「空き家・空き室を活用した居住支援方策検討事業」
契約書式集

（令和２年度空き家対策の担い手強化・連携モデル事業）

令和３年２月

神奈川県居住支援協議会

1　事業について

（１）背景

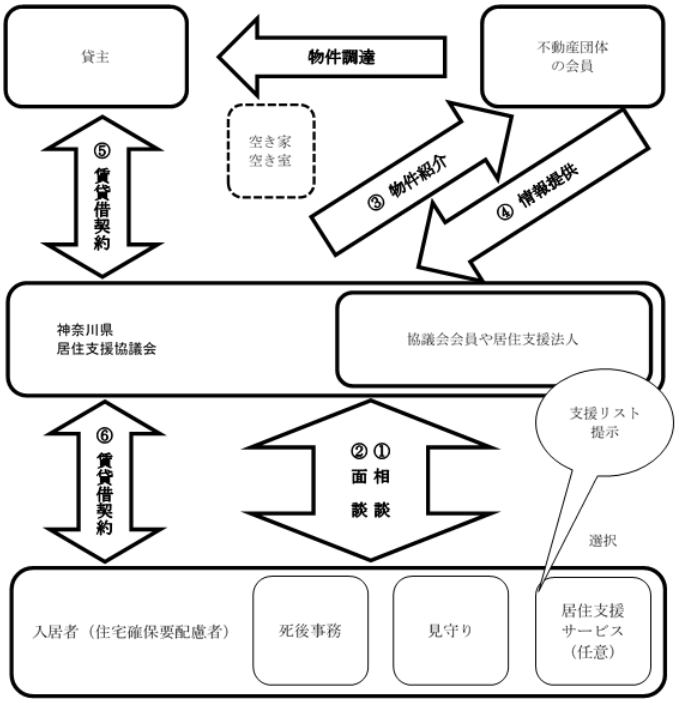
神奈川県居住支援協議会では、高齢者や障害者等の住宅確保要配慮者の居住支援について、関係団体と連携し、課題の解決方策を検討・協議している。さらに、急増する空き家の諸問題に対して、居住支援の観点から適切な対応及び支援施策を検討することを目的として空き家問題対策分科会を設置している。

また、神奈川県においては、「H30 年住宅・土地統計調査」によると県内の空き家約 48 万戸のうち、約 6 割（約 30 万戸）を賃貸住宅の空き家（室）が占めていることから、居住支援協議会のこれまでのノウハウや関係者との連携を通じて、空き家（室）対策と居住支援を連携させて空き家の利活用を図る必要がある。

（２）事業の目的

空き家（室）が増加する傾向にも関わらず、賃貸住宅貸主は、依然として住宅確保要配慮者の入居については消極的である。これは、神奈川県に限らず、全国共通の課題である。その主な原因は、入居後の管理やトラブル対応をすべて貸主が責任を負うことへの不安だと考えられる。

県内の空き家の半数以上を占める賃貸住宅の解消を図るため、様々な専門団体や職種で構成する居住支援協議会が入居後の見守りなどの居住支援メニューを付加価値にして転貸することで、入居者のみならず、空き家所有者である貸主に対しても安心感を提供し、居住支援と空き家・空き室の利活用の連携手法を検証するとともに、その手法を確立させることを目的に、汎用性のある契約様式の検討を行った。



《スキーム図》

2　作成した契約様式

神奈川県居住支援協議会会員で構成した事業検討会議において、極力原契約を生かす形で契約様式を検討。以下の契約様式をモデルとして提示する。

（１）貸主＝居住支援協議会

①原契約をそのまま活用し、「覚書」で対応　・・・**【覚書対応】**

②原契約を極力活かし、「特記事項」に本事業の目的等を明記・・・**【特記事項追加型】**

③本事業のためのオリジナルの契約様式　・・・**【条項盛り込み型】**

（２）居住支援協議会（貸主）＝入居者

国土交通省作成「賃貸住宅標準契約書」を基に、入居後のサービス内容、料金、残置家財の処分方法などを追記した。

また、「家財処分依頼書」を契約時に予め取り付け、死後事務が円滑に進むよう工夫した。

貸主　＝　居住支援協議会
の契約様式

【覚書対応】

覚　書

甲（貸主名）と乙（神奈川県居住支援協議会　会長塩川圭一）は以下の事項に関して合意した 。

１　乙は、国土交通省補助事業「空き家対策の担い手強化・連携モデル事業」において採択された「「空き家・空き室を活用した居住支援方策検討事業（以下「本事業」という。)」を実施するため、住宅確保要配慮者（以下「要配慮者」という。）の居住の安定のために本物件を借上げ、対象となる要配慮者へ転貸することを目的に使用する。

２　本事業終了後は、乙の権利義務を住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給促進に関する法律第 40 条に規定する法人（以下、「居住支援法人」という。）へ引き継ぐこととする。

３　前項において、本契約を引き継ぐ居住支援法人は、甲乙協議の上決定する。

４　本物件に入居する者は、甲および乙が認めた以下の者とする。

入居者氏名	生年月日	連絡先

以上を合意した証として、本書面を 2 通作成し、甲乙署名捺印の上、各々１通を所持する。

令和　　年　　月　　日

甲　　住　所

氏　名　　印

乙　　住　所　　横浜市中区太田町２－２２

公益社団法人かながわ住まいまちづくり協会内

氏　名　　神奈川県居住支援協議会

会　長　　塩川　圭一　　印

貸主　＝　居住支援協議会
の契約様式

【特記事項追加型】

賃貸住宅標準契約書

頭書

（１）賃貸借の目的物

<table>
<tr><td rowspan="5">建物の名称・所在地等</td><td>名　　称</td><td colspan="4"></td></tr>
<tr><td>所　在　地</td><td colspan="4"></td></tr>
<tr><td rowspan="3">建　て　方</td><td rowspan="3">共長一　同　建
屋　建
そ　戸　建
の　他</td><td rowspan="2">構　造</td><td>木造
非木造（　　）</td><td>工事完了年</td></tr>
<tr><td>階建</td><td rowspan="2">年
（大規模修繕を（　　）年実施）</td></tr>
<tr><td>戸　数</td><td>戸</td></tr>
<tr><td rowspan="4">住戸部分</td><td>住戸番号</td><td>号室</td><td>間取り</td><td colspan="2">（　　）LDK・DK・K／ワンルーム／</td></tr>
<tr><td>面　　積</td><td colspan="4">㎡　（それ以外に、バルコニー＿＿＿＿＿㎡）</td></tr>
<tr><td rowspan="2">設備等</td><td colspan="2">トイレ
浴室
シャワー
洗面台
洗濯機置場
給湯設備
ガスコンロ・電気コンロ・IH 調理器
冷暖房設備
備え付け照明設備
オートロック
地デジ対応・CATV 対応
インターネット対応
メールボックス
宅配ボックス
鍵</td><td colspan="2">専用（水洗・非水洗）・共用（水洗・非水洗）
有・無
有・無
有・無
有・無
有・無
有・無
有・無
有・無
有・無
有・無
有・無
有・無
有・無
有・無
有・無
有・無
（鍵 No.　　・　　本）</td></tr>
<tr><td colspan="2">使用可能電気容量
ガス
上水道
下水道</td><td colspan="2">（　　）アンペア
有(都市ガス・プロパンガス)・無
水道本管より直結・受水槽・井戸水
有(公共下水道・浄化槽)・無</td></tr>
<tr><td colspan="2">附　属　施　設</td><td>駐車場
バイク置場
自転車置場
物置
専用庭</td><td>含む・含まない
含む・含まない
含む・含まない
含む・含まない
含む・含まない
含む・含まない
含む・含まない</td><td>＿＿＿台分（位置番号：＿＿＿＿＿＿）
＿＿＿台分（位置番号：＿＿＿＿＿＿）
＿＿＿台分（位置番号：＿＿＿＿＿＿）</td></tr>
</table>

