契約の申込み又はその承諾の意思表示をしたものとみなす条項その他の法令中の公の秩序に関しない規定の適用による場合に比して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って、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。

16　立入り（第16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。

17　家賃債務保証業者の提供する保証（第 17 条）

賃貸借契約上の借主の債務を担保するため、機関保証として家賃債務保証業者の提供する保証を利用することとしている。また、当該保証の内容については、本契約とは別途の契約等によることとし、貸主及び借主は、本契約における契約期間の始期から当該保証が利用できるようにするため、必要な手続を取らなければならないこととしている。

また、家賃債務保証業者の提供する保証を利用する場合、借主の安否確認等への対応については、頭書（５）に記載する「緊急時の連絡先」を活用することが考えられる。

18　協議（第 18 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。

19　特約条項（第 19 条）

第 18 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、借主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、記載事項の上に貸主と借主が押印し、最後に確認的に貸主と借主が記名押印することが望ましい）。

→15　明渡し時の原状回復（第 15 条）参照
→《作成にあたっての注意点》条文関係【第 19 条（特約条項）関係】参照
→死後事務委任契約を前提とした賃貸借契約を締結する場合の記載例は国土交通省 HP 参照（https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001726686.pdf）

賃貸住宅標準契約書

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 非木造（　　） 階建	工事完了年 年 （大規模修繕を（　　）年実施）	
			戸　数	戸		
住戸部分	住戸番号	号室	間取り	（　　）LDK・DK・K／ワンルーム／		
	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	
		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： 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）　　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） （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	

（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。

（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。

（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。

（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。

（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。

（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。

（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。

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。）

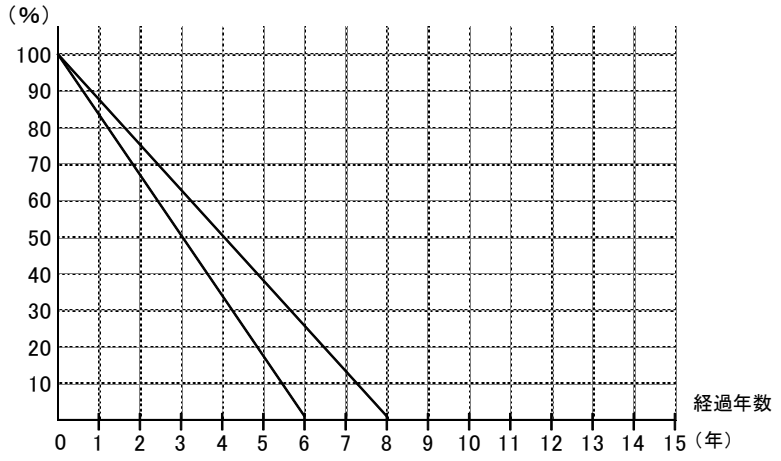
１ 貸主・借主の修繕分担表

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】	
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（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㎡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	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。
	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）



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、入居時における借主・貸主双方で負担の概算額を認識するためのものです。

※従って、退去時においては、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、借主・貸主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、借主は、例外として、下記の費用については、借主の負担とすることに合意します（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限ります）。

（括弧内は、本来は貸主が負担すべきものである費用を、特別に借主が負担することとする理由。）

・

甲：　　印

乙：　　印

記名押印欄

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、また甲と連帯保証人（丙）は、上記のとおり乙の債務について保証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、甲乙丙記名押印の上、各自その１通を保有する。

年　　月　　日

貸主（甲）　住所 〒

氏名　　印

電話番号

借主（乙）　住所 〒

氏名　　印

電話番号

連帯保証人（丙）　住所 〒

氏名　　印

電話番号

極度額

媒介業者　免許証番号〔　　〕 知事・国土交通大臣（　　） 第　　号

代理　事務所所在地

商号（名称）

代表者氏名

宅地建物取引士　登録番号〔　　〕知事 第　　号

氏名

《賃貸住宅標準契約書　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ください。なお、該当する事項のない欄には「―」を記入してください。

（１）関係

①「名　称」: 建物の名称（○○マンション、○○荘など）を記入してください。

②「所在地」: 住居表示を記入してください。

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・階段等を共用しているものや、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。）を記入してください。

〔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）を記載してください。

⑤「戸　数」: 建物内にある住戸の数を記入してください。

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 年建築、平成 20 年に
大規模修繕の工事を実施 ⟶ 昭和 60 年（大規模修繕を（平成 20）年実　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「大規模の修繕」であり、建築物の「主要構造部」の一種以上について行う過半の修繕。主要構造部としては、「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、揚げ床、最下階の床、小梁、ひさし、局部的な小階段、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）

３DK　→　（３）LDK・DK・K／ワンルーム／

ワンルーム　→　（　）LDK・DK・K／ワンルーム／

２LDKS　→　（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）
バルコニーを除いた専用面積　　50 ㎡
バルコニーの面積　　10 ㎡
→　50 ㎡（それ以外に、バルコニー10 ㎡）

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等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 19 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に支払う場合）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「所在地」、「商号（名称）」、「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。

〔用語の説明〕

・賃貸住宅管理業者登録制度……賃貸住宅の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ため、「賃貸住宅の管理業務等の適性化に関する法律」により創設された登録制度です。（令和３年６月施行）

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。

（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。なお、緊急時の連絡先には、借主に連絡を取ることのほか、借主の急病・急変、安否確認や漏水等への対応を依頼することも想定されるため、契約時に連絡をして、緊急時の連絡先になってもらうことやこれらの対応を依頼する場合もある旨を伝えておくことが望ましいと考えられます。

（６）関係

①「連帯保証人」：連帯保証人の住所、氏名、電話番号を記入してください。

②「極度額」：連帯保証人が負担する、借主の債務の限度額を記入してください。極度額の記載方法については、「～円（契約時の月額賃料の～か月相当分）」、「契約時の月額賃料の～か月分」、「～円」等が考えられます。なお、極度額は賃料の増減があっても変わるものではなく、契約時の額が適用されます。

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、その上に貸主と借主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、記載事項の上に貸主と借主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、その上に貸主と借主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、その上に貸主と借主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、記載事項の上に貸主と借主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、その上に貸主と借主とが押印してください。

【第 15 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。
貸主と借主は、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（再改訂版）」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」を参照してください。
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、記載事項の上に貸主と借主が押印し、最後に確認的に貸主と借主が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借主の負担とする場合

（参考）「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン（再改訂版）」
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		設備・その他	玄関・廊下	チャイム・インターホン	台	
						玄関ドアの鍵	個	
床	クッションフロア	㎡				下駄箱	箇所	
	フローリング	㎡				郵便受け	個	
	畳	枚						
	カーペット類	㎡						
天井・壁	壁（クロス）	㎡			台所・キッチン	電気・ガスコンロ	一式	
	天井（クロス）	㎡				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	窓（ガラス・枠）	枚						
	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			浴室・洗面所・トイレ	鏡	台	
	シャッター（雨戸）	箇所				シャワー	一式	
	柱	箇所				洗面台	一式	
	間仕切り	箇所				クサリ及びゴム栓	個	
	玄関ドア	箇所				風呂釜	一式	
						給湯器類	一式	
						浴槽	一式	
設備・その他 共通	照明器具	個				蓋及び備品類	一式	
	電球・電灯類	個				便器	一式	
	スイッチ	個				給排水設備	一式	
	コンセント	個				洗濯機用防水パン	一式	
	エアコン	台				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						

※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、退去時において、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変更となる場合があります。

【第 17 条（連帯保証人）関係】

頭書（６）記名押印欄に極度額を記載の上で、連帯保証人が記名押印欄に記名押印し、最後に貸主と借主が記名押印してください。極度額の記載方法については、「～円（契約時の月額賃料の～か月相当分)」、「契約時の月額賃料の～か月分」、「～円」等が考えられます。なお、極度額は賃料の増減があっても変わるものではなく、契約時の額が適用されます。

【第 19 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、記載事項の上に貸主と借主が押印し、最後に確認的に貸主と借主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）

③保険の加入がある場合、その内容

④借主の死亡時における本賃貸借契約の解除や居室内の残置物処理を内容とする死後事務委任契約を締結する場合、これに関連する条項

〈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

（貸主）　住所
　　氏名　○ ○ ○ ○ 殿

（借主）　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 / 一部 }を、下記（２）の者に譲渡したいので、承諾願います。

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。
敷金は、契約書第６条第３項ただし書に基づく精算の上、返還いたします。
（なお、　　）

○年○月○日

（貸主）　住所
　　氏名　○　○　○　○　印

〔注〕
１　借主は、本承諾書の点線から上の部分を記載し、貸主に２通提出してください。貸主は、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通を借主に返還し、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○を付けてください。
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

（貸主）　住所
　　氏名　○ ○ ○ ○ 殿

（借主）　住所
　　氏名　○　○　○　○　印

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

記

（１）住　　宅	名　　称	
	所 在 地	
	住戸番号	
（２）転 借 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

（貸主）　住所
　　氏名　○　○　○　○　印

〔注〕

１　借主は、本承諾書の点線から上の部分を記載し、貸主に２通提出してください。貸主は、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通を借主に返還し、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○を付けてください。

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。

６　借主が民泊（住宅に人を宿泊させるサービス）を行おうとする場合、あらかじめ転借人を記載することは困難と考えられるため、（２）の欄は記載せず、欄外に住宅宿泊事業法に基づく住宅宿泊事業又は国家戦略特区法に基づく外国人滞在施設経営事業を行いたい旨を記載してください。

（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

（貸主）　住所
　　氏名　○ ○ ○ ○ 殿

（借主）　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

（貸主）　住所
　　氏名　○　○　○　○　印

〔注〕

1　借主は、本承諾書の点線から上の部分を記載し、貸主に２通提出してください。貸主は、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通を借主に返還し、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。
例）収去等についての事項

（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のお願い

（貸主）　住所
　　氏名　○ ○ ○ ○ 殿

（借主）　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

（貸主）　住所
　　氏名　○　○　○　○　印

〔注〕
１　借主は、本承諾書の点線から上の部分を記載し、貸主に２通提出してください。貸主は、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通を借主に返還し、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　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。

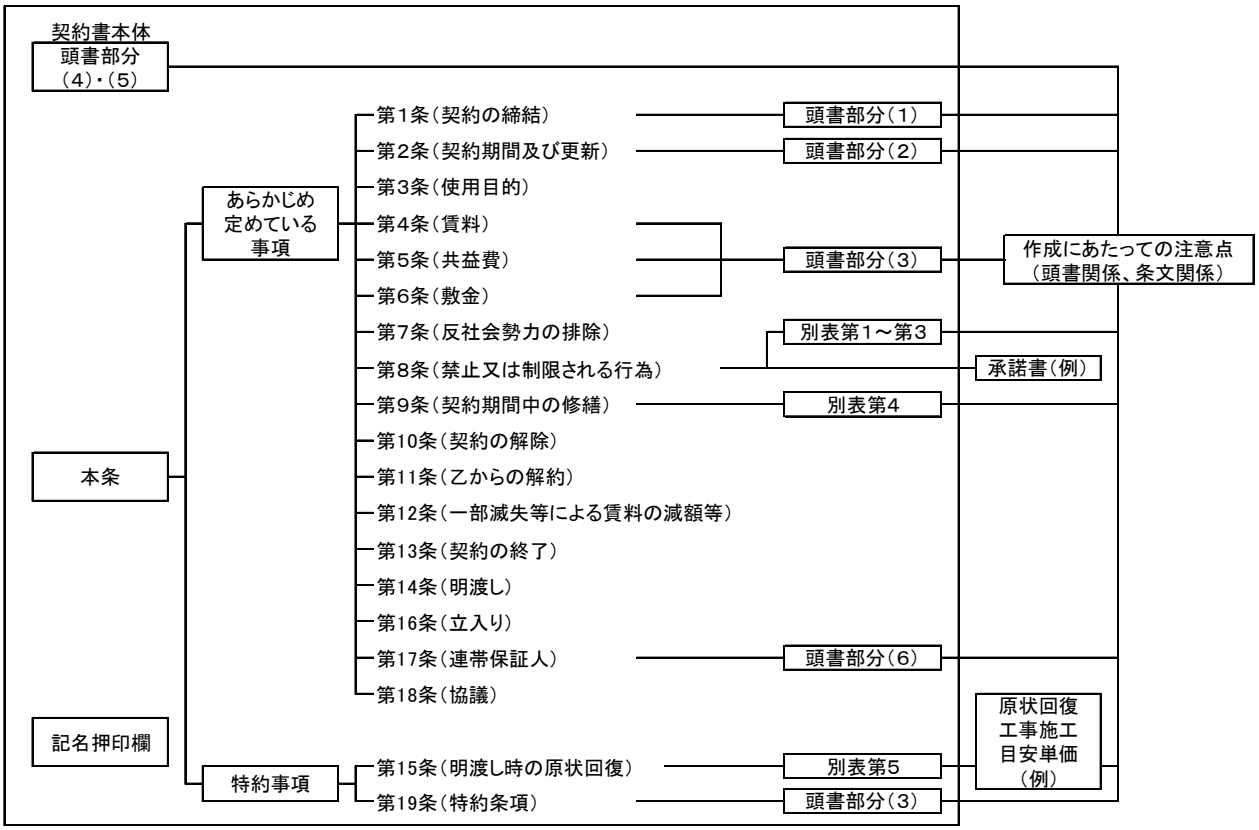


図　賃貸住宅標準契約書の構成

【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、貸主、借主、管理業者及び同居人の氏名並びに連帯保証人の氏名及び極度額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】　　※以下に示す民法の条文は平成 29 年改正後のものである。

