

南部町おためし住宅実施要綱

平成 29 年 6 月 1 日
改正 平成 29 年 8 月 1 日
改正 平成 30 年 7 月 11 日
改正 平成 31 年 3 月 25 日
訓令第 8 号

(目的)

第 1 条 この要綱は、南部町（以下「町」という。）に移住を検討している者を対象に、一定期間、町内の環境・雰囲気や日常生活を実際に体験してもらうために貸し付ける住宅を整備し、移住の推進、地域間交流の推進、人口流入を促すことを目的とする。

(定義)

第 2 条 この要綱において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) おためし住宅 住宅日常生活を営むための家具、電化製品等の住宅備品を備え、手軽に南部町での生活を体験できるよう町が貸し付ける住宅
- (2) 借用者 おためし住宅の借り受け希望者であって、利用者の代表として南部町おためし住宅借用申請を行う者
- (3) 利用者 借用者を含む南部町おためし住宅を利用するすべての者
(おためし住宅)

第 3 条 おためし住宅（以下「住宅」という。）は、次表のとおりとする。

名称	住所	建設年	構造	面積
おためし住宅 (名久井岳)	南部町大字平字 虚空蔵 29 番 1	昭和 59 年	木造 2 階建て	99.36 m ²
おためし住宅 (馬淵川)	南部町大字平字 虚空蔵 29 番 1	昭和 59 年	木造 2 階建て	99.36 m ²

(利用対象者)

第 4 条 利用者は、次の各号のすべての要件を満たす者でなければならない。

- (1) 申請者は成人であって、かつ、利用者の代表者であること。
- (2) 利用者の合計が 5 人以内であること。ただし、扶養する児童や両親との同居利用など特別な事情があると町長が認めた場合はこの限りではない。
- (3) 利用者が南部町外に住民登録を行っている者であること。
- (4) 利用者が、転勤等による転入予定者でないこと。
- (5) 利用者に外国人が含まれる場合は、その外国人の在留資格が永住者又は特別永住者

であること。

- (6) 利用者が、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条に規定する暴力団、指定暴力団又は指定暴力団連合の構成員若しくはこれらに準ずる者等(以下、総称して「反社会的勢力」という。)でないこと。

(借用申請)

第5条 申請を行う者は、南部町おためし住宅借用申請書(様式第1号。以下「申請書」という。)とともに、利用者全員にかかる借用する日から起算して3ヶ月以内に発行された現在住所地の住民票謄本(抄本)を町長に提出しなければならない。

- 2 利用者に外国人が含まれる場合は、前項に規定する住民票謄本(抄本)のほかに当該外国人の在留カードの写しを町長に提出しなければならない。
- 3 申請書は、借用する日の7日前までに提出するものとする。ただし、町長がやむを得ない理由があると認めるときは、この限りでない。

(借用許可)

第6条 町長は、前条の規定による申請書の提出を受けたときは、その内容を審査し、適当と認めるときは、南部町おためし住宅借用許可書(様式第2号。以下「許可書」という。)を交付する。

- 2 町長は、前項の交付をする場合において、住宅の管理上必要な条件を付することができる。
- 3 町長は、次の各号のいずれかに該当すると認めるときは、住宅の借用を許可しない。
 - (1) その借用が住宅の設置の目的に反するとき。
 - (2) その借用が公の秩序又は善良な風俗を乱すおそれがあるとき。
 - (3) その借用が集団的に又は常習的に暴力的不法行為を行うおそれがある組織の利益となるとき。
 - (4) その借用が施設等を損傷し、又は滅失するおそれがあるとき。
 - (5) その他住宅の管理上支障があるとき。

(賃貸借契約)

第7条 許可書の交付を受けた申請者は、借地借家法第38条に規定する定期賃貸借住宅契約を、別に定める南部町おためし住宅定期賃貸借契約書(様式第3号。以下「契約書」という。)により町長と締結し、住宅を借り受けるものとする。

