**租赁住宅标准合同**

**开头**

　（1）用于租赁的房屋

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 房屋的名称・地址等 | 名称 |  |
| 地址 |  |
| 建筑形式 |

|  |
| --- |
| 公寓式 |
| 长排式 |
| 独立门户式 |
| 其他 |

 | 结构 | 木造房 | 建筑完工年 |
| 非木造房（　　　　　　） |

|  |
| --- |
| 年　 |
| 于（　　　）年 |
| 实施大规模维修 |
|  |

 |
| 层建筑  |
| 户数 | 戸  |
| 住戸部分 | 住房号 | 号室 | 房间格局 | （　　　）LDK・DK・K／单室／ |
| 面積 | ㎡　（另有阳台　　　　　㎡） |
| 设备等 | 厕所 | 专用（抽水马桶・非抽水马桶）・公共（抽水马桶・非抽水马桶） |
| 浴室淋浴洗面台洗衣机位供热电器设备煤气灶·电炉·IH炊具冷暖空调电器设备配备照明电器设备自动锁地面数字广播·CATV互联网电子邮箱快递箱钥匙 | 有・无有・无有・无有・无有・无有・无有・无有・无有・无有・无有・无有・无有・无有・无有・无有・无 | （钥匙No.　　　　　・　　　个） |
| 能够使用的电气容量煤气上水道下水道 | (　　　　　　)安培有(城市煤气・液化煤气)・无由自来水总管道直接供水・贮水漕・井水有(公共下水道・净化漕)・无 |
| 附属设施 | 停车场摩托车停放处自行车停放处贮物间专用庭院 | 包括・不包括包括・不包括包括・不包括包括・不包括包括・不包括包括・不包括包括・不包括 | 　　　辆（车位号：　　　　　　　）　　　辆（车位号：　　　　　　　）　　　辆（车位号：　　　　　　　） |

（2）合同期限

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 始期 | 年　　　　　月　　　　　日起 | 　　　　年　　　个月 |
| 期满 | 年　　　　　月　　　　　日止 |

　（3）房租等

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 房租・公共负担费用 | 支付期限 | 支付方法 |
| 房租 | 円 | 付本月部分・次月部分截止至每月 日 | 汇款、转账或自带 | 振込先金融機関名：/收款金融机构名称存款：活期・活期支票帐户号码：帐户名义人：汇款手续费负担者：租房人・出租人 |
| 公共负担费用 | 日元 | 付本月部分・次月部分截止至每月 日 |
| 自带交付处： |
| 押金 | 相当于　　个月的房租日元 | 其他一次性付款 |  |
| 附属设施使用费 |  |
| 其他 |  |

　（4）出租人以及管理人

|  |  |
| --- | --- |
| 出租人(公司名・代表者) | 住址　〒姓名　　　　　　　　　电话号码 |
| 管理人(公司名・代表者) | 地址　〒姓名　　　　　　　　　电话号码租赁住宅管理人注册号码　国土交通大臣（　）第　　　　　　号 |

✻如果出租人与房屋所有人不同，还需填写下述事项

|  |  |
| --- | --- |
| 房屋所有人 | 住址 〒姓名　　　　　　　　　电话号码 |

　（5）租借人以及同住者

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | 租借人 | 同住者 |
| 姓名 |

|  |
| --- |
| （姓名） |
| （年龄）　　　　　岁 |
| （电话号码） |

 |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| （姓名） |  | （年龄）　 岁 |
| （姓名） |  | （年龄）　　 岁 |
| （姓名） |  | （年龄）　　 岁 |

合计　　　人 |
| 紧急联系地址 | 住址　〒姓名　　　　　　　　电话号码　 　　　　　与租借人的关系 |

（6）房租债务保证人提供担保

|  |  |
| --- | --- |
| 房租债务保证人提供担保 | 地址　〒商号（名称）　　　　　　　　　电话号码房租债务保证人注册号码　国土交通大臣（　）第　　　　　　号 |

第1条 签订合同

出租人（以下简称“甲”）以及租借人（以下简称“乙”）根据以下条款，就本文开头（1）所记载的用于租赁的房屋（以下简称“本物件”）签订了租赁合同（以下简称“本合同”）。

第2条 （合同期限及更新）

1. 合同期限如本文开头（2）所示。
2. 甲方以及乙方在协商的基础上可以更新本合同。

第3条 使用目的

乙方必须仅以居住为目的地使用本物件。

第4条 房租

1. 乙方必须按照本文开头（3）所示金额向 甲方支付房租。
2. 不满1个月的房租，以1个月为３０天，按日计算金额。
3. 属于下述情形之一的，甲方以及乙方可以在协商的基础上更改房租。

