

入居契約書（終身建物賃貸借契約・月払方式）兼 生活支援サービス契約書

(1) 賃貸借の目的物

建物の名称・所在地等	名称	パークウェルステイト浜田山			
	所在地	東京都杉並区高井戸東4丁目27番17号			
	建て方	共同建	構造	鉄筋コンクリート造 一部鉄骨造	工事完了年 2019年
			戸数	地上3階・地下1階建 70戸	〔大規模修繕を 2030年 実施予定〕
住戸番号	号室	間取り	( ) LDK・DK・K/ワソルム/		
住戸部分等	面積	(専用部分)	m <sup>2</sup>		
		(付設トランクルーム)	m <sup>2</sup>		
		(合計賃貸面積)	m <sup>2</sup>		
		加齢対応構造等	<input checked="" type="checkbox"/> 有		
		キッチン	<input checked="" type="checkbox"/> 有・無		
		トイレ	<input checked="" type="checkbox"/> 専用 (水洗)		
		収納設備	<input checked="" type="checkbox"/> 有・無		
		洗面設備	<input checked="" type="checkbox"/> 有・無		
		浴室	<input checked="" type="checkbox"/> 有・無		
		シャワー	<input checked="" type="checkbox"/> 有・無		
		洗濯機置場	<input checked="" type="checkbox"/> 有・無		
		給湯設備	<input checked="" type="checkbox"/> 有 (IH・ <input checked="" type="checkbox"/> ガス)・無		
		ガスコンロ・電気コンロ・IH調理器	<input checked="" type="checkbox"/> 有 (IH・ <input checked="" type="checkbox"/> ガス)・無		
	冷暖房設備	<input checked="" type="checkbox"/> 有・無			
	緊急通報設備	<input checked="" type="checkbox"/> 有・無			
	安否確認設備	<input checked="" type="checkbox"/> 有・無 (人感センサー)			
	備え付け照明設備	<input checked="" type="checkbox"/> 有・無			
	オートロック	<input checked="" type="checkbox"/> 有・ <input checked="" type="checkbox"/> 無			
	地デジ対応・CATV対応	<input checked="" type="checkbox"/> 有・無			
	インターネット対応	<input checked="" type="checkbox"/> 有・無			
	メールボックス	<input checked="" type="checkbox"/> 有・無			
	宅配ボックス	<input checked="" type="checkbox"/> 有・ <input checked="" type="checkbox"/> 無			
	鍵	<input checked="" type="checkbox"/> 有・無 (カードキー:入居者1名につき1枚) (シリンダーキー:入居者1名につき1本)			
	使用可能電気容量	( ) アンペア			
	ガス	<input checked="" type="checkbox"/> 有 (都市ガス・プロパンガス)・無			
	上水道	<input checked="" type="checkbox"/> 水道本管より直結・受水槽・井戸水			
	下水道	<input checked="" type="checkbox"/> 有 (公共下水道・浄化槽)・無			

共用部分	設備等	談話室	<input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無	
		台所（厨房）	<input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無	
食堂	<input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無			
収納設備	<input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無			
共同浴場	<input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無			
緊急通報設備	<input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無			
その他管理及びサービスに関する規定に定める設備等		<input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無		
附属施設	駐車場	含む・ <input type="checkbox"/> 含まない	借主の希望により 別途契約が必要	
	駐輪場	含む・ <input type="checkbox"/> 含まない		
	バイク置場	含む・ <input type="checkbox"/> 含まない		

(2) 契約期間

始期 (引渡日)	年 月 日
存続及び終了	借主（借主が2名である場合は借主のすべて）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（借主が2名である場合は借主の一方が死亡した時にその者に係る部分の契約が終了し、他方が死亡したときに、借主の一方が死亡した後も残存している契約部分（すなわち、契約の全部）が終了する。）。上記の他、本契約の解除若しくは解約の規定に基づき終了する。

(3) 賃料等

賃料 (毎月払い)	額		支払期限	支払方法	
	円 ※賃料の具体的な算定方法は別表第6に記載		翌月分を 毎月20日まで (注)	口座自動振替方式 (注)	
共 益 費	額		支払期限	支払方法	
	円		翌月分を 毎月20日まで (注)	口座自動振替方式 (注)	
専用部分の 水光熱費	101-115,201-323 号室	入居者が各事業者と契約			
	116~ 123 号室	ガス	入居者が事業者と契約		
		上下水道 ・電気	額	支払期限	支払方法
			23,100 円 (税込)	翌月分を 毎月20日まで	口座自動振替方式
(算定根拠) 専用部分内設備の種類/数量および類似物件の利用実績を元に算出					

