

終身建物賃貸借標準契約書（家賃債務保証業者型）（H30.3改訂）

（1）賃貸借の目的物

建物の名称・所在地等	名称				
	所在地				
	建て方	共同建 長屋建 一戸建 その他	構造	木造 非木造（ ）	工事完了年 年 [大規模修繕を ()年施 実 施]
			階建		
		戸数	戸		
住戸部分	住戸番号	号室	間取り	() LDK・DK・K／ワルム／	
	面積	m ² （それ以外に、バルコニー m ² ）			
	設 備 等	加齢対応構造等	有		
		トイレ	専用（水洗）		
		浴室	有・無		
		シャワー	有・無		
		洗濯機置場	有・無		
		給湯設備	有（IH・ガス）・無		
		ガスコンロ・電気コンロ・IH調理器	有・無		
		冷暖房設備	有・無		
緊急通報設備		有・無			
安否確認設備		有・無			
備え付け照明設備	有・無				
オートロック	有・無				
地デジ対応・CATV対応	有・無				
インターネット対応	有・無				
メールボックス	有・無				
宅配ボックス	有・無				
鍵	有・無（鍵No. . 本）				
	使用可能電気容量	（ ）アンペア			
	ガス	有（都市ガス・プロパンガス）・無			
	上水道	水道本管より直結・受水槽・井戸水			
	下水道	有（公共下水道・浄化槽）・無			
共用部分	設 備 等	談話室	有（ ）m ² ・無		
		台所	有（ ）m ² ・無		
		食堂	有（ ）m ² ・無		
		収納設備	有（ ）m ² ・無		
		共同浴場	有（ ）m ² ・無		
	緊急通報設備	有（設置場所： ）・無			
附 属 設 備	駐車場	含む・含まない		台分（位置番号： ）	
	物置	含む・含まない			
	専用庭	含む・含まない			

（2）契約の始期並びに契約の存続及び終了

始 期 （入居予定日）	年 月 日
存続及び終了	借主の死亡に至るまで存続し、かつ、借主が死亡した時に終了する。

(5) 借主及び同居人

	借主	同居人
氏名 生年月日 電話番号	年 月 日生 歳 電話番号	借主との続柄 年 月 日生 歳
		借主との続柄 年 月 日生 歳
		借主との続柄 年 月 日生 歳
		合計 人
緊急時の連絡先	住所 〒 氏名 電話番号	借主との関係

※ 残置物引取人を定める場合は、以下の欄を追加

残置物引取人	住所：〒 氏名： 電話番号： 借主との関係：
--------	------------------------------

(6) 家賃債務保証業者

家賃債務保証業者	所在地：〒 商号（名称）： 電話番号： 家賃債務保証業者登録番号 国土交通大臣（ ）第 号
----------	--

(契約の締結)

第1条 貸主(以下「甲」という。)及び借主(以下「乙」という。)は、頭書(1)に記載する賃貸借の目的物(以下「本物件」という。)について、以下の条項により高齢者の居住の安定確保に関する法律(以下「法」という。)第52条に規定する終身建物賃貸借契約(以下「本契約」という。)を締結した。

(契約の始期)

第2条 本契約の始期は、頭書(2)に記載するとおりとする。

(契約の存続及び終了)

第3条 本契約は、乙の死亡に至るまで存続し、かつ、乙が死亡した時に終了する。

(使用目的)

第4条 乙は、居住のみを目的として本物件を使用しなければならない。

※第5条については、頭紙(3)で選択した賃料の支払い方法に応じて以下のいずれかを選択

(賃料)

第5条(A毎月払い) 乙は、頭書(3)の記載に従い、賃料を甲に支払わなければならない。

- 2 1か月に満たない期間の賃料は、1か月を30日として日割計算した額とする。
- 3 甲及び乙は、次の各号の一に該当する場合には、協議の上、賃料を改定することができる。
 - 一 土地又は建物に対する租税その他の負担の増減により賃料が不相当となった場合
 - 二 土地又は建物の価格の上昇又は低下その他の経済事情の変動により賃料が不相当となった場合
 - 三 近傍同種の建物の賃料に比較して賃料が不相当となった場合

第5条(B全部前払い) 乙は、頭書(3)の記載に従い、賃料を甲に支払わなければならない。

- 2 頭書(3)の前払いに係る賃料は、終身にわたる家賃の全部として次の算式により算定して得た額とする。
$$1\text{か月分の賃料} = \text{円} \times \text{乙の想定居住月数} + [\text{想定居住月数を超えて契約が継続する場合に備えて甲が受領する額}]$$
- 3 甲は、前項に規定する想定居住月数を経過するより前に乙の死亡があったとき又は当該居住月数を経過するより前に本契約の解除若しくは解約があったときは、遅滞なく、次の算式により算定して得た額を乙に返還しなければならない。
$$1\text{か月分の賃料} = \text{円} \times (\text{乙の想定居住月数} - \text{現に経過した月数} = \text{か月})$$
- 4 甲は、法第54条第6号の規定に従い、前払家賃の返還債務を負うこととなる場合に備えて以下の保全措置を講じなければならない。

