

【参考資料】

独立行政法人都市再生機構 D I Y住宅に関する資料

D I Y住宅の手引き（箕面栗生第一・第三団地）	1
都市機構D I Y住宅使用貸借契約書	16
都市機構賃貸住宅賃貸借契約書	18
D I Y承諾申請書	20
D I Y承諾書	21

箕面粟生第一・第三団地

DIY住宅の手引き

街に、ルネッサンス



UR都市機構

はじめに

日頃より、UR賃貸住宅をご愛顧いただき、誠にありがとうございます。
ます。

この「DIY住宅の手引き」は、UR都市機構が提案する新しいスタイルの賃貸住宅であるDIY住宅において、お客様にあらかじめ知っておいていただきたいことをまとめたものです。

DIY住宅とは！？

DIYとは、一般的に「(Do it yourself) 家具など既製品を買うのではなく、自分の手で作ったり修理したりすること。」広辞苑第6版と
言われています。

これまでの賃貸住宅では、「壁紙を自分の好きなものに変更したい!」「作り付けの家具を設置したい!」と思っても、大家さんの許可が出なかったり、手続きが面倒であったり、退去する時に元に戻すこと(原状回復義務)が条件であったりと、いろいろと制約があり、お部屋のDIYを断念したことはありませんか?

そんな原状回復義務などの制約を緩和し、賃貸住宅でもお客様自らの手でお客好みの住まいづくりができる、それがUR都市機構の「DIY住宅」です!

何をやっても良いの!?

DIY住宅といっても、UR賃貸住宅は一戸建てのように1軒1軒独立しているわけではありませんので、他のお客様のご迷惑になるようなDIYや、躯体や共用部分の改修を伴うもの、法令に違反するような事はできません。

この「DIY住宅の手引き」には、お客様がDIYを行うときに、「ご注意いただきたいこと」「やってはいけないこと」を分かりやすくまとめているので、DIYを行う前に、必ずご覧いただきますようお願いいたします。

DIY住宅の手引きの内容に違反して行われたDIYについては、お客様ご自身で、DIYに係る造作及び工作物を撤去し、原状回復し、又はその費用を負担していただくこととなりますのでご注意ください。ご不明な点は、事前にUR都市機構にお問合せください。

① 壁・天井

DIY住宅でできること（例）

- 壁や天井のビニールクロス・塗装は、お好みの色や素材に変更することができます。
- 押し入れをクローゼットに変更したり、作り付けの家具を壁等に設置することができます。
- 和室の襖や鴨居等を撤去して、2部屋を1部屋にすることができます。

ご注意いただきたいこと！

- ◇ 壁面等にコンクリートアンカープラグ等（径は6mmを標準とします）を使用する場合、埋込み部分の長さは30mm以下になるようにしてください。
※ ただし、次に掲げる箇所には、コンクリートアンカープラグ等を使用することはできません。
 - ①浴室又は流しに接する壁面
 - ②出入口、窓その他開口部の枠から150mm以内の壁面
 - ③埋込コンセント及び埋込配管の端部から左右に20mm以内の壁面
- ◇ 電気配線用のBOXを天井や壁で塞ぐことがないように、点検口を設けてください。
- ◇ 間仕切り等を変更される場合は、電気配線等の埋設物がある場合がありますので、ご注意ください。また、火災感知器

等の消防設備についても次のことが想定されますので、住まいセンターにお問い合わせください。

- ①消防設備の配線が隣接住戸と繋がっている場合があります。
 - ②火災感知器等の増設や移設が必要となる場合があります。
 - ③消防設備を変更する場合は、専門業者による施工が必要となる場合があります。
- ◇ 自動火災警報器（住宅用火災警報器を含む。）について、作業を行うため外した場合には必ず元の位置に再設置してください。

② 床・畳

DIY住宅でできること（例）

- 既存の床の上に、お好みの色や素材の新しい床を増張り※
することができます。
※ 既存の床の上に新たな床材を貼ること。
- 畳をフローリングに、フローリングを畳に変更することができます。

ご注意いただきたいこと！

◇ 床のDIYについて

UR賃貸住宅は集合住宅ですので、床の遮音性能や防振効果には配慮が必要です。そのため、床のDIYを行う際は、以下の条件をお守りください。

①畳をフローリングにする場合

施工後のフローリングは、コンクリートスラブ厚 130mm において L-55 以上の遮音性能を有するもの（性能が確認できるカタログ等をご提出いただきます。）とし、きしみ音の発生しない仕様としてください。

②床材を変更する場合

新たに工作する床材については、L-55、D-45 以上の遮音性能を有するもの（性能が確認できるカタログ等をご提出いただきます。）とし、きしみ音の発生しない仕様としてください。

