

住宅賃貸借契約書

東邦目黒マンション

号室

住宅賃貸借契約書

貸主 東邦地所株式会社（以下「甲」という。）と借主 _____（以下「乙」という。）は、この契約書により頭書に表示する不動産に関する賃貸借契約を締結した。

頭書（１）目的物件の表示

建 物	名 称	東邦目黒マンション	階数号室	階 号室
	所 在 地	(住居表示) 東京都目黒区東山2丁目1番21号		
		(登記簿) 東京都目黒区東山2丁目1071番地1、1072番地1、1072番地9		
	構 造	鉄筋コンクリート造 / 陸屋根 / 6階建 / 全38戸(内1戸管理人室)		
種 類	マンション	新築年月	1981年10月	
住戸部分	間 取	2DK	床面積	38.5㎡ (他バルコニー 5.0㎡)
付属施設				

頭書（２）契約期間

年 月 日 から 年 月 日 (2 年間)	
目的物件の引渡時期	年 月 日

頭書（３）賃料等

賃 料	円	共 益 費	7,000円	損害保険料	
敷 金	円 (賃料1ヶ月分)	礼 金	円 (賃料1ヶ月分)	その他	
その他の条件					
貸与する鍵	鍵番号 / 本数		/ 2 本		
賃料等の支払時期	翌月分を前月27日まで(金融機関が休業日の場合は翌営業日)				
賃料等の支払方法	口座振替		口座振替サービス会社 : リコーリース株式会社 振替手数料負担者 : 借主		

頭書（４）借主、緊急連絡先及び入居者

借主氏名					
借主連絡先	TEL	-	-		
	FAX	-	-		
緊急連絡先	氏名			借主との関係	
	(自宅) TEL	-	-		
	(携帯) TEL	-	-		
	(勤務先) TEL	-	-		
	(メールアドレス)	@			
入居者氏名	生年月日	続柄	入居者氏名	生年月日	続柄
	年 月 日			年 月 日	
	年 月 日			年 月 日	

頭書（５）貸主及び管理業者

貸主	東邦地所株式会社				
貸主の代理人	東邦モーターズ株式会社				
管理業者	商号又は名称	東邦モーターズ株式会社			
	所在地	東京都品川区戸越5丁目14番22号	TEL	03-3784-8800	
		全国賃貸不動産管理業協会会員番号 05183			

頭書（６）更新に関する事項

・更新料不要

頭書（７）特約事項

--

本契約の締結を証するため、本契約書を2通作成し、貸主及び借主が記名押印の上、各自1通を保有する。

2018年10月 日

貸主・甲	氏名 東邦地所株式会社		
	住所 東京都港区六本木3丁目3番22-202号		
甲の代理人	氏名 東邦モーターズ株式会社 ㊟	TEL 03-3784-8800	
	住所 東京都品川区戸越5丁目14番22号 アーレア戸越公園1階		
借主・乙	氏名 ㊟	TEL - -	
	住所		

宅地建物 取引業者	称号又は名称	東邦モーターズ株式会社		
	代表者の氏名	代表取締役 大森 一 男 ㊟		
	主たる 事務所所在地	東京都品川区戸越5丁目14番22号 TEL 03-3784-8800		
	免許証番号	東京都知事(3)第86219号	免許年月日	平成28年7月28日
宅地建物 取引主任士	氏名	㊟		
	登録番号	() 第 号		
	業務に従事 する事務所名	東邦モーターズ株式会社 本店		
	事務所所在地	東京都品川区戸越5丁目14番22号 TEL 03-3784-8800		

契 約 条 項

(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）に記載する目的物件（以下「本物件」という。）について、居住のみを目的とする賃貸借契約（以下「本契約」という。）を以下のとおり締結した。

(契約期間)

第2条 契約期間及び本物件の引渡し時期は、頭書（2）に記載のとおりとする。

2 甲及び乙は、協議の上、本契約を更新することができる。

(賃料)