(具体的な保全措置)
- 5 甲及び乙は、賃料の改定は行わないこととし、借地借家法第32条の適用はないものとする。

第5条(C一部前払い) 乙は、頭書(3)の記載に従い、賃料を甲に支払わなければならない。

- 2 1か月に満たない期間の賃料は、1か月を30日として日割計算した額とする。
- 3 甲及び乙は、次の各号の一に該当する場合には、協議の上、賃料を改定することができる。
 - 一 土地又は建物に対する租税その他の負担の増減により賃料が不相当となった場合
 - 二 土地又は建物の価格の上昇又は低下その他の経済事情の変動により賃料が不相当となった場合
 - 三 近傍同種の建物の賃料に比較して賃料が不相当となった場合
- 4 頭書(3)の前払いに係る賃料は、終身にわたる家賃の一部として次の算式により算定して得た額とする。
$$1\text{か月分の賃料} = \text{円} \times \text{乙の想定居住月数} + [\text{想定居住月数を超えて契約が継続する場合に備えて甲が受領する額}]$$
- 5 甲は、前項に規定する想定居住月数を経過するより前に乙の死亡があったとき又は当該居住月数を経過するより前に本契約の解除若しくは解約があったときは、遅滞なく、次の算式により算定して得た額を乙に返還しなければならない。
$$1\text{か月分の賃料} = \text{円} \times (\text{乙の想定居住月数} - \text{現に経過した月数} = \text{か月})$$
- 6 甲は、法第54条第6号の規定に従い、前払家賃の返還債務を負うこととなる場合に備えて以下の保全措置を講じなければならない。

(具体的な保全措置)

(共益費)

第6条 乙は、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(以下この条において「維持管理費」という。)に充てるため、共益費を甲に支払うものとする。

- 2 前項の共益費は、頭書(3)の記載に従い、支払わなければならない。
- 3 1か月に満たない期間の共益費は、1か月を30日として日割計算した額とする。
- 4 甲及び乙は、維持管理費の増減により共益費が不相当となったときは、協議の上、共益費を改定することができる。

(敷金)

第7条 乙は、本契約から生じる債務の担保として、頭書(3)に記載する敷金を甲に交付するものとする。

- 2 甲は、乙が本契約から生じる債務を履行しないときは、敷金をその債務の弁済に充てることができる。この場合において、乙は、本物件を明け渡すまでの間、敷金をもって当該債務の弁済に充ててことを請求することができない。
- 3 甲は、本物件の明渡しがあったときは、遅滞なく、敷金の全額を乙に返還しなければならない。ただし、本物件の明渡し時に、賃料の滞納、第17条に規定する原状回復に要する費用の未払いその他の本契約から生じる乙の債務の不履行が存在する場合には、甲は、当該債務の額を敷金から差し引いた額を返還するものとする。
- 4 前項ただし書の場合には、甲は、敷金から差し引く債務の額の内訳を乙に明示しなければならない。

(反社会的勢力の排除)

第8条 甲及び乙は、それぞれ相手方に対し、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。
 - 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

(禁止又は制限される行為)

第9条 乙は、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 乙は、甲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。
- 3 乙は、本物件の使用に当たり、別表第1に掲げる行為を行ってはならない。
- 4 乙は、本物件の使用に当たり、甲の書面による承諾を得ることなく、別表第2に掲げる行為を行ってはならない。
- 5 乙は、本物件の使用に当たり、別表第3に掲げる行為を行う場合には、甲に通知しなければならない。

(契約期間中の修繕)

第10条 甲は、乙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。この場合の修繕に要する費用については、乙の責めに帰すべき事由により必要となったものは乙が負担し、その他のものは甲が負担するものとする。

- 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。
- 3 乙は、本物件内に修繕を要する箇所を発見したときは、甲にその旨を通知し修繕の必要について協議するものとする。
- 4 前項の規定による通知が行われた場合において、修繕の必要が認められるにもかかわらず、甲が正当な理由なく修繕を実施しないときは、乙は自ら修繕を行うことができる。この場合の修繕に要する費用については、第1項に準ずるものとする。
- 5 乙は、別表第4に掲げる修繕について、第1項に基づき甲に修繕を請求するほか、自ら行うことができる。乙が自ら修繕を行う場合においては、修繕に要する費用は乙が負担するものとし、甲への通知及び甲の承諾を要しない。

(契約の解除)

第11条 甲は、乙が次に掲げる義務に違反した場合において、甲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が履行されないときは、本契約を解除することができる。

