

この契約書案は、国土交通省・標準賃貸借契約書

(http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_00001

9.html) をベースにしています

賃貸住宅契約書案

頭書

(1) 賃貸借の目的物

建物の名称・所在地	名称						
	所在地						
	建て方	共同建 長一 そ	同屋 戸の の	建 建 建 他	構造	木造 非木造 () 階建	工事完了年
					戸数	戸	〔 大規模修繕を () 年 年 実 施 〕
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 浴室 シャワー 洗面台 洗濯機置場 給湯設備 ガスコンロ・電気コンロ・IH調理器 冷暖房設備 備え付け照明設備 オートロック 地デジ対応・CATV対応 インターネット対応 メールボックス 宅配ボックス 鍵		専用 (水洗・非水洗)・共用 (水洗・非水洗)	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				

2016/02/07 初版作成
2018/02/15 改訂

(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：
共益費	円	当月分・翌月分を 毎月	日まで		預金：普通・当座 口座番号： 口座名義人： 振込手数料負担者：貸主・借主
敷金	賃料	か月相当分	円	その他	持参先：
				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 〒 氏名	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)	(氏名)	(年齢)	歳
		(氏名)	(年齢)	歳
		(氏名)	(年齢)	歳
	(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	

(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、以下の条項により甲が乙に使用及び収益をさせ、乙は甲に賃料の支払及び本物件を契約終了時に返還することを約し、もって賃貸借契約(以下「本契約」という。)を締結した。

★改正法第601条 賃貸借は、当事者の一方がある物の使用及び収益を相手方にさせることを約し、相手方がこれに対してその賃料を支払うこと及び引渡しを受けた物を契約が終了したときに返還することを約することによって、その効力を生ずる。

(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。

★改正法604条(20年を50年に変更) 賃貸借の存続期間は、五十年を超えることができない。契約でこれより長い期間を定めたときであっても、その期間は、五十年とする。

2 賃貸借の存続期間は、更新することができる。ただし、その期間は、更新の時から五十年を超えることができない。

(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

4 本物件の一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で、乙の責めに帰することができない事由であることが証明された場合には、賃料は、その使用及び収益をすることができなくなった部分の割合に応じて、減額される。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、契約の解除をすることができる。

5 乙は、本物件に一部滅失を発見したときは、直ちに具体的な賃料減額割合を示して甲に通知するものとし、この通知をしなかった場合には、通知以前の前項の賃料減額を主張しえないものとする。

★借地借家法第32条 建物の借賃が、土地若しくは建物に対する租税その他の負担の増減により、土地若しくは建物の価格の上昇若しくは低下その他の経済事情の変動により、又は近傍同種の建物の借賃に比較して不相当となったときは、契約の条件にかかわらず、当事者は、将来に向かって建物の借賃の額の増減を請求することができる。ただし、一定の期間建物の借賃を増額しない旨の特約がある場合には、その定めに従う。

2 建物の借賃の増額について当事者間に協議が調わないときは、その請求を受けた者は、増額を正当とする裁判が確定するまでは、相当と認める額の建物の借賃を支払うことをもって足りる。ただし、その裁判が確定した場合において、既に支払った額に不足があるときは、その不足額に年一割の割合による支払期後の利息を付してこれを支払わなければならない。

3 建物の借賃の減額について当事者間に協議が調わないときは、その請求を受けた者は、減額を正当とする裁判が確定するまでは、相当と認める額の建物の借賃の支払いを請求することができる。ただし、その裁判が確定した場合において、既に支払いを受けた額が正当とされ

た建物の借賃の額を超えるときは、その超過額に年一割の割合による受領の時から利息を付してこれを返還しなければならない。

★改正法第 611 条 賃貸物の一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おいて、それが賃借人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、その使用及び収益をすることができなくなった部分の割合に応じて、減額される。

2 賃貸物の一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おいて、残存する部分のみでは賃借人が賃借をした目的を達することができないときは、賃借人は、契約の解除をすることができる。

(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預け入れるものとする。

2 乙は、本物件を明け渡すまでの間、敷金をもって賃料、共益費その他の債務と相殺をすることができない。

3 甲は、次に掲げるときは、敷金から本契約に基づいて生じた乙の甲に対する滞納債務、第 14 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に基づく金銭債務を控除した残額を遅滞なく、返還しなければならない。なお返還する敷金には利息は付さない。

① 本契約が終了し、かつ、本物件の明渡しがあったとき

② 乙が甲の書面による承諾を得て本契約に基づく賃借権を譲渡したとき

ただし、甲は、本物件の明渡し時に、賃料の滞納、第 14 条に規定する原状回復に関する費用の未払いその他の本契約から生じる乙の債務の不履行が存在する場合には、当該債務の額を敷金から差し引くことができる。