（２）契約期間

<table>
<tr><td>始期</td><td>年　　月　　日から</td><td rowspan="2">年　　月間</td></tr>
<tr><td>終期</td><td>年　　月　　日まで</td></tr>
</table>

（３）賃料等

<table>
<tr><th colspan="2">賃料・共益費</th><th colspan="2">支払期限</th><th colspan="2">支払方法</th></tr>
<tr><td>賃　料</td><td>円</td><td colspan="2">当月分・翌月分を
毎月　　日まで</td><td rowspan="3">振込、
口座
振替
又は
持参</td><td rowspan="2">振込先金融機関名：

預金：普通・当座
口座番号：
口座名義人：
振込手数料負担者：貸主・借主</td></tr>
<tr><td>共益費</td><td>円</td><td colspan="2">当月分・翌月分を
毎月　　日まで</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td colspan="2"></td><td>持参先：</td></tr>
<tr><td>敷　金</td><td colspan="2">賃料　　か月相当分
円</td><td>その他
一時金</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td colspan="2">附属施設使用料</td><td colspan="4"></td></tr>
<tr><td colspan="2">そ　の　他</td><td colspan="4"></td></tr>
</table>

（４）貸主及び管理業者

貸　主 （社名・代表者）	住　所　〒 氏　名　　電話番号
管理業者 （社名・代表者）	所在地　〒 商号（名称）　　電話番号 賃貸住宅管理業者登録番号　国土交通大臣（　）第　　号

＊貸主と建物の所有者が異なる場合は、次の欄も記載すること。

建物の所有者	住　所　〒 氏　名　　電話番号

（５）借主及び同居人

	借　　主	同　居　人
氏　　名	（氏名） 神奈川県居住支援協議会 会長　塩川　圭一 （電話番号） 045-664-6896	（氏名）　（年齢）　歳 （氏名）　（年齢）　歳 （氏名）　（年齢）　歳 合計　人
緊急時の連絡先	住　所　〒 氏　名　　電話番号　　借主との関係	

（６）家賃債務保証業者

家賃債務保証業者	所在地　〒 商号（名称）　　電話番号 家賃債務保証業者登録番号　国土交通大臣（　）第　　号

（契約の締結）
第１条　貸主（以下「甲」という。）及び借主（以下「乙」という。）は、頭書（１）に記載する賃貸借の目的物（以下「本物件」という。）について、以下の条項により賃貸借契約（以下「本契約」という。）を締結した。

（契約期間及び更新）
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、本契約を更新することができる。

（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。

（賃料）
第４条　乙は、頭書（３）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、次の各号の一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相当となった場合
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相当となった場合
三　近傍同種の建物の賃料に比較して賃料が不相当となった場合

（共益費）
第５条　乙は、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（３）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相当となったときは、協議の上、共益費を改定することができる。

（敷金）
第６条　乙は、本契約から生じる債務の担保として、頭書（３）に記載する敷金を甲に交付するものとする。
２　甲は、乙が本契約から生じる債務を履行しないときは、敷金をその債務の弁済に充てることができる。この場合において、乙は、本物件を明け渡すまでの間、敷金をもって当該債務の弁済に充てることを請求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、遅滞なく、敷金の全額を乙に返還しなければならない。ただし、本物件の明渡し時に、賃料の滞納、第 15 条に規定する原状回復に要する費用の未払いその他の本契約から生じる乙の債務の不履行が存在する場合には、甲は、当該債務の額を敷金から差し引いた額を返還するものとする。
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。

（反社会的勢力の排除）
第７条　甲及び乙は、それぞれ相手方に対し、次の各号の事項を確約する。
一　自らが、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。）ではないこと。
二　自らの役員（業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者をいう。）が反社会的勢力ではないこと。

三　反社会的勢力に自己の名義を利用させ、この契約を締結するものでないこと。
四　自ら又は第三者を利用して、次の行為をしないこと。
ア　相手方に対する脅迫的な言動又は暴力を用いる行為
イ　偽計又は威力を用いて相手方の業務を妨害し、又は信用を毀損する行為
２　乙は、甲の承諾の有無にかかわらず、本物件の全部又は一部につき、反社会的勢力に賃借権を譲渡し、又は転貸してはならない。

（禁止又は制限される行為）
第８条　乙は、甲の書面による承諾を得ることなく、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１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２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３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。

（契約期間中の修繕）
第９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。この場合の修繕に要する費用については、乙の責めに帰すべき事由により必要となったものは乙が負担し、その他のものは甲が負担するものとする。
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、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　乙は、本物件内に修繕を要する箇所を発見したときは、甲にその旨を通知し修繕の必要について協議するものとする。
４　前項の規定による通知が行われた場合において、修繕の必要が認められるにもかかわらず、甲が正当な理由なく修繕を実施しないときは、乙は自ら修繕を行うことができる。この場合の修繕に要する費用については、第１項に準ずるものとする。
５　乙は、別表第４に掲げる修繕について、第１項に基づき甲に修繕を請求するほか、自ら行うことができる。乙が自ら修繕を行う場合においては、修繕に要する費用は乙が負担するものとし、甲への通知及び甲の承諾を要しない。

（契約の解除）
第 10 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、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　前条第１項後段に規定する乙の費用負担義務
２　甲は、乙が次に掲げる義務に違反した場合において、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ずに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８条各項に規定する義務（同条第３項に規定する義務のうち、別表第１第六号から第八号に掲げる行為に係るものを除く。）
三　その他本契約書に規定する乙の義務
３　甲又は乙の一方について、次のいずれかに該当した場合には、その相手方は、何らの催告

も要せずして、本契約を解除することができる。
一　第７条第１項各号の確約に反する事実が判明した場合
二　契約締結後に自ら又は役員が反社会的勢力に該当した場合
４　甲は、乙が第７条第２項に規定する義務に違反した場合又は別表第１第六号から第八号に掲げる行為を行った場合には、何らの催告も要せずして、本契約を解除することができる。

（乙からの解約）
第 11 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（本契約の解約後の賃料相当額を含む。）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。

（一部滅失等による賃料の減額等）
第 12 条　本物件の一部が滅失その他の事由により使用できなくなった場合において、それが乙の責めに帰することができない事由によるものであるときは、賃料は、その使用できなくなった部分の割合に応じて、減額されるものとする。この場合において、甲及び乙は、減額の程度、期間その他必要な事項について協議するものとする。
２　本物件の一部が滅失その他の事由により使用できなくなった場合において、残存する部分のみでは乙が賃借をした目的を達することができないときは、乙は、本契約を解除することができる。

（契約の終了）
第 13 条　本契約は、本物件の全部が滅失その他の事由により使用できなくなった場合には、これによって終了する。

（明渡し）
第 14 条　乙は、本契約が終了する日までに（第 10 条の規定に基づき本契約が解除された場合にあっては、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。