- 一 第5条第1項に規定する賃料支払義務
 - 二 第6条第2項に規定する共益費支払義務
 - 三 前条第1項後段に規定する乙の費用負担義務
- 2 甲は、乙が次に掲げる義務に違反した場合において、甲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が履行されずに当該義務違反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、本契約を解除することができる。
 - 一 第4条に規定する本物件の使用目的遵守義務
 - 二 第9条各項に規定する義務(同条第3項に規定する義務のうち、別表第1第六号から第八号までに掲げる行為に係るものを除く。)
 - 三 その他本契約書に規定する乙の義務
 - 3 甲は、乙が年齢を偽って入居資格を有すると誤認させるなどの不正の行為によって本物件に入居したときは、本契約を解除することができる。
 - 4 甲又は乙の一方について、次のいずれかに該当した場合には、その相手方は、何らの催告も要せずして、本契約を解除することができる。
 - 一 第8条第1項各号の確約に反する事実が判明した場合
 - 二 契約締結後に自ら又は役員が反社会的勢力に該当することとなった場合
 - 5 甲は、乙が第8条第2項に規定する義務に違反した場合又は別表第1第六号から第八号までに掲げる行為を行った場合には、何らの催告も要せずして、本契約を解除することができる。

(甲からの解約)

第12条 甲は、次のいずれかに該当する場合に限り、都道府県知事の承認を受けて、乙に対して少なくとも6月前に解約の申入れを行うことにより、本契約を解約することができる。

- 一 本物件の老朽、損傷、一部の滅失その他の事由により、家賃の価額その他の事情に照らし、本物件を法第54条第1号に掲げる基準等を勘案して適切な規模、構造及び設備を有する賃貸住宅として維持し、又は当該賃貸住宅に回復するのに過分の費用を要するに至ったとき。
- 二 乙が本物件に長期間にわたって居住せず、かつ、当面居住する見込みがないことにより、本物件を適正に管理することが困難となったとき。

(乙からの解約)

第13条 乙は、次のいずれかに該当する場合には、甲に対して少なくとも1月前に解約の申入れを行うことにより、本契約を解約することができる。

- 一 療養、老人ホームへの入所その他のやむを得ない事情により、乙が本物件に居住することが困難となったとき。
 - 二 親族と同居するため、乙が本物件に居住する必要がなくなったとき。
 - 三 甲が法第68条の規定による命令に違反したとき。
- 2 乙は、前項各号に該当しない場合にあっては、甲に対して少なくとも6月前に解約の申入れを行うことにより、本契約を解約することができる。
- 3 前2項の規定にかかわらず、乙は、第1項の場合にあっては解約申入れの日から1か月分の賃料(本契約の解約後の賃料相当額を含む。以下この項において同じ。)を甲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、前項の場合にあっては解約申入れの日から6月分の賃料を甲に支払うことにより解約申入れの日から起算して6月を経過する日までの間、随時に本契約を解約することができる。

(一部滅失等による賃料の減額等)

第14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、それが乙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、甲及び乙は、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乙が賃借を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。

(契約の終了)

第15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。

(明渡し)

第16条 乙は、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、第12条若しくは第13条の規定に基づき本契約が解約された場合又は前条の規定に基づき本契約が消滅した場合にあっては本契約が終了する日までに、乙の死亡があった場合にあっては乙の同居人のうち乙の配偶者又は60歳以上の親族(本物件の借主である者を除く。以下「同居配偶者等」という。)が本物件に引き続き居住することに反対の意思を表示したとき又は同居配偶者等が第22条第1項本文に規定する期間内に同項本文に規定する申出を行わなかったときから1月を経過する日までに、本物件を明け渡さなければならない。

- 2 乙は、前項の明渡しをするときには、明渡し日を事前に甲に通知しなければならない。
- 3 乙の死亡があった場合であって、同居配偶者等が第22条第1項本文に規定する期間内に同項本文に規定する申出を行ったときは、乙は、本物件の明渡しを行うことを要しない。ただし、敷金の返還については、明渡しがあったものとして第7条第3項に規定するところによる。

(明渡し時の原状回復)

第17条 乙は、通常の使用に伴い生じた本物件の損耗及び本物件の経年変化を除き、本物件を原状回復しなければならない。ただし、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、本物件の明渡し時において、契約時に特約を定めた場合は当該特約を含め、別表第5の規定に基づき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。

(残置物の引取り等)

第18条 乙は、乙の死亡により本契約が終了した後に乙の残置物がある場合に備えて、あらかじめ、当該残置物の引取人(以下「残置物引取人」という。)を定めることができる。

- 2 前項の規定により残置物引取人を定めた場合にあっては、甲は、乙の死亡により本契約が終了した後遅滞なく、乙又は残置物引取人に本契約が終了した旨を連絡するものとする。
- 3 乙又は残置物引取人は、同居配偶者等が本物件に引き続き居住することに反対の意思を表示したとき又は同居配偶者等が第22条第1項本文に規定する期間内に同項本文に規定する申出を行わなかったときから1月を経過する日までに、当該残置物を引き取らなければならない。
- 4 甲は、乙又は残置物引取人が、同居配偶者等が本物件に引き続き居住することに反対の意思を表示したとき又は同居配偶者等が第22条第1項本文に規定する期間内に同項本文に規定する申出を行わなかったときから1月を経過する日までに当該残置物を引