一　由于对土地或房屋征收的税金以及其他负担的增减而导致房租不合适时。

二　由于土地或房屋的价格上涨或下跌以及其他经济情况的变动而导致房租不合适时。

三　与附近同类房屋租金相比，房租不合适时。

第5条 公共负担费用

1. 乙方应向甲方支付公共负担费用，以用作楼梯、走廊等公用部分的维护管理所需的照明取暖费，上下水道费，清扫费等（以下该条简称“维护管理费”）。
2. 前项的公共负担费用，必须按照本文开头（3）所示金额支付。
3. 不满1个月的公共负担费用，以1个月为30天，按日计算金额。
4. 当由于维护管理费的增减而导致公共负担费用不合适时， 甲方以及乙方可以在协商的基础上更改公共负担费用。

第6条 押金

1. 作为本合同产生的债务担保，乙方应将本文开头（3）所示押金交付甲方。
2. 乙方不履行本合同产生的债务时，甲方可以用该押金偿还债务。届时，乙方不能要求在退还本物件之前用押金偿还该债务。
3. 甲方在本物件退还后，必须立即不计利息地将押金全额返还给乙方。但是在本物件退还时， 如果存在拖欠房租、未支付第15条中规定的恢复原状所需的费用以及其他因本合同产生的乙方不履行债务时，甲方可以从押金里扣除有关债务的金额后，将余额返还给乙方。
4. 如发生前项但书的情况，甲方必须向乙方出示从押金中扣除的债务金额明细表。

第7条 排除反社会势力

1. 甲方和乙方应分别向对方承诺以下事项。

一　自己不是暴力团、暴力团相关企业、“总会屋”及等类似人员或其组织成员（以下称之为“反社会势力”）。

二　己方董事（执行业务的员工、董事、执行董事及同等人员）不是反社会势力。

三　没有让反社会势力利用自己的名义签订本合同。

四　自己或利用第三方实施以下行为。

a　对另一方施以威胁性言行或暴力行为

b　使用欺骗或权力妨碍对方业务或破坏对方信誉的行为

1. 无论甲方有无承诺，乙方不得将本物件的全部或部分向反社会势力转让租赁权或转租。

第8条 被禁止或限制的行为

1. 乙方未经甲方的书面许可，不得将本物件的全部或一部分转让租赁权或转租。
2. 乙方未经甲方的书面许可，不得对本物件进行扩建、改建、迁移、改造或装修或在本物件的院内施工。
3. 乙方在使用本物件时，不得从事附表1所列举的行为。
4. 乙方在使用本物件时，未经甲方的书面许可，不得从事附表2所列举的行为。
5. 乙方在使用本物件时，如果要从事附表3所列举的行为，必须通知甲方。

第9条 合同期限内的维修

1. 甲方必须为乙方使用本物件而进行必要的维修。维修所花的费用，如果是归责于乙方的事由造成需要维修的，必须由乙方负担，其他情况由甲方负担。
2. 当甲方要根据前项之规定进行维修时，甲方必须将此事事先通知乙方。届时，乙方除非有正当理由，否则不得拒绝实施该项维修。
3. 乙方发现本物件内有要维修之处时，必须将情况通知甲方，商议是否有必要维修。
4. 根据前项规定进行通知，维修必要性也得到认可，但甲方没有正当理由未实施维修时，乙方可自行维修。这种情况下维修费用按第1项规定处理。
5. 关于附表4所列的维修，乙方除了可以根据第1项规定请甲方维修外，还可以自行维修。乙方自行维修的情况下，维修费用由乙方负担，不需通知甲方或征得甲方同意。

第10条 解除合同

1. 在乙方违反了下述义务时，尽管甲方规定了相应的期限催促其履行该义务，但在所规定的期限内未见其履行该义务时，甲方可以解除本合同。

一　第４条第１项所规定的支付房租义务。

二　第５条第２项所规定的支付公共负担费用义务。

三　前条第1项后段所规定的乙方负担费用义务。

1. 在乙方违反了下述义务时，尽管甲方规定了相应的期限催促其履行该义务，但在所规定的期限内未见其履行该义务，以致于甲方认为由于乙方违反了该义务而难以维持合同时，甲方可以解除本合同。

