

サービス付き高齢者向け住宅「南聖園」入居契約書

(1) 利用の目的物

建物の名称・所在地等	名 称	サービス付き高齢者向け住宅 「南聖園」			
	所在地	東京都羽村市五ノ神2-11-10			
	建て方	共同建 長屋建 一戸建 その他	構 造	木 造 非木造 RC構造地上3階建	工事完了年 1995年 （大規模修繕等を （2012）年 実 施）
住宅の概要及び表示事項	1. 類型 サービス付き高齢者向け住宅 2. 居住の権利形態 利用権方式 3. 居室利用料の支払い方式 月払い方式 4. 入居時の要件 ①単身高齢者世帯（高齢者とは60歳以上の者又は要介護認定若しくは要支援認定を受けている60歳未満の者を言う） ②高齢者及びその同居者（※） ※同居者とは以下の方に限られます ・配偶者 ・60歳以上の親族又は要支援・要介護認定を受けている60歳未満の親族 ・特別な理由により同居させる必要があると知事が認める方 5. 介護保険 居宅サービスの利用が可能です 6. 居室区分 全室個室				
住戸部分等	住戸番号	号室	間取り	（ ）LDK・DK・K/（リソーム）	
	面 積	35.08㎡			
	設 備 等	加齢対応構造等 台所 トイレ 収納設備 洗面設備 浴室 シャワー 給湯設備 コンロ 冷暖房設備 緊急通報設備 安否確認設備	有 有・無 専用（水洗） 有・無 有・無 有・無 有・無 有・無 有（IH・ガス）・無 有・無 有・無 有・無		
	使用可能電気容量 ガス 上水道 下水道	（40）アンペア 有（都市ガス・プロパンガス）・無 水道本管より直結・受水槽・井戸水 有（公共下水道・浄化槽）・無			

共用部分	設備等	談話室	有 () m ² ・ ☒ 無
		台所	有 () m ² ・ ☒ 無
		食堂	☒ 有 (93.08) 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： 各室)・無
附 属 施 設		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

(2) 契約期間

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

(3) 居室利用料等

居室利用料の支払い 方法	額	支払期限
毎 月 払 い	円	当月分・ ☒ 翌月分を毎月 末日まで
共 益 費	額	支払期限
	10,000円	当月分・ ☒ 翌月分を毎月 末日まで
	共益費内訳 1. 共同利用設備部分及び共用部分の光熱水費 2. 設備定期点検・保守管理費 3. 共同利用設備部分及び共用部分の日用品費等	
敷 金	居室利用料の 1 か月相当分	円
電気料金	電力会社と直接契約	
ガス料金	ガス会社と直接契約	
上下水道料金	水道局と直接契約	
支払方法 (該当する□に チェック)	☐ 振込方式 振込先金融機関名：西武信用金庫 羽村支店 預金： 普通 口座番号：1219644 口座名義人：社会福祉法人誠愛会 サ高住 南聖園 理事長 南澤勝久	
	☐ 支払委託方式 (収納会社名：明治安田システム・テクノロジー(株))	
	☐ 持参方式 (持参先：サービス付き高齢者向け住宅南聖園事務室)	

(4) 生活支援サービスの内容等

サービス内容	【基本サービス】 ・状況把握サービス ：毎日少なくとも1回以上本人の部屋に訪問して安否確認を行い、食事や外出等の機会に声掛けを行ないます ・緊急時対応サービス ：日中・夜間とも、各居住部分に緊急通報設備が設置されており通報があった場合には、できるだけ速やかに駆けつけます ・生活相談サービス ：一般的対応や紹介ができる相談に対し、常駐する事業所のスタッフが助言を行います ：専門的な相談や助言のために、専門機関を紹介いたします ：医療、介護については専門の事業所等を紹介いたします ：財産管理等については、専門機関を紹介いたします ：郵便物・配達物等を不在時などに一時的にお預かりいたします ：受付サービス・・・来訪者の用件を確認し、対応します ：ごみ出しサービス・・・日常的なごみを居室まで取りに伺います ：業者などへの依頼・調整代行・・・出前や修理などの依頼や作業の調整などを代行します 【オプションサービス等】(別途料金がかかります) ・食事の提供サービス ・介護サービス(介護保険給付対象サービスは除きます) ・家事サービス(介護保険給付対象サービスは除きます) ・その他のサービス 上記サービスの詳細については、「重要事項説明書」をご参照ください		
提供日	365 日		
提供方法	常駐する者及び時間帯	09 時 00 分～18 時 00 分	サービス付き高齢者向け住宅南聖園スタッフ 1 名
緊急通報サービスの内容	提供時間	24 時間	
	通報方法	居室にある通報システム(ナースコール)	
	通報先	1 階事務室	
備考	夜間は委託先の総合警備保障株式会社(アルソック)がナースコールを受信し、必要に応じて駆けつけます。警備会社では対応が困難な場合、住宅の当番職員と連携して対応を行います。		

