

(浴室なしタイプ 二人入居)
サービス付き高齢者向け住宅賃貸借契約書

入居者は次に記載する事項を了承の上、貸主とこの契約（以下「本契約」といいます。）を締結します。

- ①本物件は、高齢者住まい法等の改正により新設された「サービス付き高齢者向け住宅の登録制度」に対応した共同住宅であり、介護施設ではないこと
 ②本契約は、賃貸借に関する契約であり、入居者が利用する介護保険サービスその他のサービスの契約は、別に締結するものであること
 ③別紙に添付する「サービス付き高齢者向け住宅賃貸借契約約款」の定めを遵守すること

締結年月日：20 年 月 日

貸主（甲）	所在地 法人名 代表者	大阪府門真市大字門真1048番地 パナソニック エイジフリー株式会社 代表取締役 坂口 哲也			印
	管理者				印
	担当者				印
	目的物件	エイジフリーハウス世田谷千歳烏山プレミア			
入居者（乙）	氏名				実印
	住所	〒			
残置物引取人	氏名				印
	住所	〒			
連帯保証人	氏名				実印
	住所	〒			
緊急連絡先	氏名				印
	住所	〒			
同居人（丙）	氏名				印
	住所	〒	入居者（乙） との続柄		
頭書(1)賃貸借の目的物件					
住戸部分	住戸番号	4 階 410 号室 占有面積 25.02 m ² (ベランダ部分を除く)ワンルーム			
	居室錠	【シリンダー錠】◆有 鍵 1本：詳細は別紙 ・◇無			
	設備の有無又はその状態は、別表第1をご参照ください				
共有部分・付属施設		別表第1をご参照ください			
所有者		別表第1をご参照ください			
賃料等	家賃	〇〇〇	共益費	〇〇〇	
	敷金	〇〇〇	支払方式、支払期限は別表第2をご参照ください		
頭書(2)契約期間					
始期（入居予定日）		年 月 日	6 年間		
終期		年 月 日			
契約終了の通知をすべき期間		年 月 日 から	年 月 日		

この契約の成立を証するため、上記各当事者が署名押印のうえ本書2通を作成し、甲乙がこれを保有するものとします。

《サービス付き高齢者向け住宅賃貸借契約約款》

(契約の締結)

- 第1条 貸主（以下「甲」という。）及び入居者（以下「乙」という。）は、別表第1に記載する賃貸借の目的物件（以下「本物件」という。）及び別表第3に記載する状況把握・生活相談サービスの内容等について、以下の条項により、高齢者の居住の安定確保に関する法律（以下「法」という。）第5条第1項に規定するサービス付き高齢者向け住宅で状況把握・生活相談サービスが提供されるものに係る建物賃貸借契約（以下「本契約」という。）を締結した。
- 2 建物の賃貸借が終了した場合には、状況把握・生活相談サービスの提供も終了するものとする。
- 3 状況把握・生活相談サービスの提供が終了した場合には、建物の賃貸借も終了するものとする。ただし、乙の責によらない事由により状況把握・生活相談サービスの提供が終了した場合には、乙は、建物の賃貸借の継続又は終了のいずれかを選択することができる。

(契約期間等)

- 第2条 契約期間は、頭書（2）に記載するとおりとする。
- 2 甲及び乙は、協議の上、頭書（1）に記載する土地建物所有者と甲との間の建物賃貸借契約が有効である範囲で、本契約を更新することができる。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合は、6か月前までに通知をすることによって甲は本契約の更新を拒むことができる。
- 一 契約期間内において、合計6か月以上の賃料等の滞納があった場合
- 二 その他、乙が第11条第1項・第2項各号に掲げる義務に違反し、又は同条第3項・第4項各号のいずれかに該当した場合
- 3 乙は、物件が完成しているなど、入居可能な状態になっていることを前提として、契約期間の始期（入居予定日）に入居することとする。ただし、契約締結後における乙の急な入院などやむを得ない理由があるときは、甲の同意を得て契約期間の始期（入居予定日）を延期することができる。
- 4 第2項に基づき更新を行う場合には、状況把握・生活相談サービスの提供契約についても更新することとする。
- 5 第1項に規定する期間の満了により本契約を終了する場合、乙が希望すれば、甲は乙に対し乙が入居することのできる周辺賃貸住宅や有料老人ホーム等の情報等の提供を行う。