（明渡し時の原状回復）
第 15 条　乙は、通常の使用に伴い生じた本物件の損耗及び本物件の経年変化を除き、本物件を原状回復しなければならない。ただし、乙の責めに帰することができない事由により生じたものについては、原状回復を要しない。
２　甲及び乙は、本物件の明渡し時において、契約時に特約を定めた場合は当該特約を含め、別表第５の規定に基づき乙が行う原状回復の内容及び方法について協議するものとする。

（立入り）
第 16 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。

（家賃債務保証業者の提供する保証）
第 17 条　頭書（６）に記載する家賃債務保証業者の提供する保証を利用する場合には、家賃債務保証業者が提供する保証の内容については別に定めるところによるものとし、甲及び乙は、本契約と同時に当該保証を利用するために必要な手続を取らなければならない。

（協議）
第 18 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。

（特約条項）
第 19 条　第 18 条までの規定以外に、本契約の特約については、下記のとおりとする。

１　乙は、国土交通省補助事業「空き家対策の担い手強化・連携モデル事業」において採択された「「空き家・空き室を活用した居住支援方策検討事業（以下「本事業」という。)」を実施するため、住宅確保要配慮者（以下「要配慮者」という。）の居住の安定のために本物件を借上げ、対象となる要配慮者へ転貸することを目的に使用する。

２　本事業終了後は、乙の権利義務を住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給促進に関する法律第 40 条に規定する法人（以下、「居住支援法人」という。）へ引き継ぐこととする。

３　前項において、本契約を引き継ぐ居住支援法人は、甲乙協議の上決定する。

４　本物件に入居する者は、甲および乙が認めた者とする。

甲

印

乙

印

別表第１（第８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　本物件を、反社会的勢力の事務所その他の活動の拠点に供すること。
七　本物件又は本物件の周辺において、著しく粗野若しくは乱暴な言動を行い、又は威勢を示すことにより、付近の住民又は通行人に不安を覚えさせること。
八　本物件に反社会的勢力を居住させ、又は反復継続して反社会的勢力を出入りさせること。

別表第２（第８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　観賞用の小鳥、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１第五号に掲げる動物を除く。）を飼育すること。

別表第３（第８条第５項関係）

一　頭書（５）に記載する同居人に新たな同居人を追加（出生を除く。）すること。
二　１か月以上継続して本物件を留守にすること。

別表第４（第９条第５項関係）

ヒューズの取替え	蛇口のパッキン、コマの取替え
風呂場等のゴム栓、鎖の取替え	電球、蛍光灯の取替え
その他費用が軽微な修繕	

別表第５（第 15 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、
・　借主の故意・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、借主が負担すべき費用となる。なお、震災等の不可抗力による損耗、上階の居住者など借主と無関係な第三者がもたらした損耗等については、借主が負担すべきものではない。
・　建物・設備等の自然的な劣化・損耗等（経年変化）及び借主の通常の使用により生ずる損耗等（通常損耗）については、貸主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 条並びに消費者契約法第８条、第８条の２、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。）

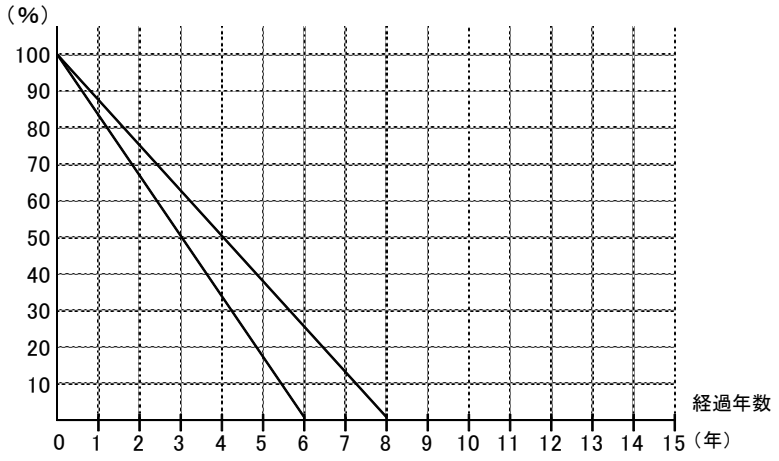
１　貸主・借主の修繕分担表

貸主の負担となるもの	借主の負担となるもの
【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（借主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．壁等の画鋲、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（借主所有）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.借主が日常の清掃を怠ったための台所の油汚れ(使用後の手入れが悪く、ススや油が付着している場合) ２．借主が結露を放置したことで拡大したカビ、シミ（貸主に通知もせず、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、借主が放置したため壁が腐食 ４．タバコ等のヤニ、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．借主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（借主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（破損等はしていないが、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、換気扇等の油汚れ、すす（借主が清掃・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（借主が清掃・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又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　借主の負担単位

負担内容		借主の負担単位		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、借主が毀損した箇所を含む一面分までは張替え費用を借主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え費用を借主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本単位	（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。
	鍵の返却	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、部位又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借主負担割合（耐用年数６年及び８年、定額法の場合）
借主負担割合（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				
天井・壁				
建具・柱				
設備・その他	共通			
	玄関・廊下			
	台所・キッチン			
	浴室・洗面所・トイレ			
その他				

※この単価は、あくまでも目安であり、入居時における借主・貸主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、借主・貸主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、借主は、例外として、下記の費用については、借主の負担とすることに合意します（ただし、民法第 90 条並びに消費者契約法第８条、第８条の２、第９条及び第 10 条に反しない内容に限ります）。

（括弧内は、本来は貸主が負担すべきものである費用を、特別に借主が負担することとする理由。）

・

（　　甲：　　印
　　乙：　　印　）

記名押印欄

下記貸主（甲）と借主（乙）は、本物件について上記のとおり賃貸借契約を締結したことを証するため、本契約書２通を作成し、甲乙記名押印の上、各自その１通を保有する。

平成　　年　　月　　日

貸主（甲）　住所　〒
氏名　　印
電話番号

借主（乙）　住所　〒231-0011
横浜市中区太田町２－２２
（公社）かながわ住まいまちづくり協会内
氏名　神奈川県居住支援協議会
会　長　塩川　圭一　　印
電話番号　045-664-6896

媒介業者代理　免許証番号〔　　〕知事・国土交通大臣（　　）第　　号

事務所所在地

商号（名称）

代表者氏名　　印

宅地建物取引士　登録番号〔　　〕知事　第　　号

氏名　　印

貸主　＝　居住支援協議会
の契約様式

【条項盛り込み追加型】

賃貸住宅標準契約書

頭書

（１）賃貸借の目的物

建物の名称・所在地等	名　　称				
	所　在　地				
	建　て　方	共同建 長屋建 一戸建 その他	構　造	木造 非木造（　　） 階建	工事完了年 年 （大規模修繕を（　　）年実施）
			戸　数	戸	
住戸部分	住戸番号	号室	間取り	（　　）LDK・DK・K／ワンルーム／	
	面　　積	㎡　（それ以外に、バルコニー＿＿＿＿＿㎡）			