第3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 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 近傍類似の建物の賃料の変動が生じ、賃料が不相当となった場合。

3 1ヶ月に満たない期間の賃料は、その月の実日数をもって日割計算した額とする。

(共益費)

第4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「維持管理費」という。）に充てるため、共益費を頭書（3）の記載に従い甲に支払うものとする。

2 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。

3 1ヶ月に満たない期間の共益費は、その月の実日数をもって日割計算した額とする。

(負担の帰属)

第5条 甲は、本物件に係る公租公課を負担するものとする。

2 乙は、電気・ガス・水道・その他専用設備に係る使用料金を負担するものとする。

3 契約期間中、町内会費その他本物件に入居し生活するに当たって生じる諸費用、会費等については乙の負担とする

4 乙は、第2条第1項に定める契約期間中、乙の負担で、乙の家財に対する火災保険（借家人賠償責任保険）に加入するものとする。

(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 賃料が増額された場合、乙は、頭書（3）に記載する月数相当分の新賃料額と旧賃料額の差額を、敷金に補填するものとする。

4 甲は、明渡しまでに生じた本契約から生じる乙の一切の債務を敷金から控除しなお残額がある場合には、本物件の明渡し後、30日以内に、その残額を無利息で乙に返還しなければならない。

5 前項の規定により乙の債務額を差引くときは、甲は、敷金の返還とあわせて債務の額の内訳を明示しなければならない。

(反社会的勢力ではないことの確約)

第7条 甲及び乙は、それぞれ相手方に対し、次の各号に定める事項を確約する。

一 自らが、暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第二号に規定する暴力団、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 甲又は乙が法人の場合、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はないこと

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 偽計また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、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。

- 一 本物件の全部又は一部につき、賃借権を譲渡し、又は転貸すること。
- 二 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すること。
- 三 階段・廊下等共用部分への物品を設置すること。
- 四 階段・廊下等共用部分への看板・ポスター等の広告物を掲示すること。
- 五 鉄砲、刀剣類又は爆発性、発火性を有する危険な物品等を製造又は保管すること。
- 六 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。
- 七 排水管を腐食させるおそれのある液体を流すこと。
- 八 大音量でテレビ、ステレオ、カラオケ等の操作、楽器等の演奏を行うこと。
- 九 犬、猫その他小動物等ペットを飼育すること。
- 十 猛獣、毒蛇等の明らかに近隣に迷惑をかける動物を飼育すること。
- 十一 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。
- 十二 本物件又は本物件の周辺において、著しく粗野若しくは暴乱な言動を行い、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。
- 十三 第17条第二号の規定にかかわらず、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。

(乙の管理義務)

第9条 乙は、本物件を善良なる管理者の注意をもって使用する義務を負う。

- 2 乙は、特に本物件の火災発生防止に留意するものとする。
- 3 乙は、管理規約・使用細則等を遵守するとともに、甲が本物件管理上必要な事項を乙に通知した場合、その事項を遵守しなければならない。
- 4 契約締結と同時に甲は、乙宛入居に必要な本物件の鍵を貸与する。乙は、これらの鍵を善良なる管理者の注意をもって保管かつ使用しなければならない。万一紛失又は破損したときは、乙は、直ちに甲に連絡のうえ、甲が新たに設置した鍵の交付を受けるものとする。ただし、新たな鍵の設置費用は乙の負担とする。
- 5 乙は、鍵の追加設置、交換、複製を甲の承諾なく行ってはならない。

(契約期間中の修繕)

第10条 甲は、本項第一号から第五号に掲げる修繕を除き、乙が本物件を使用するために必要な修繕を行わなければならない。この場合において、乙の故意又は過失により必要となった修繕に要する費用は、乙が負担しなければならない。