(使用目的)

- 第3条 乙は、居住のみを目的として本物件を使用しなければならない。
- 2 本物件の共用部分については、乙は甲の指示に従い、他の入居者とこれを共用するものとする。

(賃料)

- 第4条 乙は、頭書（1）の記載に従い、賃料を甲に支払わなければならない。
- 2 1か月に満たない期間の賃料は、1か月を30日として日割計算した額とする。
- 3 甲及び乙は、次の各号のいずれか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当となった場合
- 三 近傍同種の建物の賃料に比較して賃料が不当となった場合

(共益費)

- 第5条 乙は、食堂、談話室、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（以下この条において「維持管理費」という。）に充てるため、共益費を甲に支払うものとする。
- 2 前項の共益費は、頭書（1）の記載に従い、支払わなければならない。
- 3 1か月に満たない期間の共益費は、1か月を30日として日割計算した額とする。
- 4 甲及び乙は、維持管理費の増減により共益費が不当となったときは、協議の上、共益費を改定することができる。

(電気料金)

- 第6条 乙は、居宅にて使用する電気料金を、甲に支払うものとする。
- 2 前項の電気料金は、別表第2の記載に従い、支払わなければならない。
- 3 電気料金は、各居宅専用の個別メーターによる使用量にもとづき、別途、甲の定める方法により計算した額とする。
- 4 1か月に満たない期間の電気料金は、当該期間の各居宅専用の個別メーターによる使用量にもとづき、計算した額とする。

(敷金)

- 第7条 乙は、本契約から生じる債務の担保として、頭書（1）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することができない。
- 3 甲は、本物件の明渡しがあったときは、原則として3か月以内に、敷金の全額を無利息で乙に返還しなければならない。ただし、甲は、本物件の明渡し時に、賃料及び共益費の滞納、原状回復に要する費用の未払いその他の本契約（建物の賃貸借に係る部分に限る。）から生じる乙の債務の不履行が存在する場合には、当該債務の額を敷金から差し引くことができる。
- 4 前項ただし書の場合には、甲は、敷金から差し引く債務の額の内訳を乙に明示しなければならない。

(状況把握・生活相談サービスの内容、料金等)

- 第8条 甲は、乙に対し、乙が安全かつ安心して主体的に生活できる住まいの充実を図ることができるよう、状況把握・生活相談サービスを提供し、乙は、状況把握・生活相談サービスの提供の対価として状況把握・生活相談サービス料金を甲に支払うこととする。
- 2 甲は、乙に対し、別表第3の状況把握・生活相談サービスを提供する。
- 3 乙は、別表第3の記載に従い、状況把握・生活相談サービス料金を甲に支払わなければならない。
- 4 1か月に満たない期間の状況把握・生活相談サービス料金は、1か月を30日として日割計算した額とする。
- 5 甲及び乙は、消費者物価指数、雇用情勢その他の経済事情の変動により状況把握・生活相談サービス料金が不当となった場合には、協議の上、状況把握・生活相談サービス料金を変更することができる。
- 6 甲によるサービスの提供にあたり、甲は、あらかじめ乙からの委託により甲が乙の居宅の鍵を預かっている場合に限り、そのサービスの提供のために必要な範囲において乙の居宅へ入室することができるものとする。
- 7 甲及び状況把握・生活相談サービスを提供する者は、状況把握・生活相談サービスを提供する上で知り得た乙及びその家族等に関する秘密及び個人情報については、個人情報保護法を遵守してその保護に努め、乙又は第三者の生命、身体等に危険がある場合その他の正当な理由がある場合又は乙の事前の同意がある場合を除いて、契約中及び契約終了後において、第三者に漏らさないこととする。