(注) 入居の属する月 (以下「入居月」という。) 分、及び入居月の翌月分については、引渡日までに銀行振り込みにより支払うものとします。

敷 金	【金額】 _____ 円 ※賃料の6か月相当分
敷金支払方法	借主は以下の方法により、貸主に対して銀行振り込みにより支払うものとします。 【支払期限】 _____ 年 _____ 月 _____ 日 振込先金融機関名：三井住友銀行 日本橋支店 預金： 普通 口座番号：8370274 口座名義人：三井不動産レジデンシャルウェルネス株式会社 振込手数料負担者：借主

(4) 生活支援サービスの内容等

サービス内容	<p>●基本サービス(入居者全員が受けられるサービス)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・状況把握(安否確認) ・生活相談 ・緊急通報 ・緊急時対応</li> <li>・フロントサービス ・健康相談 ・協力医療機関による健康診断</li> </ul> <p>●見守りサービス(特定の介護用住戸の入居者全員が受けられるサービス)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・日常生活サポート(身体介護や見守り確認等)</li> <li>・服薬支援 ・医療的ケア</li> </ul> <p>●上記以外の生活支援サービス(入居者が選択して利用することができるサービス) (以下「選択サービス」という)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ダイニング ・アクティビティ</li> </ul> <p>※各サービスの内容の詳細、提供方法、提供者は生活支援サービス重要事項説明書に記載します。</p>			
サービスの提供方法	常駐する者及び時間帯	<p>日中</p> <hr/> <p>上記以外</p>	<p>ケアの専門家 最少1名 上記以外 最少3名</p> <hr/> <p>最少 2名</p>	<p>9時 ~ 18時</p> <hr/> <p>18時 ~ 9時</p>
サービス料金の支払い方法	額		支払期限	
毎月払い	<p>●基本サービス料金</p> <p>※見守りサービス料金は、基本サービス料金に含まれます。</p> <p style="text-align: center;">_____ 円</p> <p style="text-align: center;">(うち、消費税 _____ 円)</p> <p>※2名契約の場合、1名あたり _____ 円</p> <p style="text-align: center;">(うち、消費税 _____ 円)</p> <p>※本契約書第7条1項ただし書きで規定する「任意の一つの契約」は _____ 号室に関する契約とします。</p>		<p>翌月分を毎月10日までに請求し、同月20日までに支払い (注)</p>	
	<p>●選択サービス料金</p> <p>※生活支援サービス重要事項説明書に記載の料金を基に月単位で計算します。</p>		<p>前月分を毎月10日までに請求し、同月20日までに支払い (注)</p>	
支払方式	口座自動振替方式			
サービス提供事業者名	<p>事業者名：三井不動産レジデンシャルウェルネス株式会社</p> <p>所在地：〒103-0022 東京都中央区日本橋室町三丁目2番1号</p> <p>電話番号：03-3246-3969</p> <p>代表者名：代表取締役 青井博也</p>			

(注) 入居の属する月(以下「入居月」という。)分、及び入居月の翌月分の費用については、引渡日までに銀行振り込みにより支払うものとします。

(5) 貸主及び管理業者

貸主 (社名)	住所：〒103-0022 東京都中央区日本橋室町三丁目2番1号 氏名：三井不動産レジデンシャルウェルネス株式会社 代表取締役 青井博也 電話番号：03-3246-3969
	サービス付き高齢者向け住宅事業の登録番号 〔 東京都 〕 知事 第17021号 終身建物賃貸借事業の認可番号 〔 東京都 〕 知事 30都市住民第154号
管理業者 (社名)	住所：〒135-0061 東京都江東区豊洲5-6-52 NBF 豊洲キャナルフロント 氏名：三井不動産レジデンシャルサービス株式会社 代表取締役 世古洋介 電話番号：03-3534-3101

建物の所有者	住所：〒103-0022 東京都中央区日本橋室町三丁目2番1号 氏名：三井不動産レジデンシャル株式会社 電話番号：03 - 3246 - 3600
土地の所有者	住所：〒163-8019 東京都新宿区西新宿3-19-2 氏名：東日本電信電話株式会社
定期借地権者	住所：〒103-0022 東京都中央区日本橋室町三丁目2番1号 氏名：三井不動産レジデンシャル株式会社 電話番号：03 - 3246 - 3600 土地に関する権原（土地の所有者との間の〔一般定期借地権設定契約書〕に基づく定期借地権。 契約期間：2017年3月1日～2101年2月28日）

