

3—(5) 終身建物賃貸借契約書(A)

終身建物賃貸借契約書(A)

(原状回復の条件様式を「別表」として契約書の一部とする書式)

貸主 (以下「甲」という。)と借主 (以下「乙」という。)は、この契約書により頭書に表示する不動産に関する終身賃貸借契約を締結した。

頭書(1) 目的物件の表示

建 物	名 称	階 号室		
	(住居表示)			
	(登記簿)			
構 造	木造・鉄骨造・鉄筋コンクリート造・鉄骨鉄筋コンクリート造・軽量鉄骨造・その他 ()／瓦葺・スレート葺・亜鉛メッキ鋼板葺・セメント瓦葺・陸屋根・その他 ()／()階建／全()戸			
種 類	マンション・アパート・戸建・()	新 築 年 月	年 月	
住戸 部分	間 取 り ()LDK・DK・K・ワンルーム	床 面 積	m ² (他 バルコニー m ²)	
附属 施設	駐車場	含む・含まない		
	バイク置場	含む・含まない		
	自転車置場	含む・含まない		
	物置	含む・含まない		
	専用庭	含む・含まない		
		含む・含まない		

頭書(2) 契約期間

年 月 日 から	年 月 日まで(年間)
目的物件の引渡し時期	年 月 日

頭書(3) (A)賃料等(毎月払いの場合)

賃 料	月額 円	共 益 費	月額 円		
敷 金	円 (賃料 ケ月)		円 (賃料 ケ月)	附属施設料	月額 円
その他の条件					
貸与する鍵	鍵No				
	本 数	本	本	本	本

賃料等の支払時期		翌月分を毎月 日まで			
賃料等の支払方法	<input type="checkbox"/> 振込	振込先	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: 借主		
	<input type="checkbox"/> 持参	持参先			
	<input type="checkbox"/> 口座引落	委託会社名	口座引落手数料負担者:		

頭書(3) (B)賃料等(終身にわたる賃料の全部前払いの場合)

賃料	月額	円	共益費	月額	円		
敷金		円 (賃料 ヶ月)		円 (賃料 ヶ月)	附属施設料	月額	円
その他の条件							
貸与する鍵	鍵No 本数		本		本		本
賃料・敷金等一時金の支払時期		年 月 日まで	共益費の支払時期		当月分・翌月分を 毎月 日まで		
賃料等の支払方法	<input type="checkbox"/> 振込	振込先	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: 借主				
	<input type="checkbox"/> 持参	持参先					
	<input type="checkbox"/> 口座引落	委託会社名	口座引落手数料負担者:				

頭書(3) (C)賃料等(終身にわたる賃料の一部前払い及び毎月払いの場合)

賃料前払い分	月額	円	賃料毎月 払い分	月額	円	共益費	円
敷金		円 (賃料 ヶ月)		円 (賃料 ヶ月)	附属施設料	月額	円
その他の条件							
貸与する鍵	鍵No 本数		本		本		本
賃料前払い分・敷金等の支払時期		年 月 日まで	賃料毎月分・共益費等の支払時期		当月分・翌月分を 毎月 日まで		

賃料等の支払方法	<input type="checkbox"/> 振込	振込先	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: 借主
	<input type="checkbox"/> 持参	持参先	
	<input type="checkbox"/> 口座引落	委託会社名	口座引落手数料負担者:

頭書(4) 借主、緊急連絡先及び入居者

借主氏名			
緊急連絡先	氏名	借主との関係	
	(メールアドレス)		
	(自宅) TEL		
	(勤務先) TEL	(名称・部署名)	課
	(携帯) TEL		

入居者	年齢	続柄	入居者	年齢	続柄

頭書(5) 貸主及び管理業者

貸主	氏名
	住所

管理業者	商号又は名称		
所在地	TEL		
賃貸住宅管理業者登録制度登録番号	国土交通大臣()第 号		
(一社)全国賃貸不動産管理業協会会員番号	※(一社)全国賃貸不動産管理業協会の会員である場合に記載		
管理担当者	氏名	(賃貸不動産経営管理士:登録番号)	※賃貸不動産経営管理士の登録を受けている場合に記載