- 8 甲は、状況把握・生活相談サービスの提供に伴って、甲の責めに帰すべき事由により乙の生命、身体又は財産に損害を及ぼした場合は、乙に対してその損害を賠償する。
- 9 甲は、状況把握・生活相談サービスの提供に係る乙の苦情等に対し、誠実かつ迅速に対応するものとする。
(禁止又は制限される行為)
- 第9条 乙は、本物件の全部又は一部につき、賃借権を譲渡し、又は転貸してはならない。
- 2 乙は、甲の書面による承諾を得ることなく、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行ってはならない。
- 3 乙は、本物件の使用に当たり、別表第4に掲げる行為を行ってはならない。
- 4 乙は、本物件の使用に当たり、甲の書面による承諾を得ることなく、別表第5に掲げる行為を行ってはならない。
- 5 乙は、本物件の使用に当たり、別表第6に掲げる行為を行う場合には、甲に通知しなければならない。
(修繕)
- 第10条 甲は、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。
- 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。この場合においては、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 別表第7に掲げる修繕については、乙の負担において、乙が行うものとする。
(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、文書通知することにより、即日から1ヶ月までに本契約を解除することができる。
- 一 第4条第1項に規定する賃料支払義務
 - 二 第5条第2項に規定する共益費支払義務
 - 三 第6条第2項に規定する電気料金支払義務
 - 四 第7条第1項に規定する敷金預託義務
 - 五 第8条第3項に規定する状況把握・生活相談サービス料金支払義務
 - 六 前条第1項後段に規定する費用負担義務
- 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 第3条に規定する本物件の使用目的遵守義務
 - 二 第9条各項に規定する義務
 - 三 その他本契約書に規定する乙の義務
- 3 甲は、乙が次の各号のいずれかに該当する場合には、甲が相当の期間を定めて催告したにもかかわらず、その期間内に改善が認められないときは、文書通知することにより、即日から1ヶ月までに本契約を解除することができる。
- 一 乙の行動が、自己あるいは他の入居者又は甲の施設及び職員の生命・身体・健康・財産に危害を及ぼし、ないしは、その危害の切迫した恐れがあり、かつ通常の介護方法及び接遇方法ではこれを防止することができない場合
 - 二 乙の家族・同居人(丙)・連帯保証人・残置物引き取り人・その他面会許可者等が行った、甲の職員や他の入居者等に対するハラスメントにより、甲と入居者等との信頼関係が著しく害され、事業の継続に重大な支障が及んだ場合
- 4 甲は乙が次の各号のいずれかに該当する場合には、何らの催告を要せず本契約を解除することができる。
- 一 乙が、入居申込書及び本契約への虚偽記載その他不正な方法により入居した場合
 - 二 乙が、破産・民事再生・競売・強制執行等の申立てを受け、又は申立てを行った場合
 - 三 乙が、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。)であること、及び反社会的勢力の支配下にあることが判明した場合
 - 四 本物件に反社会的勢力を居住させ、出入りさせ、拠点・事務所などに使用し、又はさせたとき及び本物件等にそれらの名称、称号、その他これに類するものを表示、掲示又は搬入した場合
 - 五 乙が行った、甲の職員や他の入居者等に対するハラスメントにより、甲と入居者等との信頼関係が著しく害され、事業の継続に重大な支障が及んだ場合
(乙からの解約)
- 第12条 乙は、甲に対して少なくとも30日前に解約の申入れを行うことにより、本契約を解約することができる。
- 2 前項の規定にかかわらず、乙は、解約申入れの日から30日分の賃料、共益費及び状況把握・生活相談サービス料金(本契約の解約後の賃料相当額、共益費相当額及び状況把握・生活相談サービス料金相当額を含む。)を甲に支払うことにより、解約申入れの日から起算して30日を経過する日までの間、随時に本契約を解約することができる。
(明渡し)
- 第13条 乙は、本契約が終了する日までに(第11条の規定に基づき本契約が解除された場合にあつては、直ちに)本物件を明け渡さなければならない。
- 2 乙は、前項の明渡しをするときには、明渡し日を事前に甲に通知しなければならない。
- 3 乙は、本条の規定に基づき明渡しを行う場合において、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。
- 4 乙は、前項の規定にかかわらず、甲が指定する業者によるハウスクリーニング費用の実費(フローリングのワックス掛けにかかる費用、空調・エアコンの内部洗浄費用、台所、トイレの消毒にかかる費用。
目安: これら全てを実施して総額3〜4万円。ただし、当該クリーニング費用は、実施時期、地域、業者によって変動する可能性がある)については乙の賃借期間にかかわらず、乙が負担する。
(残置物の引取り等)
- 第14条 乙は、本契約が終了した場合において乙が残置物を引き取ることができない又は困難であるときに備えて、あらかじめ、当該残置物の引取人(以下この条において「残置物引取人」という。)を定めるものとする。
- 2 残置物引取人に支障が生じた場合にあつては、乙は、甲に対し、直ちにその旨を通知しなければならない。この場合においては、乙は、甲の承認を得て、新たな残置物引取人を定めることができる。
- 3 第1項の規定により残置物引取人を定めた場合にあつては、甲は、本契約が終了した後遅滞なく、乙又は残置物引取人に本契約が終了した旨を連絡するものとする。
- 4 乙又は残置物引取人は、本契約の終了から10日を経過する日までに、当該残置物を引き取らなければならない。

