**Contrato de arrendamiento de un bien inmueble destinado a vivienda**

**Cláusulas Introductorias**

**(1) Bien inmueble del arrendamiento**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Datos sobre la vivienda | Nombre |  |
| Domicilio |  |
| Tipo de construcción |

|  |
| --- |
| Apartamento |
| Apartamento de alquiler |
| Casa |
| Otros |

 | Configuración y número de vivienda | De madera | Año finalización de la obra |
| Otros ( ) |

|  |
| --- |
| Año: |
| Obras de gran escala realizada en el año: |
| ( ) |

 |
| pisos  |
| Número de viviendas |   |
| Descripción de la vivienda | Número de vivienda |  | Disposición | ( ) LDK・DK・K / Estudio / |
| Superficie | m2 (Aparte de esto, hay balcón de 　　　　　 m2) |
| Instalaciones | Servicio | Privado (váter ・ no) ・Uso común (váter ・ no) |
| Cuarto de bañoDuchaLavaboLugar para lavadoraEquipo de suministro agua calienteCocina de gas, cocina eléctrica y cocina IHAire acondicionado y calefacciónEquipo de iluminaciónBloqueo automáticoCompatible con TV digital terrestre y CATVCompatible con InternetBuzónCaja para guardar paqueteLlave | Hay・No hayHay・No hayHay・No hayHay・No hayHay・No hayHay・No hayHay・No hayHay・No hayHay・No hayHay・No hayHay・No hayHay・No hayHay・No hayHay・No hayHay・No hayHay・No hay | (Llave No. ・ llaves) |
| Potencia máxima eléctricaTipo de gasAguas potablesAguas residuales | ( ) amperiosHay (gas urbano propano) / No hayDirecto de la cañería principal / depósito de agua / pozoDisponible (público, purificación independiente) / No disponible |
| Otras instalaciones | Estacionamiento de vehículosEstacionamiento de motosEstacionamiento de bicicletasTrasterosJardín de uso privado | Incluido / No incluidoIncluido / No incluidoIncluido / No incluidoIncluido / No incluidoIncluido / No incluidoIncluido / No incluido |  Vehículos (Núm. plaza: ) Motos (Núm. plaza: ) Bicicletas (Núm. plaza: ) |

**(2) Período del contrato**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Comienzo | Desde el día de del año | En total añosy meses |
| Vencimiento | Desde el día de del año |

**(3) Precio de alquiler y otros**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Alquiler y gastos de comunidad | Límite del pago | Modalidad de pago |
| Alquiler | yenes | Hasta el día ,abonar el alquiler del mes o del mes próximo | Transferenciabancaria o en efectivo | Nombre de la entidad financiera：Tipo de cuenta: ordinaria / corrienteNúmero de cuenta:Titular de la cuenta:Carga de tasa de transferencia: arrendador / arrendatario |
| Gastos de comunidad | yenes | Hasta el día ,del mes o del siguiente mes |
| Lugar de pago: |
| Depósito |  yenes equivalentes a meses de la renta | Otros depósitos temporales |  |
| Renta por uso de otras instalaciones |  |
| Otros |  |

**(4) Arrendador, el personal de administración y mantenimiento**

|  |  |
| --- | --- |
| Arrendador(Nombre de la empresa ydel representante) | Dirección (〒 - )Nombre Tel. ( ) |
| Responsable de la administración(Nombre de la empresa ysu representante) | Domicilio social (〒 - )Nombre Tel. ( )Número de registro como administrador de vivienda de alquilerRegistro por el Ministro de Tierra, Infraestructura, Transporte y Turismo: # |

\*Rellenar lo siguiente si no son idénticos el arrendador y el propietario del edificio.

|  |  |
| --- | --- |
| Propietario del edificio | Dirección (〒 - )Nombre Tel. ( ) |

**(5) Arrendatario y cohabitantes**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | Arrendatario | Cohabitantes |
| Nombre |

|  |
| --- |
| (Nombre) |
| (Edad) años |
| (Número de teléfono) |

 |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| (Nombre) |  | (Edad) años |
| (Nombre) |  | (Edad) años |
| (Nombre) |  | (Edad) años |

personas en total |
| Contacto en caso de emergencia | Dirección (〒 - )Nombre Tel. ( )Relación con el arrendatario: |

