

# 四條畷市終身建物賃貸借 事業認可マニュアル

受付場所 問合わせ先

四條畷市都市整備部都市計画課

TEL 072-877-2121

FAX 072-863-2026

## 目次

1. 四條畷市終身建物賃貸借事業のあらまし	1
2. 終身賃貸事業者の条件	1
3. 終身建物賃貸借契約	1
3-1 賃貸条件	1
3-2 前払い家賃の保全措置	1
3-3 仮入居契約	2
3-4 期間付死亡時終了建物賃貸借	2
3-5 認可事業者による終身建物賃貸借の解約の申入れ	2
3-6 賃借人による終身建物賃貸借の解約の申入れ等	2
3-7 賃借人死亡後の同居者の一時居住	3
3-8 同居配偶者等の継続居住の保護	3
3-9 賃料の改定	3
3-10 譲渡又は転貸の禁止	3
3-11 事業の認可の取消し等後の建物賃貸借契約の効力	3
4. 賃貸住宅の管理	4
5. 手続きの流れと必要書類	4
5-1 事業認可申請	5
5-2 終身建物賃貸借の解約の申入れ	5
5-3 終身建物賃貸借契約の新規締結の報告	5
5-4 地位の承継	5
①一般承継の場合	5
②特定承継の場合	6
5-5 事業の廃止	6
6. 賃貸住宅の基準	7
賃貸住宅の基準チェックリスト（終身建物賃貸借）	12

### ○終身建物賃貸借標準契約書

- 頭書（家賃の毎月払いの場合）
- 頭書（終身にわたる家賃の全部前払いの場合）
- 頭書（終身にわたる家賃の一部前払いの場合）
- 条文
- 別表
- 記名押印欄
- コメント

## 1. 四條畷市終身建物賃貸借事業認可のあらまし

四條畷市終身建物賃貸借事業認可とは、高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成13年法律第26号。以下「法」という。）に基づき、四條畷市において、自ら居住するため住宅を必要とする高齢者等（※1）と終身賃貸事業者（※2）が、建物の賃貸借について、賃借人が死亡した時に終了する旨の賃貸借契約を締結することを認可するものです。

終身賃貸事業者が市長の認可を受け、公正証書等の書面により賃貸借契約をするときに限り、借地借家法第30条の規定（賃借人に不利となる特約を無効とする規定）にかかわらず、賃借人が死亡した時に終了する旨の賃貸借契約を締結することができます。

この認可の対象となる賃貸住宅は、バリアフリー住宅であることが必要です。

### （※1）高齢者等

次のいずれかに該当する者

- ① 同居する者がない60歳以上の者
- ② 60歳以上の者で同居する者が配偶者又は60歳以上の親族（配偶者を除く。）である者
- ③ 上記②に該当する者と同居するその配偶者

### （※2）終身賃貸事業者

賃借人の終身にわたって住宅を賃貸する事業を行おうとする者

## 2. 終身賃貸事業者の条件

終身賃貸事業者は、終身建物賃貸借事業の遂行に必要な資力及び信用並びにこれを的確に遂行するために必要なその他の能力が十分な者であることが必要です。

## 3. 終身建物賃貸借契約

終身建物賃貸借契約は、公正証書による等、書面により契約しなければなりません。国土交通省より終身建物賃貸借標準契約書が示されています。

### 3-1 賃貸条件

終身建物賃貸借契約は、次の賃貸条件としなければなりません。

- ・権利金その他の借家権の設定の対価を受領しないものであること
- ・入居者が不正の行為によって賃貸住宅に入居したときは、当該賃貸住宅に係る賃貸借契約の解除をすること

### 3-2 前払い家賃の保全措置

終身賃貸事業者は、賃借人から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ができます。この場合、前払家賃の算定の基礎を書面で明示し、かつ、当該前払家賃について終身賃貸事業者が返還債務を負うこととなる場合に備えて次に掲げるいずれかの方法により保全措置を講じなければなりません。

- 一 前払家賃のうち想定居住期間のうち残存する期間に係る額又は500万円のいずれか低い方の金額以上の金額（以下「保全金額」という。）を終身賃貸事業者の主たる事務所のもよりの供託所に供託すること。
- 二 銀行、信託会社、信用金庫、農林中央金庫、商工組合中央金庫、信用協同組合で出資の総額が五千万円以上であるもの、労働金庫又は宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）第41条第1項第一号の国土交通大臣が指定する者（以下「銀行等」という。）との間において、終身賃貸事

業者が前払家賃の返還債務を負うこととなった場合において当該銀行等がその債務のうち保全金額に相当する部分を連帯して保証することを委託する契約を締結すること。

三 保険事業者（保険業法（平成7年法律第105号）第3条第1項又は第185条第1項の免許を受けて保険業を行う者をいう。以下同じ。）との間において、終身賃貸事業者が受領した前払家賃の返還債務の不履行により賃借人に生じた損害のうち当該返還債務の不履行に係る保全金額に相当する部分を当該保険事業者がうめることを約する保証保険契約を締結すること。

四 民法（明治29年法律第89号）第34条の規定により設立された法人で高齢者の福祉の増進に寄与することを目的として設立されたものとの間において、前払家賃について終身賃貸事業者が返還債務を負うこととなる場合に備えた保全のための契約を締結することであって、前三号に掲げる措置に準ずるものとして市長が認めるもの。

### 3-3 仮入居契約

賃貸住宅の賃借人となろうとする者（1戸の賃貸住宅の賃借人となろうとする者が2人以上であるときは、当該賃借人となろうとする者のすべて）から仮に入居する旨の申出があった場合には、終身建物賃貸借に先立ち、その者を仮に入居させるため定期建物賃貸借（1年以内の期間を定めたものに限る。）をしなければなりません。