設備等		
トイレ	専用（水洗・非水洗）・共用（水洗・非水洗）	
浴室	有・無	
シャワー	有・無	
洗面台	有・無	
洗濯機置場	有・無	
給湯設備	有・無	
ガスコンロ・電気コンロ・IH 調理器	有・無	
冷暖房設備	有・無	
備え付け照明設備	有・無	
オートロック	有・無	
地デジ対応・CATV 対応	有・無	
インターネット対応	有・無	
メールボックス	有・無	
宅配ボックス	有・無	
鍵	有・無	（鍵 No.　　・　　本）
	有・無	
	有・無	
使用可能電気容量	（　　）アンペア	
ガス	有(都市ガス・プロパンガス)・無	
上水道	水道本管より直結・受水槽・井戸水	
下水道	有(公共下水道・浄化槽)・無	

附属施設			
駐車場	含む・含まない	＿＿＿台分（位置番号：＿＿＿＿＿）	
バイク置場	含む・含まない	＿＿＿台分（位置番号：＿＿＿＿＿）	
自転車置場	含む・含まない	＿＿＿台分（位置番号：＿＿＿＿＿）	
物置	含む・含まない		
専用庭	含む・含まない		
	含む・含まない		
	含む・含まない		

（２）契約期間

始期	年　　月　　日から	年　　月間
終期	年　　月　　日まで	

（３）賃料等

<table>
<tr><th colspan="2">賃料・共益費</th><th>支払期限</th><th colspan="2">支払方法</th></tr>
<tr><td>賃　料</td><td>円</td><td>当月分・翌月分を
毎月　　日まで</td><td rowspan="3">振込、
口座
振替
又は
持参</td><td rowspan="2">振込先金融機関名：

預金：普通・当座
口座番号：
口座名義人：
振込手数料負担者：貸主・借主</td></tr>
<tr><td>共益費</td><td>円</td><td>当月分・翌月分を
毎月　　日まで</td></tr>
<tr><td colspan="2"></td><td colspan="2">持参先：</td></tr>
<tr><td>敷　金</td><td colspan="2">賃料　　か月相当分
円</td><td>その他
一時金</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">附属施設使用料</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td colspan="2">そ　の　他</td><td colspan="3"></td></tr>
</table>

（４）貸主及び管理業者

<table>
<tr><td>貸　主
（社名・代表者）</td><td>住　所　〒
氏　名　　電話番号</td></tr>
<tr><td>管理業者
（社名・代表者）</td><td>所在地　〒
商号（名称）　　電話番号
賃貸住宅管理業者登録番号　国土交通大臣（　）第　　号</td></tr>
</table>

＊貸主と建物の所有者が異なる場合は、次の欄も記載すること。

<table>
<tr><td>建物の所有者</td><td>住　所　〒
氏　名　　電話番号</td></tr>
</table>

（５）借主及び入居者

<table>
<tr><th></th><th>借　　主</th><th>入居者名</th></tr>
<tr><td>氏　　名</td><td>（氏名）
神奈川県居住支援協議会
会長　塩川　圭一
（電話番号）
045-664-6896</td><td>（氏名）　　（年齢）　歳
（氏名）　　（年齢）　歳
合計　人
電話番号</td></tr>
<tr><td>緊急時の連絡先</td><td colspan="2">住　所　〒
氏　名　　電話番号　　借主との関係</td></tr>
</table>

（６）家賃債務保証業者

<table>
<tr><td>家賃債務保証業者</td><td>所在地　〒
商号（名称）　　電話番号
家賃債務保証業者登録番号　国土交通大臣（　）第　　号</td></tr>
</table>

（契約の締結）
第１条　貸主（以下「甲」という。）及び借主（以下「乙」という。）は、頭書（１）に記載する賃貸借の目的物（以下「本物件」という。）について、以下の条項により賃貸借契約（以下「本契約」という。）を締結した。

（契約期間及び更新）
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、本契約を更新することができる。

（使用目的）
第３条　乙は、国土交通省補助事業「空き家対策の担い手強化・連携モデル事業」において採択された「「空き家・空き室を活用した居住支援方策検討事業（以下「本事業」という。）」を実施するため、住宅確保要配慮者（以下「要配慮者」という。）の居住の安定のために本物件を借上げ、対象となる要配慮者へ転貸することを目的に使用する。
２　本事業終了後は、乙の権利義務を住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給促進に関する法律第 40 条に規定する法人（以下、「居住支援法人」という。）へ引き継ぐこととする。
３　前項において、本契約を引き継ぐ居住支援法人は、甲乙協議の上決定する。

（入居者）
第４条　本物件に入居する者は、甲および乙が認めた者とする。

（賃料）
第５条　乙は、頭書（３）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、次の各号の一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相当となった場合
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相当となった場合
三　近傍同種の建物の賃料に比較して賃料が不相当となった場合

（共益費）
第６条　乙は、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（３）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相当となったときは、協議の上、共益費を改定することができる。

（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（３）に記載する敷金を甲に交付するものとする。
２　甲は、乙が本契約から生じる債務を履行しないときは、敷金をその債務の弁済に充てることができる。この場合において、乙は、本物件を明け渡すまでの間、敷金をもって当該債務の弁済に充てることを請求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、遅滞なく、敷金の全額を乙に返還しなければならない。ただし、本物件の明渡し時に、賃料の滞納、第 16 条に規定する原状回復に要する費用の未払いその他の本契約から生じる乙の債務の不履行が存在する場合には、甲は、当該債務の額を敷金から差し引いた額を返還するものとする。
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。

（反社会的勢力の排除）
第８条　甲及び乙は、それぞれ相手方に対し、次の各号の事項を確約する。
一　自らが、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。）ではないこと。
二　自らの役員（業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者をいう。）が反社会的勢力ではないこと。
三　反社会的勢力に自己の名義を利用させ、この契約を締結するものでないこと。
四　自ら又は第三者を利用して、次の行為をしないこと。
ア　相手方に対する脅迫的な言動又は暴力を用いる行為
イ　偽計又は威力を用いて相手方の業務を妨害し、又は信用を毀損する行為
２　乙は、甲の承諾の有無にかかわらず、本物件の全部又は一部につき、反社会的勢力に賃借権を譲渡し、又は転貸してはならない。

（禁止又は制限される行為）
第９条　乙は、甲の書面による承諾を得ることなく、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１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２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３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。

（契約期間中の修繕）
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。この場合の修繕に要する費用については、乙の責めに帰すべき事由により必要となったものは乙が負担し、その他のものは甲が負担するものとする。
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、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　乙は、本物件内に修繕を要する箇所を発見したときは、甲にその旨を通知し修繕の必要について協議するものとする。
４　前項の規定による通知が行われた場合において、修繕の必要が認められるにもかかわらず、甲が正当な理由なく修繕を実施しないときは、乙は自ら修繕を行うことができる。この場合の修繕に要する費用については、第１項に準ずるものとする。
５　乙は、別表第４に掲げる修繕について、第１項に基づき甲に修繕を請求するほか、自ら行うことができる。乙が自ら修繕を行う場合においては、修繕に要する費用は乙が負担するものとし、甲への通知及び甲の承諾を要しない。

（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、本契約を解除することができる。
一　第５条第１項に規定する賃料支払義務
二　第６条第２項に規定する共益費支払義務
三　前条第１項後段に規定する乙の費用負担義務