- ◇ 膜天井工法による改修が実施されている居室で天井の改修を希望される場合は、留意事項がありますので、事前に住

まいセンターにお問い合わせください。

◇ 床下の配管等について

床下のスラブに給水管、排水管、ガス管等がある箇所がありますので、釘等を使用する場合は、配管等を損傷させないため、専門業者による施工をお願いいたします。

(参考) フローリング及び床材の遮音性能について

- ・ 「L-55」とは、固体音を遮断する衝撃音性能（足音など上階の衝撃音が下階で聞える大きさを示す数値）を表したもので、「L-55」は「標準的な性能水準」※とされています。
なお、L値は、数値が小さいほど高い性能を表します。
- ・ 「D-45」とは、空気を伝わる騒音を遮断する遮音性能能力（話し声など空気音の遮音を表す数値）を表したもので、「D-45」は「標準的な性能水準」※とされています。
なお、D値は、数値が大きいほど高い性能を表します。

※「建築物の遮音性能基準と設計指針」日本建築学会編 1999 より

③ キッチン設備

DIY住宅でできること（例）

- 流し台や水栓等を取り替えることができます。
- ドロップインコンロ、組込み型ガスオーブンレンジ、食器洗い乾燥機、浄水器等を取り付けることができます。

ご注意いただきたいこと！

- ◇ キッチン設備をなくしてしまうことはできません。
- ◇ ガス設備について
ドロップインコンロ、組込み型ガスオーブンレンジなどのガス設備は、ガス消費量との関係で設置できない場合がありますので、事前にガス事業者等に確認をお願いいたします。また、ガス栓やガス配管の工事は、ガス事業者による施工をお願いいたします。
- ◇ 給水設備について
給水設備の改修を行う場合は、水漏れの危険性がありますので、専門業者による施工をお願いいたします。
- ◇ 排水設備について
ディスポーザーについては、共用部の改修が必要となりますので、設置することができません。
また、排水容量に上限があるため、お選びの排水設備によっては設置できない場合があります。なお、排水設備の改修を行う場合は、水漏れの危険性がありますので、専門業者による施工をお願いいたします。

◇ 換気設備について

ガス消費量が大きい設備を設置する場合、換気設備の排気能力が不足することがあります。その場合には、換気設備の改修が必要となります。

◇ 電気設備について

⑤電気設備の「ご注意いただきたいこと」の該当する項目をお守りください。

◇ IHクッキングヒーターについて

電気容量に上限があるため、IHクッキングヒーターに変更できない場合があります。

④ お風呂・トイレ・洗面化粧台

DIY住宅でできること（例）

- お風呂については、浴槽や水栓の取替えができます。
- トイレについては、便器[※]の取替え、温水洗浄便座等を取り付けることができます。
※ロータンクの容量（洗浄水量）は、9ℓ以上必要です。
- 洗面台については、シャンプードレッサーの取付けや、洗面器をお好きなものに取り替えていただくことができます。

ご注意いただきたいこと！

- ◇ お風呂、トイレ、洗面化粧台をなくしてしまうことはできません。
- ◇ ガス設備・給水設備・排水設備について
 - ③ キッチン設備の「ご注意いただきたいこと」の該当する項目をお守りください。特に、風呂釜や給湯器の取替え等を行う場合は、ガス設備、給水設備、電気設備の工事が必要となる場合がありますのでご注意ください。
- ◇ 電気設備について
 - ⑤ 電気設備の「ご注意いただきたいこと」の該当する項目をお守りください。

⑤ 電気設備

DIY住宅でできること（例）

- 照明器具は、お好みのものに取り替えることができます。
- エアコンやIHクッキングヒーター等の専用コンセントを増設することができます。

ご注意いただきたいこと！

◇ 電気容量について

最大契約容量を超える電気容量に変更する工事を行うことはできません。また、当機構も最大契約容量を増やす工事は行いません。

◇ 照明器具について

照明器具は、引掛けシーリングの本体引掛穴を利用した場合は5kg以下、取付け金具の両側フックを利用した場合は10kg以下のものが使用できます。

◇ コンセント設備・電気配線について

コンセント設備や電気配線などの電気設備を改修する場合は、法令で定められた有資格者による施工が必要となります。また、コンセント設備は、浴室内など漏電の危険性がある場所には設置できません。

◇ テレビ設備について

隣接する住戸のテレビが見られなくなる場合があるため、テレビコンセントを移動又は撤去する場合は、住まいセンターにお問い合わせください。

◇ インターネット設備、衛星放送について

募集時に別途ご案内する資料をご確認ください。

◇ 電話設備について

1住宅1回線の配線となっており、回線数を増やすことにつきましては電話事業者・千里住まいセンターにご確認願います。

◇ インターホン設備について

消防用設備の機能を併せ持っている場合があるため、取替を行う場合は、住まいセンターにお問い合わせください。

主 な 禁 止 事 項

建築基準法や消防法など、
法令に違反することはできません！

- 換気設備や消防設備を撤去するなどの、法令に違反する行為を伴うDIYを行うことはできません。
- 設備機器の設置、使用に当たっては、関係法令を遵守してください。

くたい
躯体（コンクリート部分）については、
削ったり、撤去したりすることはできません！

- 躯体（コンクリート部分）は、建物の構造上、非常に重要な部分です。この部分は、削ったり、撤去したり、手を加えることはできません。

共用部分でDIYを行うことはできません！

- 玄関ドアや廊下、バルコニーといった共用部分でDIYを行うことはできません。
- 電気、ガス、水道の各メーターを取替え又は増設することはできません。

「F☆☆☆☆」（フォースター）表示の製品以外は、
使用できません！

- 合板、壁紙、接着剤、塗料等を使用する場合は、シックハウスの原因となるホルムアルデヒドの発散が少ない「F☆☆☆☆」表示の製品以外は使用できません。
- 台所流し台、吊戸、作り付け家具、洗面化粧台にも「F☆☆☆☆」表示の製品又はホルムアルデヒドを発散しない製品以外は使用できません。