- 5 甲は、乙又は残置物引取人が、本契約の終了から10日を経過する日までに当該残置物を引き取らない場合にあっては、当該残置物を乙又は残置物引取人に引き渡すことができるものとする。この場合においては、甲は、乙及び残置物引取人に対し、当該引渡しの費用を請求することができる。
- 6 甲は、甲の責めに帰すべき事由によらないで前項の残置物の引渡しをなし得ない場合又は乙又は残置物引取人が当該残置物を受領しない場合若しくは受領し得ない場合には、当該残置物を処分することができるものとする。この場合においては、甲は、乙及び残置物引取人に対し、当該処分の費用を請求することができる。
- 7 甲は、乙が残置物引取人を定めない場合にあっては、本契約の終了から10日を経過したときは、乙が当該残置物の所有権を放棄したものとみなし、当該残置物を処分することができるものとする。この場合においては、甲は、乙に対し、当該処分の費用を請求することができる。
- (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、本物件内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下見をするときは、甲及び下見をする者は、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、災害その他により乙又は第三者の生命又は財産に重大な損害が生じるおそれ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、甲は乙の不在時に立ち入ったときは、立入り後その旨を乙に通知しなければならない。
- (債務の保証)
- 第16条 連帯保証人は、本契約に基づき乙が甲に対して現在及び将来負担する一切の債務について、金480万円を極度額として、乙と連帯して、履行する責任を負います。
- 2 連帯保証人に対する甲による履行の請求は、乙に対してもその効力を生じるものとします。
- 3 連帯保証人に支障が生じた場合にあっては、乙は、甲に対し、直ちにその旨を通知しなければならない。この場合においては、乙は、甲の承認を得て、新たな連帯保証人を定めることができる。
- 4 甲において連帯保証人の信用が減退したと認め、その変更を乙に請求したときは、乙は直ちに新たな連帯保証人を立てるものとする。
- 5 前4項に関わらず、乙が家賃債務保証制度に加入すると共に、甲に対して敷金を預け入れることにより、連帯保証人の設定は不要とする。
- (緊急連絡先の指定)
- 第17条 乙は、乙の病氣、死亡等に備えて、甲からの連絡、相談等に応じ、適切な対応を行う者として、緊急連絡先となる者を定めるものとする。
- 2 緊急連絡先となる者に支障が生じた場合にあっては、乙は、甲に対し、直ちにその旨を通知しなければならない。この場合においては、乙は、甲の承認を得て、新たな緊急連絡先となる者を定めることができる。
- (契約の消滅)
- 第18条 本契約は、天災、地変、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には、当然に消滅する。
- (協議)
- 第19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、借地借家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20条 本契約に起因する紛争に関し訴訟の提起等裁判上の手続をしようとするときは、乙の居住地の裁判所をもって第一審の専属的合意管轄裁判所とする。
- (保険)
- 第21条 乙は、頭書(2)に記載の契約期間中、乙の責任において、借家人賠償責任約款付家財保険に加入するものとする。
- (同居人の義務)
- 第22条 乙に同居人(以下「丙」という。)が居る場合には、乙は丙に対し、第3条(使用目的)、第9条(禁止又は制限される行為)に定める自らの義務と同等の義務を負わせるものとする。
- (同居人の権利)
- 第23条 乙に丙がいる場合には、丙は、第8条(状況把握・生活相談サービス等の内容、料金等)の権利を有するものとする。
- (乙死亡時の対応)
- 第24条 乙死亡時に丙が本物件を継続して賃借することを希望した場合には、次のとおり対応するものとする。
- 一 丙が法第五条第一項の国土交通省令・厚生労働省令で定める年齢その他の要件に該当するときは、丙は本契約上の乙の地位を承継する。
- 二 丙が法第五条第一項の国土交通省令・厚生労働省令で定める年齢その他の要件に該当しないときは、丙は本契約上の乙の地位を承継する。ただし、本契約の第8条の定めは適用されないものとし、甲は本物件を法第五条第一項で定める登録の対象から除く手続きをするものとする。

