

記入例

居住用建物賃貸借契約書（法人版）

賃貸借の目的物	所在地	東京都〇〇区〇〇町x-x-x		ブルダウンより選択 ・SRC ・RC ・鉄骨 ・軽量鉄骨 ・木造 ・その他		左記【構造】を【その他】と選択した場合に構造名を記入		駐車区画がある場合にのみ、区画名を記入	
	物件名	〇〇マンション		敷引きがある場合に記載		部屋番号	XXX	駐車区画	XX番
	構造	RC		()	(X)階建	専有面積	XX.XX m ²	間取り	XX
賃貸条件	契約期間	2023年11月1日から		2025年10月31日まで		(2)		年契約	
	敷金	200,000円		敷引		0円		礼金	100,000円
	更新料(更新費用)	0円(非課税)		更新事務手数料(更新費用)	110,000円		税込	その他(変更可)	0円
	賃貸人へ支払う月額費用項目(インボイス情報)								
項目の変更が可能	項目	金額(税込)		課税区分		項目	金額(税込)		課税区分
	賃料	100,000円		非課税		共益費	5,000円		非課税
	駐車場	16,500円		課税(10%)		町会費	400円		不課税
	その他	0円		非課税		その他	0円		非課税
税込合計		121,900円		10%対象額		16,500円(内、消費税額)		1,500円	
賃料支払	振込口座	〇〇〇〇	銀行	〇〇	支店	預金	普通	口座№	XXXXXXXX
	口座名義	フリガナ (〇〇〇〇〇〇〇〇)							
	振込日	毎月末日までに翌月分を支払い			解約予告	賃借人から1ヶ月前予告			
管理会社	商号(名称)	〇〇〇不動産管理株式会社		適格請求書発行者登録番号	T XXXXXXXXXXXXX				
	電話番号	XX-XXXX-XXXX		E-Mail	xxxx@xxxx.co.jp				
	所在地	東京都〇〇区〇〇町x-x-x							
特約事項	賃貸住宅管理業者登録番号	国土交通大臣 (X) 第 XXXXXX 号		登録年月日	xxxx年xx月xx日				
	<ul style="list-style-type: none"> ・賃料の日割り計算は10円未満四捨五入とする。 ・退去時のハウスクリーニング、畳の表替え、襖の張替え等の小修繕は賃借人の負担で行う。 ・24時間管理料は月額550円(内50円は消費税10%)の支払先は〇〇〇不動産管理株式会社とし、賃料、共益費、駐車場代と併せて上記口座に振り込むものとする。 								

XXXX年XX月XX日

賃貸人(甲) : 住所 東京都〇〇区〇〇町x-x-x 氏名 大家 花子 連絡先 XX-XXXX-XXXX

住所 (賃貸人代理) 東京都〇〇区〇〇町x-x-x 氏名 〇〇〇不動産管理株式会社 連絡先 XX-XXXX-XXXX

適格請求書発行者登録番号 T XXXXXXXXXXXXX

賃借人(乙) : 住所 東京都〇〇区〇〇町x-x-x 氏名 借主コーポレーション株式会社 連絡先 XX-XXXX-XXXX

所在地 (借主代理人) 東京都〇〇区〇〇町x-x-x 社宅代行サービス株式会社

立会人 : 所在地 東京都〇〇区〇〇町x-x-x 商号 仲介カンパニー株式会社

宅地建物取引士 : 登録番号 (〇〇) 第xxxxxx号 氏名 宅建 太郎

(契約の締結)
第1条 賃貸人(以下「甲」という)及び賃借人(以下「乙」という)は、表記記載の賃貸借の目的物(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。

(使用目的)
第2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。

(賃貸借期間・契約更新)
第3条 賃貸借期間は、表記記載の通りとする。但し、期間満了の際には本契約に準じて同一期間にて更新することが出来るものとし、本契約に変更がある場合は甲・乙間にて協議するものとする。尚、表記に更新費用の記載がある場合は、契約更新に際して表記更新費用を支払うものとする。