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。賃貸借契約は諾成契約であり、申込みと承諾の意思表示の合致によって成立するが、各当事者は契約成立について疑義が生じないよう書面による契約を行うことが重要である。その際、紛争防止の観点から、貸主は媒介業者が存在する場合には媒介業者とも連携して十分な情報提供を行うこと、借主は賃貸物件、契約内容を十分吟味した上で契約書に記名押印する等慎重な対応をすること、媒介業者は重要事項説明を行った上で契約書の取次ぎを遅滞なく行うこと、貸主は遅滞なく契約書に署名・押印することが望ましいと考えられる。

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。

→19　特約条項（第 19 条）参照

→《作成にあたっての注意点》条文関係【第 19 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２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交付することとしている。平成 29 年民法改正で、敷金について「いかなる名目によるかを問わず、賃料債務その他の賃貸借に基づいて生ずる賃借人の賃貸人に対する金銭の給付を目的とする債務を担保する目的で、賃借人が賃貸人に交付する金銭をいう。」という定義が規定された（民法第 622 条の２第１項）。

【第２項】　敷金は、借主の債務の担保であることから、明け渡すまでの間、貸主からは借主の債務の不履行について敷金を債務の弁済に充てることができるが、借主からは敷金を賃料、共益費その他の支払い債務の弁済に充てることを請求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いた額を返還することとしている。つまり、物件の明渡債務と敷金返還債務とは同時履行の関係に立つものではなく、敷金返還時期は、明渡しが完了したときである。

【第４項】　前項ただし書の場合（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）

【第１項】　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）。

【第２項】　反社会的勢力への賃借権譲渡や転貸を禁止している。譲受人や転借人が反社会的勢力であるとは知らずに、貸主が承諾した場合でも禁止されていることを明確にするため、貸主の承諾の有無にかかわらず禁止するものとして規定している。

8　禁止又は制限される行為（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。なお、賃借権の譲渡が行われた時は、貸主に敷金返還義務が生じる（民法第 622 条の２第１項）。

→〈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。平成 29 年民法改正で、賃借物への附属物について、賃借物から分離することができない物又は分離するのに過分の費用を要する物については収去義務を負わないことが明文化されたことから（民法第 622 条、599 条第１項）、増改築等承諾書のなお書として、『なお、○○（附属物の名称）については、収去義務を負わないものとする。』等の記載が考えられる。また、紛争防止の観点から、増改築等の際には、原状回復の有無や有益費償還請求、造作買取請求の有無についての事項を増改築等承諾書において事前に合意しておくことが望ましいと考えられる。

→〈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

- 貸主が第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】　賃貸借の目的物に係る修繕は、全て貸主が実施の義務を負うこととし、借主の帰責事由による修繕については、費用負担を借主に求めることとしている。民法上は、賃借人の帰責事由による修繕は、賃貸人の修繕義務の範囲から除いている（民法第 606 条第１項ただし書）が、建物の管理を行う上では、修繕の実施主体を全て貸主とし、借主の帰責事由による修繕について、費用負担を借主に求める方が合理的であると考えられる。このため、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、修繕の原因が借主の帰責事由によるものである場合には、貸主が修繕を実施し、借主が費用を負担することとしている。この場合に借主が負担する費用は、借主の帰責事由による債務不履行に基づく損害賠償の意味を持つものである。

【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】　要修繕箇所を発見した場合に借主が貸主に通知し、両者で修繕の必要性について協議することとしている。紛争防止の観点から、修繕が必要である旨の通知は、書面又は電子メール等の電磁的記録によって行うことが望ましいと考えられる。

【第４項】　修繕の必要が認められるにもかかわらず、貸主が正当な理由なく修繕を実施しない場合に、借主が自ら修繕できることを定めるとともに、その場合の費用負担（第１項と同様）について示している。

平成 29 年民法改正で、①賃借人が賃貸人に修繕が必要である旨を通知し、又は賃貸人がその旨を知ったにもかかわらず、賃貸人が相当の期間内に必要な修繕をしないとき、②急迫の事情があるとき、には、賃借人による修繕が可能であることが規定された（民法第 607 条の２）。この規定の趣旨を踏まえ、第４項を規定している。

【第５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い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。また、別表第４に掲げる修繕は、第１項に基づき、貸主に修繕を求めることも可能である。このため、第５項に基づき借主が自ら行った場合には、費用償還請求権は排除されると考えられる。

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条第１項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。なお、平成 29 年民法改正で、契約総則において、債務者の履行拒絶の明確な意思表示のある場合や、催告をしても契約目的達成に足りる履行の見込みがないことが明らかな場合等に無催告解除ができることが規定された（民法第 542 条第１項）。

→７　反社会的勢力の排除（第７条）【第１項】参照

【第４項】　借主が第７条第２項に規定する義務に違反した場合、及び借主が第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。

→７　反社会的勢力の排除（第７条）【第２項】参照
→８　禁止又は制限される行為（第８条）【第３項】参照

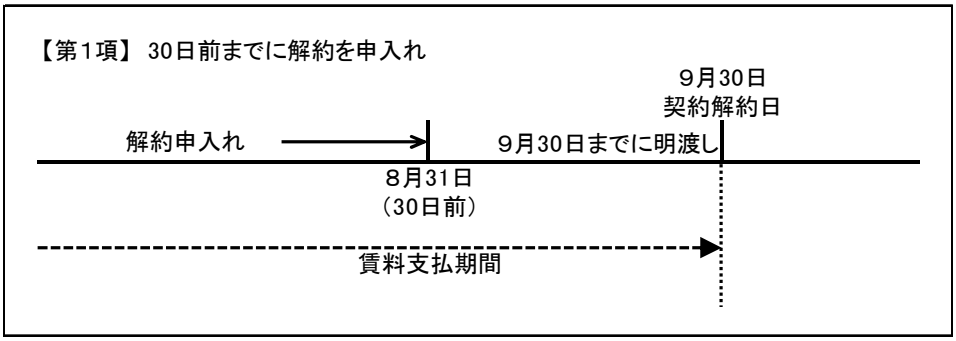
※賃貸借契約における無催告解除について
判例は、賃貸借契約において、賃料の長期不払、賃借物の損壊等、賃借人の義務違反の程度が甚だしく、賃貸借契約の継続を著しく困難にするような背信行為があった場合には、無催告解除を認めている(最判昭和 47 年２月 18 日民集 26 巻１号 63 頁、最判昭和 49 年４月 26 日民集 28 巻３号 467 頁等。いわゆる信頼関係破壊の法理)。

11　乙からの解約（第 11 条）

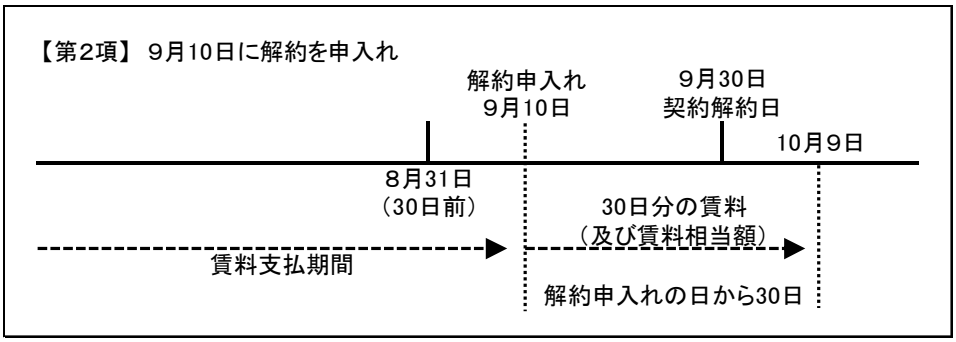
【第１項】　借主が賃貸借契約を終了させるための期間（解約申入れ期間）が 30 日以上の場合について規定している。
なお、解約申入れ期間を 30 日としたのは、第４条及び第５条の賃料及び共益費の日割計算の分母を 30 日としていることにあわせるためである。
→４　賃料（第４条）【第２項】参照

【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 日に解約申入れを行った場合は、解約申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　一部滅失等による賃料の減額等（第 12 条）

【第１項】　本物件の一部が滅失等により使用できなくなった場合に、それが借主の帰責事由によるものでないときは、使用不可の部分の割合に応じて賃料が減額されるものとし、その内容は貸主と借主の間で協議することとしている。平成 29 年民法改正で、賃借物の一部が賃借人の帰責事由によらずに滅失等をした場合の賃料の減額について、従来は

「請求することができる」とされていたところ、「(賃料は) 減額される」と当然に減額するものとされた（民法第 611 条第１項)。

ただし、一部滅失の程度や減額割合については、判例等の蓄積による明確な基準がないことから、紛争防止の観点からも、一部滅失があった場合は、借主が貸主に通知し、賃料について協議し、適正な減額割合や減額期間、減額の方法（賃料設定は変えずに一定の期間一部免除とするのか、賃料設定そのものの変更とするのか）等を合意の上、決定することが望ましいと考えられる。

【第２項】 本物件の一部が滅失等により使用できなくなった場合に、残存する部分のみでは賃借の目的が達成できないときは、借主の解除権を認めるものである。借主に帰責事由がある場合でも解除は認められる（民法第 611 条第２項)。

13 契約の終了（第 13 条）

本物件の全部が滅失等により使用できなくなった場合に契約が終了することとしている。平成 29 年民法改正で、賃借物の全部が滅失その他の事由により使用及び収益をすることができなくなった場合には、賃貸借が終了することが規定された（民法第 616 条の２)。

14 明渡し（第 14 条）

【第１項】 期間満了及び借主からの解約（第 11 条）のときは契約終了日までに、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。

15 明渡し時の原状回復（第 15 条）

【第１項】 借主は、通常の使用に伴い生じた損耗及び経年変化を除き、原則として原状回復を行わなければならないこととするが、借主の帰責事由によらない損耗については、原状回復は不要としている。平成 29 年民法改正において、賃借人の原状回復義務が規定された（民法第 621 条）が判例法理を明文化したものであり、実質的な変更はない。

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、明渡し時において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 15 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（再改訂版）」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ということが想定される。

□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書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（最判平成 17 年 12 月 16 日集民第 218 号 1239 頁）。

□参照条文
民法（明治 29 年４月 27 日法律第 89 号）
※平成 29 年法律第 44 号による改正後の条文（施行は平成 32 年（2020 年）４月１日）
（公序良俗）
第九十条　公の秩序又は善良の風俗に反する法律行為は、無効とする。

