

建物の名称・所在地等	名称	サービス付き高齢者向け住宅 サンライズ小川		
	所在地	東京都あきる野市小川 1050 - 2		
	建て方	構造	木造	工事完了年 2016年 大規模修繕を ()年 実施
			非木造()	
	戸数	2階建	18戸	
住宅の概要及び表示事項	1. 類型 サービス付き高齢者住宅 2. 住宅の権利形態 利用権方式 3. 利用の支払方法 毎月払い 4. 入居の要件 60歳以上の方又は要介護・要支援認定を受けている方 5. 居室区分 全室個室			
住戸部分	住戸番号	間取り	(1) LDK・DK・ K /ワルーム/	
	面積	部屋タイプごと	101・201タイプ：40.95㎡ 102・202タイプ：31.76㎡ 103・104・105・106・203・204・207・208タイプ：31.38㎡ 108・210タイプ：30.87㎡ 107・209タイプ：30.55㎡ 206：28.16㎡ 205：25.15㎡ (それ以外に、バルコニー3.45㎡)	
住戸部分	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・無	
		IH調理器	有(I H・ガス)・無	
		冷暖房設備	有・無	
		緊急通報設備	有・無(寝室・浴槽・トイレ)	
		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	(20) 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	<input checked="" type="checkbox"/> (公共下水道・浄化槽)・無
共用部分	設備等	地域交流室	<input checked="" type="checkbox"/> (42.99) m ² ・無
		キッチン	<input checked="" type="checkbox"/> (11.60) m ² ・無
		共同浴場	<input checked="" type="checkbox"/> (5.76) m ² ・無
		緊急通報設備	<input checked="" type="checkbox"/> (設置場所： 介護対応浴室)・無
		便所	<input checked="" type="checkbox"/> (2.93) m ² ・無
附属施設		駐車場 物置 専用庭	<input checked="" type="checkbox"/> 含む <input type="checkbox"/> 含まない <input checked="" type="checkbox"/> 含む <input type="checkbox"/> 含まない <input checked="" type="checkbox"/> 含む <input type="checkbox"/> 含まない 2台分 (位置番号：)

(2) 契約期間

始期 (入居予定日)	年 月 日	2年間
終期	年 月 日	

(3) 居室利用料等

居室利用料等 支払い方法	額	支払期限
毎月払い	円	翌月分を毎月 15 日までに請求 27 日までに支払
共益費	額	支払期限
	円	翌月分を毎月 27 日まで
敷金	賃料の 2 か月相当分 円	
支払方法 (該当する□ に チェック)	<input checked="" type="checkbox"/> 振込方式 振込先金融機関名：りそな銀行 あきる野支店 預金： 普通 口座番号：4139876 口座名義人：社会福祉法人 サンライズ フク) サンライズ 振込手数料負担者：借主	
	<input checked="" type="checkbox"/> 口座自動振替方式	
	<input checked="" type="checkbox"/> 支払委託方式 (収納会社名：りそな決済サービス(株))	
	<input checked="" type="checkbox"/> 持参方式 (持参先：事務所窓口)	

(4) 生活支援サービスの内容等

サービス内容	<p>1. 基本サービス</p> <ul style="list-style-type: none"> ・緊急時対応・安否確認・配達便一時預かり・ゴミの分別回収 ・生活相談・介護相談・医療機関への情報提供 ・健康管理・受付・業者などへの依頼・調整代行 <p>2. 上記以外の生活支援等(別途料金がかかります)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・食事の提供・居室への配膳・下膳 ・洗濯・清掃・調理準備・買い物・通院付添い・外出付き添い・服薬管理・血圧等の測定 ・排泄介助・失禁時対応・入浴介助・全身清拭・食事介助・洗面、口腔ケア・着替え・整容・ベッドメイク・ポータブルトイレ洗浄・居室家具模様替え・電球、電池交換・照明器具取付・コピー・荷物の運び出し・粗大ゴミの対応 <p>上記サービス詳細については、生活支援サービス重要事項説明書をご参照ください。</p>		
サービスの提供方法	常駐する者及び時間帯	1名	9時～18時
	常駐する者の不在時の対応及び時間帯	1名	18時～9時
サービス料金の支払い方法	額	支払期限	
基本サービス費(毎月払い)	月額45,000円(税込)	翌月分を毎月15日までに請求、27日までに支払い	