(6) 借主及び身元引受人

氏名 生年月日	借主1	借主2
	氏名	氏名
	年 月 日生 歳	年 月 日生 歳

身元引受人	住所：〒 氏名： 電話番号： 借主との関係：
-------	------------------------------

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 借主（以下「甲」という。）及び貸主（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）に記載する生活支援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生活支援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 本物件の賃貸借が終了した場合には、生活支援サービスの提供も終了するものとする。

3 生活支援サービスの提供が終了した場合には、本物件の賃貸借も終了するものとする。ただし、甲の責によらない事由により生活支援サービスの提供が終了した場合には、甲は、本物件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 甲は、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（引渡日）に入居することとする。但し、本契約締結後における甲の急な入院などやむを得ない理由があるときは、乙の同意を得て契約期間の始期（引渡日）を延期することができる。また、甲の要望により、甲が、契約期間の始期（引渡日）以降に、本契約に基づき乙の書面による承諾を得て本物件の改造、模様替え等を行う場合、甲は、引渡日以降に本物件に入居できるものとする。

3 頭書（3）記載の賃料、共益費、及び頭書（4）記載の生活支援サービス料金は、頭書（2）に定める本契約の始期（引渡日）から発生するものとする。

#### (契約の存続及び終了)

第3条 本契約は、甲（借主が2名である場合は借主のすべて）の死亡に至るまで存続し、かつ、甲が死亡したときに終了する（借主が2名である場合は借主の一方が死亡した時にその者に係る契約部分が終了し、他方が死亡したときに、借主の一方が死亡した後も残存している契約部分（すなわち、契約の全部）が終了する。）。また、本契約は、上記の他、本契約の解除若しくは解約の規定に基づき終了する。

#### (使用目的)

第4条 甲は、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 甲は、頭書（3）の記載に従い、賃料を乙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、日割計算した額とし、1円未満の端数が生じた場合は、これを切り捨てる。

3 甲（借主）が2名である場合において、甲の一方（以下「当該甲の一方」という。）の死亡があったとき又は本契約（当該甲の一方に係る契約部分に限る。以下、本号において同じ。）の解除若しくは解約があったときは、別表6に記載の通り単身利用割引額を適用した賃料に変更することとする。

4 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。

①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

②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。

③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。

#### (共益費)

第6条 甲は、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、通信費、清掃費等（以下この条において総称して「維持管理費」という。）に充てるため、共益費を乙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、日割計算した額とし、1円未満の端数が生じた場合は、これを切り捨てる。

- 4 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、甲と協議の上、共益費を改定することができる。
- 5 住戸における水道、電気、ガス、電話等の利用料は、甲の負担とする。

(生活支援サービスの内容、料金等)

第7条 乙は、甲に対し、甲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、生活支援サービスを提供し、甲は、生活支援サービスの提供の対価として生活支援サービス料金を乙に支払う。なお、甲（借主）が2名である場合は、甲は、頭書（4）のとおり2名分の生活支援サービス料金を乙に支払う。ただし、同一建物内で複数の住戸について入居契約を締結している甲または甲の一方においては、その全ての契約のうち任意の1つの契約において頭書（4）の生活支援サービスの料金および支払方法について規定するものとし、それ以外の契約においては、頭書（4）の基本サービス料金は0円とする。なお、任意で選択した契約が終了する場合、その終了後の生活支援サービスの料金および支払方法については、残りの契約（複数ある場合はいずれかの一つの契約）において規定する。

- 2 乙は、甲に対し、頭書（4）の生活支援サービスを提供する。なお、生活支援サービスに関する甲のサービス利用方法及び手続き等を管理規程に定め、甲、乙共にこれを遵守する。
- 3 甲は、頭書（4）の記載に従い、生活支援サービス料金を乙に支払わなければならない。
- 4 1か月に満たない期間の基本サービス料金は、割計算した額とし、1円未満の端数が生じた場合は、これを切り捨てる。
- 5 乙及び生活支援サービスを提供する者は、生活支援サービスを提供する上で知り得た甲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、甲もしくは第三者の生命、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甲の事前の同意がある場合を除いて、本契約期間中及び本契約の終了後において、第三者に漏らさないこととする。
- 6 乙は、生活支援サービスの提供に伴って、乙の責めに帰すべき事由により甲の生命、身体又は財産に損害を及ぼした場合は、甲に対してその損害を賠償する。
- 7 乙は、生活支援サービスの提供に係る甲の苦情等に対し、誠実かつ迅速に対応するものとする。
- 8 乙は、消費者物価指数、雇用情勢その他の経済事情の変動により生活支援サービス料金が不相当となった場合には、甲と協議の上、生活支援サービス料金を変更することができる。

(敷金)