これは、終身建物賃貸借は終身にわたる長期契約であることから、仮入居により賃借人となろうとする者が住環境等を確認する期間を提供するものです。仮入居期間終了時には、賃借人となろうとする者は退去するか、終身建物賃貸借契約を締結するか選ぶこととなります。

### 3-4 期間付死亡時終了建物賃貸借

認可事業者は、事業の認可に係る賃貸住宅（以下「認可住宅」という。）において、賃借人となろうとする者（1戸の認可住宅の賃借人となろうとする者が2人以上であるときは、当該賃借人となろうとする者のすべて）から特に申出があった場合においては、公正証書による等書面によって契約をする建物の賃貸借（1戸の認可住宅の賃借人が2人以上であるときは、それぞれの賃借人に係る建物の賃貸借）であって借地借家法第38条第1項の規定により契約の更新がないこととする旨が定められた期間の定めがあり、かつ、賃借人が死亡した時に終了するもの（以下「期間付死亡時終了建物賃貸借」という。）をすることができます。

### 3-5 認可事業者による終身建物賃貸借の解約の申入れ

終身建物賃貸借においては、認可事業者は、次のいずれかに該当する場合に限り、市長の承認を受けて、当該賃貸借の解約の申入れをすることができます。

- 一 認可住宅の老朽、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、当該認可住宅を、賃貸住宅の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 賃借人（1戸の認可住宅に賃借人が2人以上いるときは、当該賃借人のすべて）が認可住宅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、当該認可住宅を適正に管理することが困難となったとき。

### 3-6 賃借人による終身建物賃貸借の解約の申入れ等

終身建物賃貸借においては、賃借人は、次のいずれかに該当する場合には、当該賃貸借の解約の申入れをすることができます。この場合、当該賃貸借は、第一号から第三号の場合は解約の申入れの日から1ヵ月を経過すること、第四号の場合は当該解約の期日が到来することによって終了します。

- 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、賃借人が認可住宅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、賃借人が認可住宅に居住する必要がなくなったとき。
- 三 認可事業者が、市長による改善命令に違反したとき。

四 当該解約の期日が、当該申入れの日から6ヶ月以上経過する日に設定されているとき。

### 3-7 賃借人死亡後の同居者の一時居住

終身建物賃貸借の賃借人の死亡（1戸の認可住宅に賃借人が2人以上いるときは、当該賃借人のすべての死亡。以下同じ。）があった場合又は期間付死亡時終了建物賃貸借において定められた期間が満了する前に当該期間付死亡時終了建物賃貸借の賃借人の死亡があった場合においては、当該賃借人の死亡があった時から同居者（※3）がそれを知った日から1ヵ月を経過する日までの間（同居配偶者等（※4）であって継続居住の申出を行った者にあつては、当該賃借人の死亡があった時から継続居住による終身建物賃貸借契約をするまでの間）に限り、当該同居者は、引き続き認可住宅に居住することができます。ただし、当該期間内に、当該同居者が死亡し若しくは認可事業者に反対の意思を表示し、又は従前の期間付死亡時終了建物賃貸借において定められた期間が満了したときは、この限りではありません。

引き続き認可住宅に居住する同居者は、認可事業者に対し、従前の建物の賃貸借と同一の家賃を支払わなければなりません。

#### （※3）同居者

賃借人と同居していた者（当該建物の賃貸借の賃借人である者を除く。）

#### （※4）同居配偶者等

賃借人と同居していたその配偶者又は60歳以上の親族（当該建物の賃貸借の賃借人である者を除く。）

### 3-8 同居配偶者等の継続居住の保護

終身建物賃貸借の賃借人の死亡があった場合において、当該認可住宅に当該賃借人（1戸の認可住宅に賃借人が2人以上いたときは、当該賃借人のいずれか）と同居していたその同居配偶者等が、当該賃借人の死亡があったことを知った日から1ヵ月を経過する日までの間に認可事業者に対し認可住宅に引き続き居住する旨の申出を行ったときは、認可事業者は、当該同居配偶者等と終身建物賃貸借の契約をしなければなりません。ただし、当該申出に併せて期間付死亡時終了建物賃貸借契約の申出があったときは、当該同居配偶者等と期間付死亡時終了建物賃貸借の契約をしなければなりません。

期間付死亡時終了建物賃貸借において定められた期間が満了する前に当該期間付死亡時終了建物賃貸借の賃借人の死亡があった場合において、同居配偶者等が、当該賃借人の死亡があったことを知った日から1ヵ月を経過する日までの間に認可事業者に対し認可住宅に引き続き居住する旨の申出を行ったときは、認可事業者は、当該同居配偶者等と当該期間が満了する時まで存続する期間付死亡時終了建物賃貸借の契約をしなければなりません。

上記により契約する建物の賃貸借の条件については、従前の建物の賃貸借と同一のもの（前払家賃の額については、その算定の基礎が従前の前払家賃と同一であるもの）とします。

### 3-9 賃料の改定

借地借家法第32条の規定は、終身建物賃貸借において、借賃の改定に係る特約がある場合には、適用しません。

### 3-10 譲渡又は転貸の禁止

認可住宅の賃借人は、その借家権を譲渡し、又は転貸してはなりません。

### 3-11 事業の認可の取消し等後の建物賃貸借契約の効力

事業の認可の取消し若しくは事業の廃止又は地位の承継の承認を受けなかった認可住宅の管理に必要な権原の移転は、当該取消し若しくは廃止又は権原の移転前にされた建物賃貸借契約の効力に影響を及ぼしません。ただし、借地借家法第三章の規定により賃借人に不利なものとして無効とされる特約