サービス費の支払い方法	額	支払期限
毎月払い	基本サービス費月額35,000円(消費税込)	当月分・翌月分を毎月末日まで
	基本サービス費以外に利用した生活支援サービスの費用の月計	前月分を翌末日まで
支払方法 (該当する□にチェック)	☐ 振込方式 振込先金融機関名：西武信用金庫 羽村支店 預金：普通 口座番号：1219644 口座名義人：社会福祉法人 誠愛会 サ高住 南聖園 理事長 南澤勝久	
	☐ 支払委託方式 (収納会社名：明治安田システム・テクノロジー(株))	
	☐ 持参方式 (持参先：サービス付き高齢者向け住宅南聖園事務室)	

(5) 住宅事業者及び管理人

住宅事業者 (社名・代表者)	住所：〒197-0803 東京都あきる野市瀬戸岡305番地1 氏名：社会福祉法人 誠愛会 理事長 南澤 勝久 電話番号：042-559-2111
	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 11056 号
管理人 (社名・代表者)	住所： 氏名： 同上 電話番号：

建物の所有者	住所：〒192-0904 東京都八王子市子安町4-7-1 ササノカタワー八王子6・7階 氏名：公益財団法人 東京都都市づくり公社 電話番号：042-686-1906
--------	---

(6) 入居者及び同居人

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

残置物引取人	住所：〒 東京都 氏名： 電話番号： 借主との関係：
--------	--

緊急連絡先 となる者	住所：〒 東京都 氏名： 電話番号： 借主との関係：
---------------	--

(7) 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	賃貸借契約締結時の居室利用料の 12 か月分相当額を限度額として乙と連帯して債務を履行する責を負う。

(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。
 - 4 甲が乙に対して実施する生活支援サービスの内容等については、入居契約重要事項説明書（以下、「重要事項説明書」という。）に定めるとおりとする。

(契約期間等)

- 第2条 契約期間は、頭書（2）に記載するとおり2年とする。
- 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 乙は甲に対して、期間満了日の30日前までに、乙からの書面により契約解除の申し出がない場合、本契約は同一の条件で自動更新され、更新後の契約期間は2年とし、以後も同様とする。

(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。

(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居室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居室利用料が不相当となった場合
 - 三 近傍同種の建物の居室利用料に比較して居室利用料が不相当となった場合

四 本物件、附属施設・設備又は本物件の敷地に改良を施した場合

(共益費)

- 第5条 乙は、食堂等の共同利用設備部分及び階段、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、附属施設使用料、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預け入れるものとする。
- 2 第4条第3項により、居室利用料が改定された場合、居室利用料の改定額に見合う敷金に精算するものとする。
 - 3 乙が本契約から生じる乙の債務（建物の賃貸借に係る部分に限る。）を履行しなかった場合には、甲は、敷金をもって任意にその債務の弁済に充当することができる。この場合、乙は、甲より充当に関する連絡を受けてから14日以内に敷金の不足分を甲に預け入れなければならない。
 - 4 乙は、本物件を明け渡すまでの間、敷金をもって居室利用料、共益費その他の債務と相殺をすることができない。
 - 5 乙は、敷金の返還請求権を第三者に譲渡し、又は担保に供することはできない。
 - 6 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、居室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から生じる乙の債務（建物の賃貸借に係る部分に限る。）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。
 - 7 第3項及び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。
 - 8 第6項に基づく敷金の返還にかかる振込み等の費用は、乙の負担とする。

(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

（生活支援サービス）

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を継続できる住まいの充実を図ることができるよう、第9条に定めるサービスを提供し、乙はサービス提供の対価としてサービス料金を甲に支払うものとする。