※貸主と建物の所有者が異なる場合は、次の欄も記載すること。

所有者	氏名
	住所

頭書(6) 特約事項

--

本契約の締結を証するため、本契約書を3通作成し、貸主、借主、連帯保証人が記名押印の上、各自1通を保有する。

年 月 日

甲・貸主	氏名	印	TEL
	住所		
乙・借主	氏名	印	TEL
	住所		
連帯保証人	氏名	印	TEL
	住所		
保証機関			

宅 地 建 物 取 引 業 者	A		B	
	主たる事務所所在地・TEL		主たる事務所所在地・TEL	
	商号又は名称		商号又は名称	
	代表者の氏名	印	代表者の氏名	印
免許証番号	大臣 知事 () 第 号	免許証番号	大臣 知事 () 第 号	
免許年月日	平成 年 月 日	免許年月日	平成 年 月 日	
氏 名	印	氏 名	印	
登録番号	() 第 号	登録番号	() 第 号	
業務に従事する 事務所名		業務に従事する 事務所名		
事務所所在地 TEL		事務所所在地 TEL		

※印は実印

※この契約書は、宅地建物取引業法第37条に定められている書面を兼ねています。

契 約 条 項

(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、居住用のみの目的で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、以下のとおり締結した。

(契約の始期)

第2条 本契約の始期及び本物件の引渡し時期は、頭書（2）に記載のとおりとする。

(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。

・法第58条第4号において、終身建物賃貸借は「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」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。

(賃料)

第4条(A) 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ヶ月に満たない期間の賃料は、1ヶ月を30日として日割計算した額とする。

3 甲及び乙は、次の各号のいずれか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4条(B) 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、終身にわたる賃料の全部として次の算式により算定して得た額とする。

1ヶ月分の賃料 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]

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ヶ月分の賃料 円×（乙の想定居住月数 - 現に経過した月数 = ヶ月）

4 甲は、法第54条第六号の規定に従い、前払賃料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4条(C) 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ヶ月に満たない期間の賃料は、1ヶ月を30日として日割計算した額とする。

3 甲及び乙は、次の各号のいずれかに該当する場合には、協議のうえ、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、終身にわたる賃料の一部として次の算式により算定して得た額とする。

1ヶ月分の賃料 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ヶ月分の賃料 円× (乙の想定居住月数-現に経過した月数= ヶ月)

6 甲は、法第54条第六号の規定に従い、前払賃料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〉

- ・(A) は賃料の毎月払いの場合、(B) は終身にわたる賃料の全部前払いの場合、(C) は終身にわたる賃料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。
- ・(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）。
- ・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調う必要があり、協議が調わなければ、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。
- ・(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」を別に定める場合は、(A) 又は (C) 第3項に替えて記載することとする。
- ・(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ヶ月分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。

(共益費)

第5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「維持管理費」という。）に充てるため、共益費を頭書(3)の記載に従い甲に支払うものとする。

2 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。

3 1ヶ月に満たない期間の共益費は、1ヶ月を30日として日割計算した額とする。

(負担の帰属)

第6条 甲は、本物件に係る公租公課を負担するものとする。

2 乙は、電気、ガス、水道その他専用設備に係る使用料金を負担するものとする。

3 契約期間中、町内会費その他本物件に入居し生活するにあたって生じる諸費用、会費等については乙の負担とする。

4 乙は、契約期間中、乙の負担で、乙の家財に対する火災保険（借家人賠償責任保険）に加入するものとする。

(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預け入れるものとする。

2 乙は、本物件を明け渡すまでの間、敷金をもって賃料、共益費その他の債務と相殺をすることができない。

3 賃料が増額された場合、乙は、頭書(3)に記載する月数相当分の新賃料額と旧賃料額の差額を、敷金に補填するものとする。

- 4 甲は、本物件が明け渡され、明渡しまでに生じた本契約から生じる乙の一切の債務を敷金から控除し、なお残額がある場合には、遅滞なく、その残額を無利息で乙に返還しなければならない。
- 5 前項の規定により乙の債務額を差し引くときは、甲は敷金の返還とあわせて債務の額の内訳を明示しなければならない。

(反社会的勢力ではないことの確認)

