

定期建物賃貸借及び終身建物賃貸借標準契約書（家賃債務保証業者型）（R4.4 改訂）

頭書

(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	
				階建		年 [大規模修繕を ()年 実 施]
	戸数	戸				
住戸部分	住戸番号	号室	間取り	() LDK・DK・K／ワルーム／		
	面積	㎡ (それ以外に、バルコニー ㎡)				
	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			
		洗面台	有			
		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)					
					有・無	
					有・無	
	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 () ㎡・無			
		台所	有 () ㎡・無			
		食堂	有 () ㎡・無			
		収納設備	有 () ㎡・無			
		共同浴場	有 () ㎡・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:)		
	バイク置場	含む・含まない		台分 (位置番号:)		
	自転車置場	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) 契約毎の始期、終期並びに契約の存続及び終了

定期建物 賃貸借 契約	始期 (入居予定日)	年 月 日から
終身建物 賃貸借 契約	終期	借主が 60 歳の誕生日を迎える日 (年 月 日) の前日まで
定期建物 賃貸借 契約	始期 (入居予定日)	借主が 60 歳の誕生日を迎える日から
終身建物 賃貸借 契約	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。

(定期建物賃貸借契約に係る契約終了の通知をすべき期間

借主が 60 歳の誕生日を迎える日の前日の一年前 年 月 日から
借主が 60 歳の誕生日を迎える日の前日の六月前 年 月 日まで)

終身建物賃貸借契約の始期 (定期建物賃貸借契約の終期の翌日) は必ずしも借主が 60 歳の誕生日を迎える日である必要はありません。60 歳以降であれば任意の日に定めることが可能です。

(3) 賃料等

賃料の支払い方法 (該当する□にチェック)		額		支払期限
定期建物 賃貸借契約		円		当月分・翌月分を毎月 日まで
終身建物 賃貸借契約	<input type="checkbox"/> A 毎月払い	円		当月分・翌月分を毎月 日まで
	<input type="checkbox"/> B 終身にわたる家賃の 全部前払い	総額 (1月あたり)	円	年 月 日まで
	<input type="checkbox"/> C 終身にわたる家賃の 一部前払い及び 毎月払い	前払い部分	円	年 月 日まで
	毎月払い	円	当月分・翌月分を毎月 日まで	
共益費		額		支払期限
		円		当月分・翌月分を毎月 日まで
敷金		賃料	か月相当分	円
附属施設使用料		円		
その他				
支払方法	定期建物賃貸借契約	<input type="checkbox"/> 振込の場合 振込先金融機関名 : 預金 : 普通 ・ 当座 口座番号 : 口座名義人 : 振込手数料負担者: 貸主・借主		
		<input type="checkbox"/> 口座自動振替方式		
		<input type="checkbox"/> 持参方式 (持参先 :)		
該当する □に チェック	終身建物賃貸借契約	<input type="checkbox"/> 振込の場合 振込先金融機関名 : 預金 : 普通 ・ 当座 口座番号 : 口座名義人 : 振込手数料負担者: 貸主・借主		
		<input type="checkbox"/> 口座自動振替方式		
		<input type="checkbox"/> 支払委託方式 (収納会社名 :)		
		<input type="checkbox"/> 持参方式 (持参先 :)		

(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、以下の条項により借地借家法第38条に規定する定期建物賃貸借契約(以下「本定期借家契約」という。)及び高齢者の居住の安定確保に関する法律(以下「高齢者住まい法」という。)第52条第1項に規定する終身建物賃貸借契約(以下「本終身契約」という。)を締結した。

(定期借家契約に係る契約期間)

第2条 本定期借家契約の契約期間は、頭書(2)に記載するとおりとする。

2 本定期借家契約は、前項に規定する期間の満了により終了し、更新がない。

3 甲は、第1項に規定する期間の満了の1年前から6月前までの間(以下「通知期間」という。)に乙に対し、期間の満了により賃貸借が終了する旨を書面によって通知するものとする。

4 甲は、前項に規定する通知をしなければ、賃貸借の終了を乙に主張することができず、乙は、第1項に規定する期間の満了後においても、本物件を引き続き賃借することができる。ただし、甲が通知期間の経過後乙に対し期間の満了により賃貸借が終了する旨の通知をした場合においては、その通知の日から6月を経過した日に賃貸借は終了する。

(終身契約に係る契約の始期並びに存続及び終了)

第3条 本終身契約の始期は、頭書(2)に記載するとおりとする。

2 本終身契約は、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。

(本定期借家契約に係る賃料)

第5条 乙は、頭書(3)の記載に従い、本定期借家契約に係る賃料を甲に支払わなければならない。ただし、第2条第4項の場合で期間の満了後も引き続き乙が本物件を賃借している間は、乙は甲の本定期借家契約に係る賃料を支払う必要がない。