- 2 甲は、乙に頭書(1)に定める同居者がいる場合、第9条に定めるサービスを提供し、乙はサービス提供の対価として同居者のサービス料金を甲に支払うものとします。ただし、下記の者に限ることとする。基本サービスは必須とし、オプションサービスは同居者の希望によるものとする。
 - ・60歳以上の同居者
 - ・要支援要介護認定を受けている同居者
 - ・入居時60歳未満であった同居者が60歳に達した場合
 - ・60歳未満の同居者でサービス提供を希望した者

（生活支援サービスの内容）

第9条 甲は、乙との合意に基づき、以下の内容を提供することができるものとする。

- 一 基本サービス
 - ア. 状況把握(安否確認)サービス
 - イ. 生活相談サービス
 - ウ. 緊急時対応サービス
- 二 オプションサービス
 - ア. 食事の提供サービス
 - イ. 入浴介助サービス
 - ウ. 排泄介助サービス
 - エ. 食事介助サービス
 - オ. 通院付き添いサービス
 - カ. 調理準備サービス
 - キ. 洗濯サービス
 - ク. 居室内清掃サービス
 - ケ. 買物代行サービス
 - コ. 役所手続き代行サービス
 - サ. 居室配膳・下膳サービス
 - シ. 服薬管理サービス

- 2 前項に記載する生活支援サービスの内容の詳細は、「重要事項説明書」に記載する。

（生活支援サービス料金）

第10条 乙は、頭書（4）の記載に従い、生活支援サービス料金を甲に支払わなければならない。

- 1 基本サービス(状況把握(安否確認)、生活相談、緊急時対応)の料金は、月額金35,000円(税込)とし、1か月に満たない期間のサービス料金については、1か月を30日として日割計算した額とします。ただし、入院した場合は、入院初日より15日目以降退院日までは戴きません。
- 2 基本サービス以外のサービスについては、「重要事項説明書」に記載した料金を基に月単位で計算する。
- 3 甲及び乙は、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、協議の上、生活支援サービス料金を改定することができる。

（領収証の発行）

第11条 甲は、乙から第4条から前条までの費用の支払を受けたときは、乙に領収証を発行しなければならない。

（サービス提供の記録）

第12条 甲は、乙の希望により提供するオプションサービスについては、月毎にその提供の実績を、翌月10日までに、乙に対して書面により提示し、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 甲は、乙から前項について閲覧の申出が書面であったときは、甲の指定する場所において、閲覧を認めるものとする。

（秘密保持）

第13条 甲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。

- 2 前項の定めに関わらず、乙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。

（緊急時の対応等）

第14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又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。

（賠償責任）

第15条 甲は、生活支援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。

（相談・苦情対応）

第16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。

る。

(禁止又は制限される行為)

第17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18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。

(甲からの契約の解除)

第19条 甲は、乙が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10条第1項に規定する生活支援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、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17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、乙が次に掲げるいずれかに該当する場合には、協議の上で本契約を解除することができる。

一 他の居住者の生命に危害を及ぼす恐れがあり、かつ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考えられる場合

- 二 健康状態が著しく悪化し、継続的に医療行為が必要になった場合
 - 三 心身の状況が悪化し、当該施設においてのサービス提供が困難であると考えられる場合
- 5 前項の場合、甲は次の手続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聴く。
 - 三 契約解除の通告について一ヶ月の予告期間をおく。
 - 四 前号の通告に先立ち、入居者本人の意思を確認する。
- 6 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7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
- 7 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20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 前項の場合において、乙が、解約申入れの日以降に基本サービス以外の生活支援サービスを利用した場合は、乙はその対価を甲に支払うものとする。

(明渡し)

- 第21条 乙は、本契約が終了する日までに（第19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22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23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乙又は乙の連帯保証人に請求することとする。
- 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、当該処分の費用を乙又は乙の連帯保証人に請求することとする。
- 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、当該処分の費用を乙又は乙の連帯保証人に請求することとする。

(立入り)

- 第24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。

(債務の保証)

- 第25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（7）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 丙の請求があつたときは、甲は、丙に対し、遅延なく、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26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。

(協議)

第27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、借地借家法の例に従い、相互に協議し、誠意をもって解決するものとする。

(合意管轄)

第28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。

(特約条項)