- 一 畳の取替え、裏返し。
 - 二 障子紙の張り替え、ふすま紙の張り替え。
 - 三 電球、蛍光灯、ヒューズ、LED照明の取替え。
 - 四 給水栓、排水栓の取替え
 - 五 その他費用が軽微な修繕。
- 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、甲の承諾を得ることなく、第1項第一号から第五号に掲げる修繕を自らの負担において行うことができる。
- 4 本物件内に破損箇所が生じたとき、乙は、甲に速やかに届け出て確認を得るものとし、その届出が遅れて甲に損害が生じたときは乙は、これを賠償する。

(契約の解除)

第11条 甲は、乙が次に掲げる義務に違反した場合において、甲が相当の期間を定めて当該義務の履行を催告したにもかかわらず、その期間内に当該義務が履行されないときは本契約を解除することができる。

- 一 乙が賃料又は共益費の支払いを2ヶ月以上怠ったとき。
- 二 乙の故意又は過失により必要となった修繕に要する費用の負担を怠ったとき。

- 2 甲は、乙が次に掲げる義務に違反した場合において、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 本物件を居住の用以外に使用したとき。
 - 二 第8条（第十一号から第十三号を除く）のいずれかの規定に違反したとき。
 - 三 入居時に、乙又は連帯保証人について告げた事実と重大な虚偽があったことが判明したとき。
 - 四 その他乙が本契約の各条項に違反したとき。
- 3 甲又は乙の一方について、次のいずれかに該当した場合には、その相手方は、何らの催告も要せずして、本契約を解除することができる。
 - 一 第7条の確約に反する事実が判明したとき。
 - 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とき。
- 4 甲は、乙が第8条第十一号から第十三号に掲げる行為を行った場合は、何らの催告も要せずして、本契約を解除することができる。

（乙からの解約）

第12条 乙は、甲に対して2ヶ月前までに解約の申入れを行うことにより、本契約を終了することができる。

- 2 前項の規定にかかわらず、乙は解約申入れの日から2ヶ月分の賃料又は賃料相当額を甲に支払うことにより、解約申入れの日から起算して2ヶ月を経過する日までの間、随時に本契約を終了することができる。

（明渡し）

第13条 乙は、明渡し日を10日前までに甲に通知の上、本契約が終了する日までに本物件を明け渡さなければならない。

- 2 乙は、第11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。
- 3 乙は、明渡しの際、貸与を受けた本物件の鍵を甲に返還し、複製した鍵は甲に引き渡さなければならない。
- 4 本契約終了時に本物件等内に残置された乙の所有物があり、本物件を維持管理するために、緊急やむを得ない事情がある時は、乙がその時点でこれを放棄したものとみなし、甲はこれを必要な範囲で任意に処分し、その処分に要した費用を乙に請求することができる。
- 5 乙が明渡しを遅延したときは、乙は、甲に対して、賃貸借契約が解除された日又は消滅した日の翌日から明渡し完了の日までの間の賃料の倍額に相当する損害金を支払わなければならない。

（明渡し時の原状回復）

第14条（A） 本物件の明渡し時において、乙は、通常の使用に伴い生じた本物件の損耗を除き、本物件を原状回復しなければならない。

- 2 甲及び乙は、本契約時において、本契約に係る明渡し時の原状回復の条件については別表の記載によることを確認した。
- 3 甲及び乙は、本物件の明渡し時において、別表の規定に基づいて乙が行う原状回復の内容及び方法について協議するものとする。ただし、原状回復の方法は、別表に特段の定めがない限り、甲が工事の手配等を行うものとし、乙は、自らの負担部分に係る費用を甲に対し支払うものとする。

第14条（B） 本物件の明渡し時において、乙は、次に定めるもののほか、通常の使用に伴い生じた本物件の損耗を除き、本物件を原状回復しなければならない。

・ルームクリーニング

- 2 甲及び乙は、本契約時において、乙の明渡し時の原状回復に係る一般原則的な取扱につき書面により確認した。
- 3 甲及び乙は、本物件の明渡し時において、第1項の規定に基づいて乙が行う原状回復の内容及び方法について協議するものとする。ただし、原状回復の方法は、第1項に特段の定めがない限り、甲が工事の手配等を行うものとし、乙は、自らの負担部分に係る費用を甲に対し支払うものとする。

