

《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（住戸が何階にあるかではなく、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、
大規模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〕

- ・ 大規模修繕……建築基準法第 2 条第 14 号に規定する「大規模の修繕」であり、建築物の「主要構造部」の一種以上について行う過半の修繕。主要構造部としては、「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、揚げ床、最下階の床、小梁、ひさし、局部的な小階段、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）

3 DK → (3) LDK・DK・K／ワンルーム／
ワンルーム → () LDK・DK・K／ワンルーム／
2 LDKS → (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) $\left[\begin{array}{ll} \text{バルコニーを除いた専用面積} & 50 \text{ m}^2 \\ \text{バルコニーの面積} & 10 \text{ m}^2 \end{array} \right]$
 → 50 m² (それ以外に、バルコニー10 m²)

- 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。

「トイレ」：「専用・共用」の該当する方に○をつけ、「水洗・非水洗」のどちらかにも○をつけてください。

「浴室」：浴室乾燥機や追焚機能がある場合はその旨を記入してください。

「洗濯機置場」：洗濯機置場の場所(室内又は室外)や洗濯機防水パンの有無などを記入してください。

「備え付け照明設備」：照明が備え付けてある場合、電球の種類や交換日などを記入してください。

「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(CATV、光回線、ADSL 回線等)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カッコの中に記入してください。

「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：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

「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。

(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。併せて、「振込手数料負担者」の欄の貸主・借主の該当する方に○をつけてください。

- ③「その他一時金」：敷金以外のその他一時金について特約をする場合は、第 19 条の特約条項の欄に所定の特約事項を記入するとともに、この欄に、その一時金の名称、

金額などを記入してください。

- ④「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。
- ⑤「その他」：「賃料」、「共益費」、「敷金」、「その他一時金」、「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「所在地」、「商号（名称）」、「電話番号」を記入してください。管理業者が「賃貸住宅管理業者登録制度」の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。

〔用語の説明〕

- ・賃貸住宅管理業者登録制度……賃貸住宅の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ための国土交通省告示による任意の登録制度です。（平成 23 年 12 月施行）

- 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。

(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年齢、合計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、貸主や管理業者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。なお、緊急時の連絡先には、借主に連絡を取ることのほか、借主の急病・急変、安否確認や漏水等への対応を依頼することも想定されるため、契約時に連絡をして、緊急時の連絡先になってもらうことやこれらの対応を依頼する場合もある旨を伝えておくことが望ましいと考えられます。

(6) 関係

- ①「連帯保証人」：連帯保証人の住所、氏名、電話番号を記入してください。
- ②「極度額」：連帯保証人が負担する、借主の債務の限度額を記入してください。極度額の記載方法については、「～円（契約時の月額賃料の～か月相当分）」、「契約時の月額賃料の～か月分」、「～円」等が考えられます。なお、極度額は賃料の増減があっても変わるものではなく、契約時の額が適用されます。

条文関係

【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、その上に貸主と借主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、記載事項の上に貸主と借主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、その上に貸主と借主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、その上に貸主と借主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、記載事項の上に貸主と借主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、その上に貸主と借主とが押印してください。

【第 15 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。

貸主と借主は、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（再改訂版）」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、記載事項の上に貸主と借主が押印し、最後に確認的に貸主と借主が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借主の負担とする場合

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

※この単価は、あくまでも目安であり、入居時における借借人・賃貸人双方で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、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等を考慮して変更となる場合があります。

【第 17 条（連帯保証人）関係】

頭書（6）記名押印欄に極度額を記載の上で、連帯保証人が記名押印欄に記名押印し、最後に貸主と借主が記名押印してください。極度額の記載方法については、「～円（契約時の月額賃料の～か月相当分）」、「契約時の月額賃料の～か月分」、「～円」等が考えられます。なお、極度額は賃料の増減があっても変わるものではなく、契約時の額が適用されます。

【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、記載事項の上に貸主と借主が押印し、最後に確認的に貸主と借主が記名押印してください。

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）
- ③保険の加入がある場合、その内容

〈承諾書（例）〉

（１）賃借権譲渡承諾書（例） （賃貸住宅標準契約書第 8 条第 1 項関係）

○年○月○日

賃借権譲渡の承諾についてのお願い

（貸主） 住所
氏名 ○ ○ ○ ○ 殿

（借主） 住所
氏名 ○ ○ ○ ○ 印

私が賃借している下記（１）の住宅の賃借権の { 全部 } を、下記（２）の者に譲渡したいので、承諾願います。 { 一部 }

記

（１）住 宅	名 称	
	所 在 地	
	住 戸 番 号	
（２）譲 受 人	住 所	
	氏 名	

承 諾 書

上記について、承諾いたします。
敷金は、契約書第 6 条第 3 項ただし書に基づく精算の上、返還いたします。
(なお、)