き取らない場合にあつては、当該残置物を乙又は残置物引取人に引き渡すものとする。この場合においては、当該引渡しを費用を敷金から差し引くことができる。

- 5 甲は、乙が残置物引取人を定めない場合にあつては、同居配偶者等が本物件に引き続き居住することに反対の意思を表示したとき又は同居配偶者等が第22条第1項本文に規定する期間内に同項本文に規定する申出を行わなかったときから1月を経過したときは、当該残置物を処分することができるものとする。この場合においては、当該処分の費用を敷金から差し引くことができる。

(立入り)

第19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て、本物件内に立ち入ることができる。

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、甲及び下見をする者は、あらかじめ乙の承諾を得て、本物件内に立ち入ることができる。

4 甲は、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、立入り後その旨を乙に通知しなければならない。

(家賃債務保証業者の提供する保証)

第20条 家賃債務保証業者の提供する保証を利用する場合には、家賃債務保証業者が提供する保証の内容については別に定めるところによるものとし、甲及び乙は、本契約と同時に当該保証を利用するために必要な手続を取らなければならない。

(同居人の一時居住)

第21条 甲は、乙の死亡があつた場合においては、乙の死亡があつた時から乙の同居人（本物件の借主である者を除く。以下この条において同じ。）がそれを知った日から1月を経過する日までの間（同居配偶者等が次条第1項本文に規定する期間内に同項本文に規定する申出を行った場合は、乙の死亡があつたときから同項本文の規定による契約を締結するまでの間）は、乙の同居人を引き続き本物件に居住させなければならない。ただし、当該期間内に、乙の同居人が死亡し、又は甲に反対の意思を表示したときは、この限りでない。

2 前項の場合においては、乙の同居人は、甲に対し、本契約と同一の家賃を支払わなければならない。

(同居配偶者等の継続居住)

第22条 甲は、乙の死亡があつた場合において、同居配偶者等が乙の死亡があつたことを知った日から1月を経過する日までの間に甲に対し本物件に引き続き居住する旨の申出を行ったときは、同居配偶者等と法第52条に規定する終身建物賃貸借契約を締結しなければならない。ただし、この申出に併せて法第57条の規定による申出があつたときは、同居配偶者等と同条の規定による期間付死亡時終了建物賃貸借の契約を締結しなければならない。

2 前項の建物賃貸借契約の条件は、本契約と同一のものとする。

(協議)

第23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、借地借家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。

(特約条項)

第24条 第23条までの規定以外に本契約の特約については、下記のとおりとする。

- | |
|------------------------------------|
| ① 賃料の増減額にスライドさせて敷金などを増減額させる場合、その内容 |
| ② 駐車場、自転車置場、庭などがある場合、その使用方法など |
| ③ 契約終了後の乙の不法な居住の継続に対し違約金を課す場合、その内容 |

甲： 印
乙： 印

<条項の変更>

- ① 第5条（賃料）（A）・（C）関係〔法第63条に基づき「借賃改定特約」を定める場合〕
＜第3項の変更＞

（記載例）

【契約の存続中に賃料改定を予定していない場合】

甲及び乙は、賃料の改定は行わないこととし、借地借家法第32条の適用はないものとする。

【契約の存続中に賃料改定を予定している場合】

毎月払いに係る賃料は、〇年毎に、以下に掲げる算定式により改定し、借地借家法第32条の適用はないものとする。

（算定式を記載）

- ② [夫婦で共同賃貸借契約を締結する場合]

本標準契約書中「乙の死亡」とあるのを「本物件の借主である乙のすべての死亡」と、第3条中「乙が死亡した時に終了する。」とあるのを「本物件の借主である乙の一方が死亡した時にその者に係る契約が終了し、他方が死亡した時にその者に係る契約が終了する。」と書き換えて使用するものとする。

別表第1（第9条第3項関係）

- 一 銃砲、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、ステレオ等の操作、ピアノ等の演奏を行うこと。
- 五 猛獣、毒蛇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 上記のほか、騒音、振動、不潔行為等により、近隣又は他の入居者に迷惑をかけること。

別表第2（第9条第4項関係）

- 一 階段、廊下等の共用部分に物品を置くこと。
- 二 階段、廊下等の共用部分に看板、ポスター等の広告物を掲示すること。
- 三 鑑賞用の小鳥、魚等であつて明らかに近隣に迷惑をかけるおそれのない動物以外の犬、猫等の動物（別表第1第五号に掲げる動物を除く。）を飼育すること。
- 四 頭書（5）に記載する同居人に新たな同居人を追加すること（別表第3第一号又は第二号に規定する場合を除く。）。

