（様式第９号）

熊本市賃貸型応急住宅賃貸借契約書

貸主と借主及び入居者は、災害救助法第４条に定める応急仮設住宅の供与のため、この契約書により頭書に表示する不動産に関し、契約期間満了により契約が終了して更新されない定期建物賃貸借契約を締結する。

頭書（１）　目的物件の表示

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 建物 | 名称 |  | | | | 部屋番号 | | 号室 | |
| 所在地 | （住居表示）  〒 | | | | | | | |
| 構造 | ■木造・鉄骨・鉄筋コンクリート造・鉄骨鉄筋コンクリート造・軽量鉄骨造・その他（　　　　）■瓦葺・スレート葺・亜鉛メッキ鋼板葺・セメント瓦葺・陸屋根・その他（　　　　　）  ■（　）階建／全（　　　）戸 | | | | | | | |
| 種類 | マンション・アパート・戸建・（　　　　） | | | 新築年月 | | 年　　　月 | | |
| 住戸  部分 | 間取り | （　　）ＬＤＫ・ＤＫ・Ｋ・ワンルーム | | | 床面積 | | ㎡ | | |
| 附属  設備 | ガスコンロ | | 含む・含まない | 自転車置場 | | | | | 含む・含まない |
| 照明器具 | | 含む・含まない | 物置 | | | | | 含む・含まない |
| エアコン | | 含む・含まない | 専用庭 | | | | | 含む・含まない |
| 冷蔵庫 | | 含む・含まない | その他 | | | | | |

頭書（２）　契約期間

|  |
| --- |
| 令和　　年　　　月　　　日　から　　　　　　令和　　年　　　月　　　日まで |

頭書（３）　賃料等

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 賃料 | 月額　　　　　　　　　　　　　　円 | | 共益費 | 月額　　　　　　　　　　　　　　　円 |
| 管理費 | 月額　　　　　　　　　　　　　　円 | |  | |
| その他の条件 | | ① 初回支払い分：契約期間開始月の翌月末まで（特別な理由がある時を除く）  ② 第２回支払い分：当月分を当月末まで  ③ 第３回以降支払い分：当月分を前月末まで  （ただし、4 月分については当月末までに支払う） | | |

※賃料が上限（１人世帯は５５，０００円、２人世帯は６５，０００円、3～4人以下の世帯は８５，０００円、５人以上の世帯は１３０，０００円）を超える場合は、賃貸型応急住宅の対象とならない。

※賃料等に入居者が負担する駐車場代、自治会費等を含めないこと。

頭書（４）　一時金等

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 項目 | 使途 | 負担者 | 支払先 | 支払時期 | 金額（税込） |
| 礼金 | 貸主に対する礼金 | 借主 |  | 契約期間開始月の  翌月末まで | 円  (上限：賃料１か月分) |
| 退去修繕負担金 | 原状回復（通常損耗、経年劣化を含む）の費用として | 借主 |  | 契約期間開始月の  翌月末まで | 円  (上限：賃料２か月分) |
| 入居時  鍵交換費 | 入居前の鍵交換経費として | 借主 |  | 契約期間開始月の  翌月末まで | 円  (上限：社会通念上必要な金額) |
| 仲介手数料 | 賃貸借契約の媒介報酬として | 借主 | 仲介業者 | 契約期間開始月の  翌月末まで | 円  (上限：賃料0.55か月分) |
| その他条件 | 支払時期：特別な理由がある時を除く | | | | |

頭書（５）　振込指定口座

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| ① 貸主が指定する口座 | | 送金される金銭：賃料等 | | |
| 金融機関 | 支店名 | 預金種別 | 口座番号 | 口座名義人 |
|  |  | □　普通  □　当座 |  | (ﾌﾘｶﾞﾅ) |
|  |
| ② 仲介業者が指定する口座 | | 送金される金銭：仲介手数料 | | |
| 金融機関 | 支店名 | 預金種別 | 口座番号 | 口座名義人 |
|  |  | □　普通  □　当座 |  | (ﾌﾘｶﾞﾅ) |
|  |