他のお客様の迷惑になるような
D I Yを行うことはできません！

- 床を遮音性の低いものに変更するなどといった他のお客様の迷惑になるようなD I Yを行うことはできません。

おわりに

注意事項

- ◇ D I Yの施工に当たっては、事前に、当機構への申請及びこの申請に対する当機構の承諾が必要となります。
- ◇ このD I Y住宅の手引き及び当機構が定める基準等をお守りいただき、D I Yの施工部分について買取請求権及び有益費償還請求権を放棄していただくことで、原状回復義務が免除され、これを残置することができます。
- ◇ D I Yの施工に当たっては、お客様ご自身の責任において、騒音や振動に十分ご配慮いただくとともに、お怪我がないように、くれぐれもご注意ください。
- ◇ 近隣住宅にお住まいの方々には、あらかじめD I Yの施工内容や施工時間等について、お客様から十分にご説明いただき、ご理解を得た上でD I Yを施工してください。なお、騒音・振動が発生するD I Yの施工は、午後5時から午前9時の間はご遠慮いただきますようお願いいたします。
- ◇ 消防設備、電気、電話、ガス、給水、排水設備など、法令上又は安全管理上、専門業者等による施工が必要となるものについては、必ず専門業者等に依頼してください。不適切に施工された場合は、感電、ガス漏れ、漏水などの大事故につながるおそれがあります。
- ◇ D I Yの不適切な施工等が原因で事故（感電、ガス漏れ、漏水等）が生じ、当機構又は第三者に損害を与えた場合は、お客様の責任と負担においてその損害を賠償していただくこととなりますので、くれぐれもご注意ください。
- ◇ 住戸内又はベランダにある管（給水管、排水管、ガス管等）で、上階から下階に貫通している管は共用部分となり、D I Yを行うことはできません。特に排水管は、上階の住戸のための排水管もありますのでご注意ください。
- ◇ 当機構は、お客様が施工されるD I Yに関しての住戸内の事前調査及び確認は行いません。調査等が必要な場合は、お客さまのご負担で専門業者等にご依頼いただきますようお願いいたします。

- ◇ D I Yで使用する材料・器具類の規格や施工方法等については、J I S規格等と同等又は関係法令に準拠するものとしてください。
- ◇ 光配線、C A T V配線等の導入など、共用部分の改修を伴うD I Yや共用部分を個人使用することはできません。
- ◇ 玄関扉は共用部分となりますが、鍵の取替えや補助錠を増設することができます。ただし、機構が定める仕様等に適合していない場合は、退去時に原状回復していただく必要があります。
- ◇ バルコニーは共用部分となりますが、太陽熱温水器、アマチュア無線用アンテナ及び衛星放送受信用アンテナ（アンテナはバルコニーにのみ設置可）を取り付けることができます。ただし、退去時に原状回復していただく必要があります。
- ◇ コンセントに差し込むだけなど、造作を伴わずに容易に取付けや取外しができる機器等（冷蔵庫、テレビ、照明器具、テーブルコンロ、瞬間湯沸器、浄水器、エアコン本体及び室外機等）は、残置することができません。
- ◇ D I Yで発生した廃棄物等の処分等については、お客様のご負担により、各行政（県、市、区、町等）の定める方法に従って処理してください。
- ◇ 水漏れ事故等に備えて、火災保険への加入をご検討ください。

分からないことがございましたら、お気軽にご相談ください！

「こんなD I Yはやっても大丈夫かな？」

D I Y住宅について分からないことがあれば、住まいセンターにご相談ください。

【お問い合わせ先】

UR都市機構 西日本支社 千里住まいセンター

住 所：豊中市新千里東町1-4-2

千里ライフサイエンスセンタービル19階

電話番号：06-6871-0515

営業時間：9：15～17：40（日曜、祝祭日は休業）

この場合にあつては、乙は14日以上予告期間をもって甲の定める契約解除届を甲に提出するものとし、その契約解除届に記載された契約解除日をもって、この契約は解除されるものとする。

2 乙は、前項の規定により、契約解除届を甲に提出したときは、その契約解除届に記載した契約解除日までに、貸与住宅を空け、これを甲に返還しなければならない。

3 乙が契約解除届を甲に提出しないで貸与住宅を退去したときは、甲が乙の退去の事実を知った日の翌日から起算して14日目をもち、この契約は解除されたものとする。この場合、貸与住宅内に乙が残置した物件は、甲が任意に処分することができる。

(中途解約等による違約金及び不法使用による賠償金等)

第18条 乙は、この契約が第16条若しくは前条第1項若しくは第3項の規定により解除された場合又は賃貸借契約の入居開始可能日から1年を経過する日までに賃貸借契約が解除された場合は、違約金として、使用開始可能日から起算して契約解除日又は使用期間満了日(以下「使用貸借契約終了日」という。)までの賃貸借契約頭書に記載する家賃相当額(以下「家賃相当額」という。)を、甲に支払わなければならない。