消費者契約法（平成 12 年５月 12 日法律第 61 号）
※平成 29 年法律第 45 号による改正後の条文（施行は平成 32 年（2020 年）４月１日）
（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責任の一部を免除する条項
２　前項第一号又は第二号に掲げる条項のうち、消費者契約が有償契約である場合において、引き渡された目的物が種類又は品質に関して契約の内容に適合しないとき（当該消費者契約が請負契約である場合には、請負人が種類又は品質に関して契約の内容に適合しない仕事の目的物を注文者に引き渡したとき（その引渡しを要しな

い場合には、仕事が終了した時に仕事の目的物が種類又は品質に関して契約の内容に適合しないとき。）。以下この項において同じ。）に、これにより消費者に生じた損害を賠償する事業者の責任を免除するものについては、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にする契約で、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

（消費者の解除権を放棄させる条項の無効）

第八条の二　事業者の債務不履行により生じた消費者の解除権を放棄させる消費者契約の条項は、無効とする。

（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って、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に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って、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　消費者の不作為をもって当該消費者が新たな消費者契約の申込み又はその承諾の意思表示をしたものとみなす条項その他の法令中の公の秩序に関しない規定の適用による場合に比して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って、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。

16　立入り（第 16 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。

17　連帯保証人（第 17 条）

【第１項】　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、賃貸借契約更新があった場合にも特段の事情が無い限り連帯保証契約の効力が及ぶと解されている(最判平成９年 11 月 13 日集民第 186 号 105 頁)ため、保証契約の効果は更新後も及ぶこととしている。この点に関して、紛争防止の観点から、賃貸借契約が更新された場合には、貸主は連帯保証人への通知に努めることが望ましいと考えられる。

【第２項】　連帯保証人が負担する限度額を極度額として定め、頭書及び記名押印欄に記載することにより、契約の一覧性を確保しつつ、連帯保証人が極度額を契約時に認識できるようにしている。平成 29 年民法改正で、個人の保証人は極度額を限度として責任を負うこと（民法第 465 条の２第１項)、また極度額の定めのない保証契約は無効となること（民法第 465 条の２第２項）が規定された。極度額とは保証の限度額をいう。

【第３項】　連帯保証人が負担する債務の元本は、借主又は連帯保証人が死亡したときに確定することとしている。平成 29 年民法改正で、①債権者が保証人の財産について金銭の支払を目的とする債権について強制執行又は担保権の実行を申し立て、かつ、強制執行又は担保権の実行の手続の開始があったとき、②保証人が破産手続開始の決定を受けたとき、③主たる債務者又は保証人が死亡したとき、が元本確定事由となることが規定された（民法第 465 条の４第１項)。契約書においても、元本確定事由があることを明確化するため、確認的に記載している。③のみ規定しているが、①、②の事由を排除する趣旨ではない。なお、主たる債務者が死亡したときに元本が確定するということは、基本的な考え方としては、保証人は、借主の死亡時までに生じている債務についてのみ（極度額を限度として）責任を負い、死亡後に生じた債務については責任を負わないということになり、例えば借主死亡後の賃料については、保証人の責任範囲（元本）に含まれないと考えられる。ただし、具体的な保証人の責任範囲は事案や解釈により異なり得るため、平成 29 年民法改正後の裁判例の蓄積が待たれる。

また、連帯保証人の死亡や破産等があった場合には、借主は新たな連帯保証人に保証を委託するといった特約を結ぶことも考えられる。

【第４項】　連帯保証人の請求があった場合、貸主は賃料等の支払状況や滞納額等に関する情報提供義務があることを定めている。平成 29 年民法改正で、保証人の請求があった場合に、債権者に対し債務の額や履行状況等についての情報提供義務が課されることが規定された（民法第 458 条の２)。貸主からの情報提供は、書面又は電子メール等の電磁的記録によって行うことが望ましいと考えられる。なお、借主が継続的に支払いを怠っているにもかかわらず、貸主が保証人に通知せず、いたずらに契約を更新させている場合には保証債務の履行請求が信義則に反し否定されることがあり得るため（前掲：最判平成９年 11 月 13 日集民第 186 号 105 頁)、保証人の請求がない場合でも、保証人へ積極的に情報提供することが望ましいと考えられる。この点に関連し、保証契約締結時に借主の滞納が○か月続いた場合には貸主は保証人に通知するといった特約を結ぶことも考えられる。

18　協議（第 18 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。

19　特約条項（第 19 条）

第 18 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、借主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、記載事項の上に貸主と借主が押印し、最後に確認的に貸主と借主が記名押印することが望ましい）。

→15　明渡し時の原状回復（第 15 条）参照
→《作成にあたっての注意点》条文関係【第 19 条（特約条項）関係】参照
→死後事務委任契約を前提とした賃貸借契約を締結する場合の記載例は国土交通省 HP 参照（https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001726686.pdf）

サブリース住宅標準契約書

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 非木造（　　） 階建	工事完了年 年 （大規模修繕を（　　）年実施）
			戸　数	戸	
住戸部分	住戸番号	号室	間取り	（　　）LDK・DK・K／ワンルーム／	
	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	
				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： 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）　　電話番号

＊管理業者と維持保全の連絡先が異なる場合は、次の欄も記載すること。

維持保全の連絡先	所在地　〒 商号（名称）　　電話番号

（５）建物の所有者

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	（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	

（７）家賃債務保証業者

家賃債務保証業者	所在地　〒 商号（名称）　　電話番号 家賃債務保証業者登録番号　国土交通大臣（　）第　　号

（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。

（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。

（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。

（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。

（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。

（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。

（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。

（家賃債務保証業者の提供する保証）
第 17 条　頭書（７）に記載する家賃債務保証業者の提供する保証を利用する場合には、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、本契約と同時に当該保証を利用するために必要な手続を取らなければならない。

（権利義務の承継）
第 18 条　甲と頭書（５）に記載する建物の所有者との間の本物件に関する賃貸借契約が終了した場合（第 13 条の規定に基づき本契約が終了した場合を除く。）には、甲は建物の所有者に対し、本契約における貸主の地位を当然に承継する。
２　前項の規定は、乙について第７条第１項の確約に反する事実が判明した場合又は乙が同第２項に規定する義務に違反した場合若しくは別表第１六から八までに掲げる行為を行った場合については適用しない。
３　第１項の規定に基づき甲が建物の所有者に対し、本契約における貸主の地位を承継する場合、甲は乙に対し直ちに通知するものとし、甲は、乙から交付されている敷金、賃貸借契約書、その他地位の承継に際し必要な書類を建物の所有者に引き渡すものとする。

（維持保全の内容等の周知）
第 19 条　甲は、本物件について、別表第６に記載する維持保全を実施するものとする。
２　前項の維持保全の内容に変更があったときは、甲は、乙に対し、遅滞なく、変更内容を書面又は電磁的方法により通知するものとする。

（協議）
第 20 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 21 条　第 20 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（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。）

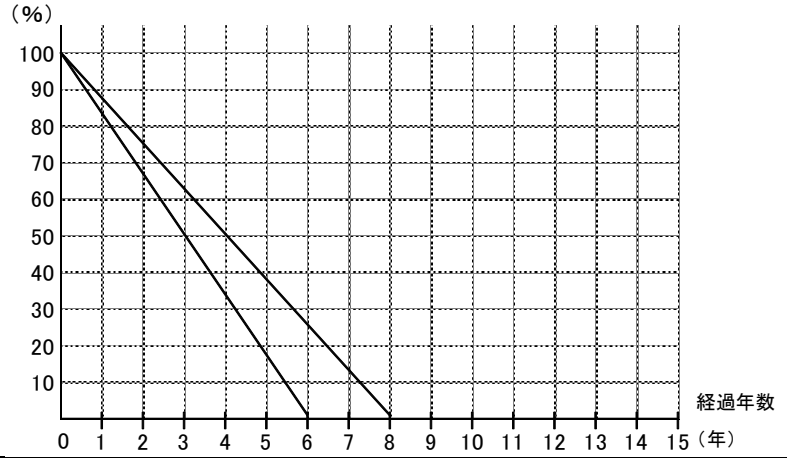
１　貸主・借主の修繕分担表

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】	
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（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㎡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	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。
	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）



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、入居時における借主・貸主双方で負担の概算額を認識するためのものです。
※従って、退去時においては、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、借主・貸主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、借主は、例外として、下記の費用については、借主の負担とすることに合意します（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限ります）。
（括弧内は、本来は貸主が負担すべきものである費用を、特別に借主が負担することとする理由。）

・

甲：　　印
乙：　　印

別表第６（第 19 条関係）

実施箇所等		内容・頻度等	甲	委託	委託先
点検・清掃等			□	□	
			□	□	
			□	□	
			□	□	
			□	□	
修繕等			□	□	
			□	□	
			□	□	
その他			□	□	
			□	□	
			□	□	

記名押印欄

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。

年　　月　　日

貸主（甲）　住所 〒

氏名　　印

電話番号

借主（乙）　住所 〒

氏名　　印

電話番号

媒介　　免許証番号　知事・国土交通大臣（　　）第　　号

〔　　〕

業者

代理　　事務所所在地

商号（名称）

代表者氏名

宅地建物取引士　　登録番号〔　　〕知事　第　　号

氏名

《サブリース住宅標準契約書　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ください。なお、該当する事項のない欄には「―」を記入してください。

（１）関係

①「名　称」：建物の名称（○○マンション、○○荘など）を記入してください。

②「所在地」：住居表示を記入してください。

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・階段等を共用しているものや、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。）を記入してください。

〔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）を記載してください。

⑤「戸　数」：建物内にある住戸の数を記入してください。

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 年建築、平成 20 年に
大規模修繕の工事を実施 ⟶

昭和 60 年
（大規模修繕を（平成 20）年実　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「大規模の修繕」であり、建築物の「主要構造部」の一種以上について行う過半の修繕。主要構造部としては、「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、揚げ床、最下階の床、小梁、ひさし、局部的な小階段、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）

３DK　→　（３）LDK・DK・K／ワンルーム／

ワンルーム　→　（　）LDK・DK・K／ワンルーム／

２LDKS　→　（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）　バルコニーを除いた専用面積　　50 ㎡
　　バルコニーの面積　　10 ㎡
→　50 ㎡（それ以外に、バルコニー10 ㎡）

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等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 21 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に支払う場合）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「所在地」、「商号（名称）」、「電話番号」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「維持保全の連絡先」：管理業者と維持保全の連絡先が異なる場合、連絡先として「所在地」、「商号（名称）」、「電話番号」を記入してください。

（５）関係
「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。

（６）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。なお、緊急時の連絡先には、借主に連絡を取ることのほか、借主の急病・急変、安否確認や漏水等への対応を依頼することも想定されるため、契約時に連絡をして、緊急時の連絡先になってもらうことやこれらの対応を依頼する場合もある旨を伝えておくことが望ましいと考えられます。

（７）関係
家賃債務保証業者の「所在地」、「商号（名称）」、「電話番号」を記入してください。家賃債務保証業者が「家賃債務保証業者登録制度」の登録を行っている場合にはその番号を記入してください。
〔用語の説明〕
・家賃債務保証業者登録制度……家賃債務保証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ための国土交通省告示による任意の登録制度です。（平成 29 年 10 月施行）

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、その上に貸主と借主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、記載事項の上に貸主と借主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、その上に貸主と借主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、その上に貸主と借主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、記載事項の上に貸主と借主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、その上に貸主と借主とが押印してください。

【第 15 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。
貸主と借主は、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（再改訂版）」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」を参照してください。
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、記載事項の上に貸主と借主が押印し、最後に確認的に貸主と借主が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借主の負担とする場合