- 第8条 甲は、本契約から生じる債務の担保として、頭書（3）に記載する敷金を乙に交付するものとする。
- 2 乙は、甲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、甲は、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 乙は、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甲に返還しなければならない。また、甲（借主）が2名である場合において、甲の一方による本物件の明渡し（退去）があったとき、乙は、当該甲の一方による本物件の明渡し（退去）後遅滞なく、他方の甲に対して、敷金のうち93.0万円[15.5万円×6か月]を無利息で返還しなければならない。但し、本物件の明渡し時に、賃料及び共益費の滞納、第21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。）から生じる甲の乙に対する債務の不履行が存在する場合には、乙は、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 前項但し書の場合には、乙は、敷金から差し引く債務の額の内訳を甲に明示しなければならない。

(消費税の変更等)

第9条 甲及び乙は、本契約書記載の各種費用について、消費税及び地方消費税を含む価格を表示するものとする。なお、法令により消費税又は地方消費税が変更された場合には、当該表示金額は、当該変更後の消費税又は地方消費税額に変更されるものとする。

#### (反社会的勢力の排除)

- 第10条 甲、身元引受人及び乙は、それぞれ相手方に対し、本契約締結時および本物件の引渡し時において、自ら（甲においては、第30条に定める滞在者も「自ら」に含むものとする。以下本項において同じ。）または自らの役員（業務を執行する社員、取締役、執行役またはこれらに準ずる者をいう。）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またはその構成員（以下総称して「反社会的勢力」という。）ではないこと、および反社会的勢力に自己の名義を利用させ、本契約の締結および履行をするものではないことを確約するものとし、双方が相手方によるこれらの確約に依拠して本契約の締結および履行をするものであることを確認するものとする。
- 2 甲及び身元引受人は、乙に対し、甲、身元引受人及び第30条に定める滞在者が、自らまたは第三者をして、本契約に関し、脅迫的な言動または暴力を用いる行為をしたり、偽計または威力を用いて業務を妨害し、または信用を毀損する行為をしたりしないことを確約するものとする。
  - 3 甲、身元引受人及び第30条に定める滞在者は、自らまたは第三者をして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してはならないものとする。
  - 4 甲、身元引受人及び第30条に定める滞在者が、前三項のいずれかに違背した場合には乙が、乙が第1項に違背した場合には甲が、第14条4項のとおり、催告を要せずして本契約を解除することができるものとする。
  - 5 甲及び乙は、前項により本契約を解除された者が損害を被ったとしても、これを賠償する義務を負わないものとする。

#### (禁止又は制限される行為)

- 第11条 甲は、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 甲は、乙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 甲は、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 甲は、本物件の使用に当たり、乙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 甲は、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、乙に通知しなければならない。
  - 6 甲及び身元引受人は、第8条第3項記載の敷金に関する返還請求権を第三者に譲渡し、又は債務の担保の用に供してはならない。
  - 7 前各項に定める以外の事項について、乙が掲示等により禁止事項を定めた場合には、甲はこれに従うものとする。

#### (契約期間中の修繕)

- 第12条 乙は、甲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、甲の責めに帰すべき事由により必要となったものは、甲の負担の下、乙又は乙が指定する第三者が行うものとし、その他のものは乙が負担するものとする。
- 2 前項の規定に基づき乙が修繕を行う場合は、乙は、あらかじめ、その旨を甲に通知しなければならない。この場合においては、甲は、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 甲は、本物件内に修繕を要する箇所を発見したときは、乙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、乙が正当な理由なく修繕を実施しないときは、甲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 甲は、別表第4に掲げる修繕について、第1項に基づき乙に修繕を請求するほか、自ら行うことができる。甲が自ら修繕を行う場合においては、修繕に要する費用は甲が負担するものとし、乙の承諾を要しない。

#### (損害賠償)

- 第13条 甲、甲への来訪者、身元引受人又は第30条に定める滞在者等が、故意又は過失により、本物件又は



本物件従業員、他の賃借人若しくは第三者に損害を与えたときは、甲は速やかにその旨を乙に通知し、かつ乙の請求に従い、直ちに損害の賠償をしなければならない。

2 天災、地変、火災、盗難、器物破損、その他の乙の責めに帰することのできない事由又は乙の行う本物件の維持保全に必要な工事等による本物件の使用停止等により甲の被った損害に対して、乙はその責を負わない。

#### (契約の解除)

第14条 乙は、甲が次に掲げる義務に違反した場合において、乙が当該義務の履行を催告したにもかかわらず、当該義務が履行されないときは、3か月の予告期間において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7条第3項に規定する生活支援サービス料金支払義務
- 四 第12条第1項後段に規定する甲の費用負担義務

2 乙は、甲が次に掲げる義務に違反した場合において、乙が当該義務の履行を催告したにもかかわらず、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、3か月の予告期間において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11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甲の義務