一　按照第３条之规定，遵守本物件的使用目的的义务。

二　第8条各项所规定的义务（同条第3项规定的义务中，附表1第六号至第八号列举的行为除外）。

三　其他本合同书所规定的乙方的义务

1. 甲方或乙方有以下行为之一的，对方可以不经任何催促解除本合同。

一　发现违反第7条第1项各项约定的事实

二　签订合同后自己或董事成为反社会势力

1. 乙方违反第7条第2项所规定的义务或有附表1第六号至第八号列举的行为时，甲方可以不经任何催促解除本合同。

第11条 由乙方提出的解约

1. 乙方至少应提前30天向甲方提出解约要求，由此可以解除本合同。
2. 尽管有前项之规定，但如果乙方从提出解约要求之日起向甲方支付30天的房租（包括本合同解约后相当于房租的金额） ，那么从提出解约要求之日算起在不超过３０天的期限内，随时可以解除本合同。

第12条 因部分因毁损等租金减额

1. 本物件的一部分因毁损等原因不能使用时，如果源于不能归责于乙方的事由，则应根据不可使用部分所占的比例，减少租金。在这种情况下，甲方和乙方应就减少金额、期限以及其他必要事项进行协商。
2. 本物件的一部分因毁损等原因不能使用时，如果残余部分不能满足乙方租赁的目的，乙方可以解除本合同。

第13条 终止合同

本物件因全部毁损等原因不能再使用时，本合同就此终结。

第14条 退房

1. 乙方必须在本合同终结之日前（如果根据第10条之规定解除本合同时则必须立即）退还本物件。
2. 乙方如前项所述退房时，必须事先通知甲方退房的日期。

第15条 退房时恢复原状

1. 除了正常使用造成的本物件损耗以及本物件自然老化之外，乙方必须将本物件恢复原状。 但是，因不可归责于乙方责任的事由造成的损耗不需恢复原状。
2. 退还本物件时，甲方以及乙方应根据签订合同时的特别约定（如有），以及附表5的规定，就乙方负责的恢复原状的内容及方法进行协商。

第16条 入屋检查

1. 如果因本物件的防火、本物件结构上的保护以及其他在本物件的管理上特别需要时，甲方在事先得到乙方的许可后可以进入本物件内实施检查。
2. 乙方除非有正当理由，否则不能拒绝甲方根据前项之规定实施进入检查。
3. 当希望在本合同终结后租赁本物件者或受让本物件者要进行预先检查时，甲方或进行预先检查者在事先得到乙方的许可后，可以进入本物件内实施检查。
4. 如果必须防止火灾蔓延以及其他需要紧急处理时，甲方可以事先不经乙方许可就进入本物件内实施检查。届时，甲方如果是在乙方不在家时实施了进入检 查，甲方必须在进入检查后将其情况通知乙方。

第17条 房租债务保证人提供担保

利用房租债务保证人提供的担保服务的情况下，应对房租债务保证人提供担保的内容另行规定，甲方和乙方在签订本合同的同时，必须办理利用该担保的必要手续。

第18条 协商

当产生本合同书中未规定的事项以及对本合同书的条款解释产生了疑义时，甲方以及乙方应根据民法以及其他法令与惯例，本着诚意进行协商并解决之。

第19条 特约条款

除了第18条前的规定以外，关于本合同的特约条款，如下所述。

甲方：　　　　　　　　　　　印章

乙方：　　　　　　　　　　　印章

附表1（有关第8条第3项）

|  |
| --- |
| 一　制造或保管枪支、刀剑或具有易爆、易燃性的危险品等。 |
| 二　搬入或放置大型保险柜以及其他沉重的物品。 |
| 三　倒入有可能腐蚀排水管的液体。 |
| 四　将电视、录音机等的声音调得极大，或弹奏钢琴等。 |
| 五　饲养猛兽、毒蛇等明显会给邻居带来困扰的动物。 |
| 六　将本物件用于反社会势力事务所及其活动据点。 |
| 七　在本物件及本物件周围，言行粗鲁蛮横，或示以威力，令附近的居民或路人感到不安。 |
| 八　让反社会势力者住在本物件内，或让反社会势力者持续反复出入本物件。 |
|  |
|  |

附表2（有关第8条第4项）

|  |
| --- |
| 一　在楼梯、走廊等公用地方放置物品。 |
| 二　在楼梯、走廊等公用地方挂招牌、贴广告画等宣传物品。 |
| 三　除了观赏用的小鸟、鱼等动物，饲养狗、猫一类明显会给邻居带来困扰的动物（不包括附表１第五号所列举的动物） 。 |
|  |
|  |