※　口座名義人は銀行口座の名義人を正しく記入するとともに、通帳の写しを添付すること。

頭書（６）　入居者の連絡先及び同居者

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 連絡先 | （本契約に基づく賃貸型応急住宅）ＴＥＬ　　　－　　　－ | | | | | |
| （勤め先）ＴＥＬ　　　－　　　－　　（会社名・部署名） | | | | | |
| （携　帯）ＴＥＬ　　　－　　　－ | | | | | |
| 入居者・同居者名 | | 年齢 | 続柄 | 同居者名 | 年齢 | 続柄 |
|  | |  | 本　人 |  |  |  |
|  | |  |  |  |  |  |
|  | |  |  |  |  |  |
|  | |  |  |  |  |  |

頭書（７）　管理業者（貸主から事務代行及び管理の委託を受けた不動産業者）※貸主の自主管理の場合は記載不要。

|  |  |
| --- | --- |
| 管理業者 | 商号又は名称 |
| 所在地 | 〒  ＴＥＬ　　（　　　） |
| 受託業務 | 貸主と管理業者との間の管理委託契約等による |
| 賃貸住宅管理  業者登録番号 |  |
| 管理担当者 | 氏名 |

※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。

|  |  |
| --- | --- |
| 所有者 | 氏名 |
| 住所 |

頭書（８）特約事項

|  |
| --- |
| 本契約において借主は、災害救助法第４条に定める応急仮設住宅の供与事業の実施主体としての立場で賃借人となるものであり、借主による本物件の使用収益は予定されていないことに照らし、原状回復の範囲及び程度について以下のとおり定める。  　借主は、貸主に対し、契約条項第１６条の原状回復に要する費用として、頭書（４）に記載する退去修繕負担金（以下「退去修繕負担金」という。）を初回賃料支払時に合わせて支払うものとし、退去修繕負担金の返還請求は行わない。  　また、借主は、入居者の故意又は過失による損壊の有無にかかわらず、退去修繕負担金を超える原状回復義務を負わない。  　入居者は自らの故意又は過失による損壊に係る原状回復費用が退去修繕負担金を超える場合に限り、超えた部分の費用を負担する。 |

本契約の締結を証するため、本契約書を３通作成し、貸主、借主及び入居者が記名押印の上、各自１通を保有する。

令和　　年　　月　　日

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 貸主 | 氏名　　　　　　　　　　　　　　　　㊞ | ＴＥＬ　　　　（　　　　） |
| 住所　〒 | |
| 貸主代理  (貸主代理の場合) | 氏名　　　　　　　　　　　　　　　　㊞ | ＴＥＬ　　　　（　　　　） |
| 住所　〒 | |
| 借主 | 氏名　熊本市長　大　西　一　史 | ＴＥＬ　０９６－３２８－２９８９ |
| 住所　〒860-8601  　熊本市中央区手取本町１番１号 | |
| 入居者 | 氏名　　　　　　　　　　　　　　　　㊞ | ＴＥＬ　　　　（　　　　） |
| 住所　〒 | |
| 市が賃貸型応急住宅の損害保険に加入する際、入居者氏名等を保険会社に通知することに同意します。 | |

※　貸主及び貸主代理が法人の場合は、代表者職・氏名まで記入すること。

※　入居者の住所欄には、被災時の住所を記入すること。

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 宅  地  建  物  取  引  業  者 | 商号又は名称  代表者職・氏名  主たる事務所  所在地  ＴＥＬ | 〒 |
| 免許証番号 | （　　　　　）第　　　　号 |
| 免許年月日 | 年　　月　　日 |
| 所属団体名 | 全宅連・全日・その他 |
| 宅地建物取引士 | 氏名 |  |
| 登録番号 | （　　　　　）第　　　　号 |
| 業務に従事する  事務所名  事務所所在地  ＴＥＬ |  |

