

- ⑤賃貸住宅を汚損・破損・または滅失させ、財産上の価値を著しく減少させたとき
- ⑥第2条・第17条の定め違反したとき
- ⑦共同生活の秩序を著しくみだしたとき
- ⑧暴力団構成員・同準構成員・暴走族・反社会的集団の構成員等であることが判明し、またはこれらの者を出入させたとき
- ⑨賃貸住宅または賃貸住宅の近隣において、暴力団・暴走族または反社会的集団の威力を背景にする等して、租野または乱暴な言動によって他の入居者・管理人・出入者等に迷惑を与えたとき
- ⑩暴行・傷害・脅迫・恐喝・逮捕・監禁・凶器準備集合・賭博・売春・マ行為・麻薬・覚醒剤・拳銃・火薬類に関する犯罪を散行したとき
- ⑪乙が法人又は事業者の場合、一回の不渡りを出し、もしくは銀行取引の停止処分を受け、または差押・仮差押・仮処分・強制執行・民事再生・破産・特別清算・会社更生・解散等の状態が生じたとき
- ⑫その他本契約に関して、重大な違反をしたとき

第17条【禁止又は、制限される行為】
 1. 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. 次の各号に掲げる行為をするときは、あらかじめ甲の書面による承諾を受けなければなりません。
 ①出生による場合を除き、入居申込書に記載されていない者を同居させようとするとき
 ②賃貸住宅またはその敷地の模様替え・増改築・または工作その他原状を変更しようとするとき
 ③賃貸住宅内で、煙突の無い灯油ストーブをしようとするとき
 ④賃貸住宅の鍵を交換、複製、または追加しようとするとき

第18条【反社会勢力でないことの確約】
 甲及び乙は、それぞれ相手方に対し、次の各号に定める事項を確約する。
 ①自らが、暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成3年法律第77号)第2条第二号に規定する暴力団、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
 ②甲又は乙が法人の場合、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
 ③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はないこと
 ④自ら又は第三者を利用して、次の行為をしないこと
 イ. 相手方に対する脅迫的な言動又は暴力を用いる行為
 ロ. 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、反社会勢力に賃借権を譲渡し、又は転貸してはならない。

第19条【解約予告】
 1. 甲または乙のどちらかが本契約を契約期間内に解約しようとするときは、甲は正当な事由を要し、6か月前までに、乙は任意に1か月前までに、相手方へ書面によって通知しなければなりません。
 2. 乙は、前項の予告期間に代えて、予告期間未経過分の家賃等相当額を甲へ支払うことによって即時に解約できます。
 3. 乙が解約の申し入れをした後(甲が特別に承諾した乙の口頭による解約の申し入れを含む)は甲の書面による承諾なくしてこれを撤回することはできません

第20条【明渡し】
 1. 乙は、明渡し日を10日前までに甲に通知の上、本契約が終了する日までに甲へ賃貸住宅を明渡さなければなりません。
 2. 乙は、賃貸住宅の明渡しにもなって次の各号をあらかじめ行わなければなりません。
 ①乙および乙の同居人すべての者の退去、②乙が搬入したすべての家財・物品等の搬出
 ③賃貸住宅またはその敷地の清掃およびゴミ・汚物等の撤去・処理、④賃貸住宅の鍵の返還、⑤電気・ガス・水道・灯油等の清算
 3. 乙が賃貸住宅またはその敷地に残留した物品等は、乙がその所有権を放棄したものとみなし、甲は任意に処分できるものとします。ただし、処分に係る費用は乙の負担とします。
 4. 乙の費用で賃貸住宅またはその敷地に付加した一切の造作について、乙は甲にその買い取りを請求することはできません。
 5. 乙は、甲乙間で合意したものを除き、甲に対して名目の如何を問わず立退き料等の金銭の請求はできません。

第21条【明渡し時の原状回復】
 賃貸物件の明渡し時において、乙は、通常の使用に伴い生じた賃貸住宅の損耗及び経年劣化を除き、賃貸物件を原状回復しなければならない。ただし、自然災害等、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、本契約時において、本契約に係る明渡し時の原状回復の条件については別表の記載によることを確認する
 3. 甲及び乙は、賃貸住宅の明渡し時において、別表の規定に基づいて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。ただし、原状回復の方法は、別表に特段の定めがない限り、甲が工事の手配等を行うものとし、乙は、自らの負担部分に係る費用を甲に対し支払うものとする

第22条【一部滅失等による賃料の減額等】
 賃貸住宅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べき事由によらないときは甲及び乙は、その使用できなくなった部分の割合に応じて賃料減額の要否や程度、期間、賃料の減額に代替する方法その他必要な事項について協議するものとする。この場合において、賃料を減額するときは、その使用できなくなった部分の割合に応じるものとする。
 2. 賃貸住宅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。

第23条【明渡し遅延による損害金】
 本契約の終了日までに賃貸住宅を明け渡さない場合、乙は次の各号に記載する損害金を甲へ支払わなければなりません。
 ①明渡し遅延によって損害を受けた者に対する損害金
 ②本契約の終了日の翌日から起算し、明渡しの日までの家賃等相当額の2倍の遅延損害金