- 2 前項の規定により契約を締結した場合は、借地借家法第38条第2項の規定により、契約の更新がないことを南部町おためし住宅定期賃貸借契約書についての説明(様式第4号)により行うものとする。
- 3 第1項の規定による契約を締結した者は、その権利を他人に譲渡し、又は転貸してはならない。

(借用期間)

第8条 住宅の借用期間は1週間単位、最長1ヶ月までとし、前条に規定する契約書にお

いて定める。

- 2 借用期間における入居及び退去を行う時間は、午前9時から午後4時までの間とする。
- 3 同一人物又は同一とみなす者の利用は1年度につき1回までとする。
- 4 第1項から第3項の規定は、町長が必要と認めた場合この限りではない。

(住宅借用料)

第9条 住宅の借用料は、無償とする。

- 2 前項の規定による借用料には、住宅の借上料(光熱水費(電気料金、水道料金、ガス料金、ボイラー稼働に使用する石油代金に限る。)、日本放送協会放送受信料を含む。)とし、その他生活に必要な経費については、借用者の負担とする。

(預かり金)

第10条 借用者は、第15条第1項後段の規定に基づき借用者が行う原状回復の費用に充当するため、預かり金として10,000円を前納しなければならない。

- 2 前項の規定による預り金は、退去後に行う原状回復の費用に充当した後に精算するものとする。このとき、剰余が生じた場合はその剰余金を借用者に返還するものとし、不足が生じた場合は借用者の負担とする。

(借用者の遵守事項)

第11条 借用者は、前条第1項の規定による預かり金を納めた後に、町長から住宅の鍵を受け取り、借り受けるものとする。この場合、借用者は、借用期間中、次の各号に掲げる事項を遵守しなければならない。

- (1) 南部町おためし住宅借用申請書に記載した利用者以外の者が居住しないこと。
- (2) 留守や就寝中に施錠するなど施設を善良に管理すること。また、鍵を紛失したときは、速やかに町長にその旨を報告するとともに、借用者が新たな鍵に交換すること。
- (3) 火気の取り扱いに細心の注意を払うとともに水道の凍結防止に配慮すること及び備え付けの備品を適切に取り扱うこと。
- (4) 住宅周りの除草や除雪を適宜行い、適正に管理するとともに、住環境の清潔の保持など必要な整備をすること。
- (5) ごみは、決められた方法に従い排出すること。
- (6) 住宅の借用期間が終了したときは直ちに住宅の鍵を町長に返却すること。
- (7) その他、住宅の借用に関し町長が必要と認める事項。

(制限される行為)

第12条 利用者は、住宅において次に掲げる行為をしてはならない。

- (1) 転勤などの職務上の異動において住宅を利用すること。
- (2) 麻薬類(興奮、幻覚、陶酔その他これらに類する作用を人の精神に及ぼす物で、それを濫用することにより人の健康に被害が生じると認められる、いわゆる「危険ドラッグ」等を含む。)、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、

保管、又は使用すること。

- (3) 大型の家具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。
- (4) 排水管を腐食させるおそれのある液体を流すこと。
- (5) 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。
- (6) 物品の売買、寄付の要請、その他これに類する行為。
- (7) 事業その他開業すること、又は興業を行うこと。
- (8) 展示会、その他これに類する催しを開催すること。
- (9) 文書、図書、その他の印刷物を貼り付け又は配布すること。
- (10) 宗教の普及、勧誘、儀式、その他これに類する行為。
- (11) 周辺、近隣の住民に迷惑を及ぼす行為をすること。
- (12) 周辺において、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、近隣の住民又は通行人に不安を覚えさせること。
- (13) 住宅に反社会的勢力を居住させ、又は出入りさせること。
- (14) 住宅の全部又は一部を転貸し、又は権利を譲渡すること。
- (15) 住宅内外において建物を害すること及び建物の改造又は改装をすること。
- (16) 住宅内外において動物等（鳥類、魚類、両生類、は虫類、昆虫類を含む。）を飼育すること。また、植物類の苗を植栽又は種などをまき育てること。
- (17) 住宅内でたばこを喫煙すること。
- (18) 住宅内外において住宅及び備品、その他附帯設備を毀損又は原状回復を要する程度に汚染すること。
- (19) その他住宅の借用にふさわしくない行為。
(設備又は特殊備品の搬入)