（参考）「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン（再改訂版）」
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		設備・その他	玄関・廊下	チャイム・インターホン	台	
						玄関ドアの鍵	個	
床	クッションフロア	㎡				下駄箱	箇所	
	フローリング	㎡				郵便受け	個	
	畳	枚						
	カーペット類	㎡						
天井・壁	壁（クロス）	㎡			台所・キッチン	電気・ガスコンロ	一式	
	天井（クロス）	㎡				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	窓（ガラス・枠）	枚						
	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			浴室・洗面所・トイレ	鏡	台	
	シャッター（雨戸）	箇所				シャワー	一式	
	柱	箇所				洗面台	一式	
	間仕切り	箇所				クサリ及びゴム栓	個	
	玄関ドア	箇所				風呂釜	一式	
						給湯器類	一式	
						浴槽	一式	
設備・その他 共通	照明器具	個				蓋及び備品類	一式	
	電球・電灯類	個				便器	一式	
	スイッチ	個				給排水設備	一式	
	コンセント	個				洗濯機用防水パン	一式	
	エアコン	台				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						

※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、退去時において、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変更となる場合があります。

【第 21 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、記載事項の上に貸主と借主が押印し、最後に確認的に貸主と借主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）

③保険の加入がある場合、その内容

④借主の死亡時における本賃貸借契約の解除や居室内の残置物処理を内容とする死後事務委任契約を締結する場合、これに関連する条項

〈承諾書（例）〉

（１）賃借権譲渡承諾書（例）　（サブリース住宅標準契約書第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

（貸主）　住所
　　氏名　○ ○ ○ ○ 殿

（借主）　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 / 一部 }を、下記（２）の者に譲渡したいので、承諾願います。

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。
敷金は、契約書第６条第３項ただし書に基づく精算の上、返還いたします。
（なお、　　）

○年○月○日

（貸主）　住所
　　氏名　○　○　○　○　印

〔注〕
１　借主は、本承諾書の点線から上の部分を記載し、貸主に２通提出してください。貸主は、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通を借主に返還し、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○を付けてください。
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）　（サブリース住宅標準契約書第８条第１項関係）

○年○月○日

転貸の承諾についてのお願い

（貸主）　住所
　　氏名　○ ○ ○ ○ 殿

（借主）　住所
　　氏名　○　○　○　○　印

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

記

（１）住　　宅	名　　称	
	所 在 地	
	住戸番号	
（２）転 借 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

（貸主）　住所
　　氏名　○　○　○　○　印

〔注〕
１　借主は、本承諾書の点線から上の部分を記載し、貸主に２通提出してください。貸主は、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通を借主に返還し、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○を付けてください。
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。
６　借主が民泊（住宅に人を宿泊させるサービス）を行おうとする場合、あらかじめ転借人を記載することは困難と考えられるため、（２）の欄は記載せず、欄外に住宅宿泊事業法に基づく住宅宿泊事業又は国家戦略特区法に基づく外国人滞在施設経営事業を行いたい旨を記載してください。

（３）増改築等承諾書（例）　（サブリース住宅標準契約書第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

（貸主）　住所
　　氏名　○ ○ ○ ○ 殿

（借主）　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

（貸主）　住所
　　氏名　○　○　○　○　印

〔注〕

１　借主は、本承諾書の点線から上の部分を記載し、貸主に２通提出してください。貸主は、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通を借主に返還し、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。
例）収去等についての事項

（４）サブリース住宅標準契約書別表第２に掲げる行為の実施承諾書（例）
（サブリース住宅標準契約書第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のお願い

（貸主）　住所
　　氏名　○ ○ ○ ○ 殿

（借主）　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

（貸主）　住所
　　氏名　○　○　○　○　印

〔注〕
１　借主は、本承諾書の点線から上の部分を記載し、貸主に２通提出してください。貸主は、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通を借主に返還し、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。

《サブリース住宅標準契約書　解説コメント》

サブリース住宅標準契約書解説コメントは、本標準契約書の性格、内容を明らかにする等により、本標準契約書が実際に利用される場合の的確な指針となることをねらいとして作成したものである。

サブリース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。

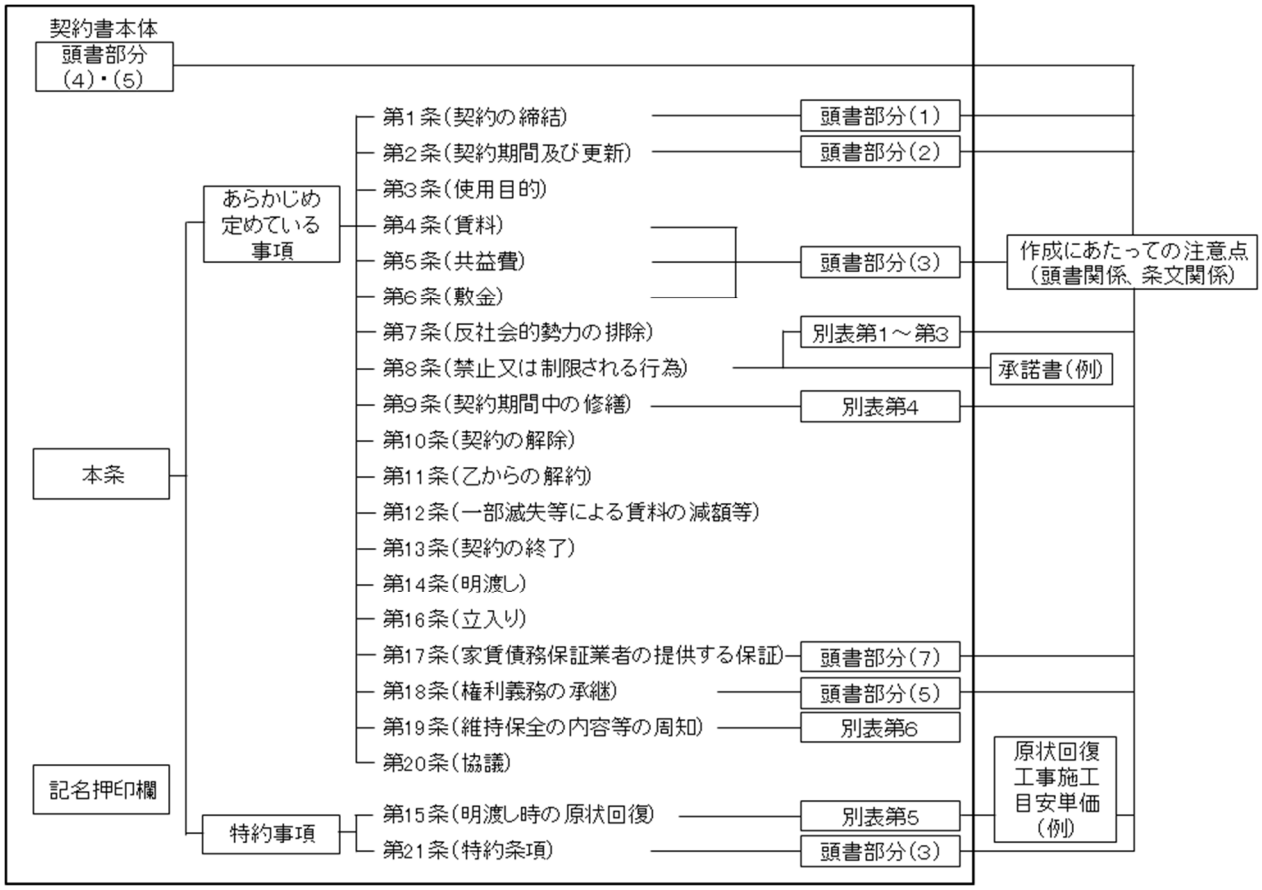


図　サブリース住宅標準契約書の構成

【全般関係】

本契約書の使用が想定される契約は、賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律（以下「賃貸住宅管理業法」という。）第２条第５項に規定する特定転貸事業者（以下「サブリース業者」という。）と建物の所有者との間で締結される特定賃貸借契約（賃貸住宅管理業法第２条第４項。以下「マスターリース契約」という。）の存在を前提になされる転貸借契約である。

【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、貸主、借主、管理業者・維持保全の連絡先及び同居人の氏名並びに家賃債務保証業者の商号（名称）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】　　※以下に示す民法の条文は平成 29 年改正後のものである。

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。賃貸借契約は諾成契約であり、申込みと承諾の意思表示の合致によって成立するが、各当事者は契約成立について疑義が生じないよう書面による契約を行うことが重要である。その際、紛争防止の観点から、貸主は媒介業者が存在する場合には媒介業者とも連携して十分な情報提供を行うこと、借主は賃貸物件、契約内容を十分吟味した上で契約書に記名押印する等慎重な対応をすること、媒介業者は重要事項説明を行った上で契約書の取次ぎを遅滞なく行うこと、貸主は遅滞なく契約書に署名・押印することが望ましいと考えられる。

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。

→21　特約条項（第 21 条）参照
→《作成にあたっての注意点》条文関係【第 21 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２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交付することとしている。平成 29 年民法改正で、敷金について「いかなる名目によるかを問わず、賃料債務その他の賃貸借に基づいて生ずる賃借人の賃貸人に対する金銭の給付を目的とする債務を担保する目的で、賃借人が賃貸人に交付する金銭をいう。」という定義が規定された（民法第 622 条の２第１項）。

【第２項】　敷金は、借主の債務の担保であることから、明け渡すまでの間、貸主からは借主の債務の不履行について敷金を債務の弁済に充てることができるが、借主からは敷金を賃料、共益費その他の支払い債務の弁済に充てることを請求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いた額を返還することとしている。つまり、物件の明渡債務と敷金返還債務とは同時履行の関係に立つものではなく、敷金返還時期は、明渡しが完了したときである。

【第４項】　前項ただし書の場合（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）

【第１項】　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）。

【第２項】　反社会的勢力への賃借権譲渡や転貸を禁止している。譲受人や転借人が反社会的勢力であるとは知らずに、貸主が承諾した場合でも禁止されていることを明確にするため、貸主の承諾の有無にかかわらず禁止するものとして規定している。

８　禁止又は制限される行為（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。なお、賃借権の譲渡が行われた時は、貸主に敷金返還義務が生じる（民法第 622 条の２第１項）。

→〈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。平成 29 年民法改正で、賃借物への附属物について、賃借物から分離することができない物又は分離するのに過分の費用を要する物については収去義務を負わないことが明文化されたことから（民法第 622 条、599 条第１項）、増改築等承諾書のなお書として、『なお、○○（附属物の名称）については、収去義務を負わないものとする。』等の記載が考えられる。また、紛争防止の観点から、増改築等の際には、原状回復の有無や有益費償還請求、造作買取請求の有無についての事項を増改築等承諾書において事前に合意しておくことが望ましいと考えられる。

→〈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)サブリース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

- 貸主が第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（６）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（６）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】　賃貸借の目的物に係る修繕は、全て貸主が実施の義務を負うこととし、借主の帰責事由による修繕については、費用負担を借主に求めることとしている。民法上は、賃借人の帰責事由による修繕は、賃貸人の修繕義務の範囲から除いている（民法第 606 条第１項ただし書）が、建物の管理を行う上では、修繕の実施主体を全て貸主とし、借主の帰責事由による修繕について、費用負担を借主に求める方が合理的であると考えられる。このため、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、修繕の原因が借主の帰責事由によるものである場合には、貸主が修繕を実施し、借主が費用を負担することとしている。この場合に借主が負担する費用は、借主の帰責事由による債務不履行に基づく損害賠償の意味を持つものである。

【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】　要修繕箇所を発見した場合に借主が貸主に通知し、両者で修繕の必要性について協議することとしている。紛争防止の観点から、修繕が必要である旨の通知は、書面又は電子メール等の電磁的記録によって行うことが望ましいと考えられる。

【第４項】　修繕の必要が認められるにもかかわらず、貸主が正当な理由なく修繕を実施しない場合に、借主が自ら修繕できることを定めるとともに、その場合の費用負担（第１項と同様）について示している。

平成 29 年民法改正で、①賃借人が賃貸人に修繕が必要である旨を通知し、又は賃貸人がその旨を知ったにもかかわらず、賃貸人が相当の期間内に必要な修繕をしないとき、②急迫の事情があるとき、には、賃借人による修繕が可能であることが規定された（民法第 607 条の２）。この規定の趣旨を踏まえ、第４項を規定している。

【第５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い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。また、別表第４に掲げる修繕は、第１項に基づき、貸主に修繕を求めることも可能である。このため、第５項に基づき借主が自ら行った場合には、費用償還請求権は排除されると考えられる。

