

クイーンヒル目白台 入居契約書

(1) 利用の目的物

建物の名称・所在地等	名称	クイーンヒル目白台			
	所在地	東京都文京区目白台三丁目28番10号			
	建て方	共同建 長屋建 一戸建 その他	構造	木造 非木造 (RC造一部S造)	工事完了年
				5階建	2025年2月
		戸数	80戸		
住戸部分	住戸番号	号室	間取り	1K / 1DK / 2DK	
	面積	30.24 m <sup>2</sup> ~50.16 m <sup>2</sup>			
	設備等	加齢対応構造等			有
		台所			有
		トイレ			有
		収納設備			有
		洗面設備			有
		浴室・シャワー			有
		洗濯機置場			有
		給湯設備			有
IH調理器			有		
冷暖房設備			有		
床暖房			有		
緊急通報設備			有		
安否確認設備 (人感センサー)			有		
スプリンクラー			有		
自動火災報知設備			有		
備え付け照明設備			無		
オートロック			有		
地デジ対応・BS対応			有		
インターネット対応			有		
メールボックス			有 (1階にあります)		
宅配ボックス			有 (1階にあります)		
鍵			有		
電話ジャック			有		
使用可能電気容量			(契約時 最大 ) 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		



	協会が提供する試算プログラム（2023年度版） により算出された割合】	
<input type="checkbox"/> 月払い	180,000 円 ~ 208,000 円  金 _____ 円	入居者が指定する金融機関の口座より、自動引落としにて支払うものとします。 支払期限： ・ゆうちょ銀行の場合 翌月分を当月 28 日まで ・その他金融機関の場合 翌月分を当月 27 日まで ※金融機関が休業日の場合は翌営業日
共益費	139,600 円  内訳 共益費 45,000 円  管理費 94,600 円	入居者が指定する金融機関の口座より、自動引落としにて支払うものとします。 支払期限： ・ゆうちょ銀行の場合 翌月分を当月 28 日まで ・その他金融機関の場合 翌月分を当月 27 日まで ※金融機関が休業日の場合は翌営業日
敷 金	月額居室利用料の 3 ヶ月分	事業者に対し以下の方法で預け入れます。  預入日： _____ 年 _____ 月 _____ 日  預入先： 三井住友銀行（0009） 銀座支店（026） 普通：8434368 名義：株式会社

		コミュニティネット *振込手数料は入居者のご負担となります。
光熱費（電気料）  （電気料にはWi-Fi使用料を含みます）	<input type="checkbox"/> 1人入居 10,000円（税込） <input type="checkbox"/> 2人入居 15,000円（税込） ※水道料、ガス料は居室ごとの個別契約となります。	入居者が指定する金融機関の口座より、自動引落にて支払うものとします。 支払期限： ・ゆうちょ銀行の場合 翌月分を当月28日まで ・その他金融機関の場合 翌月分を当月27日まで ※金融機関が休業日の場合は翌営業日

## (4) 状況把握・生活支援サービスの内容等

サービス内容	① 状況把握サービス ② 安心安全サービス（緊急時対応） ③ 生活相談サービス ④ 健康管理サービス ⑤ 送迎サービス ⑥ 各種フロントサービス 詳細については生活支援サービス重要事項説明書をご覧ください。  <フロント窓口対応時間> 09:00～12:00 13:00～17:00		
サービスの提供方法	常駐する者及び時間帯	1名以上（夜間帯は当直）	00:00～24:00
サービス料金の支払い方法	金額		支払先・期限
毎月払い	1人利用の場合 99,000円（税込）  2人利用の場合 173,800円（税込）		入居者が指定する金融機関の口座より、自動引落しにて支払うものとします。 支払期限： ・ゆうちょ銀行の場合 翌月分を当月28日まで

		・その他金融機関の場合 翌月分を当月 27 日まで ※金融機関が休業日の場合は 翌営業日
--	--	---

## (5) 食事の提供サービスの内容

支払い方法	金額	支払先・期限
毎月払い	51,480 円 (税込) / 26 日換算 (内訳) 昼食 880 円 (税込) 夕食 1,100 円 (税込)  ※ 朝食と日曜日は食事の提供をして おりません。 ※ 昼食・夕食ともに事前予約が必要です。 ※ 食事の提供は外部業者に委託して います。	支払先：株式会社馬淵商事  入居者が指定する金融機関の 口座より、自動引落としにて支払 うものとします。 支払期限： ・ゆうちょ銀行、その他金融機 関ともに 前月分を当月 27 日まで ※金融機関が休業日の場合は 翌営業日 *口座振替集金代行事務手数 料 110 円 (税込) は入居者の ご負担となります。