第13条 借業者が住宅の借用にあたり、特別な設備又は特殊備品の搬入をしようとするときは、町長の許可を受けなければならない。

(借用許可の取り消し)

第14条 町長は、利用者が次の各号のいずれかに該当するとき又は住宅の管理上特に必要と認めるときは、当該決定の条件を変更し、若しくは借用を停止し、又は当該決定を取り消すことができる。

- (1) この要綱に違反したとき。
- (2) 偽りその他不正の行為により借用の許可を受けたとき。
- (3) 第4条第1項の要件を満たさなくなったとき。
- (4) 第6条第2項の条件又は関係職員の指示に従わないとき。
- (5) 第6条第3項の要件に該当したとき。
- (6) 第12条第1項の各号に掲げる行為をしたとき。
- (7) 公共の福祉のため、やむを得ない理由があるとき。

2 前項の措置によって利用者に損害が生ずることがあっても、町はその責めを負わない。

(明け渡し)

第15条 借用者は、借用期間が終了する場合及び前条の規定に基づき借用許可が取り消された場合にあっては、直ちに住宅を明け渡さなければならない。この場合において、借用者は、通常の借用に伴い生じた住宅の損耗を除き、住宅を原状に回復しなければならない。

2 借用者は、借用期間が終了する場合に明け渡しをするときには、明け渡し日及びその時間について事前に町長に通知しなければならない。ただし、明け渡し日が土日祝日（南部町の休日に関する条例（平成18年南部町条例第2号）に規定する休日を含む）の場合は、翌開庁日とする。

3 町長は、第1項の規定に基づき、借用者が行う原状回復の内容及び方法については、契約書に記載の方法に従い、借用者と協議し決定するものとする。

(立ち入り)

第16条 町長は、住宅の清潔の保持、防火、火災の延焼、構造の保全、その他住宅の管理上必要があるときは、借用者の承諾が無くても住宅内に立ち入ることができるものとする。

2 借用者は、正当な理由がある場合を除き、前項の規定に基づく立ち入りを拒否することはできない。

(損害賠償)

第17条 借用者は、住宅又は設備若しくは備品を破損、汚損及び滅失したときは、直ちに町長に報告しなければならない。

2 借用者は、故意又は過失により住宅又は設備若しくは備品を破損、汚損及び滅失したときは、その損害を賠償しなければならない。ただし、町長が特に認めた場合はこの限りでない。

(事故免責)

第18条 住宅が通常有すべき安全性を欠いている場合を除き、当該住宅内又は住宅周辺で発生した事故に対して、町はその責任を負わない。

(その他の住宅の利用)

第19条 住宅が移住体験住宅としての借用者がいない間にあって、次の各号に掲げる事由により町長が必要と認めた場合は、第1条の目的に沿わない場合であっても無償で借用させることができるものとする。この場合、その他の利用条件についてはこの要綱で定めるところによる。

- (1) 町が主催、後援する地域間交流や国際交流を目的とした事業で、来町者が一定期間居住する場合。
- (2) 町が主催、後援する観光、イベントなどを目的とした事業での来町者が一定期間居住する場合。
- (3) 町が主催、後援及び連携協力して行う各種行事、調査等のために来町者が一定期間

居住する場合。

(4) 住宅の管理上必要な場合。

- 2 前項の規定により借用する際は、前項各号に関わる町担当課が住宅の利用について申請するものとする。この場合において、第5条第1項の規定による住民票謄本（抄本）の提出、第7条第1項の規定による賃貸借契約及び第10条第1項の規定による預り金の納入を省略することができる。

(雑則)