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条第１項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。なお、平成 29 年民法改正で、契約総則において、債務者の履行拒絶の明確な意思表示のある場合や、催告をしても契約目的達成に足りる履行の見込みがないことが明らかな場合等に無催告解除ができることが規定された（民法第 542 条第１項）。

→７　反社会的勢力の排除（第７条）【第１項】参照

【第４項】　借主が第７条第２項に規定する義務に違反した場合、及び借主が第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。

→７　反社会的勢力の排除（第７条）【第２項】参照
→８　禁止又は制限される行為（第８条）【第３項】参照

※賃貸借契約における無催告解除について
判例は、賃貸借契約において、賃料の長期不払、賃借物の損壊等、賃借人の義務違反の程度が甚だしく、賃貸借契約の継続を著しく困難にするような背信行為があった場合には、無催告解除を認めている(最判昭和 47 年２月 18 日民集 26 巻１号 63 頁、最判　昭和 49 年４月 26 日民集 28 巻３号 467 頁等。いわゆる信頼関係破壊の法理)。

11　乙からの解約（第 11 条）

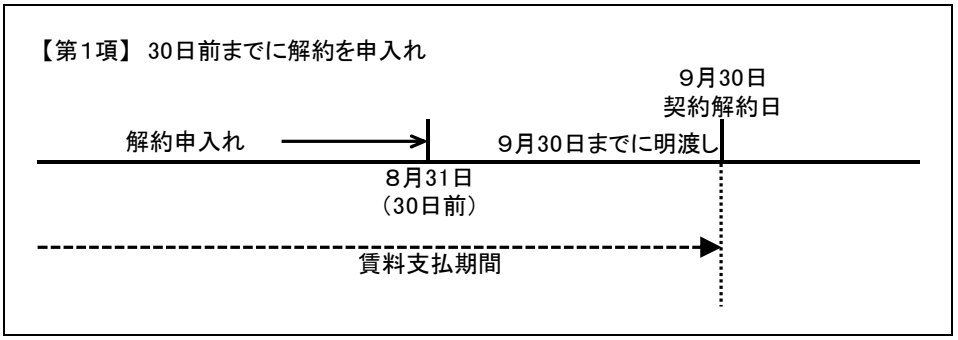
【第１項】　借主が賃貸借契約を終了させるための期間（解約申入れ期間）が 30 日以上の場合について規定している。

なお、解約申入れ期間を 30 日としたのは、第４条及び第５条の賃料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。

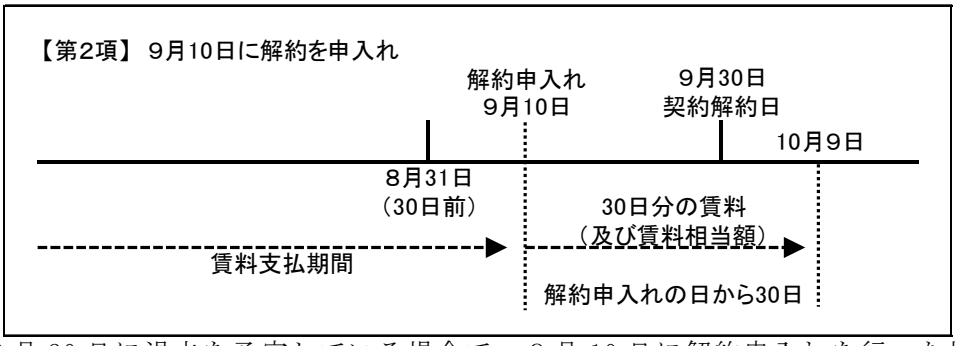
→４　賃料（第４条）【第２項】参照

【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 日に解約申入れを行った場合は、解約申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　一部滅失等による賃料の減額等（第 12 条）

【第１項】　本物件の一部が滅失等により使用できなくなった場合に、それが借主の帰責事由によるものでないときは、使用不可の部分の割合に応じて賃料が減額されるものとし、その内容は貸主と借主の間で協議することとしている。平成 29 年民法改正で、賃借物の一部が賃借人の帰責事由によらずに滅失等をした場合の賃料の減額について、従来は「請求することができる」とされていたところ、「（賃料は）減額される」と当然に減額するものとされた（民法第 611 条第１項）。

ただし、一部滅失の程度や減額割合については、判例等の蓄積による明確な基準がないことから、紛争防止の観点からも、一部滅失があった場合は、借主が貸主に通知し、賃料について協議し、適正な減額割合や減額期間、減額の方法（賃料設定は変えずに一定の期間一部免除とするのか、賃料設定そのものの変更とするのか）等を合意の上、決定することが望ましいと考えられる。

【第２項】　本物件の一部が滅失等により使用できなくなった場合に、残存する部分のみでは賃借の目的が達成できないときは、借主の解除権を認めるものである。借主に帰責事由がある場合でも解除は認められる（民法第 611 条第２項）。

13　契約の終了（第 13 条）

本物件の全部が滅失等により使用できなくなった場合に契約が終了することとしている。平成 29 年民法改正で、賃借物の全部が滅失その他の事由により使用及び収益をすることができなくなった場合には、賃貸借が終了することが規定された（民法第 616 条の２）。

14　明渡し（第 14 条）

【第１項】　期間満了及び借主からの解約（第 11 条）のときは契約終了日までに、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。

15　明渡し時の原状回復（第 15 条）

【第１項】　借主は、通常の使用に伴い生じた損耗及び経年変化を除き、原則として原状回復を行わなければならないこととするが、借主の帰責事由によらない損耗については、原状回復は不要としている。平成 29 年民法改正において、賃借人の原状回復義務が規定された（民法第 621 条）が判例法理を明文化したものであり、実質的な変更はない。

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、明渡し時において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 15 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（再改訂版）」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という　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書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（最判平成 17 年 12 月 16 日集民第 218 号 1239 頁）。

□参照条文
民法（明治 29 年４月 27 日法律第 89 号）
※平成 29 年法律第 44 号による改正後の条文（施行は平成 32 年（2020 年）４月１日）
（公序良俗）
第九十条　公の秩序又は善良の風俗に反する法律行為は、無効とする。

消費者契約法（平成 12 年５月 12 日法律第 61 号）
※平成 29 年法律第 45 号による改正後の条文（施行は平成 32 年（2020 年）４月１日）
（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責任の一部を免除する条項
２　前項第一号又は第二号に掲げる条項のうち、消費者契約が有償契約である場合において、引き渡された目的物が種類又は品質に関して契約の内容に適合しないとき（当該消費者契約が請負契約である場合には、請負人が種類又は品質に関して契約

の内容に適合しない仕事の目的物を注文者に引き渡したとき（その引渡しを要しない場合には、仕事が終了した時に仕事の目的物が種類又は品質に関して契約の内容に適合しないとき。）。以下この項において同じ。）に、これにより消費者に生じた損害を賠償する事業者の責任を免除するものについては、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、引き渡された目的物が種類又は品質に関して契約の内容に適合しないときに、当該事業者が履行の追完をする責任又は不適合の程度に応じた代金若しくは報酬の減額を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にする契約で、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、引き渡された目的物が種類又は品質に関して契約の内容に適合しないときに、当該他の事業者が、その目的物が種類又は品質に関して契約の内容に適合しないこと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、又は履行の追完をする責任を負うこととされている場合

（消費者の解除権を放棄させる条項の無効）

第八条の二　事業者の債務不履行により生じた消費者の解除権を放棄させる消費者契約の条項は、無効とする。

（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って、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に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って、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　消費者の不作為をもって当該消費者が新たな消費者契約の申込み又はその承諾の意思表示をしたものとみなす条項その他の法令中の公の秩序に関しない規定の適用による場合に比して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って、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。

16　立入り（第 16 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。

17　家賃債務保証業者の提供する保証（第 17 条）

賃貸借契約上の借主の債務を担保するため、機関保証として家賃債務保証業者の提供する保証を利用することとしている。また、当該保証の内容については、本契約とは別途の契約等によることとし、貸主及び借主は、本契約における契約期間の始期から当該保証が利用できるようにするため、必要な手続を取らなければならないこととしている。

また、家賃債務保証業者の提供する保証を利用する場合、借主の安否確認等への対応については、頭書（６）に記載する「緊急時の連絡先」を活用することが考えられる。

18　権利義務の承継（第 18 条）

【第１項】　マスターリース契約が終了すると、貸主（サブリース業者）は借主に賃貸する権利（建物の所有者から見れば転貸する権利）を失い、結果として貸主（サブリース業者）と借主との間のサブリース契約も終了することがある。この場合、借主は自らのあずかり知らないところで発生した事柄の影響で物件を明け渡さなければならない事態に陥ってしまい、借主の居住の安定が図られないことになってしまう。そこで、特定賃貸借標準契約書では、マスターリース契約が終了した場合には、マスターリース契約における貸主（建物の所有者）が借主（サブリース業者）の転貸人の地位を承継する旨規定しているところである。本条第１項では、本契約書が特定賃貸借標準契約書とセットで使用されること等を前提に、貸主（サブリース業者）は、マスターリース契約を終了したときには、建物の所有者に対し、本契約上の貸主の地位を承継することを定め、借主の居住の安定を図ることとしている。なお、マスターリース契約の終了原因としては、期間満了、解約申入れ、サブリース業者の債務不履行による解除、合意解除などが考えられるところ、地位の承継は、本物件の全部滅失による契約終了の場合を除き、マスターリース契約の終了原因が何かを問わない。

【第２項】　特定賃貸借標準契約書では、転借人が反社会的勢力である場合や、反社会的勢力に本物件を再転貸するなど反社会的勢力の排除に反する行為を行っている場合には、サブリース業者は建物の所有者に対し、貸主の地位を承継しないとし、反社会的勢力排除の徹底を図っている。そこで本契約書でも、特定賃貸借標準契約書とセットで使用されること等を前提に、借主が上記の事情に該当する場合には、貸主（サブリース業者）は建物の所有者に対し、本契約上の貸主の地位を承継しないこととしている。

【第３項】　貸主の地位の承継により、賃料等の支払先等や契約終了の通知先等がこれまでのサブリース業者から建物の所有者に変更となることから、貸主の地位の承継があったときは、貸主（サブリース業者）が借主にその旨通知することを義務付けるとともに、特定賃貸借標準契約書の規定にあわせ、貸主（サブリース業者）は、賃貸借契約関係に付随する敷金や賃貸借契約書等を、新貸主である建物の所有者に引き渡すこととしている。

・本条項では、貸主（サブリース業者）にその地位の承継等を義務付けているが、建物の所有者は本契約の当事者でないことから、本条項のみでは建物の所有者に貸主の地位の承継等を義務付けることはできない。マスターリース契約が終了した場合の借主の居住の安定を確実なものとするとともに、第１項に定める貸主の地位の承継義務を貸主（サブリース業者）が問題なく履行するためには、マスターリース契約においても転貸人の地位の承継等を定めておくことが必要となる。したがって貸主（サブリース業者）は、本条第１項及び第３項の規定に基づき、建物の所有者との間で、特定賃貸借標準契約書をそのまま使用して、又は当該標準契約書中の権利義務の承継に係る規定に即した条項を盛り込んだ契約書により契約をすることが求められていることに注意しなければならない。

以上のような取扱いをすれば、原則として賃貸借契約は存続し、借主の居住の安定が確保されることとなると考えられる。もっとも、マスターリース契約に優先する抵当権の実行がされた場合など、必ずしも本条によってすべての賃貸借契約が継続されることにはならないことに注意を要する。

・保証契約の随伴性により、貸主（サブリース業者）の地位の承継がなされれば、保証契約関係も建物の所有者に承継されるが、貸主（サブリース業者）と家賃債務保証業者との契約は、本契約とは別になされていることから（第 17 条参照）、貸主（サブリース業者）は、地位の承継がなされるときは、家賃債務保証業者との間で、当事者の変更に伴い必要な手続きをすみやかに取る必要があることに留意されたい。