２　甲は、乙が次に掲げる義務に違反した場合において、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ずに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（同条第３項に規定する義務のうち、別表第１第六号から第八号に掲げる行為に係るものを除く。）
三　その他本契約書に規定する乙の義務
３　甲又は乙の一方について、次のいずれかに該当した場合には、その相手方は、何らの催告も要せずして、本契約を解除することができる。
一　第８条第１項各号の確約に反する事実が判明した場合
二　契約締結後に自ら又は役員が反社会的勢力に該当した場合
４　甲は、乙が第８条第２項に規定する義務に違反した場合又は別表第１第六号から第八号に掲げる行為を行った場合には、何らの催告も要せずして、本契約を解除することができる。

（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（本契約の解約後の賃料相当額を含む。）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。

（一部滅失等による賃料の減額等）
第 13 条　本物件の一部が滅失その他の事由により使用できなくなった場合において、それが乙の責めに帰することができない事由によるものであるときは、賃料は、その使用できなくなった部分の割合に応じて、減額されるものとする。この場合において、甲及び乙は、減額の程度、期間その他必要な事項について協議するものとする。
２　本物件の一部が滅失その他の事由により使用できなくなった場合において、残存する部分のみでは乙が賃借をした目的を達することができないときは、乙は、本契約を解除することができる。

（契約の終了）
第 14 条　本契約は、本物件の全部が滅失その他の事由により使用できなくなった場合には、これによって終了する。

（明渡し）
第 15 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っては、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。

（明渡し時の原状回復）
第 16 条　乙は、通常の使用に伴い生じた本物件の損耗及び本物件の経年変化を除き、本物件を原状回復しなければならない。ただし、乙の責めに帰することができない事由により生じたものについては、原状回復を要しない。
２　甲及び乙は、本物件の明渡し時において、契約時に特約を定めた場合は当該特約を含め、別表第５の規定に基づき乙が行う原状回復の内容及び方法について協議するものとする。

（立入り）
第 17 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。

（家賃債務保証業者の提供する保証）
第 18 条　頭書（６）に記載する家賃債務保証業者の提供する保証を利用する場合には、家賃債務保証業者が提供する保証の内容については別に定めるところによるものとし、甲及び乙は、本契約と同時に当該保証を利用するために必要な手続を取らなければならない。

（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。

（特約条項）
第 20 条　第 19 条までの規定以外に、本契約の特約については、下記のとおりとする。

甲：　　印

別表第１（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　本物件を、反社会的勢力の事務所その他の活動の拠点に供すること。
七　本物件又は本物件の周辺において、著しく粗野若しくは乱暴な言動を行い、又は威勢を示すことにより、付近の住民又は通行人に不安を覚えさせること。
八　本物件に反社会的勢力を居住させ、又は反復継続して反社会的勢力を出入りさせること。

別表第２（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　観賞用の小鳥、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１第五号に掲げる動物を除く。）を飼育すること。

別表第３（第９条第５項関係）

一　頭書（５）に記載する同居人に新たな同居人を追加（出生を除く。）すること。
二　１か月以上継続して本物件を留守にすること。

別表第４（第 10 条第５項関係）

ヒューズの取替え	蛇口のパッキン、コマの取替え
風呂場等のゴム栓、鎖の取替え	電球、蛍光灯の取替え
その他費用が軽微な修繕	

別表第５（第 16 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、
・　借主の故意・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、借主が負担すべき費用となる。なお、震災等の不可抗力による損耗、上階の居住者など借主と無関係な第三者がもたらした損耗等については、借主が負担すべきものではない。
・　建物・設備等の自然的な劣化・損耗等（経年変化）及び借主の通常の使用により生ずる損耗等（通常損耗）については、貸主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 条並びに消費者契約法第８条、第８条の２、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。）

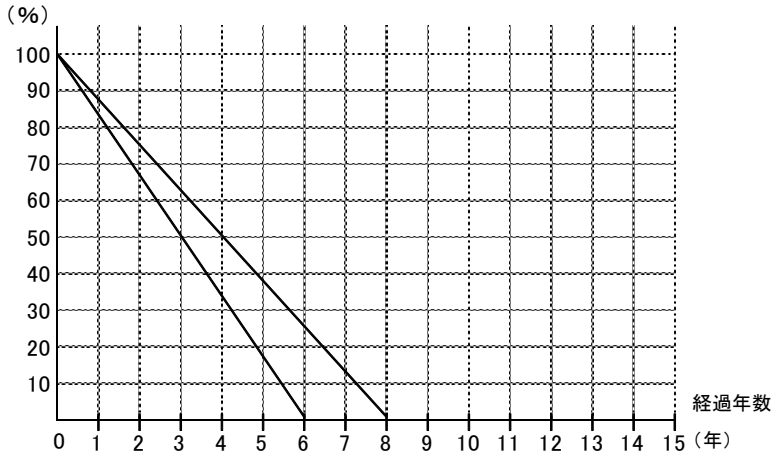
１　貸主・借主の修繕分担表

貸主の負担となるもの	借主の負担となるもの
【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（借主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．壁等の画鋲、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（借主所有）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.借主が日常の清掃を怠ったための台所の油汚れ(使用後の手入れが悪く、ススや油が付着している場合) ２．借主が結露を放置したことで拡大したカビ、シミ（貸主に通知もせず、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、借主が放置したため壁が腐食 ４．タバコ等のヤニ、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．借主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（借主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（破損等はしていないが、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、換気扇等の油汚れ、すす（借主が清掃・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（借主が清掃・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又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　借主の負担単位

負担内容			借主の負担単位	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、借主が毀損した箇所を含む一面分までは張替え費用を借主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え費用を借主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本単位	（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。
	鍵の返却	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、部位又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借主負担割合（耐用年数６年及び８年、定額法の場合）
借主負担割合（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				
天井・壁				
建具・柱				
設備・その他	共通			
	玄関・廊下			
	台所・キッチン			
	浴室・洗面所・トイレ			
その他				

※この単価は、あくまでも目安であり、入居時における借主・貸主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、借主・貸主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、借主は、例外として、下記の費用については、借主の負担とすることに合意します（ただし、民法第 90 条並びに消費者契約法第８条、第８条の２、第９条及び第 10 条に反しない内容に限ります）。