については、この限りではありません。

#### 4. 賃貸住宅の管理

認可住宅は次のように管理することが必要です。

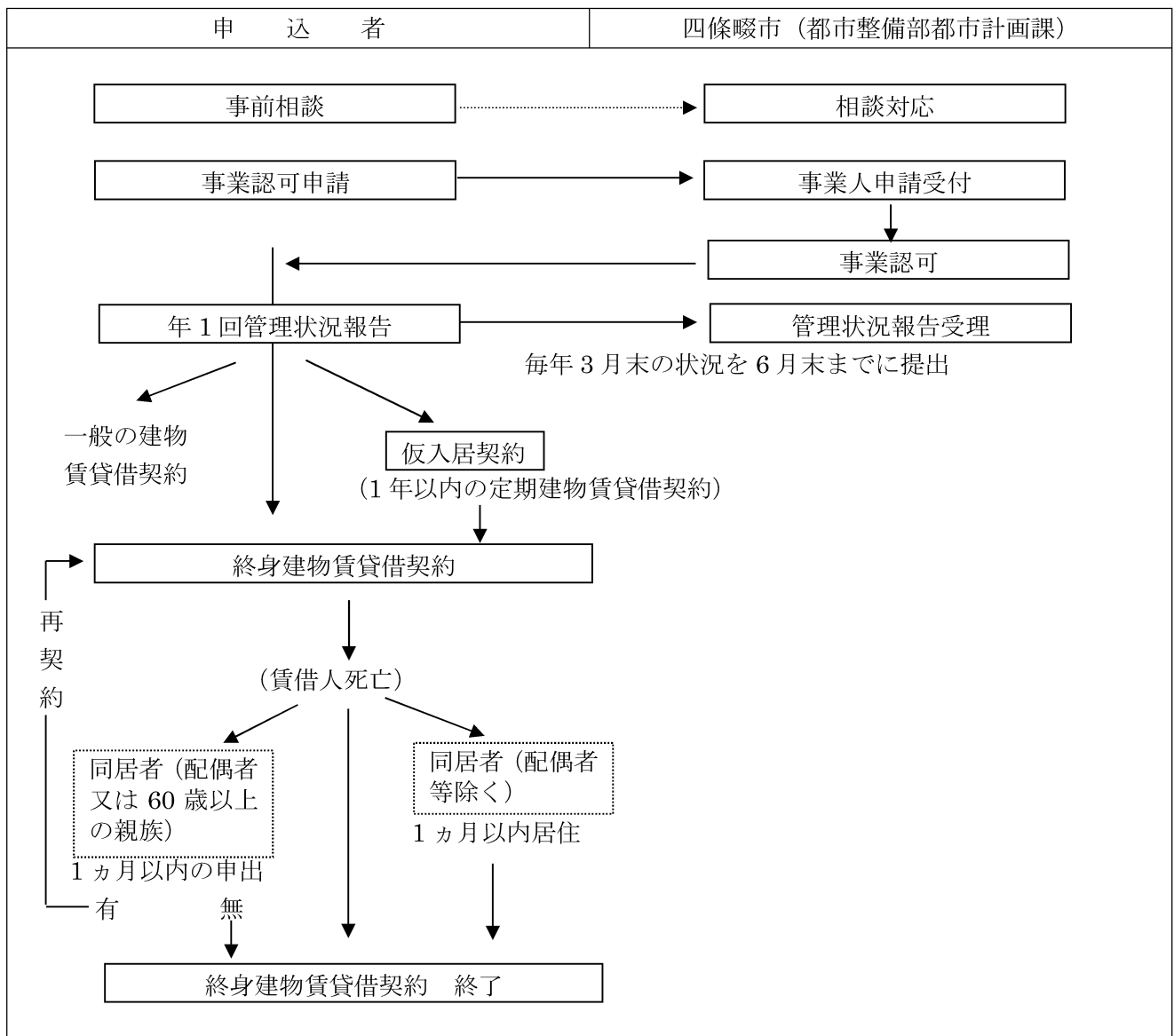
- 一 認可事業者は、当該賃貸住宅の管理を自ら行うこと。ただし、管理業務者（※5）に当該賃貸住宅の管理を委託する場合には、この限りでない。
- 二 賃貸住宅の修繕が計画的に行われるものであること。
- 三 賃貸住宅の賃貸借契約書並びに家賃及び敷金の収納状況を明らかにする書類その他の賃貸住宅に関する事業の収支状況を明らかにするために必要な書類が備え付けられるものであること。

（※5）管理業務者

認可事業者が賃貸住宅の管理の委託をする相手で、終身建物賃貸借事業の遂行に必要な資力及び信用並びにこれを的確に遂行するために必要なその他の能力が十分な者

また、毎年1回、新規に契約した賃貸借契約書の写しを市長あてに報告することが必要です。

#### 5. 手続きの流れと必要書類



### 5-1 事業認可申請

事業認可申請に必要な書類は次のとおりです。(正副各1部を提出して下さい。)

①	事業認可申請書(様式第1号)
②	賃貸住宅の基準チェックリスト(終身建物賃貸借)
③	賃貸住宅の位置を表示した付近見取図 (最寄の鉄道駅が入った縮尺1/2500の地図に敷地を記入すること)
④	縮尺、方位、間取り、設備の概要を表示した各階平面図(新築の場合) 賃貸住宅の規模及び設備の概要を表示した間取り図(既存の場合) (※いずれも基準チェックリストの項目が確認できるもの)
⑤	その他市長が必要と認める書類