- 第8条** 甲及び乙は、それぞれ相手方に対し、次の各号に定める事項を確認する。
- 一 自らが、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条第二号に規定する暴力団、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 甲又は乙が法人の場合、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はないこと
 - 四 自ら又は第三者を利用して、次の行為をしないこと
 - ア 相手方に対する脅迫的な言動又は暴力を用いる行為
 - イ 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、甲の書面による承諾を得ることなく、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、本物件の使用にあたり、次の各号に掲げる行為を行ってはならない。
- 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、カラオケ等の操作、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 第1項の規定にかかわらず、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、又は転貸すること
 - 七 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
 - 八 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
 - 九 第20条第二号の規定にかかわらず、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
- 4 乙は、本物件の使用にあたり、甲の書面による承諾を得ることなく、次の各号に掲げる行為を行ってはならない。
- 一 犬、猫その他小動物等ペットの飼育
 - 二 階段・廊下等共用部分への物品の設置
 - 三 階段・廊下等共用部分への看板・ポスター等の広告物の掲示

(乙の管理義務)

- 第10条** 乙は、本物件を善良なる管理者の注意をもって使用する義務を負う。

- 2 乙は、特に本物件の火災発生防止に留意するものとする。
- 3 乙は、管理規約・使用細則等を遵守するとともに、甲が本物件の管理上必要な事項を乙に通知した場合、その事項を遵守しなければならない。
- 4 契約締結と同時に甲は、乙に対し入居に必要な本物件の鍵を貸与する。乙は、これらの鍵を善良なる管理者の注意をもって保管かつ使用しなければならない。万一紛失又は破損したときは、乙は、直ちに甲に連絡のうえ、甲が新たに設置した鍵の交付を受けるものとする。ただし、新たな鍵の設置費用は乙の負担とする。
- 5 乙は、鍵の追加設置、交換、複製を甲の承諾なく行ってはならない。

(契約期間中の修繕)

- 第11条** 甲は、本項第一号から第五号に掲げる修繕を除き、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。この場合において、乙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、乙が負担しなければならない。
- 一 畳の取替え、裏返し
 - 二 障子紙の張替え、ふすま紙の張替え
 - 三 電球、蛍光灯、ヒューズ、LED照明の取替え
 - 四 給水栓、排水栓の取替え
 - 五 その他費用が軽微な修繕
- 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、甲の承諾を得ることなく、第1項第一号から第五号に掲げる修繕を自らの負担において行うことができる。
 - 4 本物件内に破損箇所が生じたとき、乙は、甲に速やかに届け出て確認を得るものとし、その届出が遅れて甲に損害が生じたときは、乙はこれを賠償する。

(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ときは本契約を解除することができる。
- 一 乙が賃料又は共益費の支払いを2ヶ月以上怠ったとき
 - 二 乙が故意又は過失により必要となった修繕に要する費用の負担を怠ったとき
- 2 甲は、乙が次に掲げる義務に違反した場合において、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 本物件を居住の用以外に使用したとき
 - 二 第9条（第3項第七号から第九号を除く。）のいずれかの規定に違反したとき
 - 三 入居時に、乙又は連帯保証人について告げた事実に重大な虚偽があったことが判明したとき
 - 四 その他乙が本契約の各条項に違反したとき
- 3 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条の確約に反する事実が判明したとき
 - 二 契約締結後に自ら又は役員が反社会的勢力に該当したとき
- 4 甲は、乙が第9条第3項第七号から第九号に掲げる行為を行った場合は、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。
 - 5 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。

(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、賃料の価額その他の事情に照らし、本物件を法第54条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

・法第62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。

(乙からの解約)

第14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ヶ月分の賃料（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ヶ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、隨時に本契約を解約することができる。

・法第63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。

・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隨時に本契約を解除できる旨を規定している。

・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。

(明渡し)

第15条 乙は、第12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13条又は前条の規定に基づき本契約が解約され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、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、次条の規定に基づき、本物件を原状回復しなければならない。

- 2 乙は、前項前段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7条第4項に規定するところによる。

・第4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4項の規定を適用することとする。

(明渡し時の原状回復)

第16条 前条第1項規定による本物件の明渡し時において、乙（乙の死亡の場合には乙の同居人。第3項において同じ）は、通常の使用に伴い生じた本物件の損耗を除き、本物件を原状回復しなければならない。