別表第3（第9条第5項関係）

- 一 頭書（5）に記載する同居人に新たな同居人として介護者を追加すること。
- 二 頭書（5）に記載する同居人に出生により新たな同居人を追加すること。
- 三 1か月以上継続して本物件を留守にすること。

別表第4（第10条第5項関係）

電球、蛍光灯の取替え	ヒューズの取替え
風呂場等のゴム栓、鎖の取替え	蛇口のパッキン、コマの取替え
その他費用が軽微な修繕	

別表第5（第17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90条並びに消費者契約法8条、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。）

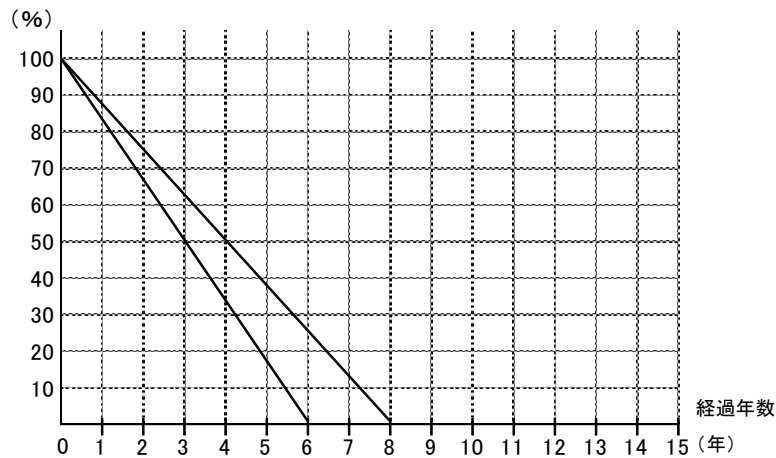
1 貸主・借主の修繕分担表

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（借主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. 壁等の画鋸、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（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. 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、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（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（破損等はしてないが、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（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	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、借主が毀損した箇所を含む一面分までは張替え費用を借主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借主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。
	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。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、部位又は、住戸全体の清掃費用相当分を借主負担とする。

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）



3 原状回復工事施工目安単価

(物件に応じて、空欄に「対象箇所」、「単位」、「単価 (円)」を記入して使用してください。)

対象箇所		単位	単価 (円)
床			
天井・壁			
建具・柱			
設備・その他	共通		
	玄関・廊下		
	台所・キッチン		
	浴室・洗面所・トイレ		
その他			

※この単価は、あくまでも目安であり、入居時における借主・貸主双方で負担の概算額を認識するためのものです。

※従って、退去時には、資材の価格や在庫状況の変動、毀損の程度や原状回復施工方法を考慮して、借主・貸主双方で協議した施工単価で原状回復工事を実施することとなります。

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 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。)

甲： 印 乙： 印
--

下記貸主（甲）と借主（乙）は、本物件について上記のとおり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、甲乙記名押印の上、各自その1通を保有する。

年 月 日

貸主（甲） 住所 〒
氏名 印
電話番号

借主（乙） 住所 〒
氏名 印
電話番号

※ 残置物引取人を定める場合
残置物引取人 住所 〒
氏名 印
電話番号

媒介 免許証番号〔 〕知事・国土交通大臣（ ）第 号
業者
代理 事務所所在地

商号（名称） 印
代表者氏名

宅地建物取引士 登録番号〔 〕知事 第 号
氏名 印

(参 考)

終身建物賃貸借標準契約書コメント

終身建物賃貸借標準契約書コメントは、本標準契約書の性格、内容を明らかにすること等により、本標準契約書が実際に利用される場合の的確な指針となることをねらいとして作成したものである。

全般関係

- ① 終身建物賃貸借標準契約書は、高齢者の居住の安定確保に関する法律（以下「法」という。）第52条に規定する終身建物賃貸借による民間住宅の賃貸契約書の標準的な雛型として作成されたものであり、その使用が望まれるところであるが、使用を強制するものではなく、使用するか否かは契約当事者の自由である。また、使用する場合も、当事者の合意により、本標準契約書そのまま使用してもよいし、合理的な範囲で必要に応じて修正を加えて使用してもよい。なお、本標準契約書は、建て方、構造等を問わず、居住を目的とする賃貸住宅一般を対象としている。
- ② 終身建物賃貸借契約は、地域慣行、物件の構造や管理の多様性等により、個々具体的なケースで契約内容が異なりうるものである。全国を適用範囲とする契約書の雛型としての本標準契約書は、終身建物賃貸借契約において最低限定めなければならないと考えられる事項について、合理的な内容を持たせるべく規定したものである。したがって、より具体的かつ詳細な契約関係を規定するため、特約による補充がされるケースもあると想定されることから、本標準契約書は、第24条において特約条項の欄を設けている。
- ③ なお、本標準契約書については、終身建物賃貸借契約の普及状況を踏まえ、必要な見直しを行うものである。