○年○月○日
（貸主） 住所
氏名 ○ ○ ○ ○ 印

〔注〕

- 1 借主は、本承諾書の点線から上の部分を記載し、貸主に 2 通提出してください。
貸主は、承諾する場合には本承諾書の点線から下の部分を記載し、1 通を借主に返還し、1 通を保管してください。
- 2 「全部」又は「一部」の該当する方に○を付けてください。
- 3 （１）の欄は、契約書頭書（１）を参考にして記載してください。
- 4 一部譲渡の場合は、譲渡部分を明確にするため、図面等を添付する必要があります。
- 5 承諾に当たっての確認事項等があれば、「なお、」の後に記載してください。

(2) 転貸承諾書 (例) (賃貸住宅標準契約書第 8 条第 1 項関係)

○年○月○日

転貸の承諾についてのお願い

(貸主) 住所
氏名 ○ ○ ○ ○ 殿

(借主) 住所
氏名 ○ ○ ○ ○ 印

私が賃借している下記 (1) の住宅の { 全部 } を、下記 (2) の者に転貸したいので、承諾願います。
一部

記

(1) 住 宅	名 称	
	所 在 地	
	住 戸 番 号	
(2) 転 借 人	住 所	
	氏 名	

承 諾 書

上記について、承諾いたします。

(なお、)

○年○月○日

(貸主) 住所
氏名 ○ ○ ○ ○ 印

[注]

- 借主は、本承諾書の点線から上の部分を記載し、貸主に 2 通提出してください。貸主は、承諾する場合には本承諾書の点線から下の部分を記載し、1 通を借主に返還し、1 通を保管してください。
- 「全部」又は「一部」の該当する方に○を付けてください。
- (1) の欄は、契約書頭書 (1) を参考にして記載してください。
- 一部転貸の場合は、転貸部分を明確にするため、図面等を添付する必要があります。
- 承諾に当たっての確認事項等があれば、「なお、」の後に記載してください。
- 借主が民泊 (住宅に人を宿泊させるサービス) を行おうとする場合、あらかじめ転借人を記載することは困難と考えられるため、(2) の欄は記載せず、欄外に住宅宿泊事業法に基づく住宅宿泊事業又は国家戦略特区法に基づく外国人滞在施設経営事業を行いたい旨を記載してください。

(3) 増改築等承諾書 (例) (賃貸住宅標準契約書第 8 条第 2 項関係)

○年○月○日

増改築等の承諾についてのお願い

(貸主) 住所
氏名 ○ ○ ○ ○ 殿

(借主) 住所
氏名 ○ ○ ○ ○ 印

私が賃借している下記 (1) の住宅の増改築等を、下記 (2) のとおり行いたいので、承諾願います。

記

(1) 住 宅	名 称	
	所 在 地	
	住 戸 番 号	
(2) 増改築等の概要	別紙のとおり	

承 諾 書

上記について、承諾いたします。
(なお、)

○年○月○日

(貸主) 住所
氏名 ○ ○ ○ ○ 印

[注]

- 1 借主は、本承諾書の点線から上の部分を記載し、貸主に 2 通提出してください。
貸主は、承諾する場合には本承諾書の点線から下の部分を記載し、1 通を借主に返還し、1 通を保管してください。
- 2 「増改築等」とは、契約書第 8 条第 2 項に規定する「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」をいいます。
- 3 (1) の欄は、契約書頭書 (1) を参考にして記載してください。
- 4 増改築等の概要を示した別紙を添付する必要があります。
- 5 承諾に当たっての確認事項等があれば、「なお、」の後に記載してください。
例) 収去等についての事項

(4) 賃貸住宅標準契約書別表第 2 に掲げる行為の実施承諾書 (例)
 (賃貸住宅標準契約書第 8 条第 4 項関係)

○年○月○日

契約書別表第 2 に掲げる行為の実施の承諾についてのお願い

(貸主) 住所
 氏名 ○ ○ ○ ○ 殿

(借主) 住所
 氏名 ○ ○ ○ ○ 印

私が賃借している下記 (1) の住宅において、契約書別表第 2 第○号に
 当たる下記 (2) の行為を行いたいので、承諾願います。

記

(1) 住 宅	名 称	
	所 在 地	
	住 戸 番 号	
(2) 行為の内容		

承 諾 書

上記について、承諾いたします。
 (なお、)

○年○月○日

(貸主) 住所
 氏名 ○ ○ ○ ○ 印

[注]

- 1 借主は、本承諾書の点線から上の部分を記載し、貸主に 2 通提出してください。
 貸主は、承諾する場合には本承諾書の点線から下の部分を記載し、1 通を借主に
 返還し、1 通を保管してください。
- 2 「第○号」の○には、別表第 2 の該当する号を記載してください。
- 3 (1) の欄は、契約書頭書 (1) を参考にして記載してください。
- 4 (2) の欄には、行為の内容を具体的に記載してください。
- 5 承諾に当たっての確認事項等があれば、「なお、」の後に記載してください。