### 5-2 終身建物賃貸借の解約の申入れ

認可事業者が、終身建物賃貸借の解約の申入れをするときには、解約承認申請書(様式第6号、正副各1部)を市長に提出し、承認を受けなければなりません。

### 5-3 終身建物賃貸借契約の新規締結の報告

認可事業者は、市長に、認可住宅に係る賃貸借契約書の写し(毎年3月末日現在での過去1年間に新規に契約を締結した分のみ)を当該年の6月末日までに報告しなければなりません(様式第8号 管理状況報告書)。

### 5-4 地位の承継

#### ①一般承継の場合

認可事業者の一般承継人は、当該認可事業者が有していた事業の認可に基づく地位を承継します。この場合、事業の認可に基づく地位を承継した者は、遅滞なく、市長に次の書類によりその旨を届け出なければなりません。(正副各1部を提出して下さい。)

①	認可事業者地位承継届(様式第9号)
---	-------------------

#### ②特定承継の場合

認可事業者から認可住宅の敷地の所有権その他当該認可住宅の整備及び管理に必要な権原を取得した者は、次の書類を市長に提出し、承認を受けて、当該認可事業者が有していた事業の認可に基づく地位を承継することができます。(正副各1部を提出して下さい。)

①	認可事業者地位承継承認申請書(様式第10号)
②	認可住宅の敷地の所有権その他当該認可住宅の整備及び管理に必要な権限を取得したことを証する書類を添付しなければならない。(自己の所有であれば全部事項証明書、他の方の所有であれば賃貸借契約書など)
③	その他市長が必要と認める書類

### 5-5 事業の廃止

認可事業者は、当該認可を受けた事業を廃止しようとするときは、市長に事業廃止届(様式第14号、正副各1部)を提出しなければなりません。

(注意) 事業の廃止を行っても、廃止前にされた建物賃貸借契約の効力には影響を及ぼしません。

## 6. 賃貸住宅の基準（法、法施行規則及び国土交通省告示の抜粋）

### I. 規模及び設備の基準

- 1 各戸が床面積25㎡以上であること。
- 2 共用部分に共同して利用するため適切な台所、収納設備又は浴室を備えることにより、各戸に備える場合と同等以上の居住環境が確保されている場合にあつては、18㎡以上
- 3 次のいずれかに該当すること
  - (1) 原則として、各戸が台所等を備えたものであること。ただし、同等以上の居住環境が確保される場合にあつては、各戸が台所、収納設備又は浴室を備えたものであることを要しないものとすることができる。
  - (2) 居間、食堂、台所その他の居住の用に供する部分を賃借人が共同して利用する場合にあつては、国土交通大臣が定める基準を満たすものであること。

### II. 加齢対応構造等の基準（新築の場合）

#### 1 住宅の専用部分に係る基準

##### (1) 段差

イ 日常生活空間（高齢者の利用を想定する一の主たる玄関、便所、浴室、脱衣室、洗面所、寝室（以下「特定寝室」という。）、食事室及び特定寝室の存する階（接地階（地上階のうち最も低い位置に存する階をいう。）を除く。）にあるバルコニー、特定寝室の存する階にあるすべての居室並びにこれらを結ぶ一の主たる経路をいう。以下同じ。）内の床が、段差のない構造（5mm以下の段差が生じるものを含む。以下同じ。）であること。ただし、次に掲げるものにあつては、この限りでない。

- ① 玄関の出入口の段差で、くつずりと玄関外側の高低差を20mm以下とし、かつ、くつずりと玄関土間の高低差を5mm以下としたもの
- ② 玄関の上がりかまちの段差
- ③ 勝手口その他屋外に面する開口部（玄関を除く。以下「勝手口等」という。）の出入口及び上がりかまちの段差
- ④ 居室の部分の床のうち次に掲げる基準に適合するものとその他の部分の床の300mm以上450mm以下の段差
  - a 介助用車いすの移動の妨げとならない位置に存すること。
  - b 面積が3㎡以上9㎡（当該居室の面積が18㎡以下の場合にあつては、当該面積の1/2）未満であること。
  - c 当該部分の面積の合計が、当該居室の面積の1/2未満であること。
  - d 長辺（工事を伴わない撤去等により確保できる部分の長さを含む。）が1,500mm以上であること。
  - e その他の部分の床より高い位置にあること。
- ⑤ 浴室の出入口の段差で、20mm以下の単純段差（立ち上がりの部分が一の段差をいう。以下同じ。）としたもの又は浴室内外の高低差を120mm以下、またぎ高さを180mm以下とし、かつ、手すりを設置したもの
- ⑥ バルコニーの出入口の段差。ただし、接地階を有しない住戸にあつては、次に掲げるもの並びにバルコニーと踏み段（奥行きが300mm以上で幅が600mm以上であり、当該踏み段とバルコニーの端との距離が1,200mm以上であり、かつ、1段であるものに限る。以下同じ。）との段差及び踏み段とかまちとの段差で180mm以下の単純段差としたものに限る。



- a 180mm（踏み段を設ける場合にあっては、360mm）以下の単純段差としたもの
- b 250mm以下の単純段差とし、かつ、手すりを設置できるようにしたもの
- c 屋内側及び屋外側の高さが180mm以下のまたぎ段差（踏み段を設ける場合にあっては、屋内側の高さが180mm以下で屋外側の高さが360mm以下のまたぎ段差）とし、かつ、手すりを設置できるようにしたもの

ロ 日常生活空間外の床が、段差のない構造であること。ただし、次に掲げるものにあつては、この限りでない。

- ① 玄関の出入口の段差
- ② 玄関の上がりかまちの段差
- ③ 勝手口等の出入口及び上がりかまちの段差
- ④ バルコニーの出入口の段差
- ⑤ 浴室の出入口の段差
- ⑥ 室内又は室の部分の床とその他の部分の床の90mm以上の段差

