

参考とすべき入居契約書（終身建物賃貸借契約・(B) 全部前払い）

(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	工事完了年	
				非木造 ()		年
		戸数	階建	大規模修繕を ()年 実施		
			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	
		台所			有・無	
		トイレ			専用(水洗)	
		収納設備			有・無	
		洗面設備			有・無	
		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)			
共用部分	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		
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		

附属施設	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	台分（位置番号： ）
------	------------------	-------------------------------	------------

(2) 契約期間

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、借主が死亡したときに終了する。

(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払い	総額 円 (1月あたり 円)	年 月 日まで
共益費	額 円	支払期限 当月分・翌月分を毎月 日まで
敷金	賃料の 円 か月相当分	
支払方法 (該当する□に チェック)	<input type="checkbox"/> 振込方式 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： ）	

(4) 状況把握・生活相談サービスの内容等

サービス内容	・状況把握サービス () () ()		
	・生活相談サービス () () ()		
	常駐する者及び時間帯	名	時 ~ 時
サービスの提供方法	常駐する者の不在時の対応及び時間帯	(システム名)	時 ~ 時
サービス料金の支払い方法	額	支払期限	

(6) 借主及び同居人

氏名 ・ 生年月日	借主	同居人				
	氏名	氏名	年	月	日生	歳
		借主との続柄等				
		氏名	年	月	日生	歳
		借主との続柄等				
	氏名	年	月	日生	歳	
		借主との続柄等				
年	月	日生	歳	合計		人

※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：
--------	----------------------	---------

※緊急連絡先となる者を定める場合は、以下の欄を追加

緊急連絡先 となる者	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。）及び頭書（4）に記載する状況把握・生活相談サービスの内容等について、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5条第1項に規定するサービス付き高齢者向け住宅で状況把握・生活相談サービスが提供されるものに係る法第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。

2 建物の賃貸借が終了した場合には、状況把握・生活相談サービスの提供も終了するものとする。

3 状況把握・生活相談サービスの提供が終了した場合には、建物の賃貸借も終了するものとする。ただし、乙の責によらない事由により状況把握・生活相談サービスの提供が終了した場合には、乙は、建物の賃貸借の継続又は終了のいずれかを選択することができる。

(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。

2 乙は、物件が完成しているなど、入居可能な状態になっていることを前提として、契約期間の始期（入居予定日）に入居することとする。ただし、契約締結後における乙の急な入院などやむを得ない理由があるときは、甲の同意を得て契約期間の始期（入居予定日）を延期することができる。

(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 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 $\text{円} \times \text{乙の想定居住月数} + [\text{想定居住月数を超えて契約が継続する場合に備えて甲が受領する額}]$

3 甲は、前項に規定する想定居住月数を経過するまでの間に、乙の死亡があったとき又は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 $\text{円} \div 30 \text{日} \times (\text{乙の想定居住日数} - \text{現に経過した日数})$

ただし、乙の入居後3月が経過するまでの間に、乙の死亡があったとき又は本契約の解除若しくは解約の申入れがあったときは、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。

前項の規定により受領した前払いに係る賃料 $-(1 \text{ か月分の賃料 } \text{円} \div 30 \text{ 日} \times \text{乙の入居日から乙の死亡又は本契約の解除若しくは解約までの期間})$

4 甲は、法第7条第1項第8号及び第54条第6号の規定に従い、前払い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。

(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、賃料及び共益費の滞納、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（建物の賃貸借に係る部分に限る。）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。
（状況把握・生活相談サービスの内容、料金等）

第 8 条 甲は、乙に対し、乙が安全かつ安心して主体的に生活できる住まいの充実を図ることができるよう、状況把握・生活相談サービスを提供し、乙は、状況把握・生活相談サービスの提供の対価として状況把握・生活相談サービス料金を甲に支払うこととする。

2 甲は、乙に対し、頭書（4）の状況把握・生活相談サービスを提供する。

3 乙は、頭書（4）の記載に従い、状況把握・生活相談サービス料金を甲に支払わなければならない。

4 頭書（4）の前払いに係る状況把握・生活相談サービス料金は、終身にわたる状況把握・生活相談サービス料金の全部として次の算式により算定して得た額とする。

1 か月分の状況把握・生活相談サービス料金 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が経過するまでの間に、乙の死亡があったとき又は本契約の解除若しくは解約の申入れがあったときは、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 か月分の状況把握・生活相談サービス料金 円÷30 日×（乙の想定居住日数－現に経過した日数）

ただし、乙の入居後 3 月が経過するまでの間に、乙の死亡があったとき又は本契約の解除若しくは解約の申入れがあったときは、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。

前項の規定により受領した前払いに係る状況把握・生活相談サービス料金－（1 か月分の状況把握・生活相談サービス料金 円÷30 日×乙の入居日から乙の死亡又は本契約の解除若しくは解約までの期間）

6 甲は、法第 7 条第 1 項第 8 号及び第 54 条第 6 号の規定に従い、前払い状況把握・生活相談サービス料金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〉