支払方法 (該当する□ にチェック)	<input checked="" type="checkbox"/> 振込方式 振込先金融機関名：りそな銀行 あきる野支店 預金：普通 口座番号：4139876 口座名義人：社会福祉法人 サンライズ フク) サンライズ 振込手数料負担者：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：りそな決済サービス(株))		
	<input type="checkbox"/> 持参方式(持参先： 事務所窓口)		

(5) 住宅事業者

住宅事業者	住所：〒190-0182 東京都西多摩郡日の出町平井 3076 氏名：社会福祉法人 サンライズ 理事長 神田 明啓 電話番号：042-597-2021
	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 15001号

(6) 入居者及び同居人

氏名 生年月日	入居者	同居人				
	氏名	氏名	年	月	日生	歳
			入居者との続柄等			
	氏名	氏名	年	月	日生	歳
入居者との続柄等						
年	月	日生	歳	合計	人	

※残置物引取人を定める場合

保証人 身元引受人 残置物引取人	住所：〒 氏名： 電話番号：	入居者との関係：
------------------------	----------------------	----------

※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： 電話番号：	入居者との関係：
---------------	----------------------	----------

※連帯保証人及び極度額

連帯保証人	住所：〒 氏名： 電話番号：	入居者との関係：
極度額	居室利用料等 6 ヶ月分 + 共益費 6 ヶ月分 + 基本サービス費 6 ヶ月分	

第1章総則

(契約の締結)

第1条 事業者(以下「甲」という。)及び入居者(以下「乙」という。)は、頭書(1)に記載する利用の目的物(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に係る利用契約(以下「本契約」という。)を締結した。

- 2 建物の利用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、建物の利用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生活支援サービスの提供が終了した場合には、乙は、建物の利用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、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 この契約は、以下の各号に基づく契約の終了がない限り、乙は、本契約に定めるところに従い、建物及び甲が提供する生活支援サービスを利用することができるものとする。
 - 一 乙が死亡した場合
 - 二 第16条に基づき、本契約が解除された場合
 - 三 第17条に基づき、本契約が解約された場合
- 4 前項第一号により、本契約が終了した場合は、本契約に基づく本物件を利用する権利は消滅し相続は発生しないものとする。
- 5 乙は甲に対して、期間満了日の30日前までに、乙または乙の代理人から書面により契約解除の申し出がない場合、本契約は自動更新され、更新後の契約期間は2年とします。

(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。

第2章利用料等

(居室利用料)

第4条 乙は、頭書(3)の記載に従い、居室利用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居室利用料は、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、居室利用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利用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利用料が不相当となった場合
- 三 近傍同種の建物の利用料に比較して利用料が不相当となった場合

(共益費)

第5条 乙は、食堂、浴室、トイレ等の共同利用設備部分及び、エレベーター、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。
- 5 甲は、共用部分の維持管理に関する業務の一部又は全部を第三者に委託することができる。
- 6 前項の場合において、甲は、乙に対し、委託先による業務の履行について、それが乙の指示に基づくものである等、乙の責に帰すべき事由がある場合を除き、甲が業務を遂行した場合と同様の責任を負うものとする。
- 7 共益費の他、本物件の住戸部分の電気・ガス・上下水道等料金、消耗品の取替費用、町内会費等は、乙の負担とする。

(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、利用料及び共益費の滞納、原状回復に要する費用の未払いその他の本契約(建物の利用に係る部分に限る。)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

(生活支援サービスの目的、内容等)

第7条 甲は、乙に対し、乙が安全かつ安心して主体的に生活を継続できる住まいの充

実を図ることができるよう、生活支援サービスは基本サービス(必須サービス)とともに乙の希望に応じて基本サービス以外のサービス(選択サービス)を提供する事を約する。

- 2 乙は、本契約が存続している期間中、頭書(4)に定める生活支援サービスの提供を受けるとともに、その対価として生活支援サービス費を甲に支払うものとする。
- 3 甲が、乙に提供する生活支援サービスの内容の詳細は、生活支援サービス重要事項説明書(以下「重要事項説明書」という。)に記載するとおりとする。

(サービス提供の記録)

第8条 甲は、乙の希望により提供する生活支援サービス(選択サービス)については、毎月その提供の実績を翌月15日までに乙に対し書面により提示し、確認を受けることとする。

- 2 甲は、生活支援サービスの提供に関する諸記録を作成し、契約終了後2年間保存するものとする。
- 3 乙は、甲の保存する乙に関する第2項の諸記録を閲覧できるものとする。

(生活支援サービス費)