第20条 この要綱に定めるもののほか、必要な事項は町長が別に定める。

附 則

この要綱は、平成29年6月1日から施行する。

附 則

この要綱は、平成29年8月1日から施行する。

附 則

この要綱は、平成30年7月11日から施行する。

附 則

この要綱は、平成31年4月1日から施行する。

様式第1号（第5条関係）

年 月 日

南部町おためし住宅借用申請書

南部町長 様

申請者 現住所

氏名

印

南部町おためし住宅を借用したいので、次のとおり申請します。

入居の条件等については、南部町おためし住宅実施要綱に従うことを承諾するとともに、利用者全員が同要綱第4条に規定する要件を満たしていることを宣誓いたします。

借用物件	<input type="checkbox"/> おためし住宅（名久井岳） <input type="checkbox"/> おためし住宅（馬淵川）			
借用期間	年 月 日から 年 月 日まで (週間 ・ 1ヶ月間 ・ その他 ())			
利用者の氏名	年齢	性別	職業・勤務先	申請者との続柄
申請者 ()				本人
自宅又は職場電話番号				
携帯電話番号				
メールアドレス				
預り金返納口座情報	1. 振込先			
	2. 預金口座種類		1. 普通	2. 当座
	3. 口座番号			
	4. 口座名義人（フリガナ） _____ ()			

※現住所地の住民謄本(抄本)を添付してください(利用される方全員分、外国人も含む)。

※利用者に外国人が含まれる場合は在留カードの写しも添付してください。

※年齢は申請日の年齢を、借用期間は申し込み時点での希望期間を記入してください。

※必ず連絡が取れる電話番号、携帯電話番号を記入してください。

様式第2号（第6条関係）

年 月 日

南部町おためし住宅借用許可書

申請者 住所
氏名 殿

南部町長 印

年 月 日付けで申請のあった南部町おためし住宅の借用について、
次のとおり許可します。

1. 物件、借用期間、利用者氏名

借用物件	<input type="checkbox"/> おためし住宅（名久井岳） <input type="checkbox"/> おためし住宅（馬淵川）			
借用期間	年 月 日から 年 月 日まで （ 週間 ・ 1ヶ月間 ・ その他（ ） ）			
利用者の氏名	年齢	性別	職業・勤務先	申請者との続柄
申請者（ ）				本人

2. 住宅借用料 円（要前納）

3. 預り金 円（要前納）

4. 遵守事項 南部町おためし住宅実施要綱
南部町おためし住宅定期賃貸借契約書

様式第3号（第7条関係）

南部町おためし住宅定期賃貸借契約書

貸主南部町(以下「甲」という。)及び借主 (以下「乙」という。)は、第1条に記載する賃貸借の目的物(以下「本物件」という。)について、以下の条項により借地借家法(以下「法」という。)第38条に規定する定期建物賃貸借契約(以下「本契約」という。)を締結する。

(契約の物件)

第1条 甲は、南部町おためし住宅実施要綱(以下「要綱」という。)に基づく次に表示する建物を乙に賃貸し、乙はこれを賃借することとする。

- (1) 名称 おためし住宅 ()
- (2) 住所 南部町大字平字虚空蔵 29 番 1
- (3) 建築年 昭和 59 年
- (4) 構造 木造 2 階建て
- (5) 面積 99.36 m²

(借用期間)

第2条 借用の期間は 年 月 日から 年 月 日まで (間) 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、更新しない。

(借用目的)

第3条 乙は本物件を、南部町移住体験の専用住宅として借用し、目的以外には使用してはならない。

(住宅の借用料)

第4条 契約期間における住宅借用料は無償とする。

- 2 第1項の借用料は住宅の借上料とし、その他生活に必要な経費については、借用者の負担とする。
- 3 第1項の料金は、住宅の借用料、光熱水費(電気料金、水道料金、ガス料金、ボイラー稼働に使用する石油代金に限る。)を含むものとする。ただし、暖房用の石油の使用料、飲食費、日常生活にかかる消耗品並びに施設に備え付け以外の機器及び備品に要する費用は、乙の負担とする。

(預り金)

第5条 乙は、第12条第1項の規定に基づき借用人が行う原状回復の費用に充当するため、預り金として10,000円を甲に前納しなければならない。

- 2 前項の規定による預り金は、退去後に行う原状回復の費用に充当した後に精算するものとする。このとき、剰余が生じた場合はその剰余金を乙に返還するものとし、不足が生じた場合は乙の負担とする。