3 乙は、甲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10条各号の規定に反する事実が判明した場合
- 二 契約締結後に自ら（甲においては、身元引受人及び第30条に定める滞在者も「自ら」に含むものとする。以下本号において同じ。）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 乙は、甲、甲への来訪者、身元引受人又は第30条に定める滞在者等が別表第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15条 乙は、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、甲に対して少なくとも6か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 甲が、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、甲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。

#### (甲からの解約)

第16条 甲は、次のいずれかに該当する場合には、乙に対して少なくとも1か月前まで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、甲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、甲が本物件に居住する必要がなくなったとき。
- 三 乙が法第68条の規定による命令に違反したとき。

- 2 甲は、前項各号に該当しない場合にあつては、乙に対して少なくとも3か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、甲は、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、共益費及び基本サービス料金（本契約の解約後の賃料相当額、共益費及び基本サービス料金を含む。以下この項において同じ。）を乙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3か月分の賃料、共益費及び基本サービス料金を乙に支払うことにより解約申入れの日から起算して3か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。

（3か月経過前の契約終了）

- 第17条 前条の規定にかかわらず、甲は、本物件の引渡後3か月以内の間、乙の定める解約届を乙に届け出ることによって本契約を解約することができる。
- 2 前条の規定にかかわらず、甲は本契約の締結日から本物件の引渡日の前日までの間、書面によって乙に通知することにより、本契約を解約することができる。この場合、乙は、甲に対して、受領済みの金員の全額を、本契約解約後3か月以内に返還する。

（一部滅失等による賃料の減額等）

- 第18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、それが甲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甲が賃借をした目的を達することができないときは、甲は、本契約を解除することができる。

（契約の終了）

- 第19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20条 甲は、第14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15条、第16条もしくは第17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終了した場合にあつては本契約が終了する日までに、甲の死亡があつた場合にあつては、乙が死亡を確認した日から1か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 甲は、前項の明渡しをするときには、明渡し日を事前に乙に通知しなければならない。
  - 3 甲又は身元引受人は、本条第1項の明渡し期日までに本物件を明け渡さない場合には、明渡し期日の翌日から明渡し完了の日までの賃料、共益費及び基本サービス料金の合計を違約金として乙に支払うほか、乙に損害がある場合にはその損害を賠償する。

（明渡し時の原状回復）

- 第21条 甲は、本物件の明渡し時には、通常の使用に伴い生じた本物件の損耗および本物件の経年劣化を除き、本物件を原状回復しなければならない。なお、甲による住戸内の造作、模様替え等について乙が書面により承諾した場合においても、甲は本物件の原状回復義務を免れない。ただし、甲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 前項の原状回復工事は、乙又は乙が指定する第三者が行うものとし、当該工事に要した費用は甲が負担する。
  - 3 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の規定に基づき甲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。
  - 4 甲又は身元引受人は、第12条に基づく修繕等に関して、乙に対し、有益費の償還請求権、造作買取請求権、

その他いかなる名目における請求権も有しない。

(残置物の引取り等)

- 第22条 乙は本契約が終了した後(甲(借主)が2名である場合は、本契約の全部が終了した後)遅滞なく、甲又は身元引受人に本契約が終了した旨を連絡するものとする。
- 2 甲又は身元引受人は、乙から前項の連絡を受けた日から1か月を経過する日までに、本物件内の残置物を引き取らなければならない。
- 3 甲又は身元引受人が、乙から第1項の連絡を受けた日から1か月を経過する日までに本物件内の残置物を引き取らない場合にあつては、その所有権を放棄したものとみなし、乙は、甲又は身元引受人の負担により当該残置物を処分することができるものとする。

(精算)

- 第23条 甲は、甲の乙に対する未払債務がある場合には、乙に対し未払債務を本物件の明渡し日までに支払う。但し、第8条第3項の敷金がある場合には、乙は、当該敷金から差し引くことで、甲の未払債務と精算することができる。この場合、乙は敷金から差し引く債務の額の内訳を、甲に明示する。

(立入り)

- 第24条 乙は、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、あらかじめ甲の承諾を得て、本物件内に立ち入ることができる。
- 2 甲は、正当な理由がある場合を除き、前項の規定に基づく乙の立入りを拒否することはできない。
- 3 本契約期間中に、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、乙及び下見をする者は、あらかじめ甲の承諾を得て、本物件内に立ち入ることができる。
- 4 乙は、火災による延焼を防止する必要がある場合、災害その他により甲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、その他安否の確認を含む緊急の必要がある場合においては、あらかじめ甲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、乙は甲の不在時に立ち入ったときは、立入り後その旨を甲に通知しなければならない。