第29条 本契約の特約については、下記のとおりとする。

特になし

別表第1 (第17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。
十 他の賃借人の占有、使用に著しい妨害を与えるなど、共同生活の秩序を乱すこと。
十一 政治活動及び布教活動
十二 緊急通報装置を本来の目的以外の目的で使用する事。
十三 その他、公序良俗に反する行為など、近隣の住民等に迷惑をかけること。

別表第2 (第17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１７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 乙、連帯保証人、残置物引取人又は緊急連絡先となる者の、氏名・住所・電話番号・勤務先その他連絡先を変更するとき。
三 乙、連帯保証人、残置物引取人又は緊急連絡先となる者が、死亡・所在不明になったとき、破産手続開始、民事再生手続開始等の申立てをし、若しくはこれらの申立てを受けたとき、若しくは後見・保佐・補助の各開始の審判を受けたとき。
四 本物件入居後、本物件内に電話（携帯電話を含む。）を設置するとき。
五 本物件内外の破損・汚損・故障を発見したとき。

別表第４（第１８条関係）

電球、蛍光灯の取替え	排水栓の取替え
給水栓の取替え	その他費用が軽微な修繕

別表第５（第２２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、

- ・ 賃借人（入居者）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（入居者）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（入居者）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

１ 賃貸人（事業者）・賃借人（入居者）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	1. 賃借人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）

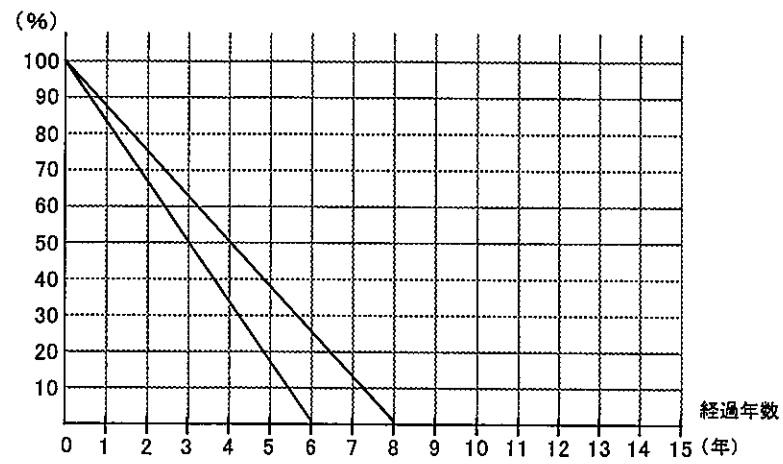
3. 壁等の画紙、ピン等の穴（下地ボードの張替えは不要な程度のもの） 4. エアコン（賃借人所有）設置による壁のビス穴、跡 5. クロスの変色（日照などの自然現象によるもの）	2. 賃借人が結露を放置したことで拡大したカビ、シミ（賃貸人に通知もせず、かつ、拭き取るなどの手入れを怠り、壁等を腐食させた場合） 3. クーラーから水漏れし、賃借人が放置したため壁が腐食 4. タバコのヤニ、臭い（喫煙等によりクロス等が変色したり、臭いが付着している場合） 5. 壁等のくぎ穴、ネジ穴（重量物をかけるためにあけたもので、下地ボードの張替えが必要な程度のもの） 6. 賃借人が天井に直接つけた照明器具の跡 7. 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（破損等はしていないが、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、換気扇等の油汚れ、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（入居者）の負担単位

負担内容		入居者の負担単位		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（入居者）負担割合（耐用年数6年及び8年、定額法の場合）

賃借人（入居者）負担割合（原状回復義務がある場合）



下記事業者（甲）と入居者（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に係る利用権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。

令和 年 月 日

事業者（甲）	住 所	〒197-0803 東京都あきる野市瀬戸岡 305 番地 1	
	名 称	社会福祉法人 誠愛会	
	代表者	理事長 南澤勝久	印
	電 話	042-559-2111	

入居者（乙）	住 所	_____	
	氏 名	_____	印
	電 話	_____	

同居人	氏 名	_____	印
	続 柄	_____	

同居人	氏 名	_____	印
	続 柄	_____	

残置物引取人	住 所	_____	
	氏 名	_____	印
	電 話	_____	

連帯保証人 住 所 _____
氏 名 _____ 印
電 話 _____

緊急連絡先となる者
住 所 _____
氏 名 _____ 印
電 話 _____