(賃料等)
第4条 賃料及び共益費等の乙が甲に支払う費用は、表記記載の金額及び支払い方法にて支払うものとする。尚、振込に要する費用は、乙の負担とする。
2 1ヶ月に満たない賃料及び共益費等については、当該月の日数による日割計算により当該月の賃料及び共益費等を定めるものとする。
3 本物件に係る公租公課及び経済事情等の著しい変動があった場合、甲・乙協議の上、本物件の賃料等を改訂出来るものとする。
4 乙は、賃料その他甲に対する債務の支払いを怠ったときは、支払期日から支払完了日までの法定利息の割合により計算した遅延損害金を、付加して支払わねばならない。

(敷金・保証金)
第5条 乙は本契約の締結に際し、表記記載の敷金(保証金)を甲に対し預託するものとする。
2 本契約の存続する間、乙は敷金(保証金)をもって、賃料等の債務と相殺することが出来ない。
3 本契約が終了した際、甲は乙が本物件を明渡し後、修繕義務に伴う費用負担協議中の場合を除き、1ヶ月以内に乙に対し敷金(保証金)の返還を行うものとする。この際、原状回復費・敷引・償却金等の乙が負担すべき費用がある場合には、甲は敷金(保証金)から当該費用を相殺して乙に対し返還出来るものとする。
4 甲が乙に対し前項に定める返還を行う場合、振込に要する費用は甲の負担とする。
5 本条第2項の規定に関わらず、甲に破産・更生・再生・特別清算・差押等が発生した場合には、乙は賃料、その他甲に対する一切の債務につき、敷金と相殺できるものとする。

(礼金)
第6条 表記に礼金の記載がある場合、乙は甲に対し本契約の締結に際し礼金を支払うものとする。尚、本契約締結後において、乙は甲に対し当該礼金の返還を求めることが出来ない。

(公共料金等の費用負担)
第7条 本物件の専用部分使用に関わる電気・ガス・水道・電話等の使用料については、乙及び入居者の負担とする。

(禁止事項)
第8条 乙は、以下の各号に該当する行為をしてはならない。
① 本物件を居住以外の目的に使用すること。
② 本物件の一部又は全部を第三者に譲渡・転貸すること。
③ 甲の書面による許可を得ることなく、本物件の増改築・模様替え・その他現状の変更を行うこと。
④ その他甲が乙又は入居者に書面を交付して禁止した事項。

(賃貸人の立ち入り)
第9条 乙は、甲若しくは甲の委託を受けた者が貸室内の修理・点検を目的として、乙又は入居者に事前連絡し、承諾を得た上で貸室内に立ち入る可能性があることを予め了解した。尚、緊急の為事前連絡が出来ずに入った場合は、事後速やかに乙に連絡を要するものとする。

(賃貸人の変更)
第10条 甲が賃貸人の地位を譲渡する場合、その理由の如何に拘らず、新賃貸人に対して乙の預託する敷金(保証金)を含め、本契約と同賃貸人の地位を新賃貸人に承継させるものとする。この場合、甲から乙への書面による事前通知をするものとする。

※本契約書の条文に万が一変更があった場合無効とし、日管協標準「居住用建物賃貸借契約書(法人版)」(日管協HP掲載)の内容に置き換えるものとする。

- (修繕負担)
第11条 本契約期間内における本物件の修繕については「1. 入居中の負担区分表」に従い行うものとする。
第12条 乙及び入居者の故意・過失に起因して本物件内において損害が生じた場合、速やかに甲に連絡の上、乙の費用負担にて修繕を行うものとする。

(一部減失等による賃料の減額等)
第12条 本物件の一部が減失その他の事由により使用出来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出来ない事由によるものであるときは、賃料は、その使用出来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。