第9条 乙は、頭書(4)の記載に従い、生活支援サービス費を甲に支払わなければならない。

- 2 生活支援サービス費のうち基本サービスについて、1か月に満たない利用料は1か月を30日として日割計算した額とする。
- 3 選択サービスについては、生活支援サービス重要事項説明書を基に月単位で計算する。
- 4 甲は、経済情勢・入居者数の大幅な変動その他の事由により、頭書(4)に記載する)に定めるサービスを提供することが困難になった場合には、サービス内容の変更またはサービス費の改定を行うものとし、事前に乙に通知するものとする。

(領収書の発行)

第10条 甲は、乙から第4条から前条までの費用の支払いを受けたときは、乙に領収書を発行しなければならない。

第3章生活支援サービス

(緊急時の対応)

第11条 甲は、生活支援サービスを利用している乙に緊急な事態が生じた場合または必要があると判断した場合は、緊急時マニュアルに応じて対応し必要な措置を講ずるものとする。

(終末期の意思確認)

第12条 甲は、ターミナルケア同意書(万が一の事態に備えて、治療や介護、葬儀等について、自分の希望や、家族への伝言、連絡すべき知人のリスト等を記入しておくこと。)を作成し、作成されたプランに基づき、連帯保証人と相談しながら実施する

第4章利用上の注意

(反社会的勢力の排除)

第13条 乙は甲に対して、それぞれの相手方に対し、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14条 乙は、本物件の全部又は一部につき、利用権を譲渡し、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、本物件の使用にあたり、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、甲に事前に文章で通知しなければならない。

(修繕)

第15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 前項の規定により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に掲げる修繕において、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。

第5章契約の終了

(甲からの契約の解除)

第16条 甲は、乙が正当な理由なく、次に掲げる義務に違反した場合において、乙に対し、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4条第1項に規定する居室利用料支払義務
- 二 第5条第2項に規定する共益費支払義務
- 三 第9条第1項に規定する生活支援サービス費支払義務
- 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、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3条に規定する本物件の使用目的遵守義務
- 二 第14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。

4 甲は、乙の行動が他の居住者の生命に危害を及ぼす恐れがあり、かつ近隣において粗暴等の行為をなして、通常的生活支援方法では、これを防止することができず、本契約を将来にわたって継続することが社会通念上著しく困難であると認められる場合に、本契約を解除することができる。

5 前項の場合、甲は次の手順を書面で行うものとする。

- 一 一定の観察期間をおく
- 二 主治医及び生活支援サービス提供スタッフ等の意見を聞く
- 三 契約解除の通告をすることを少なくとも契約解除日の30日前までに勧告する
- 四 前号の通告に先立ち、入居者本人及び身元引受人の意思を確認する
- 五 解除勧告の予告期間中に入居者の移転先の有無について確認し、移転先がない場合には入居者や身元引受人等と協議し移転先の確保に協力する

6 甲は、乙が破壊・暴力活動を行う組織その他これらの組織又は団体等への加入、構成員及びそれらの支配下にあると判明したときは、本契約を解除することができる。

7 甲は、乙が本物件に前号の者や関係者を居住又は出入りさせ、拠点・事務所などに使用し、又はさせたとき、及び本物件等にそれらの名称、称号その他これに類するものを表示、掲示若しくは搬入したときは、本契約を解除することができる。

(乙からの解約)

第17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、乙は申入れの日から30日分の居室利用料及び基本サービスに係る生活支援サービス費(本契約の解約後の利用料相当額及び生活支援サービス費相当額を含む。)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

乙は、本契約が終了する日までに(第16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。

(明渡し時の原状回復)

第21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。

(残置物の引取り等)

第22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以外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、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。

第6章その他

(立入り)

第23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利用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。

(連帯保証人)

第24条 連帯保証人（以下「丙」という。）は、乙と連帯して、本契約から生じる乙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。

- 2 前項の丙の負担は、頭書（6）及び記名押印欄に記載する極度額を限度とする。
- 3 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。
- 4 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25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。

(相談・苦情対応)

第26条 甲は、窓口を設置し、乙の相談、要望、苦情等に対し、誠実かつ迅速に対応するものとする。

(秘密保持)

第27条 甲及びその従業者は、生活支援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を第三者に漏らしてはならない。この守秘義務は、契約終了後も同様とする。

- 2 前項の定めに関わらず、乙または第三者の生命、身体等に危険がある場合その他正当な理由がある場合または乙及びその家族からの事前の同意がある場合を除いて、乙及びその家族の個人情報を提供する必要がある場合は、必要の都度、乙の同意を得るものとする。
- 3 甲は、個人情報に関する取扱いについては、個人情報の保護に関する法律(平成15年法律第57号)及び東京都個人情報保護条例(平成2年東京都条例第113号)を遵守しなければならない。