(2) 通路及び出入口の幅員

イ 日常生活空間内の通路の有効な幅員が780mm（柱等の箇所にあつては750mm）以上であること。

ロ 日常生活空間内の出入口（バルコニーの出入口及び勝手口等の出入口を除く。）の幅員（玄関及び浴室の出入口については、開き戸にあつては建具の厚み、引き戸にあつては引き残しを勘案した通行上有効な幅員とし、玄関及び浴室以外の出入口については、軽微な改造により確保できる部分の長さを含む。）が750mm（浴室の出入口にあつては600mm）以上であること。

(3) 階段

イ 住戸内の階段は、蹴込みが30mm以下で、かつ、各部の寸法は次の各式に適合していること。ただし、ホームエレベーターが設けられている場合にあっては、この限りではない。

$$T \geq 195$$

$$R / T \leq 22 / 21$$

$$550 \leq T + 2R \leq 650$$

※T及びRは、それぞれ次の数値を表すものとする。

T 踏面の寸法（単位 mm）

R けあげの寸法（単位 mm）

ロ イに掲げる各部の寸法は、周り階段の部分においては、踏面の狭い方の端から300mmの位置における寸法とすること。ただし、次のいずれかに該当する部分にあつては、イの規定のうち各部の寸法に関するものは適用しないものとする。

- ① 90度屈曲部分が下階の床から上3段以内で構成され、かつ、その踏面の狭い方の形状がすべて30度以上となる回り階段の部分
- ② 90度屈曲部分が踊場から上3段以内で構成され、かつ、その踏面の狭い方の形状がすべて30度以上となる回り階段の部分
- ③ 180度屈曲部分が4段で構成され、かつ、その踏面の狭い方の形状が下から60度、30度、30度及び60度の順となる周り階段の部分

(4) 手すり

イ 手すりが、次の表の（い）項に掲げる空間ごとに、（ろ）項に掲げる基準に適合していること。ただし、便所、浴室、玄関及び脱衣室にあつては、日常生活空間内に存するものに限る。

(い)	(ろ)
空間	手すりの設置の基準
階段	少なくとも片側（勾配が45度を超える場合にあっては両側）に、かつ、踏面の先端からの高さが700mmから900mmの位置に設けられていること。ただし、ホームエレベーターが設けられている場合にあっては、この限りでない。
便所	立ち座りのためのものが設けられていること。
浴室	浴槽出入りのためのものが設けられていること。
玄関	上がりかまち部の昇降や靴の着脱のためのものが設置できるようになっていること。
脱衣所	衣服の着脱のためのものが設置できるようになっていること。

ロ 転落防止のための手すりが、次の表の（い）項に掲げる空間ごとに、（ろ）項に掲げる基準に適合していること。ただし、外部の地面、床等からの高さが1m以下の範囲又は開閉できない窓その他転落のおそれのないものについては、この限りでない。

(い)	(ろ)
空間	手すりの設置の基準
バルコニー	① 腰壁その他足がかりとなるおそれのある部分（以下「腰壁等」という。）の高さが650mm以上1,100mm未満の場合にあっては、床面から1,100mm以上の高さに達するように設けられていること。 ② 腰壁等の高さが300mm以上650mm未満の場合にあっては、腰壁等から800mm以上の高さに達するように設けられていること。 ③ 腰壁等の高さが300mm未満の場合にあっては、床面から1,100mm以上の高さに達するように設けられていること。
2階以上の窓	① 窓台その他足がかりとなるおそれのある部分（以下「窓台等」という。）の高さが650mm以上800mm未満の場合にあっては、床面から800mm（3階以上の窓にあっては1,100mm）以上の高さに達するように設けられていること。 ② 窓台等の高さが300mm以上650mm未満の場合にあっては、窓台等から800mm以上の高さに達するように設けられていること。 ③ 窓台等の高さが300mm未満の場合にあっては、床面から1,100mm以上の高さに達するように設けられていること。
廊下及び階段（開放されている側に限る。）	① 腰壁等の高さが650mm以上800mm未満の場合にあっては、床面（階段にあっては踏面の先端）から800mm以上の高さに達するように設けられていること。 ② 腰壁等の高さが650mm未満の場合にあっては、腰壁等から800mm以上の高さに達するように設けられていること。

ハ 転落防止のための手すりの手すり子で床面（階段にあっては踏面の先端）及び腰壁等又は窓台等（腰壁等又は窓台等の高さが650mm未満の場合に限る。）からの高さが800mm以内の部分に存するものの相互の間隔が、内法寸法で110mm以下であること。

#### (5) 部屋の配置

日常生活空間のうち、便所が特定寝室の存する階にあること。

(6) 便所及び寝室

イ 日常生活空間内の便所が次のいずれかに掲げる基準に適合し、かつ、当該便所の便器が腰掛け式であること。

① 長辺（軽微な改造により確保できる部分の長さを含む。）が内法寸法で1, 300mm以上であること。

② 便器の前方又は側方について、便器と壁の距離（ドアの開放により確保できる部分又は軽微な改造により確保できる部分の長さを含む。）が500mm以上であること。

ロ 特定寝室の面積が内法寸法で9㎡以上であること。

(7) 浴室

浴室の短辺は1, 300mm（一戸建ての住宅以外の住宅の用途に供する建築物内の住宅の浴室にあつては、1, 200mm）以上とし、その面積は2㎡（一戸建ての住宅以外の住宅の用途に供する建築物内の住宅の浴室にあつては、1.8㎡）以上であること。