附表3（有关第8条第5项）

|  |
| --- |
| 一　在本文开头（5）所示的同住者一栏中追加新的同住者（不包括新生儿）。 |
| 二　连续1个月以上不在本物件内。 |
|  |
|  |

附表4（有关第9条第5项）

|  |  |
| --- | --- |
| 更换保险丝 |  |
| 更换水龙头垫片、调节栓 |  |
| 更换洗澡池的橡胶塞，链条 |  |
| 更换灯泡，日光灯 |  |
| 其他费用少的轻微维修 |  |
|  |  |

附表5（有关第15条）

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **关于恢复原状的条件**关于本物件的恢复原状的条件，除了基于下述II的“作为例外的特殊约定”以外，还要根据有关恢复出租房屋原状的成本负担的一般原则。即：* 由于租借人的故意或疏忽、违反作为善良管理人的注意义务，以及因超出通常使用方法而导致的损耗等，均由租借人负担费用。地震等不可抗力造成的损耗、楼上居住者等与租借人无关的第三方造成的损耗等，不应由租借人负担。
* 建筑物和设施等的自然劣化、损耗等（老化）以及租借人正常使用引起的损耗（正常磨损），由出租人负担费用。

具体内容详见国土交通省“有关恢复原状的纠纷及指导原则（再修订版）”中规定的附表1和附表2，其内容概括为下方条款I。**Ⅰ　本物件恢复原状的条件**（但是，关于不违反民法第90条以及消费者合同法第8条、第8条之2、第9条和第10条的内容，且达成以下Ⅱ的“作为例外的特殊约定”时，可按此执行。）　1　出租人和租借人的维修分担表

|  |  |
| --- | --- |
| 由出租人负担费用的项目 | 由租借人负担费用的项目 |
| **地板（榻榻米、地板、地毯等）** |
| 1.榻榻米表面的更换、翻面（虽然没有破损，但为方便后面的租借人而实施）2.地板打蜡3.因放置家具使地面、地毯凹陷，或压痕4. 榻榻米变色、地板掉色（因日照、房屋结构缺陷漏雨等导致） | 1.饮料等洒在地毯上留下斑点（如果没有马上擦试等）2.冰箱底部的锈迹（没及时处理生锈，造成地面脏污等）3. 搬家等造成的划痕4. 地板掉色（因租借人不注意雨水随风吹进屋内等造成） |
| **墙壁、天花板（墙纸等）** |
| 1.电视、冰箱等后面的墙壁的暗斑（即电烧）2.贴在墙上的海报、绘画的痕迹3.墙壁上图灯、别针等留下的孔（不需重新更换底层板）4.安装空调（租借人所有）在墙壁上打洞痕迹5.布变色（日照等自然现象引起） | 1.由于租借人忽视日常清洁造成厨房油污严重（因使用后未及时清洁使煤烟、油污附着）2.由于租借人未及时处理露水最终形成斑点、霉菌（没有通知出租人，自己也不注意及时擦除，导致腐蚀墙壁等）3.水从冷却器中泄漏，租借人未及时擦干，造成墙壁腐蚀4.烟草等的气味、异味（因抽烟使墙纸等变色、气味粘附）5.墙壁上的钉孔、螺钉孔（为挂重物打的孔洞，需要更换底层板）6.租借人直接安装在天花板上的照明电器设备的痕迹7.涂鸦等故意损坏 |
| 配件等、推拉门、柱子等 |
| 1.更换纱窗（虽然没有破损，但为方便后面的租借人实施）2.因地震破裂的玻璃3.钢化玻璃裂缝（因结构自然发生） | 1.因饲养宠物造成柱子等伤痕、异味（宠物在柱子或墙纸上的抓痕、异味附着）2. 涂鸦等故意损坏 |
| 电器设备、其他 |
| 1.专业公司整体清洁房屋（因租借人未日常清洁）2.空调内部清洁（没有因吸烟等附着异味时）3.消毒（厨房和厕所）4.更换浴池、浴缸等（虽然没有破损，但为方便后面的租借人实施）5.更换钥匙（钥匙未破损、丢失时）6.电器设备故障、不可用（因电器设备寿命） | 1.燃气灶区、换气扇等油污、煤烟（由于租借人忽视日常清洁造成油污严重）2.浴室、厕所、洗脸台水垢、霉菌等（由于租借人忽视日常清洁造成污垢严重）3.由于日常维护不当或使用方法不当导致电器设备损坏4.因钥匙丢失或损坏而更换5.独户住宅庭院内杂草丛生 |