(6) Garante solidario y cantidad máxima hipotecaria

|  |  |
| --- | --- |
| Garante solidario | Dirección (〒 - )Nombre: Tel. ( ) |
| Cantidad máxima hipotecaria |  |

**Artículo 1 Condiciones del contrato**

En adelante al arrendador o propietario se le denominará “el arrendador” y al arrendatario o inquilino se le denominará “el arrendatario”. Al bien inmueble del objetivo que consta en el número (1) de cláusulas introductorias se le denominará “la vivienda arrendada”. El arrendador y el arrendatario concertarán el contrato según la ley de arrendamiento de terreno y vivienda, atendiendo a las siguientes condiciones:

**Artículo 2 Duración del contrato y su renovación**

1. La duración del contrato es la que consta en el punto (2) de cláusulas introductorias.
2. Se puede renovar el presente contrato con el previo acuerdo entre el arrendador y el arrendatario.

**Artículo 3 Objetivo del uso**

El arrendatario deberá destinar a vivienda arrendada sólo para uso residencial.

**Artículo 4 Precio del alquiler**

1. El arrendatario deberá abonar el precio del alquiler al arrendador, conforme al punto (3) de cláusulas introductorias.
2. El precio del alquiler en caso de no completar un mes, se contará dividiendo el alquiler mensual por 30, tomando como base la cantidad de treinta días el mes.
3. El arrendador y el arrendatario, en caso de que correspondan a los siguientes puntos, pueden modificar el alquiler con previa consulta y acuerdo entre los contratantes.

I. En caso de que el precio del alquiler resulte no correspondiente por el aumento o disminución en los impuestos u otros cargos sobre la vivienda arrendada.

II. En caso de que se produzcan incremento o disminución del precio, o cambios producidos por la situación económica, y por los cuales el precio del alquiler no resulte competitivo.

III. En caso de que el precio del alquiler no resulte competitivo con otros inmuebles semejantes del vecindario.

**Artículo 5 Gastos de comunidad**

1. El arrendatario deberá abonar al arrendador los gastos de luz, aguas potables y residuales y limpieza para la administración y el mantenimiento del espacio público como escaleras, pasillos (en adelante se le denominará “gastos de administración y mantenimiento”).
2. Los gastos de comunidad indicados en el artículo anterior, deberán ser pagados por el arrendatario conforme al punto (3) de cláusulas introductorias.
3. Los gastos de comunidad, en caso de que no cumpla un mes, se contará dividiendo los gastos de comunidad mensual por 30, tomando como base la cantidad de treinta días el mes.
4. El arrendador y el arrendatario, en caso de que se produzcan aumento o disminución en el precio de administración y mantenimiento, pueden modificar los gastos de comunidad con previa consulta y acuerdo entre los contratantes.

**Artículo 6 Fianza**

1. El arrendatario deberá entregar al arrendador la fianza que consta en el punto (3) de cláusulas introductorias, en calidad de garantía de pago que produce el contrato.
2. El arrendador podrá tomar dicha fianza para destinar al pago de la deuda, cuando el arrendatario no cumpla sus obligaciones derivadas del presente contrato. En tal caso, el arrendatario no podrá solicitar destinar la fianza para destinar al pago de la deuda hasta que desocupe la vivienda arrendada.
3. Cuando el arrendatario haya realizado la entrega de la vivienda arrendada, el arrendador devolverá, sin demora, el importe depositado en concepto de fianza en su totalidad y sin intereses. Sin embargo, si el arrendatario tiene deudas por impagos del alquiler, impagos del coste de reponer la vivienda a su primitiva situación que se especifica en el Art. 15 y otros gastos que surjan del presente contrato, el arrendador puede restar dicha deuda de la fianza depositada y devolver al arrendatario la cantidad deducida.
4. En el caso del párrafo anterior, el arrendador deberá especificar al arrendatario los detalles de las deudas deducidas de la fianza.

**Artículo 7 Eliminación de fuerzas antisociales**

1. El arrendador y el arrendatario prometerán y asegurarán a su contraparte el cumplimiento de los siguientes puntos.

I. Que el mismo contratante no sea el miembro, el integrante o el semejante del grupo mafioso, de la empresa relacionada con dicho grupo, el extorsionista profesional de empresa, etc. (en adelante, a los que se les denominará colectivamente “fuerzas antisociales”).

