

## 住宅賃貸借契約書 第12条第5項特約、第20条特約

### 別紙1

第12条第5項（入居中の修繕費等の負担に関する特約）

次の費用については賃借人の負担となります。

- 障子紙、襖紙の張替費用、畳替えの費用
- 備え付け照明（トイレ照明、換気扇ランプ等）の電球、蛍光灯、グローランプの交換費用
- 台所その他給水設備の水栓パッキンの交換費用
- その他付帯設備の消耗品の交換費用 例）換気扇のフィルター、浄水器のフィルター、リモコン用乾電池など

第20条（明渡しの際の履行条項に関する特約）

次の費用については賃借人の負担となります。

- 畳の表替え、裏返し  
賃借人の責に負う汚損・破損の場合は1枚（帖）単位で行い、その費用の全額が賃借人の負担となります。毀損部分が複数枚の場合はその枚数分とする。経過年数は考慮しません。[料金表参照]
- ハウスクリーニング  
ハウスクリーニングは①基本クリーニング②カーペット洗浄（カーペット敷の居室がある場合）の2項目を、貸主または貸主の指定する清掃業者が汚れの度合いに拘らず必ず行うこととし、その費用の全額が賃借人の負担となります。なお、②カーペット洗浄は1室単位で行うものとします。[料金表参照]  
※専門業者によるハウスクリーニングを行いますので、退去時に於いて賃借人の特別な清掃は必要ありません。  
※カーペットに洗浄で落ちない汚損や補修できない破損等があり、貼替となった場合、カーペット洗浄費用では無く、貼替費用となります。（負担割合表参照）
- 壁・天井クロス  
洗浄で落ちない汚損や補修できない破損等があった場合、壁・天井クロスは1面単位で貼替えるものとし、右表に基づき賃借人の負担金額を算定します。  
[汚損例：タバコ、結露を放置した事で拡大したカビ、シミ、腐蝕等]  
[破損例：突っ張り棒等の使用によるクロスの傷・凹み等]
- 床クッションフロアー・カーペット・フローリング  
洗浄で落ちない汚損や補修出来ない破損等があった場合、床クッションフロアー・カーペットは1室単位で貼替えるものとし、右表に基づき賃借人の負担金額を算定します。なお、フローリングの汚損・破損部分については経過年数を考慮しません。  
※床クッションフロアー・フローリングは、机や椅子その他の家具等に使用されている塗料およびゴム類（家具等の支持部などに使用されているキャップ・緩衝材等）により汚損される事があります。このような汚損は善管注意義務違反となりますので、合成樹脂製（プラスチック）のキャップや金属製（アルミ）のフォイル、ポリエステル樹脂製のシートなどを介して直接床面に触れないようにご使用下さい。  
[汚損例：ゴムタイヤ、収納ケース底面ゴム製緩衝材等]
- その他 浴室の鏡の汚れがひどい場合の交換

【料金表】（2021年2月現在／退去時の料金が優先されます。別途消費税がかかります。）

ハウスクリーニング					
① 基本クリーニング料金			② カーペット洗浄料金		
タイプ		タイプ		単位	単 位
ワンルーム		1LDK・2DK		㎡	別途見積り
1K		2LDK・3DK			
1DK・2K		その他（※）			

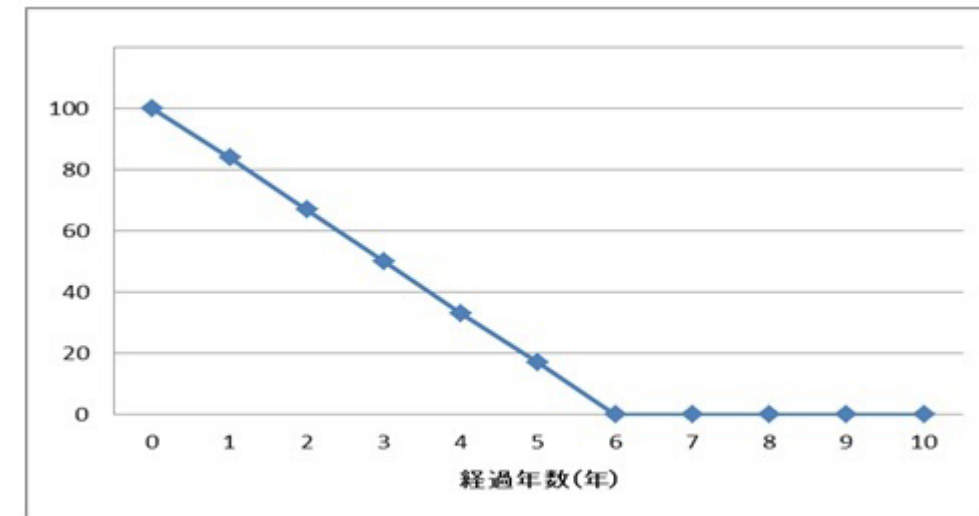
※メゾネット、一戸建等

① 基本クリーニング部位（例）	
外 廻 り	玄関ドア・サッシ・窓ガラス・窓下枠・シャッター・網戸・ベランダ防水シート・水ドレイン・ベランダ手摺・ベランダ腰壁・物干しフックなど
内装・造作材	巾木・回縁・浴室壁・浴室天井・洋室建具・浴室建具・物入建具・木枠など
設 備	流し台・流し台下収納・キッチン換気扇・吊戸棚・洗面ボール・洗面台・洗面台下収納・洗濯パン・浴槽・浴室換気扇・トイレ便器・トイレ便座・トイレロータンク標準照明・スイッチ・コンセント・インターホン・エアコン（汚れ落とし・フィルター洗浄、但し内部洗浄は除く）・給湯器コントローラー・水栓器具・排水管・（業務排水管洗浄剤にて洗浄）など