(協議)

第28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、借地借家法やその他の法律に従い、誠意をもって協議し、解決するものとする。

(免責事項)

第29条 次の各号に掲げる損害を受けた時甲は、その損害を賠償する責任を負わないものとする。

- 一 天災地変等不可抗力による損害。
- 二 甲の責めに帰することができない火災、盗難等の事故の発生による損害。
- 三 甲が善良なる管理者の注意をもってサービス提供業務を行ったにもかかわらず生じた設備等の故障の損害。
- 四 各号に定めるもののほか、甲の責めに帰することができない事由による損害。

(合意管轄)

第30条 本契約から生じる紛争については、本物件の所在地を管轄する地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とする。

(特記事項)

第31条 乙は、甲に対し退去時に乙の使用状況、清掃状況にかかわらず、貸室内クリーニング費用 50,000 円(税込)を支払う。

第32条 乙に同居人がいる場合、同居人の基本サービス料金は、月額金45,000円(税込)とする。また、本契約において、乙が死亡したときに、同居人が当該住戸に住み続けることを希望した場合には、別に定める入居契約書を乙として新たに、同居人と締結することができる。ただし、「国土交通省・厚生労働省関係 高齢者の居住の安定確保に関する法律施行規則」第三条に規定する年齢その他の要件に該当することを条件とする。

甲：社会福祉法人 サンライズ
理事長 神田 明啓 印

乙：

印

別表第1（第14条第3項関係）

別表第2（第14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。（要相談）
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14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15条第5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	蛇口のパッキン、コマの取替え
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、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

1 貸主・借主の修繕分担表

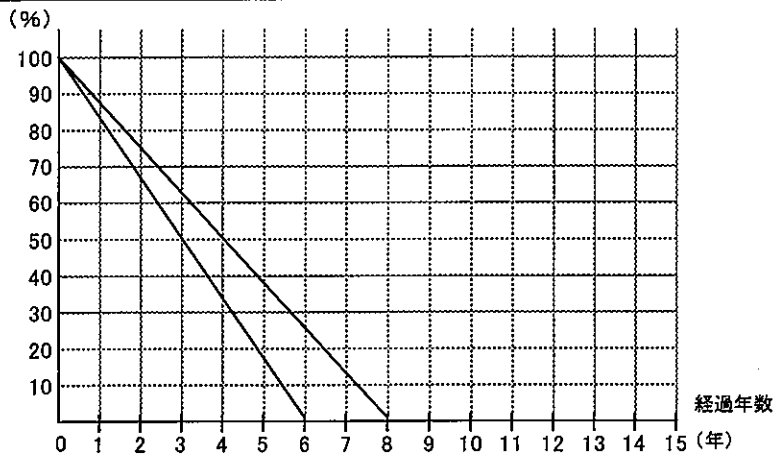
賃貸人の負担となるもの	賃借人の負担となるもの
【床（畳・フローリング・カーペットなど）】	
1. 畳の裏返し、表替え（特に破損していないが、次の入居者確保のために行うもの） 2. フローリングのワックスがけ 3. 家具の設置による床、カーペットのへこみ、設置跡 4. 畳の変色、フローリングの色落ち（日照、建物構造欠陥による雨漏りなどで発生したもの）	1. カーペットに飲み物等をこぼしたことによるシミ、カビ（こぼした後の手入れ不足等の場合） 2. 冷蔵庫下のサビ跡（サビを放置し、床に汚損等の損害を与えた場合） 3. 引越作業等で生じた引っかきキズ 4. フローリングの色落ち（賃借人の不注意で雨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（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汚れ（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
【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） 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（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）	1. ガスコンロ置き場、換気扇等の油汚れ、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

6. 設備機器の故障、使用不能（機器の
寿命によるもの）

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の場合のみ	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）



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

住宅事業者（甲） 住 所 東京都あきる野市小川 1050-2
氏 名 社会福祉法人 サンライズ 理事長 神 田 明 啓 印
電話番号 042-597-2021

入居者 （乙） 住 所
氏 名 印
電話番号

同居人 住 所
氏 名 印
電話番号

連帯保証人（丙）
住 所
氏 名 印
電話番号
極度額：居室利用料等6ヵ月分＋共益費6ヵ月分＋基本サービス費6ヵ月分

残置物引取人
〔 住 所
氏 名 印
電話番号 〕

緊急連絡先となる者
〔 住 所
氏 名 印
電話番号 〕