- (反社会的勢力の排除)
第13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。
① 自らが、暴力団その他暴力的集団の構成員若しくは同準構成員等（以下総称して「反社会的勢力」という）ではないこと。
② 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）、反社会的勢力ではないこと。
③ 反社会的勢力に自己の名義を利用させ、本契約締結するものではないこと。
④ 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。
乙は本物件の使用にあたり、次の各号に掲げる行為を行ってはならない。
① 本物件を反社会的勢力の事務所その他の活動拠点に供すること。また、反社会的勢力であることを感知させる名札・名称・看板等の掲示をすること。
② 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。
③ 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。
第14条 甲又は乙の一方が、前記各項の何れかに該当したときは、その相手方は何らの催告を要することなく本契約を解除することが出来るものとし、解除者は自己が被った損害の賠償をその相手方に請求することが出来るものとする。

(契約解除1)
第14条 甲又は乙は、その一方について次の各号に該当するときは催告を要せず解除が出来るものとする。

- ① 第13条の確約に反する事実が判明したとき。
② 契約締結後に自ら又は役員が反社会的勢力に該当したとき。

- (契約解除2)
第15条 甲は乙が次の各号の一つに該当する場合、相当の期間を定めて乙に対し履行の催告をし、その期間内に履行が無いときは、本契約の解除をすることが出来るものとする。
① 本契約に関わる入居申込書に虚偽の事項を記載し、又は不正の手段により入居したとき。
② 表記賃料及び共益費等の支払いを、3ヶ月以上連続して滞納したとき。
③ 破産・更生・再生又は特別清算等の申立があったとき。
④ その他、乙が本契約の各条項に違反したとき。
⑤ 上記各号以外で、甲に対し信頼関係を損なう行為があったとき。

(契約の消滅)
第16条 天災その他、甲の責に帰すべからざる事由により本物件が貸室としての用途に供することが出来なくなった場合、本契約は当然に終了するものとする。この際、甲は乙に対し損害賠償等の責を負わないものとする。

- (解約の申し出)
第17条 甲は正当な事由がある場合は、書面にて期間満了の6ヶ月前以上の予告期間を以て乙に対し本契約の解約を申し出ることが出来るものとする。また、乙が本契約の定めに重大且つ明らかな違反をし、改善の見込みがない場合は、催告の上本契約を解約することが出来るものとする。
第18条 乙は本契約を解約する場合、明け渡しの1ヶ月前までに甲に対し通知するものとする。但し、乙は1ヶ月前の予告に代えて1ヶ月分の賃料及び共益費等を支払うことにより、即時本契約を解約することが出来るものとする。

(使用損害金)
第18条 本契約が解除又は終了したにも関わらず、乙が本物件を甲に明渡さなかった場合、乙は甲に対して解約日又は契約終了日の翌日から明渡しに至るまで、使用損害金として表記賃料及び共益費の日割相当額合計金を支払うものとする。

(明渡時の原状回復)
第19条 乙は本契約が終了した場合、本物件を原状に復して甲に対して明渡すものとする。この際、国土交通省の定める「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」に準拠して甲・乙間の負担を決定するものとする。尚、決定した負担金に基づき、甲において内装工事を行うものとする。
第20条 本契約において、礼金・敷金（保証金）の償却がある場合、その金員は自然損耗による原状回復費用に充当するものとする。

(火災保険)
第20条 甲は、本契約対象の建物につき、自己の負担で火災保険に加入するものとする。
第21条 乙又は入居者は、本契約の存続する間、自己の負担にて本物件に関する借家人賠償保険に加入するものとする。
第22条 乙又は入居者の過失等に基づき保険金支払の対象となる事故が発生した場合には、乙は速やかに自ら又は入居者をして保険金請求手続を行わなければならないものとする。