4 前項ただし書の場合には、甲は、敷金から差し引く債務の額の内訳を乙に明示しなければならない。

★改正法第 622 条の 2 賃貸人は、敷金(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。以下この条において同じ。)を受け取っている場合において、次に掲げるときは、賃借人に対し、その受け取った敷金の額から賃貸借に基づいて生じた賃借人の賃貸人に対する金銭の給付を目的とする債務の額を控除した残額を返還しなければならない。

一 賃貸借が終了し、かつ、賃貸物の返還を受けたとき。

二 賃借人が適法に賃借権を譲り渡したとき。

2 賃貸人は、賃借人が賃貸借に基づいて生じた金銭の給付を目的とす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、賃借人は、賃貸人に対し、敷金をその債務の弁済に充てることを請求することができない。

(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

(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。

★改正法613条 賃借人が適法に賃借物を転貸したときは、転借人は、賃貸人と賃借人との間の賃貸借に基づく賃借人の債務の範囲を限度として、賃貸人に対して転貸借に基づく債務を直接履行する義務を負う。この場合においては、賃料の前払をもって賃貸人に対抗することができない。

2 前項の規定は、賃貸人が賃借人に対してその権利を行使することを妨げない。

3 賃借人が適法に賃借物を転貸した場合には、賃貸人は、賃借人との間の賃貸借を合意により解除したことをもって転借人に対抗することができない。ただし、その解除の当時、賃貸人が賃借人の債務不履行による解除権を有していたときは、この限りでない。

(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。ただし、乙の責めに帰すべき事由によってその修繕が必要となったときは、甲は修繕の義務を免れ、乙が修繕の費用を負担しなければならない。

- 2 前項の規定に基づき甲が修繕を行う場合は、甲は、あらかじめ、その旨を乙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 民法第607条の2に関わらず、乙が、甲の承諾を得ることなく、自ら本物件を修繕できるのは、小規模修繕を自らの負担において行う場合に限られ、耐震工事や建物の躯体に影響を与える大規模修繕に関する修繕権は有しないものとする。ただし、乙が自ら本物件を修繕できる場合、緊急を要する場合を除き、甲に対し、相当期間を定めて、工事費見積書を添付して修繕が必要である旨を通知したが、甲が必要な修繕をしない場合で、甲が同意した場合に限られる。
- 4 前項に関わらず、別表第4に掲げる修繕については、乙は自らの負担により、甲の同意なくして、これを行うことができる。

★改正法第 606 条（現行法 1 項に但書追加したもの。） 賃貸人は、賃貸物の使用及び収益に必要な修繕をする義務を負う。ただし、賃借人の責めに帰すべき事由によってその修繕が必要となったときは、この限りでない。

★改正法第 607 条の 2 賃借物の修繕が必要である場合において、次に掲げるときは、賃借人は、その修繕をすることができる。

- 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 窮迫の事情があるとき。

（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。ただし、その期間を経過した時における当該義務の不履行が賃料の 1 か月分に満たない場合は、この限りでないが、解除の効果が発生した後の支払等は解除の効力を妨げない。

- 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 項但書に規定する費用負担義務
- 2 甲は、乙が次に掲げる義務に違反した場合において、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、乙が別表第 1 第六号から第八号に掲げる行為を行った場合は、何らの催告も要せずして、本契約を解除することができる。

★改正法第 5 4 1 条 当事者の一方がその債務を履行しない場合において、相手方が相当の期間を定めてその履行の催告をし、その期間内に履行がないときは、相手方は、契約の解除をすることができる。ただし、その期間を経過した時における債務の不履行がその契約及び取引上の社会通念上に照らして軽微であるときは、この限りでない。

（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。

(契約の消滅)

第 12 条 本契約は、天災、地変、火災その他甲乙双方の責めに帰さない事由により、本物件が滅失した場合、本契約は当然に消滅する。

★改正法 616 条の 2 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、賃貸借は、これによって終了する。

(明渡し)

第 13 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。

3 前 2 項による明渡しに際し、乙は、本物件の引き渡しを受けた後にこれに附属させた物がある場合には、その付属物を収去しなければならない。ただし、本物件から分離することができない物または分離することに過分の費用がかかるものについてはこの限りではない。

★改正法第 622 条 第 597 条第 1 項、第 599 条第 1 項及び第 2 項並びに第 600 条の規定は、賃貸借について準用する。

★改正法第 599 条 1 項 借主は、借用物を受け取った後にこれに附属された物がある場合において、使用貸借が終了したときは、その附属させた物を収去する義務を負う。ただし、借用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、この限りでない。