注）壁・天井クロスは基本クリーニング部位には含まれておりません。

畳表替え	
単 位	単 価
帖	¥5,000-

【負担割合表】



注）6年で残存価値1円となる負担割合。10年目以降は10年に準ずる。

以上のとおり説明を受け、内容を確認しました。

令和 年 月 日

賃借人

印

## 資料①

国交省ホームページ「民間賃貸住宅に関する相談対応事例集～賃借物の一部使用不能による賃料の減額等について～」より

○一部使用不能の程度が通常の居住ができない状態であって、借主に帰責事由がない場合、貸主と借主は賃料減額等の対応を協議・決定することとなる。

### 図 一部使用不能の際の協議までの流れ及び確認事項

**通知**○借主は、一部使用不能の状態を発見した際は、遅滞なく貸主に通知するとともに、その発生日時、経緯、日常の使用方法を文書で整理し、一部使用不能の状態を写真等で記録しておくよう努めること。  
○貸主は、通知を受けたら、現場確認のために入居時物件状況等リスト（国都交通省住宅局「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン（再改訂版）」参照）等の資料を用意すること。

**現場確認**○借主は、用意した資料より、貸主等の理解を得られるよう十分な説明を行うこと。  
○貸主は、一部使用不能の程度が通常の居住をすることができない状態であるか否かを確認すること。  
○借主、貸主双方の資料を突き合わせて、借主に帰責事由がないことを確認すること。

**協議・決定**○貸主は、修繕完了の目安を可能な限り早く知らせること、また、代替手段や代替品の提供が容易な場合は、必要な対応を行うことを借主に説明すること。  
○貸主と借主は、通常の居住ができず、借主に帰責事由がない場合、賃料の減額を基本的に双方の事情を話し合いこと。  
○貸主と借主は、円満な解決のために代替手段等の提供も含めた柔軟な対応について協議・決定すること。

○照明器具の故障等設備の利用に不便が生じている状態や居住を妨げない程度の建具の不具合や隙間風を生じない程度の壁や窓の破損等については、原則として、賃料減額の対象とはならないと考えられる。

○物件が老朽化している場合、その分家賃が低く設定されていることがある。借主もそのことを承知の上で賃貸借契約を締結しているのであれば、さらに賃料を減額することで、貸主の負担が過大となるおそれがあることを考慮すべきである。

○貸主は、物件の修繕にあたって、誠実に対応したとしても、部品調達や業者の手配等にある程度の時間を要する場合があるので、修繕の完了に向けたスケジュール等については、借主に対して具体的な説明を行うべきである。

賃料減額等の協議・決定あたっては、以下の点を考慮し総合的に判断する必要がある。

### ○使用不能な期間

- ・一部使用不能が発生した場合に、直ちに通常の居住ができないと判断されるわけではないこと
- ・賃料の減額の対象は、一部使用不能の程度が社会通念上の受忍限度を超えて、通常の居住ができなくなったときから修繕が完了するまでの期間であること

### ○使用不能の程度

- ・一部使用不能の程度が使用に不便があるという程度をこえていること

### ○使用不能な面積

- ・使用できない部分の面積が明らかな場合には、修繕が完了するまでの期間の日割家賃を面積按分した額を減額することが考えられること
- ・判例においても、面積按分の考え方を取り入れているものがあること

### ○代替手段・代替品の提供

- ・減額割合の算定等にかかる貸主・借主双方の負担が過大となる場合などには、代替手段の提供等柔軟な対応も必要であること
- ・代替手段の提供等により、一部使用不能により不便は生じているものの、通常の居住ができない状態とまでは判断されない場合があること

### 【設備等の不具合による賃料減額のガイドライン】出典：（公財）日本賃貸住宅管理協会

状 況	賃料減額割合（月額）※	免責日数※
トイレが使えない	30%	1日
風呂が使えない	10%	3日
水が出ない	30%	2日
エアコンが作動しない	5,000円	3日
電気が使えない	30%	2日
テレビ等通信設備が使えない	10%	3日
ガスが使えない	10%	3日
雨漏りによる利用制限	5～50%	7日

※賃料減額割合は月額表記です。実際に減額するのは修理完了までに掛かった日数分の家賃です。

※免責日数は、故障等の連絡から修理完了まで通常必要な日数です。この分は「修理完了までに掛かった日数」から差し引きます。尚、借主の帰責によって修理等が遅れた時は、当然その日数も引くこととなります。

※免責カウント日数は平日のみとし、日祭は免責とする。

※あくまでも上記ガイドラインは、目安を示しているものであり、必ず使用しなくてはならないものではないのでございます。