II. Que sus directivos (empleados, directores, ejecutivos o persona equivalente que ejercen sus trabajos) no sean fuerzas antisociales.

III. Que no dejen usar su propio título a fuerzas antisociales para concluir el presente contrato.

IV. No hacer los siguientes actos personalmente o mediante un tercero:

A. Actos violentos o comportamiento amenazante ante su contraparte.

B. Actos para obstruir los negocios mediante medios fraudulentos o fuerza y dañar la credibilidad.

1. El arrendatario, independientemente de que tiene o no el consentimiento del arrendador, no deberá ceder el derecho de arrendamiento o subarrendar ante las fuerzas antisociales la totalidad o en parte de la vivienda arrendada.

**Artículo 8 Actos prohibidos y limitados**

1. El arrendatario, sin el consentimiento escrito del arrendador, no puede transferir el derecho de arrendamiento o subarrendar la vivienda, parcial o totalmente.
2. El arrendatario, sin el consentimiento escrito del arrendador, no puede realizar obras de ampliación, modificación, traspaso o producir cambio de la disposición de la vivienda arrendada, y la instalación de objetos en el terreno.
3. El arrendatario no puede realizar los actos mencionados en el número 1 de la Lista de hoja aparte.
4. El arrendatario no puede realizar sin el consentimiento previo los actos mencionados en el número 2 de la Lista de hoja aparte.
5. El arrendatario, cuando realicen los actos mencionados en el número 3 de la Lista de hoja aparte, deberá notificarlo al arrendador.

**Artículo 9 Reparaciones durante el período del contrato**

1. El arrendador deberá realizar las reparaciones necesarias para que el arrendatario pueda hacer uso de la vivienda arrendada. En tal caso, los gastos de reparaciones derivados del arrendatario serán cubiertos por el arrendatario y los demás gastos serán asumidos por el arrendador.
2. En caso de que el arrendador realice las obras de conservación o mejora, mencionadas en el párrafo anterior, deberá comunicarlo previamente al arrendatario. En este caso, el arrendatario no puede negarlo sin razones justificativas.
3. El arrendatario, cuando encuentre alguna parte que requiera reparación en la vivienda arrendada, deberá avisarlo al arrendador y deliberarán juntos sobre la necesidad de reparación.
4. En caso de haber sido notificado conforme al párrafo anterior, aunque existe la necesidad de reparación, si el arrendador no realiza la debida reparación sin una razón justificada, el arrendatario podrá repararlo personalmente. En tal caso, los gastos necesarios para la reparación serán asumidos conforme al punto 1 anterior de este artículo.
5. El arrendatario, con respecto a las reparaciones referidas en el número 4 de la Lista de hoja aparte, podrá solicitar al arrendador la debida reparación conforme al punto 1 anterior y realizar personalmente dicha reparación. Cuando el arrendatario realice personalmente la reparación, los gastos necesarios para la reparación serán asumidos por el arrendatario y no necesitará avisarlo al arrendador ni tener consentimiento previo del mismo.

**Artículo 10 Rescisión del contrato**

1. El arrendador puede rescindir el contrato en caso de que el arrendatario haya infringido las siguientes obligaciones, pese a las notificaciones del arrendador, fijando un período de tiempo razonable para el cumplimiento, sin embargo, el arrendatario incumple sus obligaciones durante el período.

I. La obligación del abono del alquiler estipulado en el punto 1 del artículo 4.

II. La obligación del pago de gastos de comunidad, estipulado en el punto 2 del artículo 5.

III. La obligación del arrendatario de realizar los pagos estipulados en la parte posterior del punto 1 del artículo anterior.

1. El arrendador puede rescindir el contrato, cuando el arrendatario haya infringido las obligaciones siguientes, pese a las notificaciones del arrendador, fijando un período de tiempo razonable para el cumplimiento, el arrendatario incumple sus obligaciones durante el período, y llegue a tal situación que se halla dificultades la continuación del presente contrato debido al incumplimiento.

I. La obligación del cumplimiento del uso de la vivienda arrendada, estipulada en el artículo 3.

II. Obligaciones estipuladas en cada punto del artículo 8 (de las obligaciones estipuladas en el punto 3 del mismo artículo, serán excluidos los actos referidos en los puntos entre 6 y 8 del número 1 de la Lista de hoja aparte.).