(身元引受人)

- 第25条 甲は、原則として日本国内に居住する甲より年齢の若い親族又は任意後見人を身元引受人(第29条に規定する追加入居者を除く。)として1名定める。
- 2 身元引受人は、以下の各号の責務を負う。
- ① 甲に関する乙から身元引受人への連絡・協議等に協力する
  - ② 乙と協議を行い必要なとき、又は甲が死亡した場合、その身柄及び残置物を引き受ける
  - ③ 本契約の終了により、本契約に基づく何らかの返還金が発生し、甲の死亡等により、甲へ返還することが適切でない場合に、乙からこれを受け取る。ただし、甲(借主)が2名である場合において、甲の一方の死亡等があったときは、他方の甲が返還金等を受け取るものとする。
- 3 甲は、身元引受人に対し、甲が意思能力を喪失した場合その他本契約において甲の判断を要する事項に対して甲が意思を明確に表明できない状態にある場合、又は甲が本契約における甲の責務を履行できない状態にある場合に、身元引受人が、甲に代わり、甲の代理人として、本契約に関する一切の意思表示を行うこと及び本契約の終了に伴う一切の金銭の授受を行うこと(甲に帰属する返還金等を受け取ることを含む。)を委託し、身元引受人はこれを受託する。
- 4 甲は、甲が死亡した場合に、身元引受人が、甲に代わり、甲の相続財産に帰属する返還金等を受け取ることを委託し、身元引受人はこれを受託する。ただし、甲(借主)が2名である場合において、甲の一方が死亡したときは、他方の甲が返還金等を受け取るものとする。
- 5 本条に基づき、乙が、身元引受人に対して甲に帰属する返還金等を支払った場合、乙は、甲に対する返還金等の返還債務を履行したものとする。
- 6 身元引受人に対する債務の履行請求がなされた場合、当該履行請求の効力は甲にも及ぶものとする。

(乙への通知を要する事項)

第26条 甲又は身元引受人は、次に掲げる事項が発生した場合には、その内容を直ちに乙に通知しなければならない。

- ① 甲又は身元引受人が住所、氏名又は電話番号を変更した場合
- ② 甲又は身元引受人が死亡した場合
- ③ 甲又は身元引受人が強制執行、仮差押え、仮処分、又は競売の申立てを受けた場合
- ④ 甲又は身元引受人が破産若しくは民事再生の申立てを受けた場合、又はこれらの申立てをした場合
- ⑤ 甲又は身元引受人に対して、法令等に基づく成年後見制度による後見人、保佐人、もしくは補助人の審判があった場合又は任意後見契約に関する法律に基づく任意後見監督人の選任が請求された場合

(身元引受人の変更)

第27条 乙は、身元引受人が前条第2号、第3号、第4号又は第5号に該当する場合には、甲に対して新たに身元引受人を定めることを請求できる。

- 2 甲は、前項による請求を受けた場合、直ちに乙が認める新たな身元引受人を定めなければならない。なお、甲が乙の認める新たな身元引受人を定めることができない場合、甲は、乙の指定する身元引受人選任の代替措置を講じるものとする。

(緊急連絡先の指定)

第28条 甲は、甲の病気、死亡等に備えて、乙からの連絡、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っては、甲は、乙に対し、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、甲は、乙の承認を得て、新たな緊急連絡先となる者を定めることができる。

(入居途中の借主の追加)

第29条 甲は、入居定員2名を上回らない範囲において、満60歳以上の健全な配偶者、又は満60歳以上の健全な親族を同居させる場合、その者を追加入居者(以下「追加入居者」という。)として乙に申し出ることができる。

- 2 前項の申出があった場合、甲及び乙は、追加入居者が居住する日までに、締結中の契約の変更契約を締結するものとする。その場合、甲及び乙は追加料金等について別途協議を行うものとする。

(甲以外の第三者の滞在)

第30条 甲は、事前に乙の承諾を得た場合、甲の付き添い、介助、看護、その他の目的で、別途乙が定める日数を上限として、甲以外の第三者(以下「滞在者」という。)を本物件に滞在させることができる。

- 2 甲は、本物件について定められる諸規定を滞在者に遵守させ、滞在者が諸規定を遵守できないと乙が判断した場合には、甲は滞在者を速やかに退出させなければならない。

(借主が2名の場合の借主の債務並びに通知及び請求に関する特例)

第31条 甲(借主)が2名である場合、本契約に関する甲の債務は連帯債務とする。また、本契約に基づく甲に対する通知及び請求は、2名のうちの1名に到達したときに、その全員に効力を生じるものとする。

(協議)

第32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。

(管轄裁判所)

