

4 実践編Ⅱ ～契約書を自分でチェックする～

ここでは、サービス付き高齢者向け住宅に入居する前に、ご自身で契約内容を確認できるよう、チェックポイントをまとめています。後悔しない住宅選びのために、まずはご自身で入居予定の住宅の建物賃貸借契約書等をチェックしてみてください。

▶ 建物賃貸借契約書のチェックポイント

建物賃貸借契約書は、表題部と条文から構成され、貸主（又は住宅事業者）と借主の双方が契約内容に納得して合意していることを示す書類です。後で聞いていなかった、知らなかったということがないように、契約書を交わす際には、納得のいくまで契約書をよく読み理解した上で、署名捺印することが大切です。

ここでは、建物賃貸借契約書のチェックポイントを挙げていますので確認しましょう。

<表題部>

東京都・参考とすべき入居契約書 (普通建物賃貸借契約・(A) 毎月払い・連帯保証人型)			
(1) 賃貸借の目的物			
建物の名称・所在地等	名称		
	所在地		
建つて方	共同建	構造	木造
	長屋建		非木造 ()
その他	一戸建	戸数	階建
	その他		戸
住戸番号		号室	間取り () LDK・DK・K/ワルム/
面積		㎡ (それ以外に、バルコニー ㎡)	
住戸設備等	加齢対応構造等	有・無	
	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	
共用部分	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	
附属施設	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	
付 属 施 設	談話室	有 () ㎡・無	
	倉庫	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		
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		

契約書が「賃貸借契約」であることを確認！

契約の対象となる専有部分（住戸番号）が明記されているか確認！

他の居住者と共同で利用する部分の有無と内容を確認。共用部分の使用料は基本的に共益費に含まれていますが、物件により異なる場合もあるので必ず確認を！

付属施設は、駐輪場や駐車場等特定の個人が利用するもので、別の費用が発生すると考えられます。有無と内容、費用を確認！

(2) 契約期間			
始 期 (入居予定日)	年	月	日から
終 期	年	月	日まで

- ※普通賃貸借契約・・・契約更新可能
- ※定期借家契約・・・契約期間の更新なし
(継続の場合は再度新規契約を締結)
- ※終身建物賃貸借契約・・・入居者の死亡に至るまでの期間
- サービス付き高齢者向け住宅では更新料はありません。
- 別途「退去条件」(介護・認知症等)を確認
- 契約書の解除、解約条件等も確認！

ここでは、より一般的なサービス付き高齢者向け住宅における建物賃貸借契約書のひな形を例としていますが、この他に、家賃を全て前払いする全額前払い方式と、家賃の一部を前払いする一部前払い方式があります。

4 実践編Ⅱ 建物賃貸借契約書のチェックポイント

(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
敷金	賃料の か月相当分	円
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： ）	

●賃料は毎月払が基本ですが、家賃の一部、又は全額を前払する場合があります。確認を！

共益費（管理費）の内訳、金額、算定根拠も確認！

貸主と所有者（土地・建物）が違っている場合、定期借地・定期借家契約の契約期間を確認！

不測の事態が起きた時の緊急連絡先、親族等身内を記載。

(4) 貸主及び管理業者		
貸主 (社名・代表者)	住所：〒○○○-○○○ 東京都○○区○○町○丁目○番○号 氏名：○○○ 電話番号：○○-○○○-○○○	登録番号
管理業者 (社名・代表者)	住所：〒○○○-○○○ 東京都○○区○○町○丁目○番○号 氏名：○○○ 電話番号：○○-○○○-○○○	貸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：〒○○○-○○○ 東京都○○区○○町○丁目○番○号 氏名：○○○ 電話番号：○○-○○○-○○○	
(5) 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	年 月 日生 歳
		借主との続柄等
	氏名	氏名
	年 月 日	年 月 日生 歳
		借主との続柄等
	年 月 日生 歳	年 月 日生 歳
		借主との続柄等
		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：
(6) 連帯保証人及び極度額		
連帯保証人	住所：〒 氏名： 電話番号：	
極度額		

＝ 建物賃貸借契約の種類 ＝

建物賃貸借契約には、法律的に大きく分けると下記の3種類があります。

普通賃貸借契約	一般に用いられる従来型の賃貸借契約（契約は自動更新）
定期借家契約	契約で定めた期間の終了により更新されることなく賃貸借が終了する建物賃貸借契約（継続の場合は再度新規契約を締結）
終身建物賃貸借契約	賃借人が生きている限り契約が存続し死亡した時に終了する（借家権は相続されない）。賃借人一代限りの借家契約（住宅に都知事の認可が必要）を結ぶことができる制度

4 実践編Ⅱ 建物賃貸借契約書のチェックポイント

(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（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、別に締結する状況把握・生活相談サービスの提供も終了するものとする。

3 別に締結した状況把握・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。

(契約期間、更新等)

第2条 契約期間は、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。

3 甲及び乙は、協議の上、本契約を更新することができる。その際、建物の賃貸借契約を更新した場合には、別に締結した状況把握・生活相談サービスの提供契約も更新することとする。

(使用目的)

第3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4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 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当となった場合

(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。

条文中に賃貸借契約を行う旨が明記されていることを確認!