2 乙は、使用貸借契約終了日までに貸与住宅を明け渡さないときは、使用貸借契約終了日の翌日から起算して明渡しの日まで(以下この条において「不法使用期間」という。)の家賃相当額及び共益費相当額の合計額の1.5倍の金額を、甲に支払わなければならない。

3 前2項の家賃相当額の算定に当たって、日割計算の必要が生じたときは、第7条第3項の規定を準用するものとする。

4 第9条及び第10条の規定は、乙の不法使用期間中にこれを準用するものとする。

(貸与住宅に関する調査)

第19条 乙は、甲が貸与住宅の管理上、貸与住宅に関して調査を求めたときは、これに協力しなければならない。

(必要書類の提出)

第20条 乙は、甲が貸与住宅の管理上必要があると認めて要求したときは、乙、乙の世帯員及び同居者の住民票の写し等甲が定める証明書を、甲に提出しなければならない。

(甲への連絡方法)

第21条 甲は、この契約に基づく乙との連絡事務を行う者を置き、乙は、原則として、甲に対する一切の連絡をこの者にするものとする。

支社	団地	種類	住戸番号



都市機構DIY住宅使用貸借契約書

賃貸住宅の表示	団地名	
	住戸番号	
	所在地	
	構造	鉄筋コンクリート造 階建て
	戸数	1戸(造作付き)
貸主	独立行政法人都市再生機構	
借主		
契約締結日	平成 年 月 日	
契約期間	始期 (使用開始可能日)	平成 年 月 日
	終期	平成 年 月 日

この契約締結の証として、本書2通を作成し、甲乙記名押印の上、各自1通を保有する。

甲 住所

氏名



乙 住所

氏名



頭書の貸主を甲とし、頭書の借主を乙として、甲乙間に次のとおり住宅の使用貸借に関する契約を締結する。

(総 則)

第1条 甲は、頭書に表示する甲所有の住宅(以下「貸与住宅」という。)を、乙が第11条第1号又は第2号に規定する模様替え又は工作の施工検討、施工等を行うために、この契約書に記載されている条件で、乙に貸与する。

2 貸与住宅の敷地、外灯、屋上等については、乙は、甲の指示するところに従い、他の住宅の居住者とこれを共用するものとする。

3 甲は、必要があるときは、貸与住宅の敷地若しくは屋上に工作物を設置し、又は貸与住宅の敷地に造成を加えることができる。

(乙の使用開始可能日)

第2条 乙の貸与住宅の使用開始可能日は、頭書のとおりとする。

2 甲は、甲の都合で前項に規定する使用開始可能日を変更するときは、速やかに、乙に通知するものとする。この場合には、通知書に記載する日をもって前項の使用開始可能日とする。

(賃貸借契約の締結)

第3条 甲及び乙は、この契約の締結と同時に、甲乙間にこの契約の使用開始可能日の3月後に相当する日(使用開始可能日の3月後に相当する日がないときは、その月の末日とする。)を入居開始可能日とする貸与住宅に係る賃貸借契約(以下「賃貸借契約」という。)を締結するものとする。

2 この契約が第16条又は第17条第1項若しくは第3項の規定により解除されたときは、賃貸借契約についても同日付けで解除されるものとする。

3 甲は、賃貸借契約が解除された場合又は更新拒絶により契約期間が満了した場合において、賃貸借契約に基づき受領した家賃、共益費及び敷金のうち、賃貸借契約に基づく乙の債務弁済に当てた残額を、この契約に基づく乙の債務弁済に当てることができるものとし、乙はこれに同意する。

(契約期間等)

第4条 契約期間は、頭書に記載するとおりとする。ただし、第17条第1項の規定については、賃貸借契約の入居開始可能日から1年を経過する日までの間、その効力を有するものとする。

2 乙は、前項本文に規定する契約期間の満了の日(以下「使用期間満了日」という。)までに、賃貸借契約が解除された場合は、使用期間満了日までに、貸与住宅を空け、これを甲に返還しなければならない。

(使用料)

第5条 貸与住宅の使用料は、次条に規定する共益費を除き、無償とする。

(共益費)

第6条 乙は、次の各号に掲げる費用(以下「共益費」という。)を負担するものとする。

一 貸与住宅がある団地内の電気、水道及びガスの使用に伴う諸費用(貸与住宅内におけるそれらの使用料を除く。)

二 貸与住宅の室外のごみの処理に要する費用

三 貸与住宅の室外の給水施設、汚水処理施設その他の排水施設、遊戯施設その他の雑構築物等の維持又は運営に要する費用

四 貸与住宅がある団地内の道路、植樹、花壇、芝生等の清掃、消毒及び手入れに要する費用

五 その他貸与住宅がある団地内の居住者の共通の利便を図るために、甲が特に必要であると認めたものに要する費用

2 前項の共益費の額は、甲が定めるものとし、甲は、物価の変動又は付帯施設若しくは貸与住宅の敷地の改良等を理由として、共益費の額を変更することができる。

(共益費の支払)