※　使用者（入居者）の入居実態がない場合は契約が解除となります。

※　契約条項を必ず付けてください。契約条項にも割り印は必要です。

※　所属団体名の略称はそれぞれ次のとおり。全宅連：熊本県宅地建物取引業協会、全日：全日本不動産協会熊本県本部、その他：その他の団体又は所属していない

契 約 条 項

(契約の締結）

第１条 貸主、借主及び令和７年８月６日からの低気圧と前線による大雨に伴う災害により被災した者のうち、「令和７年８月６日からの低気圧と前線による大雨に伴う災害にかかる熊本市賃貸型応急住宅実施要綱」の入居要件を具備した入居者（以下「入居者」という。）は、頭書（１）に記載する居住を目的とする目的物件（以下「本物件」という。）について、借地借家法第38条に定める定期建物賃貸借契約（以下「本契約」という。）を以下のとおり締結する。

(契約の目的）

第２条 借主は、入居者及び頭書（６）に記載した者の居住のみを目的とする住宅を入居者に対し供与するため、貸主から本物件を賃借する。

２ 貸主は、借主が本物件を災害救助法第４条に定める応急仮設住宅として入居者に転貸（使用貸借）することを承諾するものとする。

３ 入居者は、本物件を自己及び頭書（６）に記載した者の居住のみを目的として使用しなければならない。

４ 入居者は、恒久住宅を確保した場合は、速やかに本物件から退去しなければならない。

(契約期間）

第３条 契約期間は、頭書（２）に記載するとおりとする。

２ 本契約は、前項に規定する期間の満了により終了し、更新がない。ただし、貸主、借主及び入居者は、協議の上、本契約の期間の満了の日の翌日を始期とする新たな定期建物賃貸借契約をすることができる。

(賃料）

第４条 借主は、頭書（３）の記載に従い、賃料を原則として、当月分を前月末までに貸主が指定する口座に支払うものとする。ただし、初回支払い分等の賃料については以下のとおりとする。

一 初回支払い分は、契約期間開始月分、契約期間開始月から起算して翌月分及び翌々月分を契約期間開始月の翌月末までに貸主が指定する口座に支払う。ただし、契約期間開始月分、契約期間開始月から起算して翌月分が当月末に、翌々月分が翌月末に支払われる場合がある。

２ １月に満たない期間の賃料は、１月を実日数で日割計算（先乗後除）した額とする。（１円未満切捨）

(共益費及び管理費）

第５条 借主は、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「維持管理費」という。）に充てるため、共益費及び管理費を頭書（３）の記載に従い、頭書（５）記載の貸主が指定する口座に支払うものとする。

２ １月に満たない期間の共益費及び管理費は、１月を実日数で日割計算（先乗後除）した額とする。（１円未満切捨）

(負担の帰属）

第６条 本物件の所有者は、本物件に係る公租公課を負担するものとする。

２ 入居者は、電気・ガス・水道・その他専用設備に係る使用料金を負担するものとする。

３ 借主は、礼金及び入居時鍵交換費用を負担するものとし、頭書（４）の記載に従い、頭書（５）記載の振込口座に支払うものとする。

４ 借主は、借主の負担にて、入居者を被保険者とする本物件の借家人賠償責任保険に加入するものとする。

（反社会的勢力の排除）

第７条　貸主、借主及び入居者は、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

(禁止又は制限される行為）

第８条 入居者は、貸主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。

２ 入居者は、本物件の使用にあたり、次の各号に掲げる行為を行ってはならない。

一 鉄砲、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、カラオケ等の操作、ピアノ等の演奏を行うこと。