頭書部分

- ① 家賃の毎月払いの場合、終身にわたる家賃の一部前払いの場合又は終身にわたる家賃の全部前払いの場合に応じて、それぞれ該当する部分にチェックを入れ使用することとする。
- ② 終身建物賃貸借の対象となる高齢者向けの建物については、共用部分に談話室、食堂等が存在していることが多いことから、賃貸借の目的物について、共用部分の状況についても記載する欄を設けている。
- ③ 貸主は、毎月その月分の家賃を受領すること、終身にわたって受領すべき家賃の全部又は一部を前払金として一括して受領すること及び敷金を受領することを除くほか、借主から権利金、謝金等の金品を受領することを賃貸の条件としてはならないものであり、権利金等について記載する欄については設けていない。

第3条(契約の存続及び終了)関係

- ① 法第54条第2号において、終身建物賃貸借は「賃借人の死亡に至るまで存続し、かつ、賃借人が死亡した時に終了する」と規定されていることから、当該旨を契約書に明記する必要がある。

第5条(賃料)関係

- ① (A) は家賃の毎月払いの場合、(B) は終身にわたる家賃の全部前払いの場合、(C) は終身にわたる家賃の一部前払いの場合に使用することとし、いずれか1つを記載することとする。
- ② (A) 又は(C) 第3項による当事者間の協議による賃料の改定の規定は、賃料の改定について当事者間の信義に基づき、できる限り訴訟によらず当事者双方の意向を反映した結論に達することを目的としたものであるが、借地借家法第32条の適用を排除するものではない(すなわち、本項は借地借家法第38条第7項の「借賃の改定に係る特約」に該当しない)。
- ③ 賃料の改定にあたっては、貸主及び借主の間において、当該改定についての協議が整う必要があり、協議が整わなければ、賃料の改定は行われず、借主は従前の賃料の支払い義務を依然として負うこととなる。
- ④ (A) 又は(C) を使用する場合において「借賃の改定に係る特約」を定める場合は、本条に関する記載要領を参考に、(A) 又は(C) 第3項に替えて記載することとする。
- ⑤ (B) 第2項又は(C) 第4項における想定居住月数は、借主の余命等を勘案して適正に決定することとする。また、1か月の賃料を適正な額とし、想定居住月数を超えて契約が継続する場合に備えて甲が受領する額が不当に多額なものとならないようにする必要がある。

第7条(敷金)関係

- ① 敷金には、賃料債務だけではなく、原状回復債務、残置物の処分費用に係る債務等の担保としての機能もある。(平成29年民法改正で、敷金について「いかなる名目によるかを問わず、賃料債務その他の賃貸借に基づいて生ずる賃借人の賃貸人に対する金銭の給付を目的とする債務を担保する目的で、賃借人が賃貸人に交付する金銭をいう。」という定義が規定された(民法第622条の2第1項)。)したがって、賃料の一括前払いをする場合にも、賃料債務の担保としての機能は必要ないものの、それ以外の債務の担保の機能については他の場合と同様に必要となると考えられる。

第8条(反社会的勢力の排除)関係

- ① 暴力団等の反社会的勢力を排除するために、自ら又は自らの役員が反社会的勢力でないこと(第一号、第二号)、反社会的勢力に協力していないこと(第三号)、自ら又は第三者を利用して、相手方に対して暴力を用いる行為等をしないこと(第四号)をそれぞれ相手方に対して確約させることとしている。

第10条(契約期間中の修繕)関係

- ① 賃貸借の目的物に係る修繕は、全て貸主が実施の義務を負うこととし、借主の帰責事由による修繕については、費用負担を借主に求めることとしている。民法上は、賃借人の帰責事由による修繕は、賃貸人の修繕義務の範囲から除いている(民法第606条第1項ただし書)が、建物の管理を行う上では、修繕の実施主体を全て貸主とし、借主の帰責事由による修繕について、費用負担を借主に求める方が合理的であると考えられる。このため、修繕は原則として貸主が実施主体となり費用を負担することとし、修繕の原因が借主の帰責事由によるものである場合には、貸主が修繕を実施し、借主が費用を負担することとしている。この場合に借主が負担する費用は、借主の帰責事由による債務不履行に基づく損害賠償の意味を持つものである。
- ② 修繕の中には、安価な費用で実施でき、建物の損傷を招くなどの不利益を貸主にもたらすものではなく、借主にとっても貸主の修繕を待ってはかえって不都合が生じるようなものもあると想定されることから、別表第4に掲げる費用が軽微な修繕については、借主が自らの負担で行うことができることとしている。なお、別表第4にあらかじめ記載している修繕については、当事者間での合意により、変更、追加又は削除できることとしている。