別表第1 賃貸借の目的物件 該当：◆ 非該当：◇

建物部分	名称	エイジフリーハウス世田谷千歳烏山プレミア
	住居表示	東京都世田谷区南烏山二丁目19番1号
	物件の種別	◆共同住宅・◇一戸建て・◇その他()
	構造	◇木造・◆非木造(鉄骨造) (4)階建・総戸数(36)戸
	工事完了日 改修経歴	2017年8月31日 ◇建物()年()月 ◇その他()()年()月
住戸部分	設備の有無 または その状態	【加齢対応構造等】◆有・◇無 【ベランダ】◆有・◇無 【トイレ】◆有・◇無(◇共同) ◆水洗・◇非水洗 【収納設備】◆有・◇無 【洗面設備】◆有・◇無 【浴室】◇有・◆無 【シャワー】◇有・◆無 【給湯設備】◆有・◇無 【コンロ】◇有(◇ガス・◇電気)・◆無 【冷暖房設備】◆有・◇無 【緊急通報設備】◆有(◆トイレ・◇浴室・◆寝室)・◇無 【安否確認設備】◇有()・◆無 【ガス】◇有(◇都市ガス◇プロパンガス)・◆無 【上水道】◆本管直結・◇入水槽 【下水道】◆公共下水・◇浄化槽
共有部分	設備等	【食堂・談話室】◆有(1箇所 32.43㎡)・◇無 【談話室】◆有(7箇所 計69.69㎡)・◇無 【台所】◆有(3箇所 計2.89㎡)・◇無 【脱衣室】◆有(3箇所 計11.81㎡)・◇無 【浴室】◆有(3箇所 計9.12㎡)・◇無 【共用トイレ】◆有(3箇所 計6.45㎡)・◇無 【洗濯室】◆有(2箇所 計7.71㎡)・◇無 【緊急通報設備】◆有(設置場所：トイレ、浴室、脱衣室)・◇無
付属施設		【駐車場】◇含む・◆含まない 【物置】◇含む・◆含まない 【専用庭】◇含む・◆含まない
所有者	◇貸主と同じ・◆貸主が所有者と異なる場合 建物所有者 住所 東京都世田谷区南烏山二丁目20番6 株式会社Kアセットマネジメント 代表取締役 佐藤 賢治 土地所有者 住所 貸主との建物賃貸借契約期間：2017年9月1日から2042年8月31日まで	