2 住宅の共用部分に係る基準

(1) 共用廊下

住戸から建物出入口、共用施設、他住戸その他の日常的に利用する空間に至る少なくとも一の経路上に存する共用廊下が、次に掲げる基準に適合していること。

イ 共用廊下の床が、段差のない構造であること。

ロ 共用廊下の床に高低差が生じる場合にあっては、次に掲げる基準に適合していること。

① 勾配が1/12以下（高低差が80mm以下の場合にあっては1/8以下）の傾斜路が設けられているか、又は、当該傾斜路及び段が併設されていること。

② 段が設けられている場合にあっては、当該段が(2)イの①から④までに掲げる基準に適合していること。

ハ 手すりが共用廊下（次の①及び②に掲げる部分を除く。）の少なくとも片側に、かつ、床面からの高さが700mmから900mmの位置に設けられていること。

① 住戸その他の室の出入口、交差する動線がある部分その他やむを得ず手すりを設けることのできない部分

② エントランスホールその他手すりに沿って通行することが動線を著しく延長させる部分

ニ 直接外部に開放されている共用廊下（1階に存するものを除く。）にあっては、次に掲げる基準に適合していること。

① 転落防止のための手すりが、腰壁等の高さが650mm以上1,100mm未満の場合にあっては床面から1,100mm以上の高さに、腰壁等の高さが650mm未満の場合にあっては腰壁等から1,100mm以上の高さに設けられていること。

② 転落防止のための手すりの手すり子で床面及び腰壁等（腰壁等の高さが650mm未満の場合に限る。）からの高さが800mm以内の部分に存するものの相互の間隔が、内法寸法で110mm以下であること。

(2) 主たる共用の階段

次に掲げる基準に適合していること。

イ 次の①から④まで（住戸のある階においてエレベーターを利用できる場合にあっては、③及び④）に掲げる基準に適合していること。

① 次の各式に適合するものであること。

$$T \geq 240$$

$$550 \leq T + 2R \leq 650$$

※T及びRは、それぞれ次の数値を表すものとする。

T 踏面の寸法 (単位 mm)

R けあげの寸法 (単位 mm)

② 蹴込みが30mm以下であること。

③ 最上段の通路等への食い込み部分及び最下段の通路等への突出部分が設けられていないこと。

④ 手すりが、少なくとも片側に、かつ、踏面の先端からの高さが700mmから900mmの位置に設けられていること。

ロ 直接外部に開放されている主たる共用の階段にあっては、次に掲げる基準に適合していること。ただし、高さ1m以下の階段の部分については、この限りでない。

① 転落防止のための手すりが、腰壁等の高さが650mm以上1,100mm未満の場合にあっては踏面の先端から1,100mm以上の高さに、腰壁等の高さが650mm未満の場合にあっては腰壁等から1,100mm以上の高さに設けられていること。

② 転落防止のための手すりの手すり子で踏面の先端及び腰壁等(腰壁等の高さが650mm未満の場合に限る。)からの高さが800mm以内の部分に存するものの相互の間隔が、内法寸法で110mm以下であること。

ハ 住戸のある階においてエレベーターを利用できない場合にあっては、当該階から建物出入口のある階又はエレベーター停止階に至る主たる共用の階段の有効幅員が900mm以上であること。

### (3) エレベーター

住戸が建物出入口の存する階にある場合を除き、住戸からエレベーター又は共用の階段(1階分の移動に限る。)を利用し、建物出入口の存する階まで到達でき、かつ、エレベーターを利用せずに住戸から建物出入口に到達できる場合を除き、住戸からエレベーターを経て建物出入口に至る少なくとも一の経路上に存するエレベーター及びエレベーターホールが、次に掲げる基準に適合していること。

イ エレベーター及びエレベーターホールの寸法が、次に掲げる基準に適合していること。

① エレベーターの出入口の有効な幅員が800mm以上であること。

② エレベーターホールに一辺を1,500mmとする正方形の空間を確保できるものであること。

ロ 建物出入口からエレベーターホールまでの経路上の床が、段差のない構造であること。

ハ 建物出入口とエレベーターホールに高低差が生じる場合にあっては、次に掲げる基準に適合していること。

① 勾配が1/12以下の傾斜路及び段が併設されており、かつ、それぞれの有効な幅員が900mm以上であるか、又は、高低差が80mm以下で勾配が1/8以下の傾斜路若しくは勾配が1/15以下の傾斜路が設けられており、かつ、その有効な幅員が1,200mm以上であること。

② 手すりが、傾斜路の少なくとも片側に、かつ、床面からの高さが700mmから900mmの位置に設けられていること。

③ 段が設けられている場合にあっては、当該段が(2)イの①から④までに掲げる基準に適合していること。

### (4) 便所及び浴室

共同住居型賃貸住宅(賃借人(賃貸人が当該賃貸住宅に居住する場合にあっては、賃借人及び賃貸人)が共同して利用する居間、食堂、台所その他の居住の用に供する便所及び浴室が前項に掲げる基準に適合していること。

3 建築材料又は構造方法により、上記住宅の専用部分に係る基準及び住宅の共用部分に係る基準により難い部分のある加齢対応構造等であって、知事が同基準の該当の加齢対応構造等と同等以上の性能

を有すると認めるものについては、同基準に該当するものとすることができる。

### Ⅲ. 加齢対応構造等の基準（既存の場合）

- ①便所、浴室及び住戸内の階段には、手すりを設けること。
- ②その他国土交通大臣の定める基準に適合すること。

# 終身建物賃貸借標準契約書

(家賃の毎月払いの場合)