(明渡し時の原状回復)

第 14 条 乙は、本物件の引き渡しを受けた後にこれに生じた損傷については、通常の使用に伴い生じた損耗並びに経年変化を除き、原状回復しなければならない。ただし、その損傷が乙の責めに帰することができない事由による場合はこの限りではない。

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。

★改正法第 621 条 賃借人は、賃借物を受け取った後にこれに生じた損傷（通常の使用及び収益によって生じた賃借物の損耗並びに賃借物の経年変化を除く。以下この条において同じ。）がある場合において、賃貸借が終了したときは、その損傷を現状に復する義務を負う。ただし、その損傷が賃借人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、この限りでない。

(立入り)

第 15 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 16 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について、極度額●●●円の範囲で、乙の債務を負担するものとする。

- ★改正法 465 条の 2 一定の範囲に属する不特定の債務を主たる債務とする保証契約（以下「根保証契約」という。）であって保証人が法人でないもの（以下「個人根保証契約」という。）の保証人は、主たる債務の元本、主たる債務に関する利息、違約金、損害賠償その他その債務に従たる全てのもの及びその保証債務について約定された違約金又は損害賠償の額について、その全部に係る極度額を限度として、その履行をする責任を負う。
- 2 個人根保証契約は、前項に規定する限度額を定めなければ、その効力を生じない。
- 3 第 446 条第 2 項及び 3 項の規定は、個人根保証契約における第 1 項に規定する極度額の定めについて準用する。

★現行民法 446 条 保証人は、主たる債務者がその債務を履行しないときに、その履行をする責任を負う。

- 2 保証契約は、書面でしなければ、その効力を生じない。
- 3 保証契約がその内容を記録した電磁的記録（~~電子的方式、磁気的方式その他の知覚によつては認識することができない方式で作られる記録であつて、電子計算機による情報処理の用に供されるものをいう。~~）によってされたときは、その保証契約は、書面によってされたものとみなして、前項の規定を適用する。（改正法により()ない削除）

- 2 次の場合、丙の保証する乙の債務は確定する。ただし、①については、丙に対する強制執行または担保権の実行の着手開始があつた場合に限られる。
- ① 甲が丙の財産について、本契約に基づく金銭の支払を目的とする債権についての強制執行または担保権の実行を申し立てたとき。
- ② 丙が破産手続開始の決定を受けたとき。
- ③ 乙または丙が死亡したとき。

★改正法 465 条の 4 次に掲げる場合には、個人根保証契約における主たる債務の元本は、確定する。ただし、第一号に掲げる場合にあっては、強制執行又は担保権の実行の着手の開始があつたときに限る。

- 一 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の強制執行又は担保権の実行を申し立てたとき。
- 二 保証人が破産手続開始の決定を受けたとき。
- 三 主たる債務者又は保証人が死亡したとき。

3 甲が、丙に対し履行の請求をした場合には、乙に対してもその効力が及ぶものとする。

★改正法 441 条 第 438 条、第 439 条第 1 項及び前条に規定する場合を除き、連帯債務者の一人について生じた事由は、他の連帯債務者に対してその効力を生じない。ただし、債権者及び他の連帯債務者の一人が別段の意思を表示したときは、当該他の連帯債務者に対する効力は、その意思に従う。（→履行の請求が絶対的効力になるのは別の意思表示あるときのみ）

(参考) 現行民法

現行民法 440 条 第 434 条（連帯債務者の一人に対する履行の請求）から前条までに規定する場合を除き、連帯債務者の一人について生じた事由は、他の連帯債務者に対してその効力を生じない。→履行の請求が絶対的効力

2016/02/07 初版作成

2018/02/15 改訂

(協議)

第 17 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 18 条 第 17 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、刀剣類又は爆弾性、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3項関係）

畳表の取替え、裏返し	ヒューズの取替え
障子紙の張替え	給水栓の取替え
ふすま紙の張替え	排水栓の取替え
電球、蛍光灯、LED照明の取替え	その他費用が軽微な修繕

別表第5（第14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、

- ・ 賃借人の故意・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、賃借人が負担すべき費用となる。
- ・ 建物・設備等の自然的な劣化・損耗等（経年変化）及び賃借人の通常の使用により生ずる損耗等（通常損耗）については、賃貸人が負担すべき費用となるものとします。

その具体的内容は、国土交通省の「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン（再改訂版）」において定められた別表1及び別表2のとおりですが、その概要は、下記Ⅰのとおりです。