五 猛獣、毒蛇、鳴き声、臭い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。

九 貸主及び借主の承諾なしに、頭書（６）に記載した者以外を同居させ、若しくは頭書（６）に記載した者以外に本物件を使用させ、又は入居者を変更すること。

十 その他法令又は条例に違反する行為を行うこと。

３ 入居者は、本物件の使用にあたり、貸主の書面による承諾を得ることなく、次の各号に掲げる行為を行ってはならない。

一 犬、猫その他小動物等（前項第五号に掲げる動物を除く。）を飼育すること。

二 階段、廊下等共用部分に物品を置くこと。

三 階段、廊下等共用部分への看板、ポスター等の広告物を掲示すること。

４ 入居者は、本物件の使用に当たり、次の各号に掲げる行為を行う場合には、貸主に通知しなければならない。

一 頭書（６）の記載事項を変更する場合

二 １月以上継続して本物件を留守にする場合

(入居者の善管注意義務）

第９条 入居者は、本物件を善良なる管理者の注意をもって使用する義務を負う。

２ 入居者は、特に本物件の火災発生防止に留意するものとする。

３ 入居者は、貸主が定める管理規約・使用細則等を遵守するものとする。また、貸主が本物件管理上必要な事項を入居者に通知した場合その事項を遵守しなければならない。

４ 入居者は、貸主より貸与された鍵を善良なる管理者の注意をもって保管かつ使用しなければならない。万一紛失又は破損したときは、入居者は、直ちに貸主に連絡の上、貸主が新たに設置した鍵の交付を受けるものとする。この場合、新たな鍵の設置費用は入居者の負担とする。

５ 入居者は、鍵の追加設置、交換、複製を貸主の承諾なく行ってはならない。

(契約期間中の修繕）

第１０条 貸主は、次の各号に掲げる修繕を除き、入居者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、入居者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、入居者が負担しなければならない。

一 畳の取替え、裏返し

二 障子紙の張り替え、ふすま紙の張り替え

三 電球、蛍光灯、ヒューズの取替え

四 風呂場等のゴム栓、鎖の取替え

五 蛇口のパッキン、コマの取替え

六 その他費用が軽微な修繕

２ 前項の規定に基づき貸主が修繕を行う場合は、貸主は、あらかじめ、その旨を入居者に通知しなければならない。この場合において、入居者は、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 入居者は、貸主の承諾を得ることなく、第１項各号に掲げる修繕を自らの負担において行うことができる。

４ 本物件内に破損箇所が生じたとき、入居者は、貸主に速やかに届け出て確認を得るものとし、その届出が遅れて貸主に損害が生じたときは、入居者はこれを賠償する。

(契約の解除）

第１１条 貸主は、入居者が自らの故意又は過失により必要となった修繕に要する費用の負担を怠った場合において、貸主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を履行しないときは本契約を解除することができる。

２ 貸主は、入居者が次の各号に掲げる行為をした場合において、当該行為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、借主及び入居者に催告することなく、直ちに本契約を解除することができる。

一 本物件を居住の用以外に使用したとき

二 第８条のいずれかの規定（同条第２項第六号から第八号に掲げる行為を除く。）に違反したとき

三 その他入居者が本契約の各条項（次項に掲げるものを除く）に違反したとき

３ 貸主は、入居者が次の各号のいずれかに該当した場合には、借主及び入居者に催告することなく、直ちに本契約を解除することができる。

一 第７条各号に反する事実が判明した場合

二 第８条第２項第六号から第八号に掲げる行為を行った場合

三 契約締結後に入居者又は入居者の同居人が反社会的勢力に該当した場合

(借主からの解約）

第１２条 借主は、貸主に対して１月前までに解約の申入れを行うことにより、本契約を終了することができる。

２ 前項の規定にかかわらず、借主は、貸主に対して解約申入れの日から１月分の賃料又は賃料相当額を貸主に支払うことにより、解約申入れの日から起算して１月を経過する日までの間、随時に本契約を終了することができる。

３ 借主は前２項を入居者が退去する場合又は入居実態がない場合に適用するものとする。

４ 入居者は、本物件から退去する場合は、退去予定日の４０日前までに「仮設住宅等使用終了届」により借主に通知しなければならない。

５ 第３項の規定にかかわらず、次の各号のいずれかに該当した場合は、借主は本契約を解約することができる。

一 貸主又は入居者の第７条各号に反する事実が判明した場合

二 入居者が第８条第２項第六号から第八号に掲げる行為を行った場合

三 契約締結後に貸主、入居者又は入居者の同居人が反社会的勢力に該当した場合

四 翌年度以降本契約に係る予算の減額又は削減があった場合

（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、それが借主及び入居者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、貸主及び借主は、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借主が賃借をした目的を達することができないときは、借主は、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。