19　維持保全の内容等の周知（第 19 条）

【第１項】　賃貸住宅管理業法第 31 条及び賃貸住宅管理業法施行規則第 47 条６号では、マスターリース契約を締結した際、借主（サブリース業者）は、貸主（建物の所有者）に対し、転借人に対する物件の維持保全の内容等の周知に関する事項を記載した書面を交付することを義務付けているが、このことからサブリース業者は、実際の転貸借契約においても、上記書面の記載に従い物件の維持保全の内容等を転借人に周知することが必要となる。

そこで本契約書では、維持保全・借主からの苦情や問い合わせへの対応内容について別表第６に可能な限り具体的に記載することにより、借主がその内容を把握できるようにして、上記法令の要請を満たすこととしている。

【第２項】　別表第６に記載している内容に変更があったときは、貸主は、借主に対し、遅滞なく、変更内容を書面又は電磁的方法により通知するものとする。

20　協議（第 20 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。

21　特約条項（第 21 条）

第 20 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、借主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、記載事項の上に貸主と借主が押印し、最後に確認的に貸主と借主が記名押印することが望ましい）。

→15　明渡し時の原状回復（第 15 条）参照
→《作成にあたっての注意点》条文関係【第 21 条（特約条項）関係】参照
→死後事務委任契約を前提とした賃貸借契約を締結する場合の記載例は国土交通省 HP 参照（https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001726686.pdf）

サブリース住宅標準契約書

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 非木造（　　） 階建	工事完了年 年 （大規模修繕を（　　）年実施）
			戸　数	戸	
住戸部分	住戸番号	号室	間取り	（　　）LDK・DK・K／ワンルーム／	
	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	
		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： 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）　　電話番号

＊管理業者と維持保全の連絡先が異なる場合は、次の欄も記載すること。

維持保全の連絡先	所在地　〒 商号（名称）　　電話番号

（５）建物の所有者

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	（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	

（７）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	

（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。

（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。

（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。

（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。

（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。

（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。

（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（７）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。

（権利義務の承継）
第 18 条　甲と頭書（５）に記載する建物の所有者との間の本物件に関する賃貸借契約が終了した場合（第 13 条の規定に基づき本契約が終了した場合を除く。）には、甲は建物の所有者に対し、本契約における貸主の地位を当然に承継する。
２　前項の規定は、乙について第７条第１項の確約に反する事実が判明した場合又は乙が同第２項に規定する義務に違反した場合若しくは別表第１六から八までに掲げる行為を行った場合については適用しない。
３　第１項の規定に基づき甲が建物の所有者に対し、本契約における貸主の地位を承継する場合、甲は乙及び丙に対し直ちに通知するものとし、甲は、乙から交付されている敷金、賃貸借契約書、その他地位の承継に際し必要な書類を建物の所有者に引き渡すものとする。

（維持保全の内容等の周知）
第 19 条　甲は、本物件について、別表第６に記載する維持保全を実施するものとする。
２　前項の維持保全の内容に変更があったときは、甲は、乙に対し、遅滞なく、変更内容を書面又は電磁的方法により通知するものとする。

（協議）
第 20 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 21 条　第 20 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（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。）

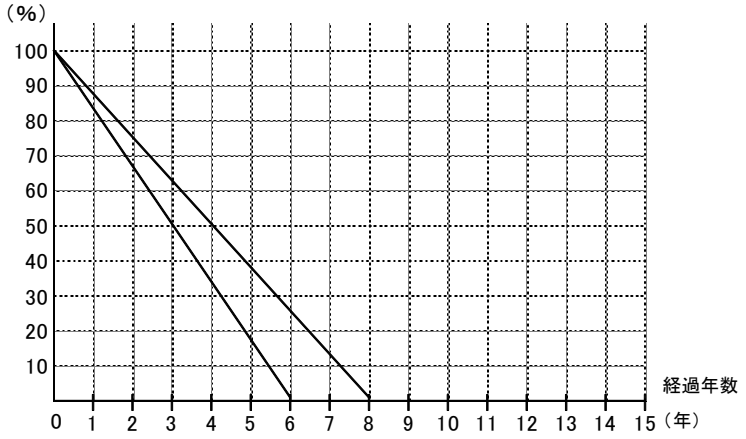
１ 貸主・借主の修繕分担表

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】	
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（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㎡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	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。
	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）



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			
設備・その他 玄関・廊下			
設備・その他 台所・キッチン			
設備・その他 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、入居時における借主・貸主双方で負担の概算額を認識するためのものです。
※従って、退去時においては、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、借主・貸主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、借主は、例外として、下記の費用については、借主の負担とすることに合意します（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限ります）。
（括弧内は、本来は貸主が負担すべきものである費用を、特別に借主が負担することとする理由。）

・

甲：　　印
乙：　　印

別表第６（第 19 条関係）

実施箇所等		内容・頻度等	甲	委託	委託先
点検・清掃等			□	□	
			□	□	
			□	□	
			□	□	
			□	□	
修繕等			□	□	
			□	□	
			□	□	
その他			□	□	
			□	□	
			□	□	

記名押印欄

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、また甲と連帯保証人（丙）は、上記のとおり乙の債務について保証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、甲乙丙記名押印の上、各自その１通を保有する。

年　　月　　日

貸主（甲）　住所 〒

氏名　　印

電話番号

借主（乙）　住所 〒

氏名　　印

電話番号

連帯保証人（丙）　住所 〒

氏名　　印

電話番号

極度額

媒介業者代理　免許証番号〔　　〕　知事・国土交通大臣（　　）　第　　号

事務所所在地

商号（名称）

代表者氏名

宅地建物取引士　　登録番号〔　　〕知事　第　　号

氏名

《サブリース住宅標準契約書　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ください。なお、該当する事項のない欄には「―」を記入してください。

（１）関係

①「名　称」：建物の名称（○○マンション、○○荘など）を記入してください。

②「所在地」：住居表示を記入してください。

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・階段等を共用しているものや、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。）を記入してください。

〔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）を記載してください。

⑤「戸　数」：建物内にある住戸の数を記入してください。

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 年建築、平成 20 年に
大規模修繕の工事を実施 ⟶ 昭和 60 年 （大規模修繕を（平成 20）年実　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「大規模の修繕」であり、建築物の「主要構造部」の一種以上について行う過半の修繕。主要構造部としては、「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、揚げ床、最下階の床、小梁、ひさし、局部的な小階段、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）

３DK　→　（３）LDK・DK・K／ワンルーム／

ワンルーム　→　（　）LDK・DK・K／ワンルーム／

２LDKS　→　（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）　バルコニーを除いた専用面積　　50㎡
　　バルコニーの面積　　10㎡
→　50㎡（それ以外に、バルコニー10㎡）

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等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21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に支払う場合）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「所在地」、「商号（名称）」、「電話番号」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「維持保全の連絡先」：管理業者と維持保全の連絡先が異なる場合、連絡先として「所在地」、「商号（名称）」、「電話番号」を記入してください。

（５）関係
「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。

（６）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。なお、緊急時の連絡先には、借主に連絡を取ることのほか、借主の急病・急変、安否確認や漏水等への対応を依頼することも想定されるため、契約時に連絡をして、緊急時の連絡先になってもらうことやこれらの対応を依頼する場合もある旨を伝えておくことが望ましいと考えられます。

（７）関係
①「連帯保証人」：連帯保証人の住所、氏名、電話番号を記入してください。
②「極度額」：連帯保証人が負担する、借主の債務の限度額を記入してください。極度額の記載方法については、「～円（契約時の月額賃料の～か月相当分）」、「契約時の月額賃料の～か月分」、「～円」等が考えられます。なお、極度額は賃料の増減があっても変わるものではなく、契約時の額が適用されます。

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、その上に貸主と借主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、記載事項の上に貸主と借主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、その上に貸主と借主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、その上に貸主と借主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、記載事項の上に貸主と借主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、その上に貸主と借主とが押印してください。

【第 15 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。
貸主と借主は、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（再改訂版）」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」を参照してください。
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、記載事項の上に貸主と借主が押印し、最後に確認的に貸主と借主が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借主の負担とする場合

（参考）「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン（再改訂版）」
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		設備・その他	玄関・廊下	チャイム・インターホン	台	
						玄関ドアの鍵	個	
床	クッションフロア	㎡				下駄箱	箇所	
	フローリング	㎡				郵便受け	個	
	畳	枚						
	カーペット類	㎡						
天井・壁	壁（クロス）	㎡			台所・キッチン	電気・ガスコンロ	一式	
	天井（クロス）	㎡				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	窓（ガラス・枠）	枚						
	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			浴室・洗面所・トイレ	鏡	台	
	シャッター（雨戸）	箇所				シャワー	一式	
	柱	箇所				洗面台	一式	
	間仕切り	箇所				クサリ及びゴム栓	個	
	玄関ドア	箇所				風呂釜	一式	
						給湯器類	一式	
						浴槽	一式	
設備・その他 共通	照明器具	個				蓋及び備品類	一式	
	電球・電灯類	個				便器	一式	
	スイッチ	個				給排水設備	一式	
	コンセント	個				洗濯機用防水パン	一式	
	エアコン	台				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						

※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、退去時において、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変更となる場合があります。

【第 17 条（連帯保証人）関係】

頭書（７）記名押印欄に極度額を記載の上で、連帯保証人が記名押印欄に記名押印し、最後に貸主と借主が記名押印してください。極度額の記載方法については、「～円（契約時の月額賃料の～か月相当分）」、「契約時の月額賃料の～か月分」、「～円」等が考えられます。なお、極度額は賃料の増減があっても変わるものではなく、契約時の額が適用されます。

【第 21 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、記載事項の上に貸主と借主が押印し、最後に確認的に貸主と借主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）

③保険の加入がある場合、その内容

④借主の死亡時における本賃貸借契約の解除や居室内の残置物処理を内容とする死後事務委任契約を締結する場合、これに関連する条項

〈承諾書（例）〉

（１）賃借権譲渡承諾書（例）　（サブリース住宅標準契約書第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

（貸主）　住所
　　氏名　○ ○ ○ ○ 殿

（借主）　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 / 一部 }を、下記（２）の者に譲渡したいので、承諾願います。

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。
敷金は、契約書第６条第３項ただし書に基づく精算の上、返還いたします。
（なお、　　）

○年○月○日

（貸主）　住所
　　氏名　○　○　○　○　印

〔注〕
１　借主は、本承諾書の点線から上の部分を記載し、貸主に２通提出してください。貸主は、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通を借主に返還し、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○を付けてください。
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）　（サブリース住宅標準契約書第８条第１項関係）

○年○月○日

転貸の承諾についてのお願い

（貸主）　住所
　　氏名　○ ○ ○ ○ 殿

（借主）　住所
　　氏名　○　○　○　○　印

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

記

（１）住　　宅	名　　称	
	所 在 地	
	住戸番号	
（２）転 借 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

（貸主）　住所
　　氏名　○　○　○　○　印

〔注〕
１　借主は、本承諾書の点線から上の部分を記載し、貸主に２通提出してください。貸主は、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通を借主に返還し、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○を付けてください。
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。
６　借主が民泊（住宅に人を宿泊させるサービス）を行おうとする場合、あらかじめ転借人を記載することは困難と考えられるため、（２）の欄は記載せず、欄外に住宅宿泊事業法に基づく住宅宿泊事業又は国家戦略特区法に基づく外国人滞在施設経営事業を行いたい旨を記載してください。

（３）増改築等承諾書（例）　（サブリース住宅標準契約書第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

（貸主）　住所
　　氏名　○ ○ ○ ○ 殿

（借主）　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

（貸主）　住所
　　氏名　○　○　○　○　印

〔注〕
1　借主は、本承諾書の点線から上の部分を記載し、貸主に２通提出してください。貸主は、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通を借主に返還し、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。
例）収去等についての事項

（４）サブリース住宅標準契約書別表第２に掲げる行為の実施承諾書（例）
（サブリース住宅標準契約書第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のお願い

（貸主）　住所
　　氏名　○ ○ ○ ○ 殿

（借主）　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

（貸主）　住所
　　氏名　○　○　○　○　印

〔注〕
１　借主は、本承諾書の点線から上の部分を記載し、貸主に２通提出してください。貸主は、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通を借主に返還し、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。