## (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	
		戸数	戸	〔大規模 修繕を ( )年 実施〕		
住戸部分	住戸番号	号室	間取り	( ) LDK・DK・K / ワンルーム /		
	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			
		洗濯機置場	有・無			
		給湯設備	有 (IH・ガス)・無			
		ガスコンロ・電気コン	有・無			
		ロ・IH 調理器				
		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 ガス 上水道 下水道	( ) アンペア 有 (都市ガス・プロパンガス)・無 水道本管より直結・受水槽・井戸水 有 (公共下水道・浄化槽)・無
共用部分	設備等	談話室 台所 食堂 収納設備 共同浴場 緊急通報設備	有 ( ) m <sup>2</sup> ・無 有 ( ) m <sup>2</sup> ・無 有 ( ) m <sup>2</sup> ・無 有 ( ) m <sup>2</sup> ・無 有 ( ) m <sup>2</sup> ・無 有 (設置場所: )・無
附属設備		駐車場 物置 専用庭	含む・含まない 含む・含まない 含む・含まない 含む・含まない
			台分 (位置番号: )

(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。

(3) 賃料等

賃料の支払い方法	額	支払期限
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





(5) 借主及び同居人

	借 主	同 居 人
氏 名 生 年 月 日		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 借主との続柄
		----- 合計 人
緊急時の連絡先	住所 〒 氏名	電話番号 借主との関係

終身建物賃貸借標準契約書  
(終身にわたる家賃の全部前払いの場合)

(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	
				階建		〔 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 / ワンルーム /		
	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			
		洗濯機置場	有・無			
		給湯設備	有 (IH・ガス)・無			
		ガスコンロ・電気コン	有・無			
		ロ・IH 調理器				
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 ガス 上水道 下水道	( ) アンペア 有 (都市ガス・プロパンガス)・無 水道本管より直結・受水槽・井戸水 有 (公共下水道・浄化槽)・無
共用部分	設備等	談話室 台所 食堂 収納設備 共同浴場 緊急通報設備	有 ( ) m <sup>2</sup> ・無 有 ( ) m <sup>2</sup> ・無 有 ( ) m <sup>2</sup> ・無 有 ( ) m <sup>2</sup> ・無 有 ( ) m <sup>2</sup> ・無 有 (設置場所: )・無
附属設備		駐車場 物置 専用庭	含む・含まない 含む・含まない 含む・含まない 含む・含まない 台分 (位置番号: )

(2) 契約の始期並びに契約の存続及び終了

始 期	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。

(3) 賃料等

賃料の支払い方法	額	支払期限
終身にわたる家賃 の全部前払い	総額 円 (1月あたり 円)	年 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	振込・持参払いの別		振込先又は持参先
	<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・貸主		
	<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 : )		

#### (4) 貸主及び管理業者

貸 主 (社名・代表者)	住所 〒 氏名	電話番号
	事業の認可番号 [                      ] 知事・国土交通大臣                      第                      号	
管理業者 (社名・代表者)	住所 〒 氏名	電話番号 賃貸住宅管理業者登録番号 国土交通大臣 (       ) 第                      号

※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。

建物の所有者	住所 〒 氏名	電話番号
--------	------------	------

(5) 借主及び同居人

	借 主	同 居 人
氏 名 生 年 月 日		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 借主との続柄
		----- 合計 人
緊急時の連絡先	住所 〒 氏名	電話番号 借主との関係

終身建物賃貸借標準契約書  
(終身にわたる家賃の一部前払いの場合)

(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	
				階建		〔 大規模 修繕を ( )年 実 施 〕
		戸数	戸			
住戸部分 等	住戸番号	号室	間取り	( ) LDK・DK・K / ワンルーム /		
	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・非水洗)			
		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 <sup>2</sup> ・無
		台所	有 ( ) m <sup>2</sup> ・無
		食堂	有 ( ) m <sup>2</sup> ・無
		収納設備	有 ( ) m <sup>2</sup> ・無
		共同浴場	有 ( ) m <sup>2</sup> ・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
		物置	含む・含まない
		専用庭	含む・含まない
			台分(位置番号: )

(2) 契約の始期並びに契約の存続及び終了

始期	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。

(3) 賃料等

賃料の支払い方法	額		支払期限
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		





(5) 借主及び同居人

	借 主	同 居 人
氏 名 生 年 月 日		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 借主との続柄
		----- 合計 人
緊急時の連絡先	住所 〒 氏名	電話番号 借主との関係

(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。

(賃料)

第5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5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は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) 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
- 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 甲は、本物件の明渡しがあったときは、遅滞なく、敷金の全額を無利息で乙に返還しなければならない。ただし、甲は、本物件の明渡し時に、賃料の滞納、第16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、当該債務の額を敷金から差し引くことができる。
  - 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。

- 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、別表第4に掲げる修繕を自らの負担において行うことができる。

(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

5 甲は、乙が別表第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、市長の承認を受けて、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。

#### (契約の消滅)

第14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には、当然に消滅する。

#### (明渡し)

第15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つては直ちに、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つては本契約が終了する日までに、乙の死亡があつた場合にあつ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 乙の死亡があつた場合であつて、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、明渡しがあつたものとして第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16条 乙は、通常の使用に伴い生じた本物件の損耗を除き、本物件を原状回復しなければならない。

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つては、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。

(債務の保証)

- 第19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。

(同居人の一時居住)

- 第20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21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、この申出に併せて法第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22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23条 第22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



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3項関係）

畳表の取替え、裏返し	ヒューズの取替え
障子紙の張替え	給水栓の取替え
ふすま紙の張替え	排水栓の取替え
電球、蛍光灯、LED照明の取替え	その他費用が軽微な修繕

別表第5（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・9条・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
<b>【床（畳・フローリング・カーペットなど）】</b>	
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）
<b>【壁、天井（クロスなど）】</b>	