(解約に係る貸主の報告義務）

第１５条 貸主は、入居者から解約若しくは退去の申入れを受けた場合又は退去に伴う立ち会いを行った場合は、入居者に対して第１２条第４項の規定に基づく借主への通知の有無を確認するとともに、通知がされていない場合は、借主に対して速やかにその旨を報告しなければならない。

(明渡し及び明渡し時の原状回復）

第１６条 借主及び入居者は、明渡し日を１月前までに貸主に通知の上、本契約が終了する日までに貸主又は仲介業者立ち会いにより本物件を明け渡さなければならない。

２ 借主及び入居者は、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。

３ 借主及び入居者は、明渡しの際、貸与を受けた本物件の鍵を貸主に返還し、複製した鍵は貸主に引き渡さなければならない。

４ 本契約終了時に本物件等内に残置された入居者の所有物があり、本物件を維持管理するために、緊急やむを得ない事情があるときは、入居者がその時点でこれを放棄したものとみなし、貸主はこれを必要な範囲で任意に処分し、その処分に要した費用を入居者に請求することができる。

５ 本物件の明渡し時における本物件の原状回復工事は貸主が行うものとする。

６ 貸主及び入居者は、本物件の明渡し時において、別表第１の規定に基づき入居者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 貸主は、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、あらかじめ入居者の承諾を得て、本物件に立ち入ることができる。

２ 入居者は、正当な理由がある場合を除き、前項の規定に基づく貸主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、貸主及び下見をする者は、あらかじめ入居者の承諾を得て、本物件内に立ち入ることができる。

４ 貸主は、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、あらかじめ入居者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、貸主は、入居者の承諾を得ずに立ち入ったときは、その旨を入居者に通知しなければならない。

(宅地建物取引業者）

第１８条 借主は、この取引を代理又は媒介する宅地建物取引業者（以下「仲介業者」という。）に、頭書（４）に記載する仲介手数料を契約期間開始月の翌月末までに、頭書（５）記載の仲介業者が指定する口座に支払うものとする。（１円未満切捨）

２ 仲介業者は、この取引の代理又は媒介を行う。

(免責）

第１９条 地震、火災、風水害等の災害、盗難等その他不可抗力と認められる事故、又は、貸主、借主、入居者の責によらない電気、ガス、給排水等の設備の故障によって生じた貸主、借主、入居者の損害について、貸主、借主、入居者は互いにその責を負わないものとする。

(損害賠償)

第２０条 入居者は、本契約に違反して借主に損害を与えた場合には、借主に対し、その損害を賠償しなければならない。

(協議）

第２１条 貸主、借主及び入居者は、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。

(合意管轄裁判所）

第２２条 本契約に起因する紛争に関し、訴訟を提起する必要が生じたときは、本物件の所在地を管轄する地方（簡易）裁判所を第一審管轄裁判所とする。

(特約事項）

第２３条 特約事項については、頭書（８）に記載するとおりとする。

別表第１（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、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、次に掲げるものとし、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、下記のとおりです。

・　入居者の故意・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、入居者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、上階の居住者など入居者と無関係な第三者がもたらした損耗等については、入居者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）及び入居者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。

記

**本物件の原状回復条件**

　１　貸主・入居者の修繕分担表

|  |  |
| --- | --- |
| 貸主の負担となるもの | 入居者の負担となるもの |
| 【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（入居者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（入居者所有）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．入居者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．入居者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、入居者が放置したことによる壁の腐食  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．入居者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（入居者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（入居者が清掃・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（入居者が清掃・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　入居者の負担単位

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 負担内容 | | 入居者の負担単位 | | 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、入居者が毀損した箇所を含む一面分までは張替え費用を入居者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入居者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。入居者負担となるのは、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入居者負担とする。 |

|  |
| --- |
| 設備等の経過年数と入居者負担割合（耐用年数６年及び８年、定額法の場合）  入居者負担割合（原状回復義務がある場合） |