(使用者の遵守事項)

第6条 乙は、施設を使用するにあたり各号に掲げる事項を遵守しなければならない。

- (1) 南部町おためし住宅借用申請書に記載した利用者以外の者が居住しないこと。
- (2) 留守や就寝中に施錠するなど施設を善良に管理すること。また、鍵を紛失したときは、速やかに町長にその旨を報告するとともに、借用人が新たな鍵に交換すること。
- (3) 火気の取り扱いに細心の注意を払うとともに水道の凍結防止に配慮すること及び備え付けの備品を適切に取り扱うこと。
- (4) 住宅周りの除草や除雪を適宜行い、適正に管理するとともに、住環境の清潔の保持など必要な整備をすること。
- (5) ごみは、決められた方法に従い排出すること。
- (6) 住宅の借用期間が終了したときは、直ちに住宅の鍵を町長に返却すること。
- (7) その他、住宅の借用に関し町長が必要と認める事項。

(禁止又は制限される行為)

第7条 乙は、本物件の全部又は一部につき、賃借件を譲渡し、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、次に掲げる行為を行ってはならない。

- (1) 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うこと。
- (2) 利用人に新たな利用人を追加(出生を除く)すること。
- (3) 1週間以上継続して本物件を留守にすること。

3 乙は、本物件を使用するにあたり、次に掲げる行為を行ってはならない。

- (1) 転勤などの職務上の異動において住宅を利用すること。
- (2) 麻薬類(興奮、幻覚、陶酔その他これらに類する作用を人の精神に及ぼす物で、それを濫用することにより人の健康に被害が生じると認められる、いわゆる「危険ドラッグ」等を含む。)、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、保管、又は使用すること。
- (3) 大型の家具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。
- (4) 排水管を腐食させるおそれのある液体を流すこと。
- (5) 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。

- (6) 物品の売買、寄付の要請、その他これに類する行為。
- (7) 事業その他開業すること、又は興業を行うこと。
- (8) 展示会、その他これに類する催しを開催すること。
- (9) 文書、図書、その他の印刷物を貼り付け又は配布すること。
- (10) 宗教の普及、勧誘、儀式、その他これに類する行為。
- (11) 周辺、近隣の住民に迷惑を及ぼす行為をすること。
- (12) 周辺において、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、近隣の住民又は通行人に不安を覚えさせること。
- (13) 住宅に反社会的勢力を居住させ、又は出入りさせること。
- (14) 住宅の全部又は一部を転貸し、又は権利を譲渡すること。
- (15) 住宅内外において建物を害すること及び建物の改造又は改装をすること。
- (16) 住宅内外において動物等（鳥類、魚類、両生類、は虫類、昆虫類を含む。）を飼育すること。また、植物類の苗を植栽又は種などをまき育てること。
- (17) 住宅内でたばこを喫煙すること。
- (18) 住宅内外で住宅及び備品、その他附帯設備を毀損又は原状回復を要する程度に汚染すること。
- (19) その他住宅の借用にふさわしくない行為。

(損害賠償)

第8条 乙は、住宅もしくは設備又は備品等を破損、汚損及び滅失したときは、直ちに甲に報告しなければならない。

- 2 乙は、故意又は過失により住宅及び設備を破損、汚損及び滅失したときは、その損害を賠償しなければならない。

(修繕)

第9条 甲は費用が軽微な修繕を除き、乙が本物件を借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、乙及びその利用人、来訪者など乙の関係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、乙の負担とする。

- 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。

(事故免責)

第10条 住宅が通常有すべき安全性を欠いている場合を除き、当該住宅内又は住宅周辺で発生した事故に対して、甲はその責任を負わない。

(契約の解除)

第11条 乙が、次に掲げるいずれかの事由に該当したときは、甲は催告をしないで、直ちに本契約を解除することができる。

- (1) 第5条第1項に規定する預かり金を支払わないとき。
- (2) 第6条に規定する本物件の遵守事項に違反したとき。
- (3) 第7条各項に規定する禁止又は制限される事項に違反したとき。
- (4) その他本契約または要綱に違反したとき。
- (5) 甲乙間の信頼関係を破壊したとき。