III. Otras obligaciones del arrendatario estipuladas en el presente contrato.

1. Cuando uno de los interesados, el arrendador o el arrendatario, corresponda a uno de los siguientes puntos, su contraparte podrá rescindir el presente contrato, sin necesidad de notificación alguna.

I. Cuando se evidencie unos hechos contrarios al compromiso estipulado en el punto 1 del artículo 7.

II. Tras concluir el contrato, el mismo interesado o sus directivos son integrantes de las fuerzas antisociales.

1. El arrendador puede rescindir el presente contrato sin necesidad de notificación alguna, cuando el arrendatario haya infringido las obligaciones estipuladas en el punto 2 del artículo 7 o hacer los actos especificados entre los puntos 6 y 8 del número 1 de la Lista de hoja aparte.

**Artículo 11 Rescisión del contrato por parte del arrendatario**

1. El arrendatario podrá pedir la rescisión del contrato preavisándolo al arrendador, con una antelación mínima de 30 días.
2. Pese al artículo anterior, el arrendatario, a condición de abonar al arrendador el importe de alquiler por 30 días, contando desde la fecha del aviso de rescisión del contrato hasta la fecha transcurridos 30 días, puede anular el contrato en cualquier momento durante este período.

**Artículo 12 Reducción del alquiler, etc. por pérdida parcial, etc.**

1. Cuando haya una pérdida, etc. que resulte imposible el uso completo de la vivienda arrendada y dicho motivo no sea derivado de la obligación del arrendatario, el alquiler se reducirá según la proporción de la parte del inmueble que se quedó inutilizable. En este caso, el arrendador y el arrendatario pactarán sobre la proporción de reducción, el período aplicado y los demás puntos necesarios al respecto.
2. Cuando haya una pérdida, etc. que resulte imposible el uso completo de la vivienda arrendada y la parte utilizable restante no satisfaga el propósito del arrendatario, el arrendatario podrá rescindir el presente contrato.

**Artículo 13 Finalización del contrato**

El presente contrato se finalizará cuando la totalidad de la vivienda arrendada se encuentre inutilizable debido a la pérdida u otro motivo.

**Artículo 14 Entrega de la vivienda arrendada**

1. El arrendatario deberá entregar la vivienda arrendada al arrendador hasta la fecha del vencimiento del plazo establecido en el contrato (sin embargo, en caso de que haya rescisión del contrato conforme al artículo 10, la entrega de la vivienda ha de ser inmediato.
2. El arrendatario debe avisar con antelación la fecha de entrega de la vivienda al arrendador.

**Artículo 15 Reposición de la vivienda en su situación primitiva en el momento de la entrega**

1. El arrendatario deberá reponer la vivienda en su primitiva situación, salvo el desgaste por el uso ordinario o el deterioro por el paso del tiempo de la vivienda arrendada. No obstante, todos aquellos daños o desgastes no derivados de la obligación del arrendatario no serán sujetos a la reposición en su situación primitiva.
2. El arrendador y el arrendatario, en el momento de la entrega de la vivienda arrendada, deberán pactar sobre la medida y los detalles para reponer la vivienda en su situación primitiva, según estipulado en el número 5 de la Lista de hoja aparte, incluyendo los puntos estipulados del acuerdo especial en caso de haber definido un acuerdo especial en el contrato.

**Artículo 16 Entrada a la vivienda arrendada**

1. El arrendador, cuando tenga la necesidad especial en la administración, la conservación o la seguridad del edificio, puede entrar en la vivienda arrendada, con el previo consentimiento del arrendatario.
2. El arrendatario, salvo razones justificativas, no puede rechazar el acceso del arrendador a la vivienda, estipulada en el párrafo anterior.
3. El acceso a la vivienda objeto de este contrato del arrendatario junto con un tercero que sea futuro arrendatario u otro a quien le vaya a ser transferido esté bien inmueble una vez venza el presente contrato puede realizarse con el previo consentimiento del arrendatario actual.
4. El arrendador, en caso de urgencia o incendio, puede entrar en la vivienda arrendada sin el previo consentimiento del arrendatario. En este caso semejante, el arrendador deberá comunicar posteriormente su acceso a la vivienda durante la ausencia del arrendatario.