別表第2 賃料等

	金額など	支払方式	支払期限
電気料金 (月額)	電気料金 (消費税等込) 下記計算方法に基づく金額 計算方法 使用量に従量料金を乗じる 使用量 = (当月末日電気量メーター値) - (先月末日電気量メーター値) 従量料金 = 検針日当日の管轄電力会社のHP記載の従量電灯B第三段階の単価(円単位で切り上げたもの) ※居宅専用電気メーターを設置	支払委託方式 (収納会社名：株式会社シーエスエス)	前月分を毎月27日までに支払う
敷金	賃料の3か月分		入居翌月27日までに支払う
賃料・共益費	毎月払い		翌月分を毎月27日までに支払う

別表第3 状況把握・生活相談サービスの内容等

サービス内容	・状況把握サービス ・毎日お声掛けすることにより状況把握を行います（1回／日）。 ・緊急コール時は、ナースコールによる声がけを行い、未応答時には居宅へ訪問し、安否の確認を実施します。 ・生活相談サービス ・介護に関するお困りごとのご相談に対応いたします。 ・家族との連絡調整を行います。 ・健康相談に対応いたします。 ・定期健康診断は、提携医療機関をご紹介します。 ・その他生活に関するご相談に対応いたします。 ・緊急時対応サービス ・緊急通報設備により職員が対応します。 ・状況確認後、必要があれば救護手配いたします。		
サービスの提供方法	サービス提供者(運営事業者)	パナソニック エイジフリー株式会社	
	常駐する者及び時間帯	1名	24時間
	常駐する者の不在時の対応及び時間帯	—	—
サービス費(月額)	金額など	支払方式	支払期限
	入居者1名(同居人なし)の場合:25,905円(税込) 入居者2名(同居人あり)の場合:51,810円(税込)	支払委託方式 (収納会社名:株式会社シーエスエス)	当月分を翌月27日までに支払う

別表第4 (第9条第3項関係)

一	銃砲、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。
二	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。
三	排水管を腐食させるおそれのある液体を流すこと。
四	大音量でテレビ、ステレオ等の操作、ピアノ等の演奏を行うこと。
五	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。
六	上記のほか、騒音、振動、不潔行為等により、近隣又は他の入居者に迷惑をかけること。

別表第5 (第9条第4項関係)

一	階段、廊下等の共用部分に物品を置くこと。
二	階段、廊下等の共用部分に看板、ポスター等の広告物を掲示すること。
三	鑑賞用の小鳥、魚等であって明らかに近隣に迷惑をかけるおそれのない動物以外の犬、猫等の動物(別表第4第五号に掲げる動物を除く。)を飼育すること。

別表第6 (第9条第5項関係)

一	1か月以上継続して本物件を留守にすること。
---	-----------------------

別表第7 (第10条関係)

畳表の取替え、裏返し	ヒューズの取替え
障子紙の張替え	電球、蛍光灯の取替え
ふすま紙の張替え	その他費用が軽微な修繕

別表第8（第13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、及び第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。）