第7条 乙は、使用開始可能日から使用期間満了日までの共益費を甲に支払い、甲は、既にこれを受領した。

2 甲は、この契約が第16条又は第17条第1項若しくは第3項の規定により解除された場合は、甲が既に受領した共益費のうち、使用開始可能日からこの契約が第16条又は第17条第1項若しくは第3項の規定により解除された日(以下「契約解除日」という。)までの共益費に当てた残額を、第18条第1項に規定する違約金に当てたものとする。

3 前項の場合において、使用開始可能日又は契約解除日の属する月における乙の使用期間が1月に満たないときの共益費は、1月を30日として日割計算した額とし、その日割計算した額に10円未満の端数が生じたときは、これを四捨五入するものとする。

(貸与住宅使用上の注意)

第8条 乙は、貸与住宅の使用方法等に関する甲の注意に従って、善良な管理者の注意をもって貸与住宅を使用しなければならない。

(乙の修理義務)

第9条 貸与住宅について、次の各号に掲げるものの修理又は取替えは、乙の負担において乙が行うものとする。

一 畳

二 障子、ふすま等外回り建具以外の建具及び外回り建具のガラス

三 その他別に甲が定める小修理に属するもの

2 甲及び乙は、前項各号に掲げるものの細目については、賃貸借契約第 条第2項に基づき、あらかじめ甲が通知した細目によることに合意するものとする。

3 この契約が第4条第1項本文に規定する契約期間の満了により終了した場合又は第16条若しくは第17条第1項若しくは第3項の規定により解除された場合において、乙が貸与住宅を甲に返還するときは、第1項の規定は適

用しないものとする。

(原状回復義務)

第10条 乙は、乙の責めに帰すべき理由により、貸与住宅を汚損し、破損し、若しくは滅失したとき又は甲に無断で貸与住宅の原状を変更したときは、前条の規定にかかわらず、直ちに、これを原状に回復しなければならない。

2 乙は、この使用期間満了日において、前項の債務の履行がなされていないときは、この契約が終了した後においてもその履行を免れないものとする。

(甲の承諾を必要とする事項)

第11条 乙は、次の各号に掲げる行為をしようとするときは、甲が定める書面によって、あらかじめ、甲の承諾を得なければならない。

一 貸与住宅の模様替え又は工作をしようとするとき。

二 貸与住宅の敷地内に工作をしようとするとき。

三 貸与住宅の全部又は一部を居住の用途以外に用いようとするとき。

(甲に対する通知等)

第12条 次の各号の一に該当するときは、乙は、直ちに、その旨を甲に通知しなければならない。

一 乙が氏名を変更したとき。

二 乙が死亡し、又は後見、保佐、補助若しくは任意後見が開始されたとき並びにこれらが取り消され、終了したとき。

三 貸与住宅が汚損し、破損し、又は滅失したとき。

(転貸等の禁止)

第13条 乙は、貸与住宅の全部若しくは一部を転貸し、若しくは貸与住宅を使用する権利を譲渡し、又は貸与住宅を他の住宅と交換してはならない。

2 乙は、その名目のいかんを問わず、前項において禁止する行為に類する行為をしてはならない。

(動物飼育の禁止)

第14条 乙は、貸与住宅のある団地内において、小鳥及び魚類以外の動物を飼育してはならない。

(反社会的勢力の排除)

第15条 乙は、乙、乙の世帯員又は同居者が、次の各号のいずれにも該当しないことを表明し、かつ、将来にわたっても該当しないことを確約する。

一 暴力団員(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。次号において「暴対法」という。)第2条第6号に規定する暴力団員をいう。以下同じ。)であること。

二 自己若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的をもって、暴力団(暴対法第2条第2号に規定する暴力団をいう。以下同じ。)又は暴力団員を利用するなどしていること。

三 暴力団又は暴力団員に対して、資金等を供給し、又は便宜を供与するなど直接的あるいは積極的に暴力団の維持、運営に協力し、若しくは関与していること。

四 暴力団又は暴力団員であることを知りながらこれを不当に利用するなどしていること。

五 暴力団又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有していること。

2 乙は、次の行為を行わないことを確約する。

一 自ら又は第三者を利用して、甲に対して、暴力的な又は法的責任を超えた不当な要求行為、脅迫的な言動をし、又は暴力を用いる行為、偽計若しくは威力を用いて甲の業務を妨害し、又は信用を毀損する行為その他これらに準ずる行為を行うこと。

二 貸与賃貸住宅の全部又は一部を暴力団の事務所その他の活動の拠点の用に供すること。

三 貸与住宅のある団地内において、著しく粗野若しくは乱暴な言動を行い、若しくは威勢を示すことにより、他の住宅の居住者に不安を覚えさせること又は貸与住宅に反復継続して前項各号に該当する者を出入りさせること。

(甲の契約解除権等)