**Artículo 17 Garante solidario**

1. El garante solidario (en adelante a este se le denominará “el garante solidario”) garantizará el cumplimiento de los pagos correspondientes del arrendatario, y asumirá en forma solidaria toda la obligación derivada de este contrato que el arrendatario debe cumplir. Esto se aplicará también de misma manera cuando se renueva el presente contrato.

2. El importe mencionado en el párrafo anterior que será asumido por el garante solidario está limitado a la cantidad máxima hipotecaria que figura en la cláusula introductoria (6) y en el espacio para la firma y el sello.

3. El principal de la deuda que asumirá el garante solidario se fijará cuando muera el arrendatario o el garante solidario.

4. Cuando se solicita por parte del garante solidario, el arrendador deberá proporcionar sin demora al garante solidario el estado de pago de alquiler, gastos de comunidad, etc., la cantidad de atrasos, la cantidad de indemnización, así como la información relacionada con la cantidad de todas las obligaciones del arrendatario.

**Artículo 18 Pactos**

En caso de que surjan las dudas sobre la interpretación de los artículos o puntos que no constan en el presente contrato de arrendamiento, se solucionarán consultándose entre los concernientes bajo los principios del Derecho Civil, la Ley de Alquiler de Bienes Inmuebles y otras leyes.

**Artículo 19 Cláusulas especiales**

Salvo lo estipulado hasta el artículo 18, con respecto a las cláusulas especiales del presente contrato de arrendamiento, son los siguientes:

Arrendador: sello

Arrendatario: sello

**Lista de hoja aparte número 1 (Acerca del punto 3 del artículo 8)**

|  |
| --- |
| I. Fabricar o conservar los artículos peligrosos como armas de fuego, armas blancas u otros de características explosiva e inflamable. |
| II. Instalar en la vivienda caja fuerte de gran tamaño u otros artículos pesados. |
| III. Echar líquidos corrosivos que dañen la tubería de desagüe. |
| IV. Realizar actos que produzcan el sonido de alto volumen como tocar instrumentos o utilizar equipos musicales o audiovisuales. |
| V. Criar animales de características evidentemente molestas tal como animales feroces o serpientes venenosas. |
| VI. Ofrecer la vivienda arrendada como oficina de fuerzas antisociales, su base de otras actividades. |
| VII. En la vivienda arrendada o su alrededor, portarse de manera muy ruda o violenta y sentir inquietud a los vecinos y a los transeúntes, tomando una actitud amenazadora. |
| VIII. Permitir a las fuerzas antisociales que vivan en la vivienda arrendada o dejar a las personas de fuerzas antisociales que visiten el inmueble repetida y continuamente. |
|  |
|  |

**Lista de hoja aparte número 2 (Acerca del punto 4 del artículo 8)**

|  |
| --- |
| I. Ocupar con objetos el espacio público como escaleras o pasillos. |
| II. Poner publicidades, letreros o carteles en el espacio público como escaleras o pasillos. |
| III. Criar animales (excepto aquellos indicados en la otra tabla 1 punto 5) como perros o gatos exceptuando animales sin características molestas para los vecinos como pájaros domésticos o peces. |
|  |
|  |

**Lista de hoja aparte número 3 (Acerca del punto 5 del artículo 8)**

|  |
| --- |
| I. Permitir cohabitantes que no consten en el punto (5), excepto por nacimiento. |
| II. Ausentarse de la vivienda arrendada más de un mes seguido. |
|  |
|  |

**Lista de hoja aparte número 4 (Acerca del punto 5 del artículo 9)**

|  |  |
| --- | --- |
| Cambiar los fusibles. |  |
| Cambiar la empaquetadura y el agarre del grifo. |  |
| Cambiar el tapón de goma y la cadena del cuarto de baño, etc. |  |
| Cambiar las bombillas y las lámparas fluorescentes. |  |
| Otras reparaciones que sean de costes irrelevantes. |  |
|  |  |