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6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

(本終身契約に係る賃料)

第6条(A毎月払い) 乙は、頭書(3)の記載に従い、本終身契約に係る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6条(B全部前払い) 乙は、頭書(3)の記載に従い、本終身契約に係る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か月分の賃料 $\text{円} \times \text{乙の想定居住月数}$

+ [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終身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、高齢者住まい法第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。

(具体的な保全措置を記載)

5 甲及び乙は、本終身契約に係る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6条(C一部前払い) 乙は、頭書(3)の記載に従い、本終身契約に係る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 か月分の賃料 円×乙の想定居住月数

+ [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終身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 か月分の賃料 円×(乙の想定居住月数－現に経過した月数＝ か月)

6 甲は、高齢者住まい法第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。

(具体的な保全措置を記載)

(共益費)

第7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8条 乙は、本定期借家契約及び本終身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、乙が本定期借家契約及び本終身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のできる。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る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18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定期借家契約及び本終身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9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

2 乙は、甲の承諾の有無にかかわらず、本物件の全部又は一部につき、反社会的勢力に賃借権を譲渡し、又は転貸してはならない。

(禁止又は制限される行為)

第10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。ただし、本定期借家契約については、甲の書面による承諾を得たときは、この限りでない。

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11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12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項又は第6条第1項に規定する賃料支払義務
 - 二 第7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10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9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9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13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、本終身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、本物件を高齢者住まい法第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14条 乙は、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、本定期借家契約及び本終身契約を解約することができる。ただし、本終身契約については、次のいずれかに該当する場合に限る。

- 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 甲が高齢者住まい法第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、本終身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、随時に本定期借家契約及び本終身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15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、本定期借家契約及び本終身契約を解除することができる。

（契約の終了）

第16条 本定期借家契約及び本終身契約は、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17条 乙は、第12条の規定に基づき本定期借契約及び本終身契約が解除された場合にあっては直ちに、甲が第2条第3項に規定する通知をしなかった場合においては、同条第4項ただし書に規定する通知をした日から6月を経過した日までに、本終身契約の存続中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23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、上記以外の本定期借契約、第13条若しくは第14条の規定に基づき本終身契約が解約された場合又は前条の規定に基づき本終身契約が消滅した場合にあっては本定期借契

約又は本終身契約が終了する日までに、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 本終身契約の存続中に乙の死亡があった場合であって、同居配偶者等が第23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8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18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。

(契約の解除事務及び残置物の処理)

第19条 解除関係事務及び残置物関係事務については、別紙契約目録記載1の委任契約(以下「解除関係事務委任契約」という。)又は別紙契約目録記載2の準委任契約(以下「残置物関係事務委任契約」という。)に定めるところによるものとする。

2 解除関係事務委任契約又は残置物関係事務委任契約が本定期借家契約又は本終身契約の終了までに終了した場合には、乙は、速やかに、終了した解除関係事務委任契約又は残置物関係事務委任契約(以下この項において「終了した契約」という。)と同内容の契約を新たに締結するように努めるものとする。ただし、既に乙が終了した契約と同内容の契約を締結しているとき又は本終身契約の始期を迎えたことに伴い解除関係事務委任契約を終了したときは、この限りでない。

3 乙は、解除関係事務委任契約又は残置物関係事務委任契約のいずれかが終了した場合及びこれらと同内容の契約を新たに締結したときは、甲に対してその旨を書面又は電磁的記録により通知しなければならない。ただし、本終身契約の始期を迎えたことに伴い解除関係事務委任契約を終了したときは、この限りでない。

(通知義務)

第20条 甲は、本定期借家契約の終期までに、乙が死亡したことを知ったときは、速やかに、解除関係事務委任契約の受任者(これと同内容の契約が後に締結された場合にあつては、当該契約の受任者)に対し、その旨を書面又は電磁的記録により通知しなければならない。

2 甲は、本定期借家契約又は本終身契約が終了したときは、速やかに、残置物関係事務委任契約の受任者(これと同内容の契約が後に締結された場合にあつては、当該契約の受任者)に対し、その旨を書面又は電磁的記録により通知しなければならない。

(立入り)

第21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 本定期借家契約及び本終身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22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23条 甲は、乙の死亡があった場合においては、乙の死亡があっ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、乙の死亡があっ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24条 甲は、乙の死亡があった場合において、同居配偶者等が乙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、同居配偶者等と高齢者住まい法第52条第1項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、この申出に併せて高齢者住まい法第57条の規定による申出があったときは、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25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26条 第25条までの規定以外に本定期借家契約及び本終身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6条（賃料）（A）・（C）関係〔高齢者住まい法第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本終身契約が終了し、他方が死亡した時にその者に係る本終身契約が終了する。」と書き換えて使用するものとする。

