

## 第2. 定期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（〇〇マンション、〇〇荘など）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、  
大修繕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〕

イ 大規模修繕……建築基準法第2条第14号に規定する「大規模修繕」であり、建築物の「主要構造物」の一種以上について行なう過半の修繕。主要構造物としては、「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、上げ床、最下階の床、小梁、ひさし、局所的な小修繕、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とを兼ねているもの

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 m<sup>2</sup>  
バルコニーの面積 10 m<sup>2</sup>  
→ 50 m<sup>2</sup>（それ以外に、バルコニー 10 m<sup>2</sup>）
- 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。

「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：照明器具、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

- ①「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。

- ②「契約終了の通知をすべき期間」—「終期」の1年前から6月前までの間を記入してください。

契約期間が1年未満の契約については、記入は不要です。

(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。
- ③ 「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。
- ④ 「その他」 ———— 「賃料」、「共益費」、「敷金」、「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「住所」、「氏名（社名・代表者）」、「電話番号」を記入してください。管理業者が管理業者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。
- 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。

〔用語の説明〕

イ 賃貸住宅管理業者登録制度……賃貸住宅管理業者（サブリース業者を含む）に対する「国土交通省告示による任意の登録制度」として『賃貸住宅管理業者登録制度』が平成23年12月1日から施行されました。

本制度は、賃貸住宅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ものです。

(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、貸主や管理人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。

## 〔第2条（契約期間）関係〕

契約期間が1年未満の契約については、第3項及び第4項は不要であるため、削除してください。削除する場合には、削除する部分を二重線等で抹消し、その上に甲と乙とが押印してください。

## 〔第4条（賃料）関係〕

借地借家法（以下「法」という。）第38条第7項に基づき「借賃の改定に係る特約」を定める場合は、第3項を変更してください。変更する場合は、第3項を二重線等で抹消して次のような内容を記載し、その上に甲と乙とが押印してください。

（記載例）

### 【契約期間内に賃料改定を予定していない場合】

甲及び乙は、賃料の改定は行わないこととし、法第32条の適用はないものとする。

### 【契約期間内に賃料改定を予定している場合】

賃料は、〇年毎に、以下に掲げる算定式により改定し、法第32条の適用はないものとする。

（算定式）           （例）・改定賃料＝旧賃料×変動率

## 〔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、その上に甲と乙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、記載し、その上に甲と乙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、その上に甲と乙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、その上に甲と乙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し、その上に甲と乙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て、その上に甲と乙とが押印してください。

#### 〔第11条（乙からの解約）関係〕

乙からの解約につき別の定めをする場合は、本条を変更してください。変更する場合は、本条第1項及び第2項を二重線等で抹消して次のような内容を記載し、その上に甲と乙が押印してください。

（記載例）

乙は、転勤、療養、親族の介護その他のやむを得ない事情により、本物件を自己の生活の本拠として使用することが困難となったときは、甲に対して本契約の解約の申入れをすることができる。この場合においては、本契約は、解約の申入れの日から1月を経過することによって終了する。

\* この場合、併せて、賃借人の保護のために、賃借人の転貸等の制限について以下のよう  
に緩和する規定を置く（第8条第1項の次に次の条項を追加）ことが考えられます。

（記載例）

甲は、乙による前項の承諾の申請があった場合は、正当な理由がない限り、承諾をしなければならない。

#### 〔第14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。

賃貸人と賃借人は、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 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、記載の上に甲と乙が押印し、最後に確認的に記名、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賃借人の負担とする場合

《参考：原状回復をめぐるトラブルとガイドライン 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	チャイム・インターホン	台	
						玄関	玄関ドアの鍵	個	
床	クッションフロア	m <sup>2</sup>		廊下		下駄箱	箇所		
	フローリング	m <sup>2</sup>				郵便受け	個		
	畳	枚							
	カーペット類	m <sup>2</sup>							
天井・壁	壁 (クロス)	m <sup>2</sup>		キッチン		台所	電気・ガスコンロ	一式	
	天井 (クロス)	m <sup>2</sup>				台所	給湯器類	一式	
	押入れ・天袋	箇所				キッチン	戸棚類	箇所	
					キッチン	流し台	一式		
建具・柱	窓 (ガラス・枠)	枚			キッチン	給排水設備	一式		
	網戸 (網・枠)	枚							
	襖	枚							
	障子	枚							
	室内ドア・扉	枚			浴室	鏡	台		
	カーテンレール	箇所				浴室	シャワー	一式	
	シャッター (雨戸)	箇所		浴室		洗面台	一式		
	柱	箇所		洗面		クサリ及びゴム栓	個		
	間仕切り	箇所		洗面		風呂釜	一式		
	玄関ドア	箇所		洗面		給湯器類	一式		
				洗面		浴槽	一式		
			トイレ	蓋及び備品類		一式			
			トイレ	便器		一式			
			トイレ	給排水設備		一式			
設備・その他	照明器具	個		トイレ	洗濯機用防水パン	一式			
	電球・電灯類	個			タオル掛け	個			
	スイッチ	個			ペーパーホルダー	個			
	コンセント	個							
	エアコン	台							
	テレビ用端子	個							
	換気扇	個							
	バルコニー	個							
	物干し金具	個							

〔注〕 賃貸人と賃借人は、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、可能な限り記述して下さい。

**〔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、記載の上に甲と乙とが押印してください。

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）