**Lista de hoja aparte número 5 (Acerca del artículo 15)**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| [Condiciones de recuperar el estado original]Para las condiciones para recuperar el estado original de la vivienda arrendada se adoptará, salvo los casos de las “Cláusulas Especiales como Excepción” del apartado II de abajo, la idea de principios generales de carga de los gastos relacionados con la reparación en primitiva situación de la vivienda de alquiler. Es decir, se puede resumir lo siguiente:* Con respecto a la intención, negligencia, incumplimiento de la obligación o falta de cuidado o uso prudente del arrendatario, pérdida o desgaste, etc. derivado del uso fuera de lo normal, etc., el arrendatario deberá asumir todos los gastos. Por su parte, los deterioros y pérdidas por fuerza mayor como terremoto, etc. y las pérdidas, etc. causadas por terceros con el que el arrendatario no tiene relación alguna como inquilino en el piso superior, etc., el arrendatario no tendrá que pagar los gastos de reparación.
* En cuanto al deterioro, pérdida o desgaste natural (cambios por años transcurridos) del edificio, sus equipos e instalaciones, etc. y las pérdidas y desastres producidos por el uso habitual del arrendatario (desgaste normal) serán cubiertos por el arrendador.

El contenido concreto de este punto se detalla en las Listas de hoja aparte 1 y 2 establecidas en la “Guía y Problemas Relacionados con la Restauración del Estado Original” del Ministerio de Tierra, Infraestructura, Transporte y Turismo y el resumen es lo siguiente:**I. Condiciones de Restauración del Estado Original de la Vivienda Arrendada**(No obstante, con respecto a los detalles que no sean contrarios a lo estipulado en el artículo 90 del Derecho Civil y en los artículos 8, 8-2, 9 y 10 de la Ley de Contratos de Consumidores, si hay un acuerdo de “Cláusulas Especiales como Excepción” del apartado siguiente II, se aplicará dicho contenido.)　1. Tabla de Reparaciones Repartidas entre el Arrendador y el Arrendatario

|  |  |
| --- | --- |
| Lo asumido por el arrendador | Lo asumido por el arrendatario |
| [Suelo (tatami, suelo de madera, alfombra, etc.)] |
| 1. Voltear y cambiar la superficie (esteras) de tatami (aunque no ha dañado en particular, se realizará para asegurar el arrendatario siguiente.)2. Encerado del suelo de madera.3. Suelo dañado por instalación de mobiliario, mella de alfombra, restos o huellas de instalación.4. El descoloramiento de tatami, caída de color del suelo de madera (por luz solar, gotera del tejado por defecto de estructura del edificio, etc.) | 1. Mancha y moho por verter bebida, etc. en la alfombra (en caso de la falta de cuidado después de manchar, etc.)2. Restos de óxido bajo el refrigerador (en caso de haber dejado la mancha de óxido, causando daños etc. como pérdida o ensuciamiento en el suelo).3. Arañazos, etc. por trabajo de mudanza, etc.4. Decoloración de suelo de madera (haber mojado el suelo por la lluvia debido al descuido del arrendador.) |
| [Paredes y techo (telas de pared, etc.)] |
| 1. La superficie ennegrecida de una pared como detrás del televisor o refrigerador (llamada negrura eléctrica).2. Marcas de cartel y cuadros que habían puesto en la pared.3. Agujeros de pared, etc. como alfileres, etc. (agujeros que no requieren cambio de tablero base)4. Agujeros y marcas de tornillo de pared por instalación del acondicionador (del arrendatario).5. Descoloramiento de telas de pared (por fenómenos naturales como radiación solar, etc.) | 1. Engrase de cocina por falta de limpieza diaria o descuido del arrendatario (cuando no es suficiente el cuidado y está adherido el aceite, hollín, etc.).2. Manchas y mohos extendidos debido a que el arrendatario descuidó la condensación del vapor-rocío (cuando el arrendatario no lo ha avisado al arrendador ni ha hecho cuidado suficiente para quitar la humedad, etc. dejando que se haga corroer la pared, etc.3. Aunque hay goteo del acondicionador de aire, el arrendatario lo descuida y se corroe una pared.4. Suciedad y olor de tabaco, etc. (descoloramiento de tela de pared, etc. y ha adherido el olor)5. Agujeros de clavo en la pared, agujero de tornillo (lo ha hecho para colgar una carga pesada y es necesario cambiar el tablero base.)6. Marcas de aparatos de iluminación que el arrendador había colocado directamente al techo.7. Daños intencionales como garabato, dibujo, etc. |
| [Accesorios como puertas corredizas, *fusuma*, pilares, etc.] |
| 1. Reemplazo de puertas de pantalla (aunque no ha dañado en particular, se realizará para asegurar el arrendatario siguiente.)2. Vidrios de ventana dañados por terremoto.3. Grieta de vidrio alambrado (generada por sí solo por su estructura). | 1. Arañazos en el pilar, olor, etc. del animal doméstico o mascotas (cuando hay arañazos en el pilar, tela de pared, etc. por mascotas o el olor adherido.)2. Daños intencionales como garabato, dibujo, etc. |
| [Equipos, instalaciones, etc.) |
| 1. Limpieza general de casa entera por contratista especial (cuando el arrendatario ha llevado a cabo la limpieza habitual.)2. Limpieza del interior de acondicionador de aire (cuando no ha adherido el mal olor de tabaco, etc.)3. Desinfección (cocina y retrete)4. Reemplazo de bañera, calentador del baño, etc. (aunque no ha dañado en particular, se realizará para asegurar el arrendatario siguiente.)5. Reemplazo de cerradura (cuando está rota o ha perdido la llave).6. Avería de equipos y su uso imposible (debido a la vida útil de aparato). | 1. Engrase y suciedad por hollín en el área de hornos de gas, ventilador, etc. (suciedad y daños causados como resultado de descuido del arrendatario o falta de limpieza).2. Sarro, suciedad, moho, etc. de baño, retrete y lavabo (como resultado de descuido del arrendatario o falta de limpieza).3. Pérdida o daños en el equipo por cuidado impropio cotidiano o mal uso de este.4. Reemplazo de cerradura por pérdida o rotura de llaves.5. Malas hierbas crecidas exuberantemente en el jardín de la vivienda arrendada. |

