

終身建物賃貸借標準契約書

(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	階建	工事完了年 年 〔大修繕等を ()年 実 施〕
				非木造		
		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	m ²				
設備等	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			
		給湯設備	有 ・ 無			
		コンロ	有 (電気 ・ ガス) ・ 無			
		冷暖房設備	有 ・ 無			
			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			
		食堂	有 ・ 無			
			有 ・ 無			
			有 ・ 無			
附属施設		駐車場	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			

(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	
A	毎月払い	円		当月分・翌月分を毎月 日まで	
B	終身にわたる家賃の全部前払い	円		年 月 日まで	
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		振込・持参払いの別		振込先又は持参先	
		振込の場合		振込先金融機関名：	
				預 金： 普通 ・ 当座	
持参払いの場合		口座番号：			
		口座名義人：			
		持参先：			

A：家賃の毎月払いの場合

B：終身にわたる家賃の全部前払いの場合

C：終身にわたる家賃の一部前払いの場合

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

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 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、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、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。

(禁止又は制限される行為)

第8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。

(修繕)

第9条 甲は、別表第4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。

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10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、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8条各項に規定する義務
 - 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。

(甲からの解約)

第11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12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(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、前項の場合にあつ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。

(明渡し)

第13条 乙は、第10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11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18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、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 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

ない。

- 3 甲及び乙は、第1項後段の規定に基づき乙が行う原状回復の内容及び方法（次条に規定するものを除く。）について協議するものとする。
- 4 乙の死亡があった場合であって、同居配偶者等が第18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。

（残置物の引取り等）

- 第14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18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18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18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15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16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17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18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。

（協議）

第19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20条 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

<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。

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

借主（乙） 住所
氏名 印

※ 残置物引取人を定める場合
残置物引取人 住所
氏名 印

※ 連帯保証人をたてる場合
連帯保証人 住所
氏名 印

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

別表第1（第8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。 |

別表第2（第8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2号に規定する場合を除く。）。 |

別表第3（第8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9条関係）

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、蛍光灯の取替え	その他費用が軽微な修繕

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。

1 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20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。

2 頭書部分

- ① (3) 賃料等の賃料の支払い方法の項目において、A家賃の毎月払いの場合、B終身にわたる家賃の全部前払いの場合又はC終身にわたる家賃の一部前払いの場合に応じて、それぞれ該当する部分を使用することとし、いずれか1つを記載することとする。
- ② 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。

3 第3条（契約の存続及び終了）関係

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。

4 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 3 2 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 3 8 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。

5 第 7 条（敷金）関係

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。

6 第 1 0 条（契約の解除）関係

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。

7 第 1 1 条（甲からの解約）関係

法第 5 8 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。

8 第 1 2 条（乙からの解約）関係

- ① 法第 5 9 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。

9 第 1 3 条（明渡し）関係

第 4 項の規定により、賃借人の死亡があった場合であって、同居配偶者等が第 17 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、賃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、敷金返還請求権は賃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。

1 0 第 1 4 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、賃借人の死亡による本契約の終了後は、本物件に賃借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 1 8 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。

1 1 第 1 7 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 6 1 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 6 1 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。

1 2 第 1 8 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 6 2 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 5 7 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 6 2 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。

1 3 <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。