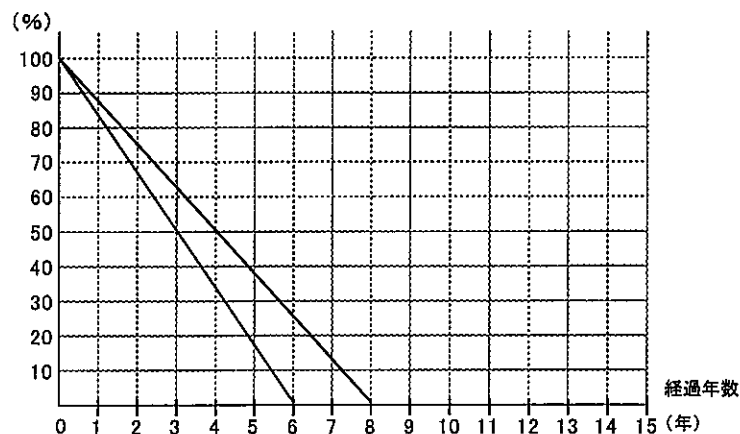
1 賃貸人・賃借人の修繕分担表

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. 壁等の画鋏、ピン等の穴（下地ボードの張替えは不要な程度のもの） 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污れ（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したり、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の） 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、クロス等にキズが付いたり、臭いが付着している場合） 2. 落書き等の故意による毀損
【設備、その他】	
1. 専門業者による全体のハウスクリーニング（賃借人が通常の清掃を実施している場合） 2. エアコンの内部洗浄（喫煙等の臭いなどが付着していない場合） 3. 消毒（台所・トイレ） 4. 浴槽、風呂釜等の取替え（破損等はないが、次の入居者確保のために行うもの） 5. 鍵の取替え（破損、鍵紛失のない場合） 6. 設備機器の故障、使用不能（機器の寿命によるもの）	1. ガスコンロ置き場、換気扇等の油污れ、すす（賃借人が清掃・手入れを怠った結果汚損が生じた場合） 2. 風呂、トイレ、洗面台の水垢、カビ等（賃借人が清掃・手入れを怠った結果汚損が生じた場合） 3. 日常の不適切な手入れもしくは用法違反による設備の毀損 4. 鍵の紛失又は破損による取替え 5. 戸建賃貸住宅の庭に生い茂った雑草

2 賃借人の負担単位				
負担内容		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。
	返鍵の	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 ※通常の清掃や退去時の清掃を怠った場合のみ	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）



3 原状回復工事施工目安単価

(物件に応じて、空欄に「対象箇所」、「単位」、「単価 (円)」を記入して使用してください。)

対象箇所		単位	単価（円）	
床	長尺シート	1 m ²	5,000 円	
天井・壁	壁（クロス）	1 m ²	1,000 円	
	天井（クロス）	1 m ²	1,000 円	
建具・柱	窓（ガラス・枠）	1 枚	40,000 円	
	網戸（網・枠）	1 枚	10,000 円	
	室内ドア・扉	1 枚	70,000 円	
	カーテンレール	1 箇所	5,000 円	
設備・その他	共通	照明器具	1 個	17,000 円
		電球・電灯類	1 個	3,000 円
		スイッチ	1 個	2,000 円
		コンセント	1 個	1,000 円
		エアコン	1 台	120,000 円
		テレビ用端子	1 個	1,000 円
		換気扇	1 個	10,000 円
	玄関・廊下	該当なし		
	台所・キッチン	該当なし		
	浴室・洗面所 ・トイレ	洗面台	一式	100,000 円
		給湯器類	一式	60,000 円
		便器	一式	125,000 円
		給排水設備	一式	30,000 円
	その他			

※この単価は、あくまでも目安であり、入居時における賃借人・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等を考慮して、賃借人・賃貸人双方で協議した施工単価で原状回復工事を実施することとなります。

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)。

・甲が指定する業者によるハウスクリーニング費用の実費
(フローリングのワックスがけにかかる費用、空調・エアコンの内部洗浄費用、台所、トイレの消毒にかかる費用。 目安：これら全てを実施して総額 3～4 万円。ただし、当該クリーニング費用は、実施時期、地域、業者によって変動する可能性がある)

乙：

実印