 |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 　2. Unidad de carga por le arrendador

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Contenido de carga | Unidad de carga por el arrendatario | Consideraciones de años transcurridos, etc. |
| Suelo | Reparación de la parte dañada | Tatami | En principio, por unidad de un tatami.Si hay varios tatamis dañados, será el número correspondiente. (Voltear o cambiar la superficie dependerá del nivel de daños o desgaste.) | (La superficie de tatami)No considerará los años transcurridos. |
| AlfombraPiso de cojín | En caso de haber varios daños, etc., toda la habitación. | (Suelo de tatami, alfombra y piso de cojín)Se aplicará un método de cálculo para los gastos de carga, en lo cual el valor residual será de 1 yen en 6 años. |
| Suelo de madera(parqué) | En principio, por unidad de m2.En caso de haber varios daños, etc., toda la habitación. | (Suelo de madera o parqué)Para la reparación, no considerará los años transcurridos.(Cuando hay daños en toda la parte del suelo de madera y debe cambiar el piso, se aplicará un método de cálculo para los gastos de carga, en lo cual el valor residual será de 1 yen en la vida útil del edificio.) |
| Pared y techo (tela) | Reparación de la parte dañada | Pared (tela) | Es conveniente que sea por unidad de m2, pero es inevitable que el arrendador cubra los gastos de la pared entera en la cual se encuentre parcialmente dañada por el arrendatario. | (Paredes [telas])Se aplicará un método de cálculo para los gastos de carga, en lo cual el valor residual será de 1 yen en 6 años. |
| Mal olor y suciedad como nicotina de tabaco, etc. | Solamente cuando la habitación entera esté maloliente debido a nicotina, suciedad, etc. de tabaco porque la tela de habitación está decolorada. En dicho caso, el arrendatario deberá asumir los gastos de la limpieza general de la habitación y del cambio de telas. |
| Accesorios y pilar | Reparación de la parte dañada | Puerta corrediza | Por unidad de 1 puerta | (Papeles de puestas corredizas *fusuma* y *shoji*)No considerará los años transcurridos. |
| Pilares | Por unidad de 1 pilar | (Accesorios de puestas corredizas *fusuma* y *shoji* y pilares)No considerará los años transcurridos. |
| Equipos y otros | Reparar equipo | Equipos y máquinas | Parte reparada, gastos correspondientes a su reemplazo | (Equipos y máquinas)Se calculará la proporción de carga, suponiendo una línea recta (o una curva) que el valor residual será de 1 yen al transcurrir la vida útil. |
| Devolver las llaves | Llaves | Parte reparada.En caso de pérdida, también debe pagar gastos de reemplazo del cilindro de la cerradura. | En caso de pérdida de llaves, no considerará los años transcurridos. El arrendatario deberá asumir los gastos correspondientes al reemplazo de cerradura, etc. |
| \*Limpieza ordinaria | Limpieza general\* Solo cuando se ha descuidado la limpieza regular o limpieza a la hora de salir. | Por parte o la totalidad de la vivienda. | No considerará los años transcurridos. El arrendatario deberá asumir los gastos de limpieza cuando no haya realizado la limpieza regular u ordinaria como gastos de limpieza general de la habitación o de la vivienda entera. |