第16条 甲は、乙が次の各号の一に該当するときは、催告によらないでこの契約を解除することができるものとする。

一 貸与住宅の申込書に虚偽の事項を記載し、その他不正な手段により貸与住宅の使用を開始したとき。

二 甲の承諾を得ないで第11条各号に掲げる行為を行ったとき。

三 第12条に規定する甲に対する通知を怠ったとき。

四 貸与住宅、附帯施設又は貸与住宅の敷地を、故意又は重大な過失により、汚損し、破損し、又は滅失したとき。

五 第13条又は第14条の規定に違反したとき。

六 共同生活の秩序を乱す行為があったとき。

七 乙、乙の世帯員又は同居者が、前条第1項各号に該当することが判明したとき。

八 前条第2項各号に掲げる行為を行ったとき。

九 その他この契約に違反したとき。

2 乙は、前項の規定により、甲がこの契約を解除したときは、直ちに貸与住宅を空け、これを甲に返還しなければならない。

(契約解除等)

第17条 乙は、次条第1項に規定する違約金を支払うことにより、この契約を解除することができるものとする。

任意に処分することができる。
 (不法居住による賠償金等)
 第20条 乙は、契約終了日までに賃貸住宅を甲に明け渡さないときは、契約終了日の翌日から起算して明渡しの日まで(以下この条において「不法居住期間」という。)の家賃等相当額の1.5倍の金額を、甲に支払わなければならない。
 2 第12条及び第13条の規定は、乙の不法居住期間中にこれを準用するものとする。
 (賃貸住宅に関する調査)
 第21条 乙は、甲が賃貸住宅の管理上、賃貸住宅に関して調査を求めたときは、これに協力しなければならない。
 (必要書類の提出)
 第22条 乙は、甲が賃貸住宅の管理上必要があると認めて要求したときは、乙の世帯員及び同居者の住民票の写し又は外国人登録原票記載事項証明書等甲が定める証明書を、甲に提出しなければならない。
 (甲への連絡方法)
 第23条 甲は、この契約に基づく乙との連絡事務を行う者を置き、乙は、原則として、甲に対する一切の連絡をこの者にするものとする。

支社	団地	種類	住戸番号



都市機構賃貸住宅賃貸借契約書

賃貸住宅 の表示	団地名	
	住戸番号	
	所在地	
	構造	鉄筋コンクリート造 階建て
	戸数	1戸(造作付き)
家賃	月額金	円
敷金	金	円
貸主	独立行政法人都市再生機構	
借主		
入居開始可能日	平成	年 月 日
賃貸借契約締結日	平成	年 月 日

この契約締結の証として、本書2通を作成し、甲乙記名押印の上、各自1通を保有する。

甲 住所
氏名



乙 住所
氏名



頭書の貸主を甲とし、頭書の借主を乙として、甲乙間に次のとおり住宅の賃貸借に関する契約を締結する。

(総 則)

第1条 甲は、頭書に表示する甲所有の住宅(以下「賃貸住宅」という。)を、この契約書に記載されている条件で乙に賃貸する。

2 賃貸住宅の敷地、外灯、屋上等については、乙は、甲の指示するところに従い他の住宅の居住者とこれを共用するものとする。

3 甲は、必要があるときは、賃貸住宅の敷地若しくは屋上に工作物を設置し、又は賃貸住宅の敷地に造成を加えることができる。

(乙の入居開始可能日)

第2条 乙の賃貸住宅への入居開始可能日は、頭書のとおりとし、乙は、この日から1か月以内に入居を完了しなければならない。

2 甲は、甲の都合で前項に規定する入居開始可能日を変更するときは、速やかに、乙に通知するものとする。この場合には、通知状に記載する日をもって前項の入居開始可能日とする。

3 乙は、甲の承諾を得て、第1項に規定する1か月の期間を延長することができる。

(契約期間)

第3条 この契約の期間は、前条第1項又は第2項に規定する入居開始可能日から起算して1年とする。

2 前項の契約期間が満了する日の14日前までに、甲乙又はその一方からなんらの申出がないときは、この契約は、同一条件で1年間更新されるものとし、更新された契約についても同様とする。

(家賃)

第4条 賃貸住宅の家賃は、頭書のとおりとする。

(家賃の変更)

第5条 甲は、次の各号の一に該当するときは、家賃の額及び敷金の額を変更することができる。

一 物価その他経済事情の変動に伴い必要があると甲が認めたとき。

二 近傍同種の住宅の家賃との均衡上必要があると甲が認めたとき。

三 甲が賃貸住宅、附帯施設又は賃貸住宅の敷地に改良を施したとき。

(敷金)

第6条 乙は、家賃の支払、損害の賠償その他この契約から生ずる債務を担保するため、敷金として頭書の金額を甲に支払い、甲は、既にこれを受領した。

2 甲は、この契約が第18条若しくは第19条第1項若しくは第3項の規定により解除された日又は第18条の規定によるこの契約の更新拒絶により契約期間が満了した日(以下「契約終了日」という。)から起算して21日以内に、敷金のうち乙の債務弁済に当てた残額を乙に返還するものとする。この場合、その敷金には、利息を付けないものとする。

3 乙は、前項の規定により、甲から敷金の返還を受けるときは、乙が契約終了日までに使用した電気、水道及びガスの使用料支払領収書を、甲に提示するものとする。

(共益費)

第7条 乙は、家賃のほかに、次の各号に掲げる費用(以下「共益費」という。)を毎月負担するものとする。

一 賃貸住宅がある団地内の電気、水道及びガスの使用に伴う諸費用(賃貸住宅内におけるそれらの使用料を除く。)