別表第1（第10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10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、魚等であっ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 本終身契約において、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10条第5項関係）

- 一 本終身契約において、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（本終身借家契約においては、出生を除く。）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18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第8条、第8条の2、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。）

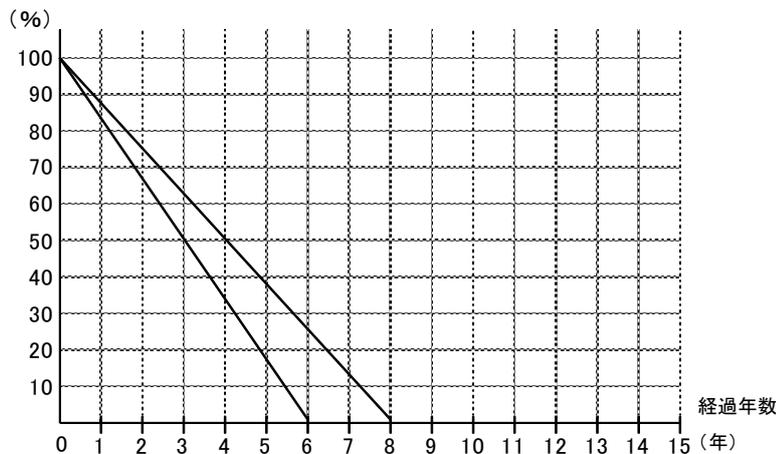
1 貸主・借主の修繕分担表

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） 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） 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。
	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。)

- ・ 定期建物賃貸借契約

・ _____

(甲 : 印
乙 : 印)

・ _____

(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定期建物賃貸借契約及び終身建物賃貸借契約を締結し、また甲と連帯保証人（丙）は、上記のとおり乙の債務について保証契約を締結したことを証するため、本契約書3通を作成し、甲乙丙記名押印の上、各自その1通を保有する。

・定期建物賃貸借契約

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

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

商号（名称）

代表者氏名

宅地建物取引士 登録番号〔 〕知事 第 号

氏名

(別紙)

契 約 目 録

- 1 下記委任者及び受任者間の下記委任事務を内容とする●年●月●日付け委任契約

記

委 任 者 【賃借人の住所, 氏名】

受 任 者 【受任者の住所, 氏名】

委 任 事 務 【本定期借家契約が終了するまでに委任者が死亡した場合に, ①本定期借家契約を賃貸人との合意により解除する事務及び②本定期借家契約を解除する旨の賃貸人の意思表示を受領する事務】

- 2 下記委任者及び受任者間の下記委任事務を内容とする●年●月●日付け準委任契約

記

委 任 者 【賃借人の住所, 氏名】

受 任 者 【受任者の住所, 氏名】

委 任 事 務 【本定期借家契約が終了するまでに委任者が死亡した場合又は本終身契約が終了した場合に, 本契約の目的物件内に残された動産を廃棄, 送付又は換価し, 本定期借家契約又は本終身契約の目的物件内に存した金銭を委任者の相続人に返還する事務】

定期賃貸住宅契約についての説明（借地借家法第38条第3項関係）

○年○月○日

定期賃貸住宅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当たり、借地借家法第38条第3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、期間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。ただし、下記契約期間終期の翌日を始期とする終身建物賃貸借契約が別途締結される場合は、この限りではありません。

記

(1) 住 宅	名 称		
	所 在 地		
	住 戸 番 号		
(2) 契約期間	始 期	年 月 日から	年 月間
	終 期	年 月 日まで	

上記住宅につきまして、借地借家法第38条第3項に基づく説明を受けました。

○年○月○日

借主（乙）住所

氏名 ○ ○ ○ ○ 印

定期賃貸住宅契約終了についての通知

(借地借家法第38条第6項、定期賃貸住宅及び終身建物賃貸借標準契約書第2条第3項関係)

○年○月○日

定期賃貸住宅契約終了についての通知

(借主) 住所
氏名 ○ ○ ○ ○ 殿

(貸主) 住所
氏名 ○ ○ ○ ○ 印

私が賃貸している下記住宅については、 年 月 日に期間の満了により賃貸借が終了します。なお、下記終期の翌日を始期とする終身建物賃貸借契約が別途締結されていることがあります。

記

(1) 住宅

名 称	
所 在 地	
住戸番号	

(2) 契約期間

始 期	年 月 日から	年
終 期	年 月 日まで	月間

[注]

- 1 (1) 及び (2) 欄は、それぞれ頭書 (1) 及び (2) を参考に記載してください。