サービス付き高齢者向け住宅の賃貸借契約形態は、原則として普通建物賃貸借契約か終身建物賃貸借契約です。

普通賃貸借契約 契約更新可能
終身建物賃貸借契約 入居者の死亡に至るまでの期間

賃料と生活支援・介護サービス等は別契約です。賃料にサービス費用が含まれていないことを確認! 貸主（又は住宅事業者）の一方的な理由で賃料改定できるようになっていないか確認!

共益費には、どのような費用が含まれているのかを確認!

※一般的には共用部分の維持管理に充てるものをいいますが、サービス付き高齢者向け住宅では、入居者が共同で利用する浴室や食堂などの設備の維持管理費などが含まれていることがあります。

敷金とは賃貸借契約から生じる借主の債務の担保として、借主が貸主（又は住宅事業者）に預け入れる金銭です。明け渡し時には、貸主（又は住宅事業者）は、借主に賃料の不払い、原状回復に要する費用その他の債務がない場合は、全額を借主に返還するべきものです。

退去時の通常損耗等の復旧は貸主（又は住宅事業者）が行うことが基本です。また、入居期間中の必要な修繕も、貸主（又は住宅事業者）が行うことが基本です。

(敷金)

第6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交付するものとする。

2 甲は、乙が本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ができる。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、甲は、本物件の明渡し時に、賃料及び共益費の滞納、第15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7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え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9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、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。

4 実践編Ⅱ 建物賃貸借契約書のチェックポイント

(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。
- 第4条第1項に規定する賃料支払義務
 - 第5条第2項に規定する共益費支払義務
 - 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。
- 第3条に規定する本物件の使用目的遵守義務
 - 第8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。）
 - 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。
- 第7条各号の確約に反する事実が判明した場合
 - 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。

(乙からの解約)

- 第11条 乙は、甲に対して少なくとも30日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。
- 2 前項の規定にかかわらず、乙は、解約申入れの日から30日分の賃料（本契約の解約後の賃料相当額を含む。）を甲に支払うことにより、解約申入れの日から起算して30日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。

(一部滅失等による賃料の減額等)

- 第12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、本契約を解除することができる。

(契約の終了)

- 第13条 本契約は、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14条 乙は、本契約が終了する日までに（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）本物件を明け渡ししなければならない。
- 2 乙は、前項の明渡しをするときは、明渡し日を事前に甲に通知しなければならない。（明渡し時の原状回復）
- 第15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。

貸主（又は住宅事業者）が、契約を解除するには、貸主（又は住宅事業者）が、相当の期間を定めて催告する必要があります。契約解除の条件については説明を求め、特に入居者にとって不利になる条件があればその内容を確認しましょう。

退去時には原状回復が必要となります。この場合の「原状回復」とは、借りていた物件を契約締結時と全く同じ状態に回復するというものではありません。借主に義務として課されている「原状回復」とは、退去の際に、借主の故意・過失や通常の使用方法に反する使用等、借主の責任によって生じた住宅の損耗やキズ等を復旧することです。その復旧費用は、借主が負担するのが原則です。費用については、明細書を求めるなど、算定の根拠を確認しましょう。

契約を終了させることとなったときには、速やかに住戸内の荷物の引取り・処分を行い、住戸の明渡しを行う必要があります。残置物は相続の対象となり得ますが、貸主（又は住宅事業者）が全て相続対象者を特定し、引き渡すことは、困難なため、あらかじめ残置物引取人を定めておく、または残置物関係事務委託契約（※23ページ「残置物の処理等に関するモデル契約条項」参照）を締結しておくなどの対応が考えられます。

不利益な退去の条件（例：認知症の症状が重くなったら…など）がないかをよく確認してください。

(残置物の引取り等)

- 第16条 乙は、本契約が終了した場合において乙が残置物を引き取ることができない又は困難であるときに備えて、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、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、本契約の終了から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、本契約の終了から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、本契約の終了から1月を経過したときは、甲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17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、前項の規定に基づき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。

4 実践編Ⅱ 建物賃貸借契約書のチェックポイント

(連帯保証人)

第18条 連帯保証人（以下「丙」という。）は、乙と連帯して、本契約から生じるこの債務を負担するものとする。本契約が更新された場合においても、同様とする。

- 前項の丙の負担は、頭書（6）及び記名押印欄に記載する限度額を限度とする。
- 丙が負担する債務の元本は、乙又は丙が死亡したときに、確定するものとする。
- 丙の請求があったときは、甲は、丙に対し、遅滞なく、賃料及び共益費等の支払状況や滞納金の額、損害賠償の額等、乙の全ての債務の額等に関する情報を提供しなければならない。

(緊急連絡先の指定)

第19条 乙は、乙の病氣、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。

- 緊急連絡先となる者に支障が生じた場合にあっては、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。

(協議)

第20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21条 第20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： 印
	乙： 印