二 賃貸住宅の室外のごみの処理に要する費用

三 賃貸住宅の室外の給水施設、汚水処理施設その他の排水施設、遊戯施設その他の雑構築物等の維持又は運営に要する費用

四 賃貸住宅がある団地内の道路、植樹、花壇、芝生等の清掃、消毒及び手入れに要する費用

五 その他賃貸住宅がある団地内の居住者の共通の利益を図るために、甲が特に必要であると認めたものに要する費用

2 前項の共益費の額は、甲が定めるものとし、甲は、物価の変動又は附帯施設若しくは賃貸住宅の敷地の改良等を理由として、共益費の額を変更することができる。

(家賃等の支払義務)

第8条 乙の家賃及び共益費(以下「家賃等」という。)の支払義務は、第2条第1項又は第2項に規定する入居開始可能日から発生するものとする。

2 乙が第2条第3項の承諾を受けたときにおいても、家賃等の支払義務は、前項の規定によるものとする。

3 賃貸住宅の入居開始可能日の属する月又は契約終了日の属する月における乙の賃借期間が1月に満たないときの家賃等は、1月を30日として日割計算した額とし、その日割計算した額に10円未満の端数が生じたときは、これを四捨五入するものとする。

(家賃等の支払期日)

第9条 乙は、前条第3項に規定する月の家賃等については甲の定める期日までに、甲の定める方法により、その他の月の家賃等については毎月25日までに、原則として、甲の指定する金融機関等における口座振替の方法により、甲に支払うものとする。

(遅延利息)

第10条 乙は、乙の責めに帰すべき理由により、家賃等の全部又は一部の支払を遅延したときは、その支払を遅延した額について、その遅延した期間の日数に応じ、年(365日当たり)14.56パーセントの割合により算定した額を、遅延利息として甲に支払わなければならない。

(賃貸住宅使用上の注意)

第11条 乙は、賃貸住宅の使用方法等に関する甲の注意に従って、善良な管理者の注意をもって賃貸住宅を使用しなければならない。

(乙の修理義務)

第12条 賃貸住宅について、次の各号に掲げるものの修理又は取替えは、乙の負担において乙が行うものとする。

一 畳

二 障子、ふすま等外回り建具以外の建具及び外回り建具のガラス

三 その他別に甲が定める小修理に属するもの

2 甲は、前項各号に掲げるものの細目については、あらかじめ、乙に通知するものとする。

3 この契約が第18条若しくは第19条第1項若しくは第3項の規定により解除された場合又は第18条の規定によるこの契約の更新拒絶により契約期間が満了した場合において、乙が賃貸住宅を甲に返還するときは、第1項の規定は適用しないものとする。

(原状回復義務)

第13条 乙は、乙の責めに帰すべき理由により、賃貸住宅を汚損し、破損し、若しくは滅失したとき又は甲に無断で賃貸住宅の原状を変更したときは、前条の規定にかかわらず、直ちに、これを原状に回復しなければならない。

(甲の承諾を必要とする事項)

第14条 乙は、次の各号に掲げる行為をしようとするときは、甲が定める書面によって、あらかじめ、甲の承諾を得なければならない。

一 賃貸住宅の模様替え又は工作をしようとするとき。

二 賃貸住宅の敷地内に工作をしようとするとき。

三 賃貸住宅の全部又は一部を居住の用途以外に用いようとするとき。

(甲に対する通知)

第15条 次の各号の一に該当するときは、乙は、直ちに、その旨を甲に通知しなければならない。

一 乙、乙の世帯員及び同居者が引き続き1か月以上賃貸住宅に居住しないとき。

二 乙が氏名を変更したとき。

三 乙が死亡し、又は後見、保佐、補助若しくは任意後見が開始されたとき並びにこれらが取り消され、終了したとき。

四 賃貸住宅が汚損し、破損し、又は滅失したとき。

(転貸等の禁止)

第16条 乙は、賃貸住宅の全部若しくは一部を転貸し、賃貸住宅の賃借権を譲渡し、又は賃貸住宅を他の住宅と交換してはならない。

2 乙は、その名目のいかんを問わず、前項において禁止する行為に類する行為をしてはならない。

(動物飼育の禁止)

第17条 乙は、賃貸住宅のある団地内において、小鳥及び魚類以外の動物を飼育してはならない。

(甲の契約解除権等)

第18条 甲は、乙が次の各号の一に該当するときは、催告によらないでこの契約を解除し、又はこの契約の更新を拒絶することができる。

一 賃貸住宅の入居申込書に虚偽の事項を記載し、その他不正な手段により賃貸住宅へ入居したとき。

二 家賃等を3か月以上滞納したとき。

三 家賃等の支払をしばしば遅延することにより、その支払能力がないと甲が認め、かつ、その遅延がこの契約における甲乙間の信頼関係を著しく害するものであると甲が認めたとき。