（立入り）

第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本物件の確認をするときは、甲及び物件の確認をする者は、あらかじめ乙の承諾を得て、本物件内に立ち入ることができる。

4 甲は、火災による延焼を防止する必要がある場合その他の緊急の必要がある場合においては、あらかじめ乙の承諾を得ることなく、本物件内に立ち入ることができる。この場合において、甲は、乙の承諾を得ずに立ち入ったときは、その旨を乙に通知しなければならない。

(甲の通知義務)

第16条 甲は次の各号の一に該当するときは直ちにその旨を書面によって乙に通知しなければならない。

- 一 賃料等支払方法の変更。
- 二 頭書(5)に記載した管理業者の変更。

(乙の通知義務)

第17条 乙又は連帯保証人は、各号の一に該当するときは、直ちにその旨を書面によって甲に通知しなければならない。

- 一 1ヶ月以上の不在又は現に不在であること。
- 二 頭書(4)に記載する入居者(出生を除く。)を追加すること。
- 三 連帯保証人の住所・氏名・緊急の連絡先・その他の変更。
- 四 連帯保証人の死亡又は解散。
- 五 連帯保証人の破産開始決定等連帯保証人として要求される能力又は資力を失ったこと。

(延滞損害金)

第18条 乙は、本契約より生じる金銭債務の支払いを遅滞したときは、年(365日あたり)14.6%の割合による延滞損害金を支払うものとする。

(連帯保証人)

第19条 連帯保証人は、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。

- 2 連帯保証人が死亡し、又は破産開始決定等によって連帯保証人として要求される能力又は資力を失ったときは、第17条の規定に基づき乙は直ちにその旨を甲に通知するとともに、甲の承諾する新たな連帯保証人に保証委託するものとする。
- 3 前項の場合において新たに甲との間で連帯保証契約を締結した連帯保証人は、第1項に定める義務を負うものとする。

(契約の消滅)

第20条 本契約は、天災、地震、火災その他甲乙双方の責めに帰さない事由により、本物件が滅失した場合、当然に消滅する。

(免責)

第21条 地震、火災、風水害等の災害、盗難等その他不可抗力と認められる事故(前条の場合を含む)、又は、甲若しくは乙の責によらない電気、ガス、給排水等の設備の故障によって生じた甲又は乙の損害について、甲又は乙は互いにその責を負わないものとする。

(協議)

第22条 甲及び乙は、本契約書に定めがない事項及び本契約書の条項の解釈について疑義が生じた場合は民法その他の法令及び慣行に従い、誠意をもって協議し、解決するものとする。

(合意管轄裁判所)

第23条 本契約に起因する紛争に関し、訴訟を提起する必要があるときは、本物件の所在地を管轄する地方(簡易)裁判所を第一審管轄裁判所とする。

(更新に関する事項及び特約事項)

第24条 前条までの規定以外に、更新に関する事項及び特約事項については、頭書(6)又は(7)に記載するとおりとする。

別表【（明渡し時の原状回復）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・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