第11条(契約の解除)関係

- ① 第1項中の「相当の期間」とは、借主が同項各号に掲げる義務を履行するにあたり、通常必要とされる期間をいう。
- ② 第8条各号の確約に反する事実が判明した場合、及び契約締結後に自ら又は自らの役員が反社会的勢力に該当することとなった場合には、催告なしで契約を解除することができることとしている。
- ③ 第9条第3項に規定する禁止行為のうち、別表第1第六号から第八号に掲げる行為を行った場合、催告なしで契約を解除することができることとしている。

第12条(甲からの解約)関係

- ① 法第58条に規定する場合には、貸主による中途解約の申入れが法律上認められているため、当該申入れを6月前に行うことにより本契約を解約できることとする。

第13条(乙からの解約)関係

- ① 法第59条に規定する場合には、借主による中途解約の申入れが法律上認められていることから、本条第1項及び第2項として当該旨を明記する必要がある。
- ② 第3項では、第1項又は第2項の場合において、一定額の賃料を支払うことにより随時に本契約を解除できる旨を規定している。
- ③ 借主に有利な特約の効力は否定されないため、通常の建物賃貸借契約において一般化している借主の中途解約権(特別な事情を要せず、1月前に通知することにより解約できる権利)に係る特約を設けても有効である。

第14条(一部滅失等による賃料の減額等)関係

- ① 本物件の一部が滅失等により使用できなくなった場合に、それが借主の帰責事由によるものでないときは、使用不可の部分の割合に応じて賃料が減額されるものとし、その内容は貸主と借主の間で協議することとしている。平成29年民法改正で、賃借物の一部が賃借人の帰責事由によらずに滅失等をした場合の賃料の減額について、従来は「請求することができる」とされていたところ、「(賃料は)減額される」と当然に減額するものとされた(民法第611条第1項)。ただし、一部滅失の程度や減額割合については、判例等の蓄積による明確な基準がないことから、紛争防止の観点からも、一部滅失があった場合は、借主が貸主に通知し、賃料について協議し、適正な減額割合や減額期間、減額の方法(賃料設定は変えずに一定の期間一部免除とするのか、賃料設定そのものの変更とするのか)等を合意の上決定することが望ましいと考えられる。

第15条(契約の終了)関係

- ① 本物件の全部が滅失等により使用できなくなった場合に契約が終了することとしている。平成29年民法改正で、賃借物の全部が滅失その他の事由により使用及び収益をすることができなくなった場合には、賃貸借が終了することが規定された(民法第616条の2)。

第16条(明渡し)関係

- ① 第3項の規定により、借主の死亡があった場合であって、同居配偶者等が第22条第1項本文に規定する申出を行ったときは、当該同居配偶者等が継続して本物件に居住することとなるため、借主の相続人は本物件の明渡しを行うことを要しないが、本物件を原状回復しなければならない。なお、この場合においても、敷金返還請求権は借主の相続人が有することとなるため、敷金については、明渡しがあったものとして第7条第3項の規定を適用することとする。

第17条(明渡し時の原状回復)関係

- ① 借主は、通常の使用に伴い生じた損耗及び経年変化を除き、原則として原状回復を行わなければならないこととするが、借主の帰責事由によらない損耗については、原状回復は不要としている。平成29年民法改正において、賃借人の原状回復義務が規定された(民法第621条)が判例法理を明文化したものであり、実質的な変更はない。なお、借主の故意・過失、善管注意義務違反等により生じた損耗については、借主に原状回復義務が発生することとなるが、その際の借主が負担すべき費用については、修繕等の費用の全額を借主が当然に負担することにはならず、経年変化・通常損耗が必ず前提となっていることから、建物や設備等の経過年数を考慮し、年数が多いほど負担割合を減少させることとするの

が適当と考えられる（「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン（再改訂版）平成23年8月」12ページ参照）。

- ② 退去時の原状回復費用に関するトラブルを未然に防止するため、本物件を明け渡す時には、別表第5に基づき、契約時に例外的に特約を定めた場合はその特約を含めて、借主が実施する原状回復の内容及び方法について当事者間で協議することとしている。

なお、契約時の特約についても「協議に含める」としているのは、特約には様々な内容や種類が考えられ、特約に該当する部分の特定、特約に記載がない事項についての「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン（再改訂版）」における考え方への当てはめ、物件の損耗等が通常損耗か否かの判断等において、たとえ、特約があったとしても必要なものであると考えられるためである。

また、明渡し時においては改めて原状回復工事を実施する際の評価や経過年数を考慮し、負担割合を明記した精算明細書（「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン（再改訂版）平成23年8月」別表4（28ページ参照））を作成し、双方合意することが望ましい。