（括弧内は、本来は貸主が負担すべきものである費用を、特別に借主が負担することとする理由。）

・

（　　）

甲：　　印

乙：　　印

記名押印欄

下記貸主（甲）と借主（乙）は、本物件について上記のとおり賃貸借契約を締結したことを証するため、本契約書２通を作成し、甲乙記名押印の上、各自その１通を保有する。

令和　　年　　月　　日

貸主（甲）　住所　〒

氏名　　印

電話番号

借主（乙）　住所　〒231-0011

神奈川県横浜市中区太田町２－２２

公益社団法人かながわ住まいまちづくり協会内

氏名　神奈川県居住支援協議会

会　長　　塩川　圭一　　印

電話番号　０４５－６６４－６８９６

媒介業者代理　免許証番号〔　　〕　知事・国土交通大臣（　　）　第　　号

事務所所在地

商号（名称）

代表者氏名　　印

宅地建物取引士　　登録番号〔　　〕知事　第　　号

氏名　　印

居住支援協議会（貸主）＝入居者
の契約様式

賃貸住宅標準契約書

頭書

（１）賃貸借の目的物

<table>
<tr><td rowspan="5">建物の名称・所在地等</td><td>名　　称</td><td colspan="4"></td></tr>
<tr><td>所　在　地</td><td colspan="4"></td></tr>
<tr><td rowspan="3">建　て　方</td><td rowspan="3">共同建
長屋建
一戸建
その他</td><td rowspan="2">構　造</td><td>木造</td><td>工事完了年</td></tr>
<tr><td>非木造（　　）
階建</td><td rowspan="2">年
（大規模修繕を（　　）年実施）</td></tr>
<tr><td>戸　数</td><td>戸</td></tr>
<tr><td rowspan="6">住戸部分</td><td>住戸番号</td><td>号室</td><td>間取り</td><td colspan="2">（　　）LDK・DK・K／ワンルーム／</td></tr>
<tr><td>面　　積</td><td colspan="4">㎡　（それ以外に、バルコニー＿＿＿＿＿㎡）</td></tr>
<tr><td rowspan="4">設備等</td><td colspan="2">トイレ
浴室
シャワー
洗面台
洗濯機置場
給湯設備
ガスコンロ・電気コンロ・IH 調理器
冷暖房設備
備え付け照明設備
オートロック
地デジ対応・CATV 対応
インターネット対応
メールボックス
宅配ボックス
鍵</td><td colspan="2">専用（水洗・非水洗）・共用（水洗・非水洗）
有・無
有・無
有・無
有・無
有・無
有・無
有・無
有・無
有・無
有・無
有・無
有・無
有・無
有・無
有・無
有・無
（鍵 No.　　・　　本）</td></tr>
<tr><td colspan="2">使用可能電気容量
ガス
上水道
下水道</td><td colspan="2">（　　）アンペア
有(都市ガス・プロパンガス)・無
水道本管より直結・受水槽・井戸水
有(公共下水道・浄化槽)・無</td></tr>
<tr><td colspan="2">附属施設</td><td>駐車場
バイク置場
自転車置場
物置
専用庭</td><td>含む・含まない
含む・含まない
含む・含まない
含む・含まない
含む・含まない
含む・含まない
含む・含まない</td><td>＿＿＿台分（位置番号：＿＿＿＿＿＿）
＿＿＿台分（位置番号：＿＿＿＿＿＿）
＿＿＿台分（位置番号：＿＿＿＿＿＿）</td></tr>
</table>

（２）契約期間

始期	年　　月　　日から	年　　月間
終期	年　　月　　日まで	

（３）賃料等

<table>
<tr><th colspan="2">賃料・共益費</th><th>支払期限</th><th colspan="2">支払方法</th></tr>
<tr><td>賃　料</td><td>円</td><td>当月分・翌月分を
毎月　　日まで</td><td rowspan="3">振込、
口座
振替
又は
持参</td><td rowspan="2">振込先金融機関名：

預金：普通・当座
口座番号：
口座名義人：
振込手数料負担者：貸主・借主</td></tr>
<tr><td>共益費</td><td>円</td><td>当月分・翌月分を
毎月　　日まで</td></tr>
<tr><td colspan="2"></td><td colspan="2">持参先：</td></tr>
<tr><td>敷　金</td><td>賃料　　か月相当分
円</td><td>その他
一時金</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td colspan="2">附属施設使用料</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td colspan="2">そ　の　他</td><td colspan="3"></td></tr>
</table>

（４）貸主及び管理業者

<table>
<tr><td>貸　主
（社名・代表者）</td><td>住　所　　〒231-0011　横浜市中区太田町２－２２
（公社）かながわ住まいまちづくり協会内
氏　名　　神奈川県居住支援協議会　会長　塩川　圭一
電話番号　045-664-6896</td></tr>
<tr><td>管理業者
（社名・代表者）</td><td>所在地　〒
商号（名称）　　電話番号
賃貸住宅管理業者登録番号　国土交通大臣（　）第　　号</td></tr>
</table>

＊貸主と建物の所有者が異なる場合は、次の欄も記載すること。

<table>
<tr><td>建物の所有者</td><td>住　所　〒
氏　名　　電話番号</td></tr>
</table>

（５）借主及び同居人

<table>
<tr><td></td><td>借　　主</td><td>同　居　人</td></tr>
<tr><td>氏　　名</td><td>（氏名）
（年齢）　　歳
（電話番号）</td><td>（氏名）　　（年齢）　　歳
（氏名）　　（年齢）　　歳
（氏名）　　（年齢）　　歳
合計　　人</td></tr>
<tr><td>緊急時の連絡先</td><td colspan="2">住　所　〒
氏　名　　電話番号　　借主との関係</td></tr>
</table>

（６）家賃債務保証業者

<table>
<tr><td>家賃債務保証業者</td><td>所在地　〒
商号（名称）　　電話番号
家賃債務保証業者登録番号　国土交通大臣（　）第　　号</td></tr>
</table>

（契約の締結）
第１条　貸主（以下「甲」という。）及び借主（以下「乙」という。）は、頭書（１）に記載する賃貸借の目的物（以下「本物件」という。）について、以下の条項により賃貸借契約（以下「本契約」という。）を締結した。

（契約期間及び更新）
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、本契約を更新することができる。

（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　甲は、国土交通省補助事業「空き家対策の担い手強化・連携モデル事業」において採択された「「空き家・空き室を活用した居住支援方策検討事業（以下「本事業」という。）」において、乙の居住の安定のために本物件を借上げ、乙へ転貸する。
３　本事業終了後は、甲の権利義務を住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給促進に関する法律第 40 条に規定する法人（以下、「居住支援法人」という。）へ引き継ぐこととする。
４　甲は、前項において、本契約を引き継いだ居住支援法人の情報を乙に報告する。

（賃料）
第４条　乙は、頭書（３）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、次の各号の一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相当となった場合
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相当となった場合
三　近傍同種の建物の賃料に比較して賃料が不相当となった場合

（共益費）
第５条　乙は、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（３）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相当となったときは、協議の上、共益費を改定することができる。

（敷金）
第６条　乙は、本契約から生じる債務の担保として、頭書（３）に記載する敷金を甲に交付するものとする。
２　甲は、乙が本契約から生じる債務を履行しないときは、敷金をその債務の弁済に充てることができる。この場合において、乙は、本物件を明け渡すまでの間、敷金をもって当該債務の弁済に充てることを請求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、遅滞なく、敷金の全額を乙に返還しなければならない。ただし、本物件の明渡し時に、賃料の滞納、第 15 条に規定する原状回復に要する費用の未払いその他の本契約から生じる乙の債務の不履行が存在する場合には、甲は、当該債務の額を敷金から差し引いた額を返還するものとする。
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。

（反社会的勢力の排除）
第７条　甲及び乙は、それぞれ相手方に対し、次の各号の事項を確約する。
一　自らが、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。）ではないこと。
二　自らの役員（業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者をいう。）が反社会的勢力

ではないこと。
三　反社会的勢力に自己の名義を利用させ、この契約を締結するものでないこと。
四　自ら又は第三者を利用して、次の行為をしないこと。
ア　相手方に対する脅迫的な言動又は暴力を用いる行為
イ　偽計又は威力を用いて相手方の業務を妨害し、又は信用を毀損する行為
２　乙は、甲の承諾の有無にかかわらず、本物件の全部又は一部につき、反社会的勢力に賃借権を譲渡し、又は転貸してはならない。

（禁止又は制限される行為）
第８条　乙は、甲の書面による承諾を得ることなく、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１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２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３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。