- 2 甲及び乙は、本契約時において、本契約に係る明渡し時の原状回復の条件については別表の記載によることを確認した。
- 3 甲及び乙は、本物件の明渡し時において、別表の規定に基づいて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。ただし、原状回復の方法は、別表に特段の定めがない限り、甲が工事の手配等を行うものとし、乙は、自らの負担部分に係る費用を甲に対し支払うものとする。

- ・第1項はいわゆる原状回復義務を定めたものであるが、通常損耗分を除き借主の負担とし、基本的に原状回復ガイドラインの考え方方に沿っている。
- ・第2項は、契約時に、別表（第16条関係）「I 本物件の原状回復条件」で原状回復に係る一般原則の取扱いを、別表（第16条関係）「II 例外としての特約」で第1項の原則に対し特約があることを、契約当事者が確認し、本契約における原状回復条件は別表記載のとおり合意した旨の確認条項である。
- ・通常損耗分を超える原状回復義務を借主に課すなどの特約をする場合には、別表中のIIの欄に記載することになる。なお、当該特約が成立するためには、その範囲等につき明確な合意（①契約書に一義的に明白な記載があること、②それが不十分な場合には口頭の説明により借主が明確に認識すること、など）があることが必要とされることから（最高裁平成17年12月16日判決）、別表Iの一般原則を確認のうえ、IIの欄にその範囲等を具体的に記載し、貸主借主両者の署名押印を求めるとしている（賃貸住宅標準契約書（改訂版）に則した内容となっている。）。
- ・第3項は、第2項及び別表で契約時に合意した原状回復条件につき、実際の損耗等が当該条件に従い貸主借主いずれかの負担となるかなどにつき協議をすることを定めている。また、原状回復工事は甲（貸主側）で手配し、借主側が費用負担をする場合があることを条文上明示している。
- ・別表とは別に、「目安単価表」を用意している（賃貸住宅標準契約書（改訂版）では別表中に挿入されているが、記載がない場合の無用な混乱を回避する観点から、別表とは分離して「参考」（補足）として位置付けた。）。あらかじめ乙に対し原状回復に要する費用を情報として提示しておく場合には、この目安単価表に記載をし、別表に添付するようにする。
- ・なお、地域によっては、条例により、原状回復の基本的考え方・特約内容を、契約書とは別に書面により説明することが義務付けられている場合があること（例：東京都賃貸住宅紛争防止条例）に注意されたい。

(残置物の引取り等)

第17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、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当該残置物を引き取らない場合にあっては、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、当該引渡しの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っては、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。

- ・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。
- ・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。
- ・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月を経過した場合には、貸主は残置物を処分することとし、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こととする。

(立入り)

第18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 本契約が終了した後に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、本物件の確認をするときは、甲及び物件の確認をする者は、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、乙の承諾を得ずに立ち入ったときは、その旨を乙に通知しなければならない。

(甲の通知義務)

第19条 甲は、次の各号のいずれかに該当するときは、直ちにその旨を書面によって乙に通知しなければならない。

- 一 賃料等支払い方法の変更
- 二 頭書(5)に記載した管理人の変更

(乙の通知義務)

第20条 乙又は連帯保証人は、次の各号のいずれかに該当するときは直ちにその旨を書面によって甲に通知しなければならない。

- 一 1ヶ月以上の不在又は現に不在であるとき
- 二 頭書(4)に記載する入居者（出生を除く。）を追加するとき
- 三 連帯保証人の住所・氏名・緊急の連絡先・その他の変更
- 四 連帯保証人の死亡又は解散
- 五 連帯保証人の破産開始決定等連帯保証人として要求される能力又は資力を失ったとき

(遅延損害金)

第21条 乙は、本契約より生じる金銭債務の支払いを遅延したときは、年（365日あたり）14.6%の割合による遅延損害金を支払うものとする。

- ・損害賠償の予定であり、当事者も裁判所も損害賠償額についてはこの規定に拘束される。個人が借主の住宅賃

賃借の場合、消費者契約法が適用されるので、消費者契約法上の上限である14.6%を定めている。

(連帯保証人)

第22条 連帯保証人は、乙と連帯して、本契約から生じる乙の債務を負担するものとする。

- 2 連帯保証人が死亡し、又は破産開始決定等によって連帯保証人として要求される能力又は資力を失ったときは、第20条の規定に基づき乙は直ちにその旨を甲に通知するとともに、甲の承諾する新たな連帯保証人に保証委託するものとする。
- 3 前項の場合において新たに甲との間で連帯保証契約を締結した連帯保証人は、第1項に定める義務を負うものとする。