第33条 甲、乙、及び身元引受人は、本契約に関連して生じた紛争については、東京地方裁判所をもって、第一審の管轄裁判所とすることを合意する。

別表第1（第11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 管理規程・ペット飼育細則において定められた住戸・飼育方法等以外で、ペットを飼育すること。
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、入居者、施設従業員、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、自傷行為等により、近隣又は他の入居者に迷惑をかけること。
十 その他別途定める管理規程により禁止又は制限された行為。

別表第2（第11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 管理規程・ペット飼育細則において定められた住戸・飼育方法等にて、ペットを飼育すること。
四 その他別途定める管理規程により、乙の書面による承諾を得ることなく行うことが禁止又は制限された行為。

別表第3（第11条第5項関係）

一 1か月以上継続して本物件を留守にすること。
二 その他別途定める管理規程により、当該行為を行う場合には乙に通知しなければならないとされた行為。

別表第4（第12条第5項関係）

給水栓の取替え	排水栓の取替え	その他費用が軽微な修繕
---------	---------	-------------

別表第5 (第21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、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

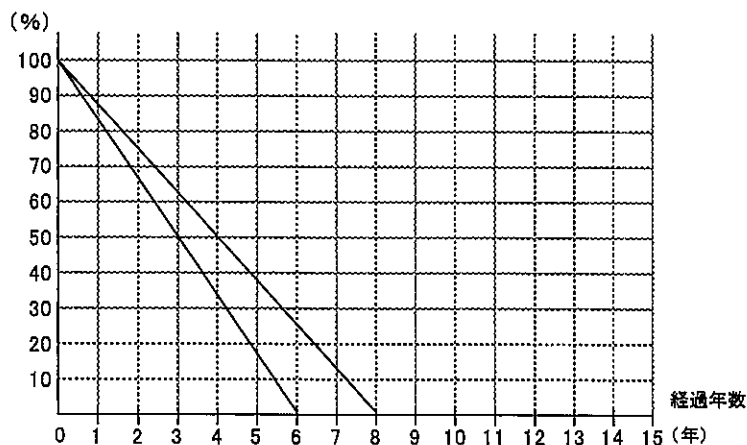
1 貸主・借主の修繕分担表

貸主の負担となるもの	借主の負担となるもの
<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（借主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>	
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. 壁等の画紙、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（借主所有）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. 借主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. 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. クーラーから水漏れし、借主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. 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
<b>【建具等、襖、柱等】</b>	
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
<b>【設備、その他】</b>	
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） 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（借主が清掃・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（借主が清掃・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 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。
	鍵の返却	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）



別表第6

月払方式および前払方式における賃料の算定について

本物件では、賃料の支払方式について「月払方式」と「前払方式」を採用しており、入居者がいずれかを選択することができます。其々に応じた賃料の割引制度および算出方法が適用されます。

【月払方式】一般的な賃貸住宅と同じ、月々賃料を支払う方式

【前払方式】入居時に一括して将来の家賃の全部を支払う方式

1. 月払方式における賃料の算定方法

- 月払方式の場合、入居契約重要事項説明書別添3に記載の居室毎の賃料を課金します。
- 入居人数が1人の場合、「単身利用割引」を適用し、賃料を毎月155,000円減額します。  
(全室共通、ただし特定の介護用住戸は1人居住用住戸のため、本割引の対象外となる)
  - 当初2人入居だが、契約途中で1人が退去し1人入居になった場合は、1人になった時点から単身利用割引を適用します。

**月払方式における賃料の算定例**

【賃料設定】 重要事項説明書別添3に記載の賃料 月額955,000円

- 1人入居の場合 賃料 = 955,000円 - 155,000円 = 月額800,000円
- 2人入居の場合 賃料 = 月額955,000円

2. 前払方式における賃料の算定方法

- 前払方式の場合、「入居時年齢別割引」を適用し、入居契約重要事項説明書別添3に記載の居室毎の賃料に対して、入居時の年齢に応じた入居年齢別割引率(下表参照)を乗じた賃料を課金します。
  - 入居年齢別割引率は、2人入居の場合より若い方の年齢を基準とします
  - 入居人数が1人の場合、「単身利用割引」を適用し、賃料を毎月「155,000円×(100%-入居年齢別割引率)」相当額を減額します。(全室共通)
    - 当初2人入居の場合であっても、121か月目以降の期間を単身利用割引のみなし適用期間と設定し、賃料を毎月「155,000円×(100%-入居年齢別割引率)」減額します。(全年齢共通)