## (6) 事業者及び管理業者

事業者 (社名・代表者)	住所：〒162-0822 東京都新宿区下宮比町 2 番 2 8 号 飯田橋ハイタウン 3 0 1 号室 社名：株式会社 コミュニティネット 代表者：代表取締役 有川 志津雄 電話番号：03-6256-0574
	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 22010 号 (登録年月日 2023 年 1 月 27 日)
管理業者 (社名・代表者)	住所：〒162-0822 東京都新宿区下宮比町 2 番 2 8 号 飯田橋ハイタウン 3 0 1 号室 社名：株式会社 コミュニティネット 代表者：代表取締役 有川 志津雄 電話番号：03-6256-0574

建物の所有者	住所：〒100-8189 東京都千代田区大手町一丁目 9 番 2 号 氏名：三菱地所レジデンス株式会社 電話番号：03-6281-8000
--------	---

## (7) 入居者

氏名	
西暦	年 月 日生 歳
電話番号	
同居人	
氏名	
西暦	年 月 日生 歳 続柄

## (8) 連帯保証人・身元保証会社

住所	
氏名 (法人名)	
西暦	年 月 日生 歳 (※ 法人の場合は記載不要)
電話番号	
極度額	月額居室利用料 ( 円) × 24 ヶ月 = 円

## 第1条 (契約の締結)

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) に記載する状況把握・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。) を締結する。

## 第2条 (契約の始期)

本契約の始期は、頭書 (2) に記載するとおりとする。

- 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。

### 第3条（契約の存続及び終了）

本契約は、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 乙が死亡したとき
  - 二 第15条に基づき本契約が解除されたとき
  - 三 第16条に基づき本契約が解除されたとき
  - 四 第17条に基づき本契約が解約されたとき
- 2 前項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が消滅します。なお、乙の権利は一身に専属し、相続は発生しないものとする。

### 第4条（利用権）

乙は、居住のみを目的として本物件を利用するものとする。

- 2 本物件に入居する者は、頭書（7）の入居者及び同居人とする。
- 3 乙は、本物件の全部又は一部についての所有権を有しない。
- 4 乙は、長期不在又は入院中においても、本物件の利用権を保有する。
- 5 乙は、第三者に対して、次に掲げる行為を行うことはできない。
  - 一 本物件の全部又は一部の転貸
  - 二 本物件を利用する権利の譲渡
  - 三 他の入居者が居住する住居との交換
  - 四 その他上記各号に類する行為又は処分

### 第5条（入居の資格）

入居者は以下の条件を満たすものとする。

入居時に満60歳以上であること。入居者と同居する配偶者及び60歳以上の親族は入居を認めることとする。なお、配偶者は60歳に満たなくても入居を認める。

- 2 同居人は以下の条件を満たすものとする。
  - ① 入居者の配偶者及び、60歳以上の親族
  - ② 要介護認定もしくは要支援認定を受けている60歳未満の親族
- 3 居室利用料（一括前払い・月払い）、共益費、光熱費、生活支援サービス費、有料サービス費、その他入居者が支払うべき費用を負担できること。
- 4 共同生活が円満にできること。

### 第6条（居室利用料）

頭書（3）で選択した居室利用料の支払い方法に応じて以下のいずれかを選択する。

（一括前払い）

- ① 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 頭書（3）の前払いに係る居室利用料は、想定居住月数にわたる居室利用料の全部として次の算式により算定して得た額とする。

$(1 \text{ ヶ月分の居室利用料相当額} \times \text{年齢別想定居住月数})$ （以下、A）+想定居住月数を超えて入居者が継続して居住した場合に備えて受領する額（A×年齢別男女別に設定した割合【公益社団法人全国有料老人ホーム協会が提供する試算プログラム（2023年度版）により算出された割合】）

- ③甲は、前項に規定する想定居住月数を経過するまでの間に、乙の死亡があったとき又は本契約の解除、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。

$$\text{返還金} = A \div \text{乙の年齢別想定居住月数} \times \text{入居者契約終了日から乙の年齢別想定居住期間まで}$$

ただし、乙の入居後3月が経過するまでの間に、乙の死亡があったとき又は本契約の解除若しくは解約の申入れがあったときは、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。

$$\text{返還金} = \text{一括前払金} - (1 \text{ヶ月分の居室利用料相当額} \div 30 \text{日} \times \text{経過日数})$$

(月払い)