・連帯保証人の場合には、連帯保証能力を判断するため、契約締結の際に、納税証明書・源泉徴収票・印鑑証明・住民票などの提出を求めることが考えられる。

(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、本契約と同一の賃料を支払わなければならない。

・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65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事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。

・法第65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賃料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。

(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、この申出にあわせて法第57条の規定による申出があったときは、同居配偶者等と法第57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。

・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66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あわせて法第61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。

・法第66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

おいて賃料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賃料を本契約と同一の金額とするものではなく、前払賃料の算定の基礎（第4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。

（契約の消滅）

第25条 本契約は、天災、地変、火災その他甲乙双方の責めに帰さない事由により、本物件が滅失した場合、当然に消滅する。

（免責）

第26条 地震、火災、風水害等の災害、盗難等その他の不可抗力と認められる事故（前条の場合を含む）、又は、甲若しくは乙の責によらない電気、ガス、給排水等の設備の故障によって生じた甲又は乙の損害について、甲又は乙は互いにその責を負わないものとする。

（協議）

第27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。

（合意管轄裁判所）

第28条 本契約に起因する紛争に関し、訴訟を提起する必要が生じたときは、本物件の所在地を管轄する地方（簡易）裁判所を第1審管轄裁判所とする。

（特約条項）

第29条 前条までの規定以外に、本契約の特約については、頭書（6）記載のとおりとする。

別表(第16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、

- ・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。

その具体的な内容は、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、民法第90条及び消費者契約法第8条・第9条・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 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(特に破損していないが、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. 壁等の画鋲、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汚れ(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(特に破損はしていないが、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(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、換気扇等の油汚れ、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若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

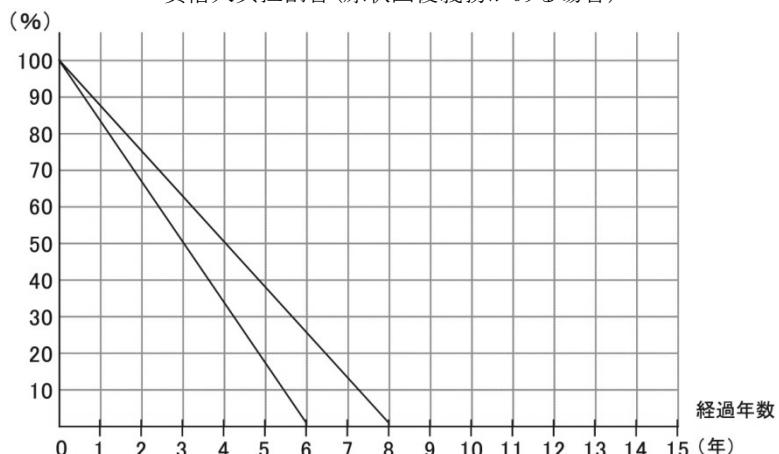
2 賃借人の負担単位

負担内容	賃借人の負担単位		経過年数等の考慮
床	畳	原則1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m ² 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)	壁(クロス)	m ² 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え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	の補修部分の毀損部分	襖	1枚単位	(襖紙、障子紙) 経過年数は考慮しない。
		柱	1本単位	(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	補修設備の	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。
	返鍵却の	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。
	清掃通常※の	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、部位若しく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賃借人負担割合(耐用年数6年及び8年、定額法の場合)

賃借人負担割合(原状回復義務がある場合)



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、賃借人は、例外として、下記の費用については、賃借人の負担とすることに合意します(ただし、民法第90条及び消費者契約法第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、本来は賃貸人が負担すべきものである費用を、特別に賃借人が負担することとする理由。)

•

甲 :

印

乙 :

印

参考

別表（第16条関係）「I 本物件の原状回復条件」－補足－

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、入居時における賃借人・賃貸人双方で負担の概算額を認識するためのものです。

※したがって、退去時においては、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等を考慮して、賃借人・賃貸人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。

- あらかじめ乙に対し原状回復に要する費用を情報として提示しておく場合には、この目安単価表に記載をし、別表に添付するようにする。