Ⅰ 本物件の原状回復条件

（ただし、民法第90条及び消費者契約法第8条、第9条、及び第10条に反しない内容に関して、下記Ⅱの「例外としての特約」の合意がある場合は、その内容によります。）

1 賃貸人・賃借人の修繕分担表

賃貸人の負担となるもの	賃借人の負担となるもの
【床（畳・フローリング・カーペットなど）】	
1. 畳の裏返し、表替え（特に破損してないが、次の入居者確保のために行うもの） 2. フローリングのワックスがけ 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（賃借人の不注意で雨が吹き込んだことなどによるもの）
【壁、天井（クロスなど）】	
1. テレビ、冷蔵庫等の後部壁面の黒ずみ（いわゆる電気ヤケ） 2. 壁に貼ったポスターや絵画の跡 3. 壁等の画鋲、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（賃借人所有）設置による壁のビス穴、跡 5. クロスの変色（日照などの自然現象によるもの）	1. 賃借人が日常の清掃を怠ったための台所の油污れ（使用後の手入れが悪く、ススや油が付着している場合） 2. 賃借人が結露を放置したことで拡大したカビ、シミ（賃貸人に通知もせず、かつ、拭き取るなどの手入れを怠り、壁等を腐食させた場合） 3. クーラーから水漏れし、賃借人が放置したため壁が腐食 4. タバコのヤニ、臭い（喫煙等によりクロス等が変色したり、臭いが付着している場合） 5. 壁等のくぎ穴、ネジ穴（重量物をかけるためにあけたもので、下地ボードの張替えが必要な程度のもの） 6. 賃借人が天井に直接つけた照明器具の跡 7. 落書き等の故意による毀損
【建具等、襖、柱等】	
1. 網戸の張替え（特に破損はしてないが、次の入居者確保のために行うもの） 2. 地震で破損したガラス 3. 網入りガラスの亀裂（構造により自然に発生したもの）	1. 飼育ペットによる柱等のキズ、臭い（ペットによる柱、クロス等にキズが付いたり、臭いが付着している場合） 2. 落書き等の故意による毀損
【設備、その他】	
1. 専門業者による全体のハウスクリーニング（賃借人が通常の清掃を実施している場合） 2. エアコンの内部洗浄（喫煙等の臭いなどが付着していない場合） 3. 消毒（台所・トイレ） 4. 浴槽、風呂釜等の取替え（破損等はないが、次の入居者確保のために行うもの） 5. 鍵の取替え（破損、鍵紛失のない場合） 6. 設備機器の故障、使用不能（機器の寿命によるもの）	1. ガスコンロ置き場、換気扇等の油污れ、すす（賃借人が清掃・手入れを怠った結果汚損が生じた場合） 2. 風呂、トイレ、洗面台の水垢、カビ等（賃借人が清掃・手入れを怠った結果汚損が生じた場合） 3. 日常の不適切な手入れもしくは用法違反による設備の毀損 4. 鍵の紛失又は破損による取替え 5. 戸建賃貸住宅の庭に生い茂った雑草

2 賃借人の負担単位

負担内容	賃借人の負担単位		経過年数等の考慮
床	毀損部分の補修	畳	原則一枚単位 毀損部分が複数枚の場合はその枚数分（裏返し表替えかは、毀損の程度による） (畳表) 経過年数は考慮しない。
		カーペット クッションフロア	毀損等が複数箇所の場合は、居室全体 (畳床・カーペット・クッションフロア) 6年で残存価値1円となるような負担割合を算定する。
		フローリング	原則㎡単位 毀損等が複数箇所の場合は、居室全体 (フローリング) 補修は経過年数を考慮しない (フローリング全体にわたる毀損等があり、張り替える場合は、当該建物の耐用年数で残存価値1円となるような負担割合を算定する。)
壁・天井(クロス)	毀損部分の補修	壁(クロス)	㎡単位が望ましいが、賃借人が毀損した箇所を含む一面分までは張替え費用を賃借人負担としてもやむをえないとする。 (壁〔クロス〕) 6年で残存価値1円となるような負担割合を算定する。
		タバコ等のヤニ、臭い	
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。
	鍵の取替	鍵	補修部分 紛失の場合は、シリンダーの交換も含む。 鍵の紛失の場合は、経過年数は考慮しない。交換費用相当分を借主負担とする。
	通常の清掃	クリーニング ※通常の清掃や退去時の清掃を怠った場合のみ	部位ごと、又は住戸全体 経過年数は考慮しない。借主負担となるのは、通常の清掃を実施していない場合で、部位もしくは、住戸全体の清掃費用相当分を借主負担とする。

設備等の経過年数と賃借人負担割合（耐用年数6年及び8年、定額法の場合）
賃借人負担割合（原状回復義務がある場合）