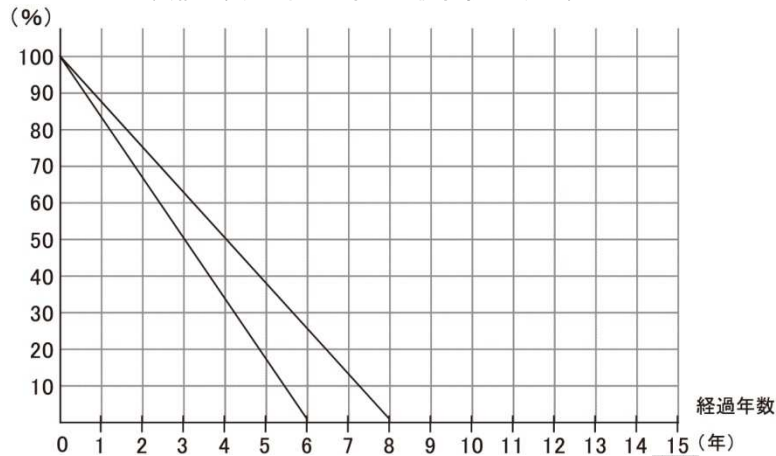
賃貸人の負担となるもの	賃借人の負担となるもの
【床（畳・フローリング・カーペットなど）】	
1. 畳の裏返し、表替え（特に破損してないが、次の入居者確保のために行うもの） 2. フローリングのワックスがけ 3. 家具の設置による床、カーペットのへこみ、設置跡 4. 畳の変色、フローリングの色落ち（日照、建物構造欠陥による雨漏りなどで発生したもの）	1. カーペットに飲み物等をこぼしたことによるシミ、カビ（こぼした後の手入れ不足等の場合） 2. 冷蔵庫下のサビ跡（サビを放置し、床に汚損等の損害を与えた場合） 3. 引越作業等で生じた引っかきキズ 4. フローリングの色落ち（賃借人の不注意で雨が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. 壁等の画鋸、ピン等の穴（下地ボードの張替えは不要な程度のも） 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. 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、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） 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、臭いが付着している場合） 2. 落書き等の故意による毀損

2 賃借人の負担単位

負担内容		項目	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（裏返しか表替えかは、毀損の程度による）	（畳表） 経過年数は考慮しない。
		カーペット クッションフロア	毀損等が複数箇所の場合は、居室全体	（畳床・カーペット・クッションフロア） 6年で残存価値1円となるような負担割合を算定する。
		フローリング	原則㎡単位／毀損等が複数箇所の場合は、居室全体	（フローリング） 補修は経過年数を考慮しない （フローリング全体にわたる毀損等があり、張り替える場合は、当該建物の耐用年数で残存価値1円となるような負担割合を算定する。）
壁・天井 クロス	毀損部分の補修	壁（クロス）	㎡単位が望ましいが、賃借人が毀損した箇所を含む一面分までは張替え費用を賃借人負担としてもやむをえないとする。	（壁〔クロス〕） 6年で残存価値1円となるような負担割合を算定する。
		タバコ等のヤニ、 臭い	喫煙等により当該居室全体においてクロス等がヤニで変色したり臭いが付着した場合のみ、居室全体のクリーニング又は張替費用を賃借人負担とすることが妥当と考えられる。	
建具・柱	毀損部分の補修	襖	1枚単位	（襖紙、障子紙） 経過年数は考慮しない。
		柱	1枚単位	（襖、障子等の建具部分、柱） 経過年数は考慮しない。
設備・その他	設備の補修	設備機器	補修部分、交換相当費用	（設備機器） 耐用年数経過時点で残存価値1円となるような直線（又は曲線）を想定し、負担割合を算定する。
	鍵の返却	鍵	補修部分／紛失の場合は、シリンダーの交換も含む。	鍵の紛失の場合は、経過年数は考慮しない。交換費用相当分を借主負担とする。
	通常の清掃	クリーニング 通常清掃や退去時の清掃を怠った場合	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）



II 例外としての特約

原状回復に関する費用の一般原則は上記のとおりですが、賃借人は、例外として、下記の費用については、賃借人の負担とすることに合意します（但し、民法第90条及び消費者契約法第8条、第9条、及び第10条に反しない内容に限ります）。

- ・ルームクリーニング費用

参考

別表【（明渡し時の原状回復）第14条関係】「I 本物件の原状回復条件」－補足－

原状回復工事施工目安単価

対象箇所		単位	単価（円）
壁・天井	クロス張替	m ²	1,500
天井	ボード張替	m ²	2,500
床	カーペット張替	m ²	2,500
	フローリング張替	m ²	5,000
	クッションフロア張替	m ²	2,500
畳	表替	帖	5,000
襖	表裏張替	本	6,000
建具等	塗装	m ²	1,500

※この単価は、あくまでも目安であり、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を考慮して、原状回復工事を実施することとなります。