《サブリース住宅標準契約書　解説コメント》

サブリース住宅標準契約書解説コメントは、本標準契約書の性格、内容を明らかにする等により、本標準契約書が実際に利用される場合の的確な指針となることをねらいとして作成したものである。

サブリース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。

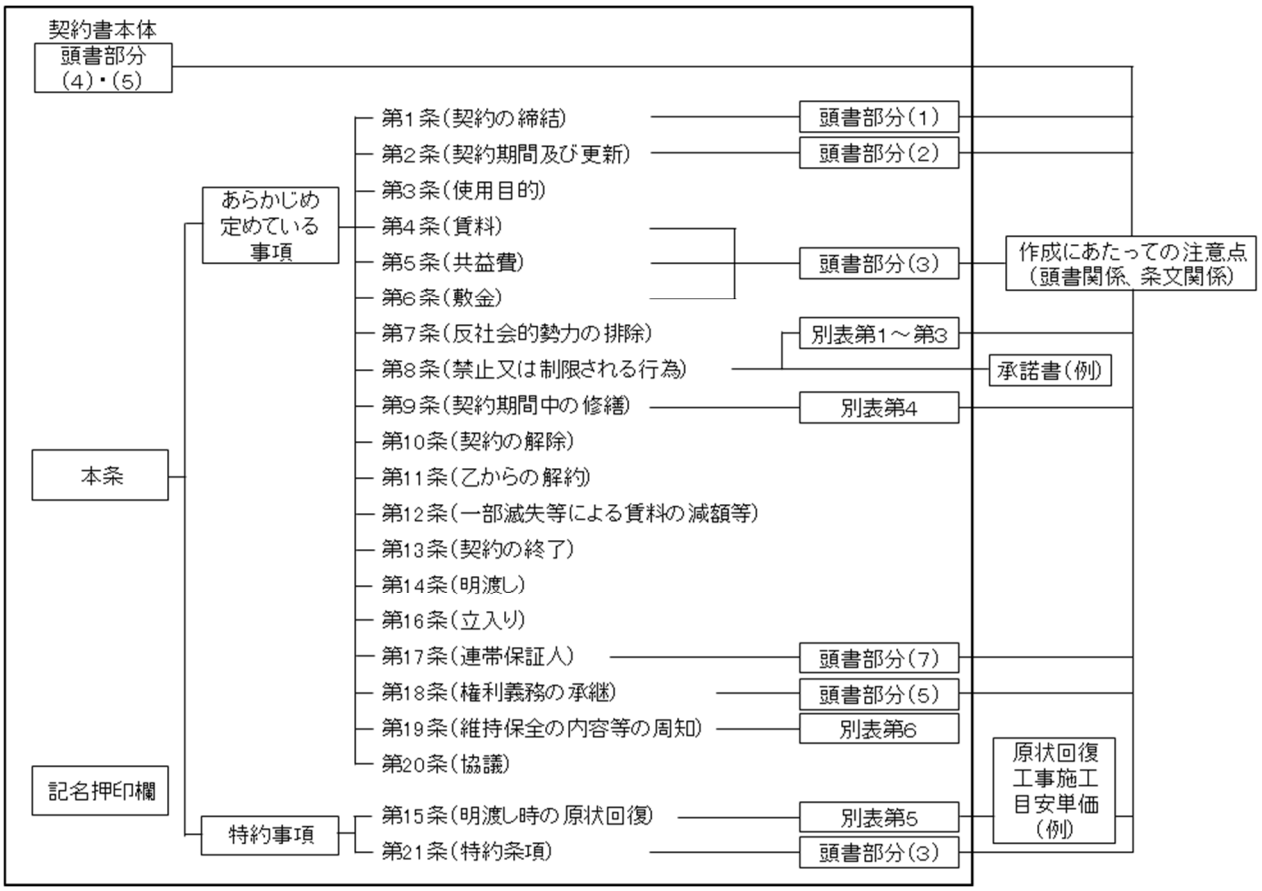


図　サブリース住宅標準契約書の構成

【全般関係】

本契約書の使用が想定される契約は、賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律（以下「賃貸住宅管理業法」という。）第２条第５項に規定する特定転貸事業者（以下「サブリース業者」という。）と建物の所有者との間で締結される特定賃貸借契約（賃貸住宅管理業法第２条第４項。以下「マスターリース契約」という。）の存在を前提になされる転貸借契約である。

【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、貸主、借主、管理業者・維持保全の連絡先及び同居人の氏名並びに連帯保証人の氏名及び極度額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】　※以下に示す民法の条文は平成 29 年改正後のものである。

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。賃貸借契約は諾成契約であり、申込みと承諾の意思表示の合致によって成立するが、各当事者は契約成立について疑義が生じないよう書面による契約を行うことが重要である。その際、紛争防止の観点から、貸主は媒介業者が存在する場合には媒介業者とも連携して十分な情報提供を行うこと、借主は賃貸物件、契約内容を十分吟味した上で契約書に記名押印する等慎重な対応をすること、媒介業者は重要事項説明を行った上で契約書の取次ぎを遅滞なく行うこと、貸主は遅滞なく契約書に署名・押印することが望ましいと考えられる。

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。

→21　特約条項（第 21 条）参照
→《作成にあたっての注意点》条文関係【第 21 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２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交付することとしている。平成 29 年民法改正で、敷金について「いかなる名目によるかを問わず、賃料債務その他の賃貸借に基づいて生ずる賃借人の賃貸人に対する金銭の給付を目的とする債務を担保する目的で、賃借人が賃貸人に交付する金銭をいう。」という定義が規定された（民法第 622 条の２第１項）。

【第２項】　敷金は、借主の債務の担保であることから、明け渡すまでの間、貸主からは借主の債務の不履行について敷金を債務の弁済に充てることができるが、借主からは敷金を賃料、共益費その他の支払い債務の弁済に充てることを請求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いた額を返還することとしている。つまり、物件の明渡債務と敷金返還債務とは同時履行の関係に立つものではなく、敷金返還時期は、明渡しが完了したときである。

【第４項】　前項ただし書の場合（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）

【第１項】　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）。

【第２項】　反社会的勢力への賃借権譲渡や転貸を禁止している。譲受人や転借人が反社会的勢力であるとは知らずに、貸主が承諾した場合でも禁止されていることを明確にするため、貸主の承諾の有無にかかわらず禁止するものとして規定している。

８　禁止又は制限される行為（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。なお、賃借権の譲渡が行われた時は、貸主に敷金返還義務が生じる（民法第 622 条の２第１項）。

→〈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。平成 29 年民法改正で、賃借物への附属物について、賃借物から分離することができない物又は分離するのに過分の費用を要する物については収去義務を負わないことが明文化されたことから（民法第 622 条、599 条第１項）、増改築等承諾書のなお書として、『なお、○○（附属物の名称）については、収去義務を負わないものとする。』等の記載が考えられる。また、紛争防止の観点から、増改築等の際には、原状回復の有無や有益費償還請求、造作買取請求の有無についての事項を増改築等承諾書において事前に合意しておくことが望ましいと考えられる。

→〈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）サブリース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

- 貸主が第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】　賃貸借の目的物に係る修繕は、全て貸主が実施の義務を負うこととし、借主の帰責事由による修繕については、費用負担を借主に求めることとしている。民法上は、賃借人の帰責事由による修繕は、賃貸人の修繕義務の範囲から除いている（民法第 606 条第１項ただし書）が、建物の管理を行う上では、修繕の実施主体を全て貸主とし、借主の帰責事由による修繕について、費用負担を借主に求める方が合理的であると考えられる。このため、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、修繕の原因が借主の帰責事由によるものである場合には、貸主が修繕を実施し、借主が費用を負担することとしている。この場合に借主が負担する費用は、借主の帰責事由による債務不履行に基づく損害賠償の意味を持つものである。

【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】　要修繕箇所を発見した場合に借主が貸主に通知し、両者で修繕の必要性について協議することとしている。紛争防止の観点から、修繕が必要である旨の通知は、書面又は電子メール等の電磁的記録によって行うことが望ましいと考えられる。

【第４項】　修繕の必要が認められるにもかかわらず、貸主が正当な理由なく修繕を実施しない場合に、借主が自ら修繕できることを定めるとともに、その場合の費用負担（第１項と同様）について示している。

平成 29 年民法改正で、①賃借人が賃貸人に修繕が必要である旨を通知し、又は賃貸人がその旨を知ったにもかかわらず、賃貸人が相当の期間内に必要な修繕をしないとき、②急迫の事情があるとき、には、賃借人による修繕が可能であることが規定された（民法第 607 条の２）。この規定の趣旨を踏まえ、第４項を規定している。

【第５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い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。また、別表第４に掲げる修繕は、第１項に基づき、貸主に修繕を求めることも可能である。このため、第５項に基づき借主が自ら行った場合には、費用償還請求権は排除されると考えられる。

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条第１項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。なお、平成 29 年民法改正で、契約総則において、債務者の履行拒絶の明確な意思表示のある場合や、催告をしても契約目的達成に足りる履行の見込みがないことが明らかな場合等に無催告解除ができることが規定された（民法第 542 条第１項）。

→７　反社会的勢力の排除（第７条）【第１項】参照

【第４項】　借主が第７条第２項に規定する義務に違反した場合、及び借主が第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。

→７　反社会的勢力の排除（第７条）【第２項】参照
→８　禁止又は制限される行為（第８条）【第３項】参照

※賃貸借契約における無催告解除について
判例は、賃貸借契約において、賃料の長期不払、賃借物の損壊等、賃借人の義務違反の程度が甚だしく、賃貸借契約の継続を著しく困難にするような背信行為があった場合には、無催告解除を認めている(最判昭和 47 年２月 18 日民集 26 巻１号 63 頁、最判昭和 49 年４月 26 日民集 28 巻３号 467 頁等。いわゆる信頼関係破壊の法理)。

11　乙からの解約（第 11 条）

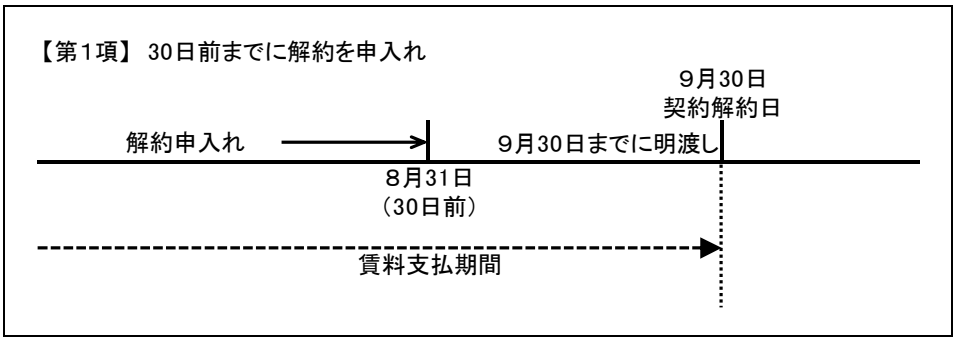
【第１項】　借主が賃貸借契約を終了させるための期間（解約申入れ期間）が 30 日以上の場合について規定している。

なお、解約申入れ期間を 30 日としたのは、第４条及び第５条の賃料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。

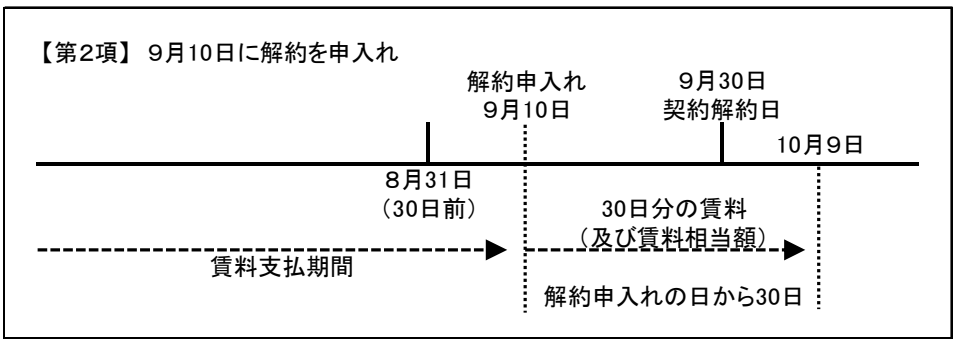
→４　賃料（第４条）【第２項】参照

【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 日に解約申入れを行った場合は、解約申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　一部滅失等による賃料の減額等（第 12 条）