（契約期間中の修繕）
第９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。この場合の修繕に要する費用については、乙の責めに帰すべき事由により必要となったものは乙が負担し、その他のものは甲が負担するものとする。
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、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　乙は、本物件内に修繕を要する箇所を発見したときは、甲にその旨を通知し修繕の必要について協議するものとする。
４　前項の規定による通知が行われた場合において、修繕の必要が認められるにもかかわらず、甲が正当な理由なく修繕を実施しないときは、乙は自ら修繕を行うことができる。この場合の修繕に要する費用については、第１項に準ずるものとする。
５　乙は、別表第４に掲げる修繕について、第１項に基づき甲に修繕を請求するほか、自ら行うことができる。乙が自ら修繕を行う場合においては、修繕に要する費用は乙が負担するものとし、甲への通知及び甲の承諾を要しない。

（契約の解除）
第 10 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、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　前条第１項後段に規定する乙の費用負担義務
２　甲は、乙が次に掲げる義務に違反した場合において、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ずに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８条各項に規定する義務（同条第３項に規定する義務のうち、別表第１第六号から第八号に掲げる行為に係るものを除く。）
三　その他本契約書に規定する乙の義務
３　甲又は乙の一方について、次のいずれかに該当した場合には、その相手方は、何らの催告も要せずして、本契約を解除することができる。

一　第７条第１項各号の確約に反する事実が判明した場合
二　契約締結後に自ら又は役員が反社会的勢力に該当した場合
４　甲は、乙が第７条第２項に規定する義務に違反した場合又は別表第１第六号から第八号に掲げる行為を行った場合には、何らの催告も要せずして、本契約を解除することができる。

（乙からの解約）
第 11 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（本契約の解約後の賃料相当額を含む。）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。

（一部滅失等による賃料の減額等）
第 12 条　本物件の一部が滅失その他の事由により使用できなくなった場合において、それが乙の責めに帰することができない事由によるものであるときは、賃料は、その使用できなくなった部分の割合に応じて、減額されるものとする。この場合において、甲及び乙は、減額の程度、期間その他必要な事項について協議するものとする。
２　本物件の一部が滅失その他の事由により使用できなくなった場合において、残存する部分のみでは乙が賃借をした目的を達することができないときは、乙は、本契約を解除することができる。

（契約の終了）
第 13 条　本契約は、本物件の全部が滅失その他の事由により使用できなくなった場合には、これによって終了する。

（明渡し）
第 14 条　乙は、本契約が終了する日までに（第 10 条の規定に基づき本契約が解除された場合にあっては、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。

（明渡し時の原状回復）
第 15 条　乙は、通常の使用に伴い生じた本物件の損耗及び本物件の経年変化を除き、本物件を原状回復しなければならない。ただし、乙の責めに帰することができない事由により生じたものについては、原状回復を要しない。
２　甲及び乙は、本物件の明渡し時において、契約時に特約を定めた場合は当該特約を含め、別表第５の規定に基づき乙が行う原状回復の内容及び方法について協議するものとする。

（立入り）
第 16 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。

（家賃債務保証業者の提供する保証）
第 17 条　頭書（６）に記載する家賃債務保証業者の提供する保証を利用する場合には、家賃債務保証業者が提供する保証の内容については別に定めるところによるものとし、甲及び乙は、本契約と同時に当該保証を利用するために必要な手続を取らなければならない。

（協議）
第 18 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。

（特約条項）
第 19 条　第 18 条までの規定以外に、本契約の特約については、以下のとおりとする。

本契約に伴い甲が乙に提供する居住支援サービス（以下、「サービス」という。）について以下のとおり定める。

（サービスの内容）
第１条　甲は乙に対し、乙の承諾の上、次のサービスを提供する。
一　電話による自動音声安否確認サービス
二　乙死亡後の指定連絡先、相続人への連絡
三　相続人の探索
四　相続人不在の場合、相続財産管理人の選任の申し立て
五　乙死亡後の残存家財の撤去・廃棄処分
但し、指定連絡先又は乙の親族がこれを実施する旨を甲に申し出た場合には、甲は提供する義務を免れることとする。また、甲以外の者が実施したときは、その実施に要した費用は実施した者が負担することとし、甲は負担しない。
２　甲は、前項のサービスの提供を第三者に委託することができる。

（利用料）
第２条　本サービスの利用料は、１０，０００円（税込み）とし、賃料に含むこととする。

（残存家財の撤去・廃棄処分）
第３条　甲は、残存家財の撤去・廃棄処分を実施するときは、以下に基づき実施する。
一　乙は、甲に対し、乙の死亡後の残存家財の撤去・廃棄処分を委託する。ただし、次のものは、乙が指定する者に引き渡すものとする。
①現金、貴金属、宝石、有価証券その他高価品
②前号の他、乙が別表「家財処分依頼書」で指定した物
二　乙が、前号により甲に財産の撤去・廃棄処分又は指定連絡先への引渡しを委託したときは、乙は、死亡時にその財産の所有権を放棄したとみなす。
三　甲は、第１号により委託を受けた財産を撤去・廃棄処分することができるものとする。
２　指定連絡先又は乙の親族が当該業務を実施する旨を甲に申し出た場合は、以下のとおり取り扱うこととする。
一　甲は甲の判断により、指定連絡先又は乙の親族に当該業務を実施することを依頼することができる。
二　甲又は甲が指定する者以外が実施したときは、その実施に要した費用は実施した者が負担することとし、甲は一切の費用負担をしないものとする。

別表第１（第８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　本物件を、反社会的勢力の事務所その他の活動の拠点に供すること。
七　本物件又は本物件の周辺において、著しく粗野若しくは乱暴な言動を行い、又は威勢を示すことにより、付近の住民又は通行人に不安を覚えさせること。
八　本物件に反社会的勢力を居住させ、又は反復継続して反社会的勢力を出入りさせること。

別表第２（第８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　観賞用の小鳥、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１第五号に掲げる動物を除く。）を飼育すること。

別表第３（第８条第５項関係）

一　頭書（５）に記載する同居人に新たな同居人を追加（出生を除く。）すること。
二　１か月以上継続して本物件を留守にすること。

別表第４（第９条第５項関係）

ヒューズの取替え	蛇口のパッキン、コマの取替え
風呂場等のゴム栓、鎖の取替え	電球、蛍光灯の取替え
その他費用が軽微な修繕	

別表第５（第 15 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、
・　借主の故意・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、借主が負担すべき費用となる。なお、震災等の不可抗力による損耗、上階の居住者など借主と無関係な第三者がもたらした損耗等については、借主が負担すべきものではない。
・　建物・設備等の自然的な劣化・損耗等（経年変化）及び借主の通常の使用により生ずる損耗等（通常損耗）については、貸主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 条並びに消費者契約法第８条、第８条の２、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。）