四 甲の承諾を得ないで第14条各号に掲げる行為を行ったとき。

五 第15条に規定する甲に対する通知を怠ったとき。

六 賃貸住宅、附帯施設又は賃貸住宅の敷地を、故意又は重大な過失により、汚損し、破損し、又は滅失したとき。

七 第16条又は前条の規定に違反したとき。

八 長期不在により賃借権の行使を継続する意思がないと甲が認めたとき。

九 共同生活の秩序を乱す行為があったとき。

十 乙、乙の世帯員又は同居者が、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条第6号に規定する暴力団員であることが判明したとき。

十一 その他この契約に違反したとき。

2 乙は、前項の規定により、甲がこの契約を解除したときは直ちに、この契約の更新を拒絶したときはこの契約の期間満了の日までに、賃貸住宅を空け、これを甲に返還しなければならない。

(契約解除等)

第19条 乙は、この契約を解除しようとするときは、14日以上予告期間をもって甲の定める契約解除届を甲に提出するものとし、その契約解除届に記載された契約解除日をもって、この契約は解除されるものとする。

2 乙は、前項の規定により、契約解除届を甲に提出したときは、その契約解除届に記載した契約解除日までに、賃貸住宅を空け、これを甲に返還しなければならない。

3 乙が契約解除届を甲に提出しないで賃貸住宅を退去したときは、甲が乙の退去の事実を知った日の翌日から起算して14日目をもって、この契約は解除されたものとする。この場合、賃貸住宅内に乙が残置した物件は、甲が

平成 年 月 日

D I Y 承 諾 申 請 書

独立行政法人都市再生機構 支社
支社長 殿

団地
第 街区第 号棟第 号室
借主 印
〔連絡先：Tel () 〕

下記のとおりD I Yを行いたいので、設計図面及び製品カタログ等を添付し、申請します。
なお、承諾のうえは、下記事項を堅く守り、後日異議の申立ては行いません。

記

D I Yの内容	施工方法・使用資材等	機構記入欄	
		簡易承諾	要原状回復

〔誓約事項〕

- 1 機構が定める「D I Y住宅の手引き」及び「D I Y工作基準」を遵守して、近隣の居住者等に迷惑を掛けないように留意してD I Yを施工すること。また、残置が認められた設備機器を設置したときは、その取扱い説明書の写しを提出すること。
- 2 D I Yの施工に際して、第三者に損害を与えないように充分留意し、万一損害を与えたときは、私の責任において問題の解決にあたること。
- 3 私の設置したD I Yに係る造作及び工作物（以下「造作物等」という。）について、機構が請求したときは、直ちに私の負担で撤去し、原状回復し、又はその費用を負担すること。
- 4 私の設置した造作物等について、居住中に修理又は取替えが必要になったときは、使用貸借契約及び賃貸借契約の定めに関わらず、私の負担でこの修理又は取替えを行うこと。
- 5 私の設置した造作物等について、住宅を明け渡すときは、原状回復を要するものを除いてこれを残置し、この造作物等に汚破損があるときは、その補修費用を私が負担すること。また、上表で原状回復を要するとされたものについては、住宅を明け渡すときに私の負担で原状回復し、又はその費用を負担すること。
- 6 住宅を明け渡すときに私の設置した造作物等を残置せずに撤去する場合は、当該部分について私の負担で原状回復し、又はその費用を負担すること。
- 7 私の設置した造作物等について、その買取請求権及び有益費償還請求権を放棄すること。
- 8 その他機構が指示する事項に従うこと。

以上

平成 年 月 日

D I Y 承 諾 書

団地
号棟 号室
殿

独立行政法人都市再生機構 支社
支社長 印

平成 年 月 日付で申請がありました次のD I Yにつきましては、下記の条件を付して承諾いたします。

D I Y の 内 容	機 構 記 入 欄	
	簡易承諾	要原状回復

記

- 1 当機構が定める「D I Y住宅の手引き」及び「D I Y工作基準」を遵守して、近隣の居住者等に迷惑を掛けないように留意してD I Yを施工すること。また、残置が認められた設備機器を設置したときは、その取扱い説明書の写しを提出すること。
- 2 D I Yの施工に際して、第三者に損害を与えないように充分留意し、万一損害を与えたときは、あなたの責任において問題の解決にあたること。
- 3 あなたの設置したD I Yに係る造作及び工作物（以下「造作物等」という。）について、当機構が請求したときは、直ちにあなたの負担で撤去し、原状回復し、又はその費用を負担すること。
- 4 あなたの設置した造作物等について、居住中に修理又は取替えが必要になったときは、使用貸借契約及び賃貸借契約の定めに関わらず、あなたの負担でこの修理又は取替えを行うこと。
- 5 あなたの設置した造作物等について、住宅を明け渡すときは、原状回復を要するものを除いてこれを残置し、この造作物等に汚破損があるときは、その補修費用をあなたが負担すること。また、上表で原状回復を要するものについては、住宅を明け渡すときに、あなたの負担で原状回復し、又はその費用を負担すること。
- 6 住宅を明け渡すときにあなたの設置した造作物等を残置せずに撤去する場合は、当該部分についてあなたの負担で原状回復し、又はその費用を負担すること。
- 7 あなたの設置した造作物等について、その買取請求権及び有益費償還請求権を放棄すること。
- 8 その他当機構が指示する事項に従うこと。

以 上