2 天災、地変、火災等により本物件を通常の用に供することができなくなった場合、本契約は当然消滅する。

(明け渡し、原状回復)

第12条 乙は、本契約が終了する日及び前条の規定に基づき本契約が解除された場合、本物件を明け渡さなければならない。この場合において、乙は、通常の使用に伴い生じた本物件の損耗を除き、本物件を原状に回復しなければならない。

2 乙は、前項の明け渡しをするときには、明け渡し日及びその時間について事前に甲に通知しなければならない。

3 甲及び乙は、本物件の明け渡し時において、第1項の原状回復の内容及び方法について別表の規定に基づき協議するものとする。

4 乙の義務である原状回復工事は、原則として甲の指定する者に依頼して行うものとする。

(造作買取請求権、有益費償還請求権)

第13条 本物件の明け渡しに際し、乙は造作買取請求権を行使しないものとする。

2 乙は、本物件の明け渡しに際し、甲に対しその事由・名目の如何にかかわらず本物件の諸造作及び設備について支出した乙の必要費及び本物件の改良のために費やした有益費等の償還請求又は移転料、立ち退き料その他一切の請求はできないものとする。

(立ち入り)

第14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、立ち入り後その旨を乙に通知しなければならない。

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ち入りを拒否することができない。

(損害賠償)

- 第15条 乙は、明け渡しを遅延したとき、本契約の期間の終了日の翌日から明け渡しの完了日までの間、一日当たり30,000円を30日で日割計算した倍額に相当する損害金を支払うものとする。
- 2 乙が契約期間終了後に不法な居住を継続した場合、甲は然るべき法的手段により明け渡しの強制執行を行う。また、甲は、乙に対してその手続きに要した費用を請求することができる。
- 3 乙及び乙の関係者と他の入居者、又はその他の第三者との間で生じた損害賠償等については、理由の如何を問わず甲はこれに関与しない。
- 4 甲は、その責によらない火災、盗難等による乙の損害若しくは本物件の居住を不可能にするような災害その他非常事態の発生による乙の損害については、責任を負わない。

(合意管轄裁判所)

- 第16条 この契約に起因する紛争に関し、訴訟の提起等裁判上の手続きをしようとするときは、青森地方裁判所八戸支部をもって管轄裁判所とする。

(弁護士費用の請求)

- 第17条 甲は、乙に対して乙又はその関係者の滞納等債務不履行や不法行為により甲が訴訟を提訴し又、遂行した際の手続きに要した費用を請求することができる。

(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。

下記貸主(甲)と借主(乙)は、本物件について定期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、記名押印の上、各自その1通を保有する。

年 月 日

貸主(甲)

住所

氏名

印

借主(乙)

住所

氏名

印

別表（第12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、

- ・ 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

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. 壁等の画紙、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

賃貸人の負担となるもの	賃借人の負担となるもの
【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。
	返却の鍵	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。

様式第 4 号（第 7 条関係）

南部町おためし住宅定期賃貸借契約についての説明（借地借家法第 38 条第 2 項関係）

年 月 日
定期賃貸借契約についての説明

貸主(甲) 住所
氏名 印

代理人 住所
氏名 印

下記住宅について定期建物賃貸借契約を締結するにあたり、借地借家法第 38 条第 2 項に基づき次のとおり説明します。

下記住宅の賃貸借契約は、更新がなく、契約の満了により賃貸借は終了しますので、期間の満了の日までに、下記住宅を明け渡さなければなりません。

記

(1) 住宅 南部町おためし住宅
名称 おためし住宅（ ）
所在地 南部町大字平字虚空蔵 29 番 1

(2) 契約期間
年 月 日から 年 月 日まで（ 間）

上記住宅につきまして、借地借家法第 38 条第 2 項に基づく説明を受けました。

年 月 日

借主(乙) 住所
氏名