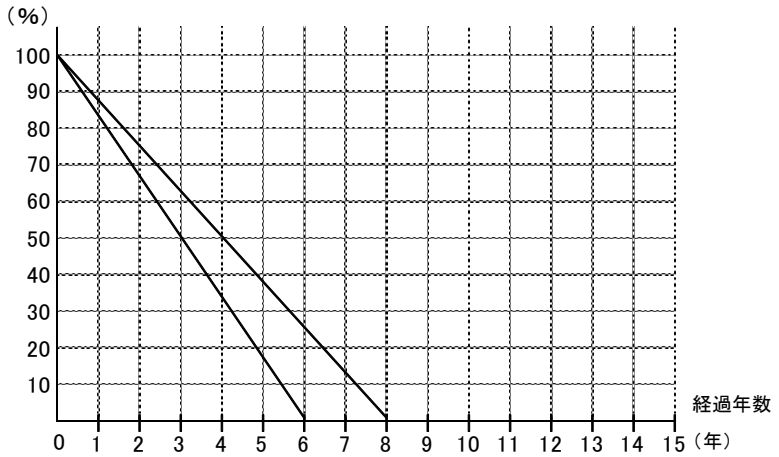
１　貸主・借主の修繕分担表

貸主の負担となるもの	借主の負担となるもの
【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（借主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．壁等の画鋲、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（借主所有）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．借主が日常の清掃を怠ったための台所の油汚れ（使用後の手入れが悪く、ススや油が付着している場合） ２．借主が結露を放置したことで拡大したカビ、シミ（貸主に通知もせず、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、借主が放置したため壁が腐食 ４．タバコ等のヤニ、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．借主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（借主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（破損等はしていないが、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、換気扇等の油汚れ、すす（借主が清掃・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（借主が清掃・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又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　借主の負担単位

負担内容		借主の負担単位		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、借主が毀損した箇所を含む一面分までは張替え費用を借主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え費用を借主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本単位	（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。
	鍵の返却	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、部位又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借主負担割合（耐用年数６年及び８年、定額法の場合）
借主負担割合（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				
天井・壁				
建具・柱				
設備・その他	共通			
	玄関・廊下			
	台所・キッチン			
	浴室・洗面所・トイレ			
その他				

※この単価は、あくまでも目安であり、入居時における借主・貸主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、借主・貸主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、借主は、例外として、下記の費用については、借主の負担とすることに合意します（ただし、民法第 90 条並びに消費者契約法第８条、第８条の２、第９条及び第 10 条に反しない内容に限ります）。

（括弧内は、本来は貸主が負担すべきものである費用を、特別に借主が負担することとする理由。）

・

（

甲：　　印

乙：　　印

）

別表第６（第 19 条　特約条項関係）

家財処分依頼書

神奈川県居住支援協議会　様

私の死後、下記の家財を指定連絡先に引き渡してください。
貴協会が、指定連絡先に連絡したにも関わらず、指定連絡先が遅滞なく現われないときは、貴協会が、下記の家財を片付けることに異議ありません。
また、私は、貴協会に、下記の家財以外の家財を死亡後に片付けることを委託します。
下記の家財以外の家財については、私の死亡時に所有権を放棄します。

指定連絡先に引き渡す家財

指定連絡先

氏　名	（続柄　　）
住　所	
電話番号１	
電話番号２ （携帯・勤務先等）	

令和　　年　　月　　日

依頼者氏名 ＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿　印

記名押印欄

下記貸主（甲）と借主（乙）は、本物件について上記のとおり賃貸借契約を締結したことを証するため、本契約書２通を作成し、甲乙記名押印の上、各自その１通を保有する。

令和　　年　　月　　日

貸 主 （ 甲 ）　住所　〒231-0011

横浜市中区太田町２－２２

（公社）かながわ住まいまちづくり協会内

氏名　神奈川県居住支援協議会

会　長　塩川　圭一　　印

電話番号　045-664-6896

借 主 （ 乙 ）　住所 〒

氏名　　印

電話番号

媒介業者　免許証番号〔　　〕知事・国土交通大臣（　　）第　　号

代理　事務所所在地

商号（名称）

代表者氏名　　印

宅地建物取引士　登録番号〔　　〕知事　第　　号

氏名　　印

（参考）

費用の考え方について

1　リスクと補填する費用

想定されるリスクを抽出し、それに対応する保険や保証を整理。

さらに、室内外で入居者が亡くなった場合の補填費用の優先順位も会議の議論を踏まえ決定した。

＊赤文字…初期費用で受領

＊青文字…毎月受領

<table>
<tr><td colspan="3">想定されるリスク</td><td>対応（補填）する費用</td></tr>
<tr><td colspan="3">家賃未払い</td><td>高齢者住宅財団の家賃債務保証</td></tr>
<tr><td colspan="3">入居中の借家人賠償（例：水漏れなど）</td><td>借家人賠償保険</td></tr>
<tr><td rowspan="7">死亡</td><td rowspan="3">室内死</td><td>経年劣化</td><td>貸主負担</td></tr>
<tr><td>原状回復</td><td rowspan="2">・居住支援法人サービス
（あんすまコンパクト（※））
・家主向け保険</td></tr>
<tr><td>残置物処理</td></tr>
<tr><td>オーナーに引き渡すまでの空室時の家賃</td><td>家主向け保険</td></tr>
<tr><td rowspan="4">室外死</td><td>経年劣化</td><td>貸主負担</td></tr>
<tr><td>原状回復</td><td>①敷金
②相続人負担
③転貸時の礼金
④リスク管理費</td></tr>
<tr><td>残置物処理</td><td>①死後事務委任費用（または指定連絡先、相続人負担）
②転貸時の礼金
③リスク管理費</td></tr>
<tr><td>オーナーに引き渡すまでの空室時の家賃</td><td>①相続人負担
②転貸時の礼金
③リスク管理費</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">通常の退去</td><td>経年劣化</td><td>貸主負担</td></tr>
<tr><td>原状回復</td><td>①敷金
②入居者負担
③転貸時の礼金
④リスク管理費</td></tr>
</table>

（※）あんすまコンパクト…県内の居住支援法人が提供する「週 2 回の見守り」と「居室内死亡時の残置家財費用等を補償するサービス

２　初期費用の内訳と流れ

入居者が支払う初期費用の種類と費用の流れを整理。前提として、居住支援協議会は初期費用の負担をしないことを決定した。

○…支払　●…受領　△…預かり	入居者		協議会		仲介業者		貸主
敷金	○	⇒	⇒	⇒	⇒	⇒	△
礼金（なるべく０物件を選択）	○	⇒	⇒	⇒	⇒	⇒	●
転貸の礼金にあたるもの（転貸料の１か月分）	○	⇒	●				
仲介手数料	○	⇒	⇒	⇒	●		
家財保険料	○	⇒	⇒	⇒	△	⇒保険会社	
保証料（家賃債務）	○	⇒	△	⇒保証会社			
鍵交換費用	○	⇒	⇒	⇒	⇒	⇒	●
貸主向け保険			○	⇒保険会社			

３　毎月の費用（家賃＋α分）の考え方

普通賃貸借契約の契約期間の２年を基本に、要配慮者の負担にならず、協議会の人件費やリスク対応が可能な金額を検討会議で意見を出し合い、10,000 円の上乗せとした。その内訳は下表のとおり。

科目	月額	内　訳	備　考
貸主向け保険（A）	1,000 円	24,000 円／2 年（1/24）	協議会負担額を毎月回収
あんすまコンパクト（B）	1,650 円	1,500 円＋消費税	見守り＋室内死の費用補償
死後事務委任費用（C）	3,000 円		
リスク管理費	4,350 円	D－（A＋B＋C）	人件費、リスク対応費用
合計（D）	10,000 円		

令和３年２月作成　神奈川県居住支援協議会