 |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 　2　租借人负担单位

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 负担内容 | 租借人负担单位 | 老化等考量 |
| 地面 | 损毁部分修补 | 榻榻米 | 原则上以枚为单位如果有两个或多个损毁，则负担损毁数（更换或翻面取决于损坏的程度） | （榻榻米表面）不考虑使用年数。 |
| 地毯橡胶地面 | 损毁等有多处时，居室整体更换 | （榻榻米、地毯、橡胶地面）按6年后剩余价值变为1日元计算负担比例。 |
| 地板 | 原则上以㎡为单位损毁等有多处时，居室整体更换 | （地板）修补不考虑使用年数（因整体地板损坏等需要更换的情况下，按建筑物的使用年限后剩余价值变为1日元计算负担比例。） |
| 墙壁、天花板（墙纸） | 损毁部分修理 | 墙壁（墙纸） | 最好以㎡为单位，但因租借人损毁部位需要更换整个墙面，所以只好由租借人负担整个费用。 | （墙壁（墙纸））按6年后剩余价值变为1日元计算负担比例。 |
| 烟草等的气味、异味 | 只有当因吸烟的气味等使整个居室的墙纸等变色、异味附着时，由租借人负担整个居室的清洁或墙纸更换费用是妥当的。 |
| 配件、柱子 | 损毁部分修理 | 推拉门 | 以扇为单位 | （拉门纸、拉窗纸）不考虑使用年数。 |
| 柱子 | 以个为单位 | （拉门、拉窗等配件部分、柱子）不考虑使用年数。 |
| 设备、其他 | 设备修理 | 设备 | 修理或更换的实际费用 | （设备）按使用年限后剩余价值变为1日元设想直线（或曲线），计算负担比例。 |
| 返还钥匙 | 钥匙 | 修理部分如果丢失，还包括锁芯更换。 | 如果钥匙丢失，不考虑使用年数。租借人负担相当于更换新锁的费用。 |
| 日常清扫※ | 清洁※仅限忽视日常清扫、退房时清扫时 | 各部位，或整个住宅 | 不考虑使用年数。租借人未实施日常清扫的情况下，需负担某部位或整体住宅的清扫费用。 |

设备等使用年数与租借人负担比例（使用年限6年、8年、直线法）租借人负担比例（负有恢复原状义务时）使用年数（年） |
| 　3　原状恢复施工参考单价（请根据物件情况，在空栏内填写“部位”、“单位”、“单价（日元）”）

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 对象部位 | 单位 | 单价（日元） |
| 地面 |  |  |  |
| 天花板、墙壁 |  |  |  |
| 配件、柱子 |  |  |  |
| 设备・其他 | 共通 |  |  |  |
| 玄关、走廊 |  |  |  |
| 厨房 |  |  |  |
| 浴室、洗面台、洗手间 |  |  |  |
| 其他 |  |  |  |

**※以上单价仅供参考，旨在帮助您在入住时了解租借人和出租人双方负担费用的大概金额。****※退房时，将考虑到材料价格和库存的变动、损毁程度以及恢复原状的施工方法等，按租借人和出租人双方协商的施工单价，实施恢复原状施工。****Ⅱ　作为例外的特别约定**恢复原状的相关费用原则上按上面规定，但租借人原则上同意，作为例外情况，以下费用由租借人负担（但仅限于不违反民法第90条及消费者合同法第8条、第8条之2、第9条和第10条的内容）。（括号内为原本应由出租人负担的费用作为特殊情况由租借人负担的理由。）・　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　甲方：　　　　　　　　　　　印章乙方：　　　　　　　　　　　印章 |

**签字盖章栏**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 为证明下述出租人（甲方）与租借人（乙方）已就本物件签订了上述租赁合同，特制作本合同书一式两份，甲乙双方签字盖章后各自保存1份。　　　　　年　　　　月　　　　日

|  |  |
| --- | --- |
| 出租人（甲） | 住址 〒 |
|  | 姓名 | 印章 |
|  | 电话号码 |
| 租借人（乙） | 住址 〒 |  |
|  | 姓名 | 印章 |
|  | 电话号码 |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
| 中介 | 驾照编号〔　　　　〕 | 知事・国土交通大臣（　　　　） | 第　　　　号 |
| 公司 |  |
| 代理 | 事务所地址 |  |
|  |  |
|  | 商号（名称） |  |
|  |  |
|  | 代表者姓名 |  | 印章 |
|  |  |
|  | 住宅房屋交易师 | 注册号码〔　　　　〕知事 | 第　　　　号 |
|  |  |
|  | 姓名 |  | 印章 |
|  |  |  |  |

 |