(管理会社)
第21条 甲は、本物件について、表記記載の通り管理業務を同記載の管理会社に委託するものとする。

(合意管轄裁判所)
第22条 本契約に関し甲・乙間で紛争が生じた場合、本物件の所在地又は乙の本店所在地を管轄する裁判所を、第一審の裁判所とする。

- (個人情報)
第23条 甲及び乙は、本契約により知り得た相手方の秘密事項を正当な理由無く漏らし、又は盗用してはならないものとする。
第24条 甲及び乙は、個人情報の保護に関する法令及びその他の規範を遵守し、個人情報の適正な保護と取扱いをしなければならないものとする。
第25条 甲及び乙は、前項に定めるところにより事前に本人の同意を得ることなく利用目的の達成に必要な範囲を超えて個人情報を取扱い、又は、個人データを第三者に提供してはならないものとする。但し、次に掲げる場合はこの限りではない。
① 法令に基づく場合
② 人の生命、身体又は財産の保護のために必要がある場合であって本人の同意を得ることが困難であるとき
③ 公衆衛生の向上又は児童の健全な育成の推進のために特に必要がある場合であって、本人の同意を得ることが困難であるとき
④ 国の機関若しくは地方公共団体又はその委託を受けた者が法令の定める事務を遂行することに対して協力をする必要がある場合であって、本人の同意を得ることにより当該事務の遂行に支障を及ぼすおそれがあるとき

(契約外事項)
第24条 本契約に定めなき事項に関しては、関係法令並びに取引慣行に従い、甲・乙は誠意を以て協議の上解決するものとする。

以上

1. 入居中の負担区分表
(注) ①故意・過失による汚損・破損・故障の場合は以下項目のみならず全ての設備について借主の負担とします。
②付帯設備については契約期間開始日より30日以内は貸主負担とします。
ただし、①の場合及び借主負担内容欄中の(※)電球・蛍光灯・グローランプ交換、リモコン・インターホン・ガスレンジ等の電池交換については、貸主負担義務は生じません。
③自然的老朽により日常使用不可能となった場合の本体の修理・取替、本体自体の不良による修理・取替、既設の電気設備の配線や配管の不備による調整・新設は貸主負担とします。

対象箇所	借主の費用負担にて修理・修復する内容		
主要構成部分	床(カーペット、クッションフロア、フローリング) 壁(クロス、杉柎ボード、タイル) 天井(クロス、杉柎ボード、タイル)		
内・外部建具等	畳	ド ア	蝶番、ノブ等の金具の修理
	障 子	雨 戸	がたつき等の修理
	換 気	網 戸	レール、戸車等付属金物の修理
浴 室	浴 槽	消耗部品(ゴム栓、チェーン、ホース等)の修理・取替	
洗面・トイレ等	シャワー	洗面台	目づまり等の軽微な故障の修理
	便 器	浄 化 槽	取付ゆるみ直し 消耗部品(ゴム栓、パッキング、チェーン等)の修理・取替 浄化槽の定期的な清浄
台所設備	ガ ス 台 コ ン ロ 流 し 台	調 理 台 棚 換 気 扇	取付ゆるみ直し 消耗部品(ゴム栓、パッキング等)の修理・取替 (※)ガスレンジ等の電池交換
電気設備	照 明 器 具	インターホン	(※)電球・蛍光灯・グローランプ交換 スイッチ、コンセントプレートの修理・取替
給湯設備	台 所	風 呂 場	(※)インターホン等の乾電池交換 調整・小修理(含 消耗部品取替)
	冷 房 機 暖 房 機 冷暖房共用機	洗 面 所	小修理(含 消耗部品取替) (※)リモコンの乾電池交換 フィルター清掃・フィルター交換

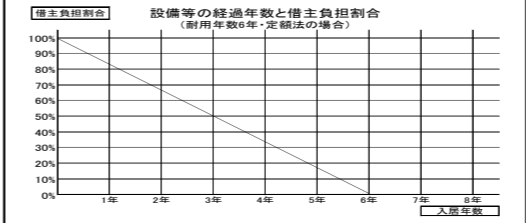
2. 原状回復の負担基準
民法90条及び消費者契約法8条・9条・10条に反しない内容に関して原状回復に関する特約の合意がある場合はその内容によります。