【第１項】　本物件の一部が滅失等により使用できなくなった場合に、それが借主の帰責事由によるものでないときは、使用不可の部分の割合に応じて賃料が減額されるものとし、その内容は貸主と借主の間で協議することとしている。平成 29 年民法改正で、賃借物の一部が賃借人の帰責事由によらずに滅失等をした場合の賃料の減額について、従来は「請求することができる」とされていたところ、「（賃料は）減額される」と当然に減額す

るものとされた（民法第 611 条第１項）。

ただし、一部滅失の程度や減額割合については、判例等の蓄積による明確な基準がないことから、紛争防止の観点からも、一部滅失があった場合は、借主が貸主に通知し、賃料について協議し、適正な減額割合や減額期間、減額の方法（賃料設定は変えずに一定の期間一部免除とするのか、賃料設定そのものの変更とするのか）等を合意の上、決定することが望ましいと考えられる。

【第２項】　本物件の一部が滅失等により使用できなくなった場合に、残存する部分のみでは賃借の目的が達成できないときは、借主の解除権を認めるものである。借主に帰責事由がある場合でも解除は認められる（民法第 611 条第２項）。

13　契約の終了（第 13 条）

本物件の全部が滅失等により使用できなくなった場合に契約が終了することとしている。平成 29 年民法改正で、賃借物の全部が滅失その他の事由により使用及び収益をすることができなくなった場合には、賃貸借が終了することが規定された（民法第 616 条の２）。

14　明渡し（第 14 条）

【第１項】　期間満了及び借主からの解約（第 11 条）のときは契約終了日までに、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。

15　明渡し時の原状回復（第 15 条）

【第１項】　借主は、通常の使用に伴い生じた損耗及び経年変化を除き、原則として原状回復を行わなければならないこととするが、借主の帰責事由によらない損耗については、原状回復は不要としている。平成 29 年民法改正において、賃借人の原状回復義務が規定された（民法第 621 条）が判例法理を明文化したものであり、実質的な変更はない。

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、明渡し時において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 15 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（再改訂版）」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という　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書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（最判平成 17 年 12 月 16 日集民第 218 号 1239 頁）。

□参照条文
民法（明治 29 年４月 27 日法律第 89 号）
※平成 29 年法律第 44 号による改正後の条文（施行は平成 32 年（2020 年）４月１日）
（公序良俗）
第九十条　公の秩序又は善良の風俗に反する法律行為は、無効とする。

消費者契約法（平成 12 年５月 12 日法律第 61 号）
※平成 29 年法律第 44 号による改正後の条文（施行は平成 32 年（2020 年）４月１日）
（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責任の一部を免除する条項
２　前項第一号又は第二号に掲げる条項のうち、消費者契約が有償契約である場合において、引き渡された目的物が種類又は品質に関して契約の内容に適合しないとき（当該消費者契約が請負契約である場合には、請負人が種類又は品質に関して契約

の内容に適合しない仕事の目的物を注文者に引き渡したとき（その引渡しを要しない場合には、仕事が終了した時に仕事の目的物が種類又は品質に関して契約の内容に適合しないとき。）。以下この項において同じ。）に、これにより消費者に生じた損害を賠償する事業者の責任を免除するものについては、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にする契約で、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

（消費者の解除権を放棄させる条項の無効）

第八条の二　事業者の債務不履行により生じた消費者の解除権を放棄させる消費者契約の条項は、無効とする。

（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って、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に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って、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　消費者の不作為をもって当該消費者が新たな消費者契約の申込み又はその承諾の意思表示をしたものとみなす条項その他の法令中の公の秩序に関しない規定の適用による場合に比して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って、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。

16　立入り（第16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。

17　連帯保証人（第 17 条）

【第１項】　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、賃貸借契約更新があった場合にも特段の事情が無い限り連帯保証契約の効力が及ぶと解されている（最判平成９年 11 月 13 日集民第 186 号 105 頁）ため、保証契約の効果は更新後も及ぶこととしている。この点に関して、紛争防止の観点から、賃貸借契約が更新された場合には、貸主は連帯保証人への通知に努めることが望ましいと考えられる。なお、第 18 条の規定により本契約上の貸主の地位の承継があった場合、連帯保証契約は、保証契約の随伴性により、貸主の地位を承継した建物の所有者との間で従前の条件のまま継続することに留意する必要がある。

【第２項】　連帯保証人が負担する限度額を極度額として定め、頭書及び記名押印欄に記載することにより、契約の一覧性を確保しつつ、連帯保証人が極度額を契約時に認識できるようにしている。平成 29 年民法改正で、個人の保証人は極度額を限度として責任を負うこと（民法第 465 条の２第１項）、また極度額の定めのない保証契約は無効となること（民法第 465 条の２第２項）が規定された。極度額とは保証の限度額をいう。

【第３項】　連帯保証人が負担する債務の元本は、借主又は連帯保証人が死亡したときに確定することとしている。平成 29 年民法改正で、①債権者が保証人の財産について金銭の支払を目的とする債権について強制執行又は担保権の実行を申し立て、かつ、強制執行又は担保権の実行の手続の開始があったとき、②保証人が破産手続開始の決定を受けたとき、③主たる債務者又は保証人が死亡したとき、が元本確定事由となることが規定された（民法第 465 条の４第１項）。契約書においても、元本確定事由があることを明確化するため、確認的に記載している。③のみ規定しているが、①、②の事由を排除する趣旨ではない。なお、主たる債務者が死亡したときに元本が確定するということは、基本的な考え方としては、保証人は、借主の死亡時までに生じている債務についてのみ（極度額を限度として）責任を負い、死亡後に生じた債務については責任を負わないということになり、例えば借主死亡後の賃料については、保証人の責任範囲（元本）に含まれないと考えられる。ただし、具体的な保証人の責任範囲は事案や解釈により異なり得るため、平成 29 年民法改正後の裁判例の蓄積が待たれる。

　また、連帯保証人の死亡や破産等があった場合には、借主は新たな連帯保証人に保証を委託するといった特約を結ぶことも考えられる。

【第４項】　連帯保証人の請求があった場合、貸主は賃料等の支払状況や滞納額等に関する情報提供義務があることを定めている。平成 29 年民法改正で、保証人の請求があった場合に、債権者に対し債務の額や履行状況等についての情報提供義務が課されることが規定された（民法第 458 条の２）。貸主からの情報提供は、書面又は電子メール等の電磁的記録によって行うことが望ましいと考えられる。なお、借主が継続的に支払いを怠っているにもかかわらず、貸主が保証人に通知せず、いたずらに契約を更新させている場合には保証債務の履行請求が信義則に反し否定されることがあり得るため（前掲：最判平成９年 11 月 13 日集民第 186 号 105 頁）、保証人の請求がない場合でも、保証人へ積極的に情報提供することが望ましいと考えられる。この点に関連し、保証契約締結時に借主の滞納が○か月続いた場合には貸主は保証人に通知するといった特約を結ぶことも考えられる。

18　権利義務の承継（第 18 条）

【第 1 項】　マスターリース契約が終了すると、貸主（サブリース業者）は借主に賃貸する権利（建物の所有者から見れば転貸する権利）を失い、結果として貸主（サブリース業者）と借主との間のサブリース契約も終了することがある。この場合、借主は自らのあずかり知らないところで発生した事柄の影響で物件を明け渡さなければならない事態に陥ってしまい、借主の居住の安定が図られないことになってしまう。そこで、特定賃貸借標準契約書では、マスターリース契約が終了した場合には、マスターリース契約における貸主（建物の所有者）が借主（サブリース業者）の転貸人の地位を承継する旨規定しているところである。本条第１項では、本契約書が特定賃貸借標準契約書とセットで使用されること等を前提に、貸主（サブリース業者）は、マスターリース契約を終了したと

きには、建物の所有者に対し、本契約上の貸主の地位を承継することを定め、借主の居住の安定を図ることとしている。なお、マスターリース契約の終了原因としては、期間満了、解約申入れ、サブリース業者の債務不履行による解除、合意解除などが考えられるところ、地位の承継は、本物件の全部滅失による契約終了の場合を除き、マスターリース契約の終了原因が何かを問わない。

【第２項】　特定賃貸借標準契約書では、転借人が反社会的勢力である場合や、反社会的勢力に本物件を再転貸するなど反社会的勢力の排除に反する行為を行っている場合には、サブリース業者は建物の所有者に対し、貸主の地位を承継しないとし、反社会的勢力排除の徹底を図っている。そこで本契約書でも、特定賃貸借標準契約書とセットで使用されること等を前提に、借主が上記の事情に該当する場合には、貸主（サブリース業者）は建物の所有者に対し、本契約上の貸主の地位を承継しないこととしている。

【第３項】　貸主の地位の承継により、賃料等の支払先等や契約終了の通知先等がこれまでのサブリース業者から建物の所有者に変更となることから、貸主の地位の承継があったときは、貸主（サブリース業者）が借主にその旨通知することを義務付けるとともに、特定賃貸借標準契約書の規定にあわせ、貸主（サブリース業者）は、賃貸借契約関係に付随する敷金や賃貸借契約書等を、新貸主である建物の所有者に引き渡すこととしている。

・本条項では、貸主（サブリース業者）にその地位の承継等を義務付けているが、建物の所有者は本契約の当事者でないことから、本条項のみでは建物の所有者に貸主の地位の承継等を義務付けることはできない。マスターリース契約が終了した場合の借主の居住の安定を確実なものとするとともに、第１項に定める貸主の地位の承継義務を貸主（サブリース業者）が問題なく履行するためには、マスターリース契約においても転貸人の地位の承継等を定めておくことが必要となる。したがって貸主（サブリース業者）は、本条第１項及び第３項の規定に基づき、建物の所有者との間で、特定賃貸借標準契約書をそのまま使用して、又は当該標準契約書中の権利義務の承継に係る規定に即した条項を盛り込んだ契約書により契約をすることが求められていることに注意しなければならない。

　以上のような取扱いをすれば、原則として賃貸借契約は存続し、借主の居住の安定が確保されることとなると考えられる。もっとも、マスターリース契約に優先する抵当権の実行がされた場合など、必ずしも本条によってすべての賃貸借契約が継続されることにはならないことに注意を要する。

19　維持保全の内容等の周知（第 19 条）

【第１項】　賃貸住宅管理業法第 31 条及び賃貸住宅管理業法施行規則第 47 条６号では、マスターリース契約を締結した際、借主（サブリース業者）は、貸主（建物の所有者）に対し、転借人に対する物件の維持保全の内容等の周知に関する事項を記載した書面を交付することを義務付けているが、このことからサブリース業者は、実際の転貸借契約においても、上記書面の記載に従い物件の維持保全の内容等を転借人に周知することが必要となる。

　そこで本契約書では、維持保全・借主からの苦情や問い合わせへの対応内容について別表第６に可能な限り具体的に記載することにより、借主がその内容を把握できるようにして、上記法令の要請を満たすこととしている。

【第２項】　別表第６に記載している内容に変更があったときは、貸主は、借主に対し、遅滞なく、変更内容を書面又は電磁的方法により通知するものとする。

20　協議（第 20 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。

21　特約条項（第21条）

第 20 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、借主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、記載事項の上に貸主と借主が押印し、最後に確認的に貸主と借主が記名押印することが望ましい）。

→15　明渡し時の原状回復（第15条）参照
→《作成にあたっての注意点》条文関係【第21条（特約条項）関係】参照
→死後事務委任契約を前提とした賃貸借契約を締結する場合の記載例は国土交通省HP 参照（https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001726686.pdf）