入居時年齢	60歳	61-64歳	65-66歳	67-69歳	70-71歳	72歳	73-74歳	75-76歳	77歳	78-80歳	81歳	82歳以上
入居時年齢別割引率	9%	10%	11%	12%	13%	14%	15%	16%	17%	18%	19%	20%

**前払方式における賃料の算定例**

【賃料設定】 重要事項説明書別添3に記載の賃料 月額955,000円

【入居年齢設定】 2人入居の場合 : 75歳と78歳、 1人入居の場合 : 75歳

- 1人入居の場合
  - 【全期間】 賃料 = (955,000円 - 155,000円) × (100% - 16%) = 月額672,000円
- 2人入居の場合
  - 【当初120か月】 賃料 = 955,000円 × (100% - 16%) = 月額802,200円
  - 【121か月目以降】 賃料 = (955,500円 - 155,000円) × (100% - 16%) = 月額672,000円



3. 前払方式における賃料の前払金の算定方法

- 前払金総額の算定方法は、前述の別表第6-2で算定した前払方式における賃料、および「頭紙(3)賃料等」に記載の前払金の算定式に基づき算出します。

<算定式(頭紙(3)賃料等 再掲)>

$$\text{前払金総額} = \text{前払方式における賃料} \times \text{想定居住期間} \\ + \text{想定居住期間を超えて契約が継続する場合に備えて事業者が受領する額}$$

入居時年齢	60歳	61歳	62歳	63歳	64歳	65歳	66歳
想定居住期間	360ヶ月	348ヶ月	336ヶ月	324ヶ月	312ヶ月	300ヶ月	288ヶ月
想定居住期間を超えて 契約が継続する場合に備えて 事業者が受領する額	前払金 総額の 9%	前払金 総額の 10%	前払金 総額の 10%	前払金 総額の 10%	前払金 総額の 10%	前払金 総額の 11%	前払金 総額の 11%
入居時年齢	67歳	68歳	69歳	70歳	71歳	72歳	73歳
想定居住期間	276ヶ月	264ヶ月	252ヶ月	240ヶ月	228ヶ月	216ヶ月	204ヶ月
想定居住期間を超えて 契約が継続する場合に備えて 事業者が受領する額	前払金 総額の 12%	前払金 総額の 12%	前払金 総額の 12%	前払金 総額の 13%	前払金 総額の 13%	前払金 総額の 14%	前払金 総額の 15%
入居時年齢	74歳	75・76歳	77歳	78歳	79・80歳	81歳	82歳以上
想定居住期間	192ヶ月	180ヶ月	168ヶ月	156ヶ月	144ヶ月	132ヶ月	120ヶ月
想定居住期間を超えて 契約が継続する場合に備えて 事業者が受領する額	前払金 総額の 15%	前払金 総額の 16%	前払金 総額の 17%	前払金 総額の 18%	前払金 総額の 18%	前払金 総額の 19%	前払金 総額の 20%

※ご同居者がいる場合はより若い方の年齢を基準とする

前払金の算定例

【賃料設定】 重要事項説明書別添3に記載の賃料 月額955,000円

【入居年齢設定】 2人入居の場合：75歳と78歳、 1人入居の場合：75歳

●1人入居の場合

前払金総額	144,000,000円
想定居住期間の 賃料の前払金	120,960,000円 (前払金総額の84%相当) (賃料672,000円 × 想定居住期間180ヶ月)
想定居住期間を超えて契約 が継続する場合に備えて 事業者が受領する額	23,040,000円 (前払金総額の16%相当)

●2人入居の場合

前払金総額	162,600,000円 (1人入居時+18,600,000円)
想定居住期間の 賃料の前払金	136,584,000円 (前払金総額の84%相当) 【当初120か月】 賃料802,200円 × 120ヶ月 【121か月目以降】 賃料672,000円 × (180-120か月)
想定居住期間を超えて契約 が継続する場合に備えて 事業者が受領する額	26,016,000円 (前払金総額の16%相当)

下記借主（甲）と貸主（乙）は、本物件及び頭書（4）に記載する生活支援サービスの内容等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生活支援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、借主（甲）、貸主（乙）、身元引受人が記名押印の上、借主（甲）及び貸主（乙）が各自その1通を保有し、身元引受人がその写しを保有する。

年 月 日

借主1（甲）住所  
氏名 印  
電話番号  
生年月日

借主2（甲）住所  
氏名 印  
電話番号  
生年月日

貸主（乙）住所 東京都中央区日本橋室町三丁目2番1号  
商号 三井不動産レジデンシャルウェルネス株式会社  
代表者氏名 代表取締役 青井 博也 印  
電話番号 03-3246-3969

身元引受人住所  
氏名 印  
電話番号  
(借主との関係)

※身元引受人以外に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  
(借主との関係)