7 甲及び状況把握・生活相談サービスを提供する者は、状況把握・生活相談サービスを提供する上で知り得た乙及びその家族等に関する秘密及び個人情報については、個人情報保護法を遵守してその保護に努め、乙又は第三者の生命、身体等に危険がある場合その他の正当な理由がある場合又は乙の事前の同意がある場合を除いて、契約中及び契約終了後において、第三者に漏らさないこととする。

8 甲は、状況把握・生活相談サービスの提供に伴って、甲の責めに帰すべき事由により乙の生命、身体又は財産に損害を及ぼした場合は、乙に対してその損害を賠償する。

9 甲は、状況把握・生活相談サービスの提供に係る乙の苦情等に対し、誠実かつ迅速に対応するものとする。
（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

（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。

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。この場合においては、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 第8条第3項に規定する状況把握・生活相談サービス料金支払義務

四 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个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。ただし、乙の病院への入院又は心身の状況の変化を理由とする場合には、当該理由が生じた後に、甲及び乙が本契約の解約について合意している場合に限る。

(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个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つては、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 項の場合にあつては解約申入れの日から 1 か月分の賃料及び状況把握・生活相談サービス料金（本契約の解約後の賃料相当額及び状況把握・生活相談サービス料金相当額を含む。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、前項の場合にあつては解約申入れの日から 6 月分の賃料及び状況把握・生活相談サービス料金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 15 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 16 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つては直ちに、第 13 条若しくは第 14 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 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。

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 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 17 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 18 条 乙は、乙の死亡により本契約が終了した後に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（以下この条において「残置物引取人」という。）を定めることができる。

2 残置物引取人に支障が生じた場合にあつては、乙は、甲に対し、直ちにその旨を通知しなければならない。この場合においては、乙は、甲の承認を得て、新たな残置物引取人を定めることができる。

3 第 1 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。

4 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。

5 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つては、当該残置物を乙又は残置物引取人に引き渡すことができるものとする。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。

6 甲は、甲の責めに帰すべき事由によらないで前項の残置物の引渡しをなし得ない場合又は乙又は残置物引取

人が当該残置物を受領しない場合若しくは受領し得ない場合には、乙又は残置物引取人が当該残置物の所有権を放棄したものとみなし、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。

7 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 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、乙が当該残置物の所有権を放棄したものとみなし、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、災害その他により乙又は第三者の生命又は財産に重大な損害が生じるおそれ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 20 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。

(緊急連絡先の指定)

第 21 条 乙は、乙の病気、死亡等に備えて、甲からの連絡、相談等に応じ、適切な対応を行う者として、緊急連絡先となる者を定めることができる。

2 緊急連絡先となる者に支障が生じた場合にあつては、乙は、甲に対し、直ちにその旨を通知しなければならない。この場合においては、乙は、甲の承認を得て、新たな緊急連絡先となる者を定めることができる。

(同居人の一時居住)

第 22 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、乙の死亡があつた時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 23 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、同居配偶者等と法第 57 条の規定による期間付死亡時終了建物賃借の契約を締結しなければならない。

2 前項の建物賃借契約の条件は、本契約と同一のものとする。

(協議)

第 24 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 25 条 第 24 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。

甲：

フ・

印

印

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	頭書（6）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	頭書（6）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（6）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11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、

- ・ 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90条及び消費者契約法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。）

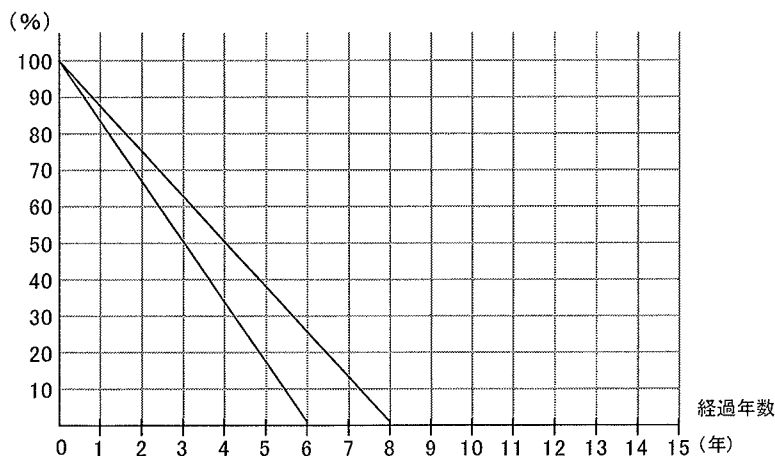
1 賃貸人・賃借人の修繕分担表

賃貸人の負担となるもの	賃借人の負担となるもの
【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（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（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. 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（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も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	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、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）



いて上記のとおり高齢者の居住の安定確保に関する法律第5条第1項に規定するサービス付き高齢者向け住宅で状況把握・生活相談サービスが提供されるものに係る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

※連帯保証人を定める場合
連帯保証人 住所
氏名 印
電話番号

※緊急連絡先となる者を定める場合
緊急連絡先となる者
住所
氏名 印
電話番号

※媒介・代理業者がある場合
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)
代表者氏名 印
宅地建物取引主任者 登録番号〔 〕知事 第 号
氏名 印