Proporción de carga por el arrendatario y años transcurridos del equipo, etc. (en caso de 6 y 8 años de vida útil, aplicado el método de línea recta)Proporción de carga por el arrendatario (en caso de tener obligación de recuperar el estado original)Años transcurridos(años) |
| 　3. Costo por unidad de construcción de reparación en primitiva situación(Conforme al inmueble, utilice esta hoja llenando los datos en cada espacio “lugar objeto”, “unidad” y “precio unitario”.)

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Lugar Objeto | Unidad | Precio Unitario (en yenes) |
| Suelo |  |  |  |
| Techo y pared |  |  |  |
| Puertas corredizas, ventanas, etc. y pilares |  |  |  |
| Instalación y otros | Equipos comunes |  |  |  |
| Vestíbulo y pasillo |  |  |  |
| Cocina |  |  |  |
| Cuarto de baño, lavabo, servicio |  |  |  |
| Otros |  |  |  |

**\*** **Este precio unitario indica una cifra guía para que el arrendatario y el arrendador puedan tener una cantidad aproximada de los gastos que van a asumir respectivamente, al instalarse el arrendatario.****\* Por tanto, a la hora de desocupar la vivienda arrendada, el arrendatario y el arrendador deberán pactar el precio unitario para la reparación y realizar la reparación en primitiva situación, teniendo en cuenta el precio de los materiales, el cambio de disponibilidad de stock, el nivel de daños y desgaste, el método de reparación, etc.****II. Cláusulas especiales**Los principios generales para los gastos de la reparación en primitiva situación son los que se refieren en los párrafos anteriores, pero el arrendatario estará de acuerdo, como una excepción, de cubrir los siguientes gastos por su propia cuenta. (No obstante, se limitará a los detalles que no sean contrarios a lo estipulado en el artículo 90 del Derecho Civil y en los artículos 8, 8-2, 9 y 10 de la Ley de Contratos de Consumidores.)(Las partes con entre paréntesis indican las razones por las cuales el arrendatario va a asumir sus costos de modo especial, siendo originariamente los gastos cubiertos por el arrendador.)・　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　Arrendador: selloArrendatario: sello |

**Espacio para firmar y poner sello:**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Para certificar que el arrendador y el arrendatario concluyen el presente contrato de arrendamiento de la vivienda arrendada tal como se detalla en las páginas precedentes y, por su parte, el arrendador y el garante solidario cierran el contrato de garantía para deuda del arrendatario como se indica en la hoja anterior, se confeccionarán tres ejemplares del contrato de arrendamiento del mismo tenor y luego de que el arrendador, el arrendatario y el garante solidario firmen y sellen (con el sello personal), se entregará un ejemplar a cada uno para su conservación.A de de 20

|  |  |
| --- | --- |
| EL ARRENDADOR | Domicilio 〒 |
|  | Nombre | sello |
|  | Número de teléfono |
| EL ARRENDATARIO | Domicilio 〒 |  |
|  | Nombre | sello |
|  | Número de teléfono |
| Garante solidario | Domicilio y Código Postal,〒 |
|  | Nombre | sello |
|  | Cantidad máxima hipotecaria |
| INTERMEDIARIO | Nº licencia [ ] | Gobernador / Ministro de Tierra, Infraestructura, Transporte y Turismo: | Número |
| EMPRESA |  |
| REPRESENTANTE | Domicilio social |  |
|  |  |
|  | Nombre comercial |  |
|  |
|  | Nombre del representante |  | sello |
|  |  |
|  | Transaccionista de lotes residenciales y edificios | Nº de registro [ ] por el Gobernador | Número |
|  |  |
|  | Nombre |  | sello |
|  |  |  |  |

 |