基 考 本 え 的 方 な	借主の負担による 原状回復内容	①借主が設置または取り外し紛失したものを元の状態に復旧すること ②故意過失 ③善良なる管理者の注意義務違反 ④通常の使用を超えた使用 ⑤契約違反・用法違反	}による汚損・破損・故障箇所の修理・交換・または貼替
	貸主負担内容 (原状回復対象外)	①建物構造、部材の工法により自然発生 ②自然的老朽 ③借主の通常使用による経年変化、自然損耗 ④貸主が次の入居者募集のためにする再商品化の要素のあるリフォーム	

	貸主負担となるもの	借主負担となるもの
原 状 回 復 の 具 体 例	【床(畳・フローリング・カーペットなど)】 ・畳の裏返し、表替え(特に破損していないが、次の入居者確保のために行うもの) ・フローリングのワックスかけ ・家具設置による床、カーペットのへこみ、設置跡 ・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) 【壁、天井(クロスなど)】 ・テレビ、冷蔵庫等の後面壁面の黒ずみ(いわゆる電気ヤケ) ・壁に貼ったポスターや絵画の跡 ・壁等の画紙、ピン等の穴(下地ボードの表替えは不要な程度のもの) ・エアコン(借主所有)設置による壁のビス穴、跡 ・クロスの変色(日照などの自然現象によるもの)	・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) ・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) ・引越し作業等で生じた引っかきキズ ・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)
	【壁紙等、襖、柱等】 ・網戸の表替え(破損はしていないが次の入居者確保のために行うもの) ・地震で破損したガラス ・網入りガラスの亀裂(構造により自然に発生したもの)	・借主が日常の清掃を怠ったため台所の油污れ(使用後の手入れが悪く、ススや油が付着している場合) ・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) ・クローラーから水漏れし、借主が放置したため壁が腐食 ・タバコのヤニ、臭い(たばこのヤニが付着してクロス等が変色している場合や、換気では除去できない臭いが付いている場合) ・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) ・借主が天井等の指定位置以外に直接つけた照明器具の跡 ・落書き等の放置による毀損
	【設備、その他】 ・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している場合、借主負担の特約がない場合) ・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) ・消毒(台所、トイレ) ・浴槽・風呂釜等の取替え(機器の寿命によるもの破損等ではないが、次の入居者確保のために行うもの) ・鍵の取替え(破損、鍵紛失のない場合) ・設備機器の故障、使用不能(機器の寿命によるもの)	・ガスコンロ炊き傷、換気扇等の油污れ、スス(借主が清掃・手入れを怠った結果汚損が生じた場合) ・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) ・日常の不慮な手入れもしくは用法違反による設備の毀損 ・鍵の紛失又は破損による取替え ・戸建賃貸住宅の壁に生い茂った雑草

3. 原状回復における経過年数と借主負担割合の考え方

負担割合	借主負担	経過年数等の考慮	
床	畳	原則1枚単位 毀損部分が複数枚の場合はその枚数分 ※裏返し・表替えかは、毀損の程度による	(畳表)経過年数は考慮しない
	カーペット クッションフロア	毀損等が複数箇所の場合は居室全体	(畳表・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1㎡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おける毀損等があり、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 ク ロ ス 天 井	壁(クロス)	一面分 ※角柱から角柱までを1面とする ※喫煙等により当該居室全体においてクロス等がヤニで変色したり臭いが付着した場合のみ居室全体のクリーニング又は張替費用を借主負担	(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		
建 具	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を想定し、負担割合を算定する。
	鍵	補修部分 ※紛失の場合は、シリンダーの交換も含む	鍵紛失の場合は、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	部位ごと、又は住戸全体	(借主負担の通常清掃)経過年数は考慮しない



耐用年数6年の設備の場合は、6年で残存価値1円となるような直線を描いて経過年数により借主負担を決定。

入居年数	1年	3年	4年	5年	6年
負担割合	約5/6	約3/6	約2/6	約1/6	1円

※借主の最低負担割合である1円になるまで1ヶ月経過につき、約1.38%の下落となります。

※「2.原状回復の負担基準」「3.原状回復における経過年数と借主負担割合の考え方」については国土交通省住宅局発行『原状回復をめぐるトラブルとガイドライン』を参考にしています。