債務を担保するため連帯保証の条項を入れています。個人が連帯保証人となる場合は、**極度額（保証人が保証する限度額）が定められているか確認しましょう。**

連帯保証人による債務保証以外にも、民間保証会社によるものや、一般財団法人高齢者住宅財団による家賃債務保証により保証等が利用できる場合もあります。

その場合は、この賃貸借契約とは別に、入居者が保証事業者と家賃債務保証について契約を結ぶ必要があります。

特約が設けられている場合は、その内容について説明を受け、十分理解したうえで契約しましょう。

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。
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条第3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	蛇口のバックシン、コマの取替え
その他費用が軽微な修繕	

別表第5（第14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8条、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。）

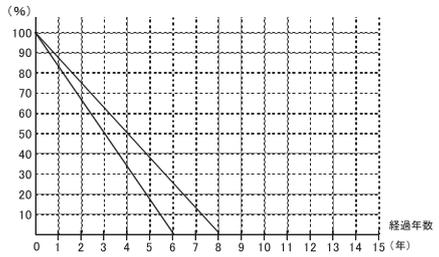
1 貸主・借主の修繕分担当

貸主負担となるもの	借主負担となるもの
【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）	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の場合）
2. フローリングのワックスかけ	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. 家具の設置による床、カーペットへのへこみ、設置跡	3. 引越作業等が生じた引っかきキズ
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）	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、冷蔵庫等の後面壁面の黒ずみ（いわゆる電気ヤケ）	1. 借主が日常の清掃を怠ったため台所の油污（使用後の手入れが悪く、ススや油が付着している場合）
2. 壁に貼ったポスターや絵画の跡	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. 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）	3. ターナーから水漏れし、借主が放置したため壁が腐食
4. エアコン（借主所有）設置による壁のビス穴、跡	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. クロスの変色（日照などの自然現象によるもの）	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. 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（特に破損はしていないが、次の入居者確保のために行うもの）	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. 地震で破損したガラス	2. 落書き等の故意による毀損
3. 網入りガラスの亀裂（構造により自然に発生したもの）	
【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）	1. ガスコンロ置き場、換気扇等の油污、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. 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）	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. 消毒（台所・トイレ）	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. 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）	4. 鍵の紛失又は破損による取替え
5. 鍵の取替え（破損、鍵紛失のない場合）	5. 戸建賃貸住宅の庭に生い茂った雑草
6. 設備機器の故障、使用不能（機器の寿命によるもの）	

4 実践編Ⅱ 建物賃貸借契約書のチェックポイント

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、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。
		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）



●裁判管轄について
ここには記載されていませんが、実務では、「(裁判管轄) 第〇条」として、訴訟が必要となった場合に備え、裁判を起せる裁判所を貸主が指定していることがあります。記載された裁判所の所在地が貸主の本店所在地と記載されるなど、場合によっては遠方の裁判所になる可能性もあるので、念のため、確認しておく必要があります。

原状回復に関する費用として賃貸人の負担すべき額が例外として特約に定められている場合は、その内容について説明を受け、納得したうえで契約しましょう。

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)
設備・その他	床		
	天井・壁		
	建具・柱		
	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、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同意します(但し、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。)

甲： _____ 印
乙： _____ 印

4 実践編Ⅱ 建物賃貸借契約書のチェックポイント

下記貸主（甲）と借主（乙）は、本物件につ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、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。

年 月 日

貸主（甲） 住所 東京都〇〇区〇〇町〇丁目〇番〇号
氏名 〇〇〇〇〇 印
電話番号 〇〇-〇〇〇〇-〇〇〇〇

借主（乙） 住所
氏名 印
電話番号

連帯保証人 住所 〒
（丙） 氏名 印
電話番号
極度額

※残置物引取人を定める場合

残置物引取人 住所 印
氏名
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 印
氏名
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
宅地建物取引士 登録番号〔 〕知事 第 号
氏名 印

契約書の日付を必ず記入しましょう。

署名の前に、契約書の本文を熟読し、不明な点がないことを確認した上で署名捺印を！
署名すると、契約内容を全て納得していると判断されます。

連帯保証人も借主と同列に並んで、債務を保証します。賃貸借の連帯保証人の負担は、決して軽いものではありませんので、契約書の内容をよく読んで署名捺印してください。

また、個人が連帯保証人となる場合は、極度額（保証人が保証する限度額）が定められているか確認してください。

なお、連帯保証人の債務としては、次のようなものが考えられます。

①滞納した全ての賃料、②その賃料の全てを完済するまでの遅延損害金、③建物明渡し後の原状回復費用、④契約終了後、建物を明け渡すまでの賃料相当損害金など

連帯保証人がいない場合は、「家賃債務保証」の制度等を利用できる場合もあります(23ページ参照)。

貸主が変更される場合、サービス提供方法に変更が生じないか確認を！

東京都版サービス付き高齢者向け住宅の建物賃貸借契約書（雛形）は（公財）東京都福祉保健財団のホームページに掲載しています。

（公財）東京都福祉保健財団トップページ
→事業者の方へ
→サービス付き高齢者向け住宅登録等事業
→新規登録申請

URL <https://www.fukushizaidan.jp/>