第24条【連帯保証人】
 1. 連帯保証人は、本契約から生じる乙の債務を負担するものとする。第4条4項の定めによって本契約が自動更新された場合においても、同様とする。
 2. 甲は、連帯保証人が死亡・所在不明・資力低下等の事由によって保証の責を果たし得ないと認めるときは、乙に対して連帯保証人の追加または変更を請求することができます。
 3. 連帯保証人の変更は、甲の承諾を必要とします
 4. 連帯保証人の負担は、極度額を限度とする。
 5. 連帯保証人からの請求があったときは、甲は遅滞なく、賃料等の支払い状況や損害賠償の額等、乙の全ての債務の額等に関する情報を提供しなければなりません
 6. 本契約が専業用不動産賃貸借契約で、かつ連帯保証人が法人以外の場合、借主は連帯保証人に対して保証委託をするにあたり民法465条10第1項に定める次に掲げる事項の情報を提供したこと、連帯保証人に提供した情報は正確であることを保証する。
 ①乙の財産及び収支の状況、②乙が主債務以外に負担している債務の有無並びにその額及び履行状況
 ③乙が主債務の担保として他に提供し、又は提供しようとするものがあるときは、その旨及びその内容について甲に担保を提供していない事実

第25条【契約の消滅】
 本契約は、天災・地震・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、当然に消滅するものとします。

第26条【賃貸住宅への立ち入り】
 1. 賃貸住宅の借主となろうとする者もしくは賃貸住宅の所有者となろうとする者が賃貸住宅の現状確認をするとき、または甲もしくは甲の指定する者が賃貸住宅の運営・管理のために必要ときは、乙の同意のもと賃貸住宅に入る事ができます。
 2. 甲または甲の指定する者は、賃貸住宅の保全・衛生・防犯・防水その他運営・管理上で緊急を要する場合、乙に無断で賃貸住宅に立ち入ることが出来ます。この場合甲または甲の指定する者は、事後すみやかに乙へ通知しなければなりません。

第27条【代理人契約】
 甲または乙は、代理人をもって契約することができます。この場合、代理人の行為一切について甲または乙はその責をおうものとします。

第28条【管轄裁判所】
 本契約に関して甲乙間に紛争が生じたときは、賃貸住宅の所在地を管轄する裁判所を管轄裁判所とします。

第29条【疑義・協議】
 本契約に定めのない事項に関して疑義が生じたときは、民法その他関係法規および不動産取引の慣行に従い、甲および乙は誠意をもって協議し解決を図るものとします。

別表(第21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(特に破損していないが、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かけ 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(借主の不注目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、冷蔵庫等の後面壁面の黒ずみ(いわゆる電気ヤケ) 2. 壁に貼ったポスターや絵画の跡 3. 壁等の画紙、ビン等の穴(下地ボードの張替えは不要程度のもの) 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污(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、換、柱等】	
1. 網戸の張替え(特に破損はしていないが、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. 銅青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、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	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。
壁・天井(クロス)	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おたる毀損等があり、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(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。
壁・天井(クロス)	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。	

甲
創
印

乙
割
印

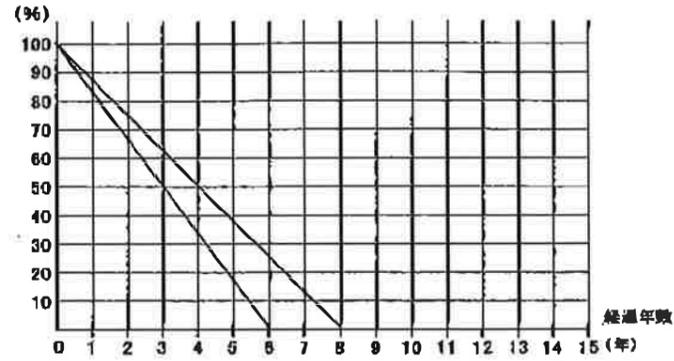
連
帯
制
印

連
帯
前
印

仲
介
制
印

建具・柱	設置部分の補修	換	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	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。
		カギの返却	鍵	補修部分 紛失の場合は、シリンダーの交換も含む。
		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

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)



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。)

・ハウスクリーニング料

契約終了時に、本件貸室の汚損の有無及び程度を問わず、貸主が専門業者による清掃を実施するため

甲代理人：株式会社ファクターナインサービス ㊞

乙： ㊞

契約締結日 年 月 日

貸主(甲)	住所	
	氏名	
貸主代理人	住所 〒 064 0802 札幌市中央区南2条西25丁目1-2	
	氏名 株式会社ファクター・ナインサービス 代表取締役 高橋宏弥 TEL 011-612-0099 ㊞	
借主(乙)	住所	
	氏名	㊞
借主代理人	住所	
	氏名	㊞
連帯保証人	住所	
	氏名	実印
連帯保証人	住所	
	氏名	実印
家賃保証会社	氏名	
	TEL	

宅地建物取引業者	免許証番号 () 第 号	() 第 号
	所在地 〒	〒
	商号・名称	
	代表者 ㊞	㊞
	TEL	
宅地建物取引士	登録番号 () 第 号	() 第 号
	氏名 ㊞	㊞
取扱業者	取扱店	
	取扱担当者	