- 原状回復にかかるトラブルを未然に防止するためには、契約時に貸主と借主の双方が原状回復に関する条件について合意することが重要であるため、原状回復の条件を別表第5として掲げている。
- 別表第5「I-3 原状回復工事施工目安単価」への記載については、例えば、「借主の過失等による修繕が発生することが多い箇所」について、貸主及び借主の両者が、退去時の原状回復費用に関するトラブルを未然に防止するため、目安単価を確認するということが想定される。
- 別表第5「I-3 原状回復工事施工目安単価」は、あくまでも目安として、把握可能な「原状回復工事施工目安単価」について、可能な限り記述することが望まれる。
- 例外的に借主の負担とする特約を定めるためには、以下の3つが要件となる。
 - ・ 特約の必要性があり、かつ、暴利的でないなどの客観的、合理的理由が存在すること。
 - ・ 借主が特約によって通常の特約を超えた修繕等の義務を負うことについて認識していること
 - ・ 貸借主が特約による義務負担の意思表示をしていること

（「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン（再改訂版）平成23年8月」7ページを参照されたい。）

- 原状回復に関する特約事項が有効と判断されるためには、「賃借人に通常損耗についての原状回復義務を負わせるのは、賃借人に予期しない特別の負担を課すことになるから、賃借人に同義務が認められるためには、少なくとも、賃借人が補修費用を負担することになる通常損耗の範囲が賃貸借契約書の条項自体に具体的に明記されているか、仮に賃貸借契約書では明らかなでない場合には、貸借主が口頭により説明し、賃借人がその旨を明確に認識し、それを合意の内容としたものと認められるなど、その旨の特約（通常損耗補修特約）が明確に合意されていることが必要である」という考え方が最高裁判所によって示されている（最判平成17年12月16日集民第218号1239頁）。

第18条(残置物の引取り等)関係

- ① 本条は、残置物に係る原状回復の内容及び方法について定めたものである。
- ② 終身建物賃貸借は、借主の死亡による本契約の終了後は、本物件に借主の残置物があることが想定されるため、第1項から第3項までの規定により、借主はあらかじめ残置物引取人を定めることができることとする。
- ③ 第5項の規定により、借主が残置物引取人を定めない場合には、同居配偶者等が本物件に引き続き居住することに反対の意思を表示したとき又は同居配偶者等が第21条第1項本文に規定する期間内に同項本文に規定する申出を行わなかったときから1月を経過した場合には、貸主は残置物を処分することができることとし、当該処分の費用については、敷金から差し引くことができることとする。

第20条(家賃債務保証業者の提供する保証)関係

- ① 賃貸借契約上の借主の債務を担保するため、機関保証として家賃債務保証業者の提供する保証を利用することとしている。また、当該保証の内容については、本契約とは別途の契約等によることとし、貸主及び借主は、本契約における契約期間の始期から当該保証が利用できるようにするため、必要な手続を取らなければならないこととしている。

また、家賃債務保証業者の提供する保証を利用する場合、借主の安否確認等への対応については、頭書(5)に記載する「緊急時の連絡先」を活用することが考えられる。

第21条(同居者の一時居住)関係

- ① 本条項は、貸主及び借主間の権利義務関係を規定するものではないが、法第61条第1項において、借主が死亡した場合の同居者の居住保護のため、同居者は借主の死亡があったことを知った日から1月を経過する日まで、引き続き本物件に居住することができることが規定されていることから、その趣旨を明確にするため、当該旨を契約書に明記することとしている。
- ② 法第61条第2項において、一時居住する同居者は貸主に対して本契約と同一の家賃を支払わなければならないと規定されていることから、同居者が一時居住する場合の建物賃貸借契約の条件は、本契約と同一のこととする。

第22条(同居配偶者等の継続居住の保護)関係

- ① 本条項は、貸主及び借主間の権利義務関係を規定するものではないが、法第62条第1項において、借主が死亡した場合の同居配偶者等の居住保護のため、同居配偶者等は借主の死亡があったことを知った日から1月を経過するまでの間に貸主に対し本物件に引き続き居住する旨の申出を行ったときは、貸主は同居配偶者等と終身建物賃貸借の契約を締結しなければならないことが規定されていることから、その趣旨を明確にするため、当該旨を契約書に明記することとしている。また、同項において同居配偶者等が当該申出に併せて法第57条に規定する申出を行ったときは、貸主は同居配偶者等と期間付死亡時終了建物賃貸借の契約

を締結しなければならないことが規定されていることから、当該旨についても契約書に明記することとしている。

- ② 法第62条第3項において、同条第1項の規定により締結する建物賃貸借の条件については、従前の賃貸借と同一のこととすることとされていることから、当該旨を契約書に明記する必要がある。なお、当該建物賃貸借において家賃の前払いを行う場合には、借主と同居配偶者等は年齢・性別等が異なることから、当該建物賃貸借の前払家賃を本契約と同一の金額とするものではなく、前払家賃の算定の基礎（第5条（B）第2項又は同条（C）第4項の内容等）が同一であることをもって、当該建物賃貸借の条件は本契約と同一のものであるとする。

<条項の変更>①関係

毎月払いに係る賃料の改定についての特約の締結に当たっては、高齢者が不当な契約内容によって不利益を被ることのないようにする必要がある。