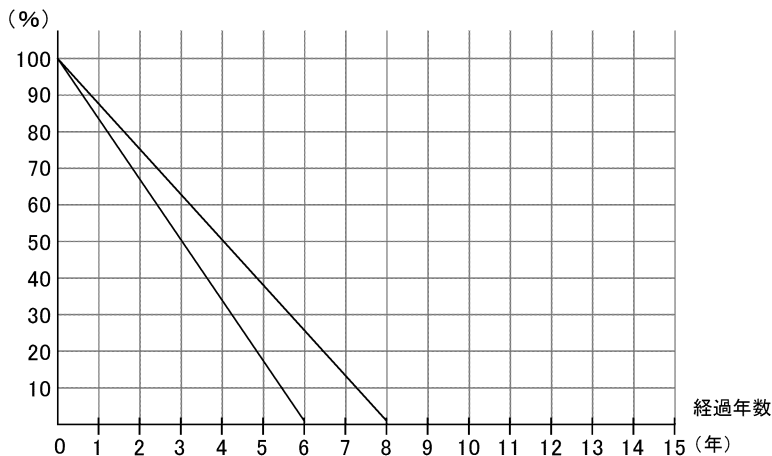
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. テレビ、冷蔵庫等の後部壁面の黒ずみ（いわゆる電気ヤケ）</li> <li>2. 壁に貼ったポスターや絵画の跡</li> <li>3. 壁等の画紙、ピン等の穴（下地ボードの張替えは不要な程度のもの）</li> <li>4. エアコン（賃借人所有）設置による壁のビス穴、跡</li> <li>5. クロスの変色（日照などの自然現象によるもの）</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 賃借人が日常の清掃を怠ったための台所の油污れ（使用後の手入れが悪く、ススや油が付着している場合）</li> <li>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）</li> <li>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</li> <li>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）</li> <li>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）</li> <li>6. 賃借人が天井に直接つけた照明器具の跡</li> <li>7. 落書き等の故意による毀損</li> </ol>
<b>【建具等、襖、柱等】</b>	
<ol style="list-style-type: none"> <li>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）</li> <li>2. 地震で破損したガラス</li> <li>3. 網入りガラスの亀裂（構造により自然に発生したもの）</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>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）</li> <li>2. 落書き等の故意による毀損</li> </ol>
<b>【設備、その他】</b>	
<ol style="list-style-type: none"> <li>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）</li> <li>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）</li> <li>3. 消毒（台所・トイレ）</li> <li>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）</li> <li>5. 鍵の取替え（破損、鍵紛失のない場合）</li> <li>6. 設備機器の故障、使用不能（機器の寿命によるもの）</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>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）</li> <li>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）</li> <li>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</li> <li>4. 鍵の紛失又は破損による取替え</li> <li>5. 戸建賃貸住宅の庭に生い茂った雑草</li> </ol>

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得ないとする。	(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。

返鍵の	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。
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。

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）



### 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。

※従って、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。

#### 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 (但し、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。)

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、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

※ 連帯保証人をたてる場合  
連帯保証人 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

宅地建物取引主任者 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、本標準契約書を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23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、それぞれ該当する頭書を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 賃貸人は、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、賃借人から権利金、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、賃貸人及び賃借人の間において、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、賃借人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、賃借人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。

### 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。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 民法上は賃貸借の目的物に係る修繕は賃貸人が行うこととされている（民法第606条）ため、修繕の原因が賃借人の故意又は過失にある場合を除き、修繕は原則として賃貸人が実施主体となり費用を負担することとしている。
- 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賃貸人にもたらすものではなく、賃借人にとっても賃貸人の修繕を待ってい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、賃借人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、賃借人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

法第58条に規定する場合には、賃貸人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、賃借人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 賃借人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賃借人の中途解約権（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（契約の消滅）関係

- ① 天災、地変、火災その他当事者双方の責めに帰することができない事由によって、賃貸借物件が滅失した場合に、契約が当然に消滅することについて、法律に規定されるまでもない自明のこと（当然の法理）であることを確認的に記述している。

なお、「滅失」とは、当該住宅が住宅としての機能を失ったことをいう。具体的には、全壊、全焼及び流出のみならず、全壊に至らなくとも通常の修繕や補修では住宅としての機能を回復することができない程度の損壊も含まれると考えられる。

#### 第15条（明渡し）関係

第3項の規定により、借借人の死亡があった場合であって、同居配偶者等が第21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、借借人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借人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16条（明渡し時の原状回復）関係

- ① 借借人は、通常の使用に伴い生じた損耗を除き、原則として原状回復を行わなければならないこととしている。

なお、借借人の故意・過失、善管注意義務違反等により生じた損耗については、借借人に原状回復義務が発生することとなるが、その際の借借人が負担すべき費用については、修繕等の費用の全額を借借人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、契約時に賃貸人と借入人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、「借入人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、賃貸人及び借入人の両者が、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。
  - ・ 借入人が特約によって通常の原状回復義務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
  - ・ 借入人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、「借入人に通常損耗についての原状回復義務を負わせるのは、借入人に予期しない特別の負担を課すことになるから、借入人に同義務が認められるためには、少なくとも、借入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でない場合には、賃貸人が口頭により説明し、借入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（H17.12.16）。

## 第17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、借入人の死亡による本契約の終了後は、本物件に借入人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、賃借人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、賃借人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、賃貸人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（同居者の一時居住）関係

- ① 本条項は、賃貸人及び賃借人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、賃借人が死亡した場合の同居者の居住保護のため、同居者は賃借人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賃貸人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21条（同居配偶者等の継続居住の保護）関係

- ① 本条項は、賃貸人及び賃借人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、賃借人が死亡した場合の同居配偶者等の居住保護のため、同居配偶者等は賃借人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賃貸人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、賃貸人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、賃貸人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、賃借人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。