- ① 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 甲は、次の各号の一に該当する場合には、月額居室利用料を改定することができる。なお、改定の際には、事前に運営懇談会による協議の場を経て実施する。
    - 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
- 2 甲は、前払金の返還債務を負うこととなった場合に備えて、法第7条第1項第8号に従い、その債務のうち保全金額(居室利用料等の前払金のうち居室利用料等の前払金の算定の基礎として想定した入居者が入居する期間のうち残存する期間に係る額又は5百万円のいずれか低い方の金額をいう。)について公益社団法人全国有料老人ホーム協会(以下「協会」という。)による保全措置を講じるものとする。  
協会による保全措置については以下のとおり。
- 一 甲は、前項の保全措置として、協会の入居者生活保証制度(以下「保証制度」という。)を利用する。
  - 二 甲は、保証制度の利用に際し、本契約とは別に乙と入居追加契約を締結する。
  - 三 甲は、次の事項について、乙に十分な説明を行う。
    - ①保証制度の発動事由や保証内容
    - ②甲が協会との間で、乙を被保証者とする保証委託契約を締結すること
    - ③保証制度の拠出金は、甲に支払い義務があること
    - ④乙は協会から直接保証を受けること
  - 四 乙に関する保証委託契約成立後、乙には協会から保証状が交付されるので、これを保管すること
- 3 乙が一括前払いを選択した場合、甲は、居室利用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7条(共益費)

乙は、共益費として階段、廊下、エレベーター、ダイニング、ラウンジ等の共用部分に係る光熱費、水道料、清掃費等、並びに管理費としてジム、スタジオ、和室、ライブラリー、トランクルーム、ルーフガーデン等の共用施設部分に係る維持管理費、器具備品費、植栽費等(併せて「共益費」という。)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 甲は、物価上昇等により共益費が不相当となったときは、共益費を改定することができる。なお、改定に際しては、事前に運営懇談会による協議の場を経て実施する。

#### 第8条（敷金）

- 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 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て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、本物件の明渡し時に、居室利用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から生じる乙の債務の不履行が存在する場合には、甲は、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。

#### 第9条（光熱費）

- 乙は、頭書（3）の記載に従い、光熱費を甲に支払わなければならない。
- 2 甲は、供給先の価格変動他により料金が不相当となった場合には、料金を改定することができる。なお、改定に際しては、事前に運営懇談会による協議の場を経て実施する。

#### 第10条（状況把握・生活支援サービスの内容、料金等）

- 甲は、乙に対し、乙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、状況把握・生活支援サービスを提供し、乙は、状況把握・生活支援サービスの提供の対価として状況把握・生活支援サービス料金を甲に支払うこととする。
- 2 甲は、乙に対し、頭書（4）の状況把握・生活支援サービスを提供する。
  - 3 乙は、頭書（4）の記載に従い、状況把握・生活支援サービス料金を甲に支払わなければならない。
  - 4 1か月に満たない期間の状況把握・生活支援サービス料金は、1か月を30日として日割計算した額とする。
  - 5 甲は、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状況把握・生活支援サービス料金が不相当となった場合には、状況把握・生活支援サービス料金を改定することができる。なお、改定に際しては、事前に運営懇談会による協議の場を経て実施する。
  - 6 甲及び状況把握・生活支援サービスを提供する者は、状況把握・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。
  - 7 甲は、状況把握・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。
  - 8 甲は、状況把握・生活支援サービスの提供に係る乙の苦情等に対し、誠実かつ迅速に対応するものとする。
  - 9 請求方法は毎月20日までに請求書を発行し、入居者の郵便受けに投函するものとする。
  - 10 支払い方法は、入居者が指定する金融機関の口座より、自動引落としにて支払うものとする。支払期限は、ゆうちょ銀行の場合、翌月分を当月28日まで、その他金融機関の場合、翌月分を当月27日まで（金融機関が休業日の場合は翌営業日）とする。

#### 第11条（食事の提供サービスの内容）

甲は、乙に対し外部業者を通じて頭書（５）の食事サービスを提供する。

- 2 甲は、乙に対し外部業者を通じて食事のサービスを提供し、乙は、その対価を外部業者に直接支払うものとする。
- 3 食材費の高騰等により料金が不相当となった場合には、料金を改定することができる。なお、改定に際しては、事前に運営懇談会による協議の場を経て実施する。
- 4 請求方法は毎月２０日までに請求書を発行し、入居者の郵便受けに投函するものとする。
- 5 支払い方法は、入居者が指定する金融機関の口座より、自動引落しにて支払うものとする。支払期限は、ゆうちょ銀行、その他金融機関ともに前月分を当月２７日まで（金融機関が休業日の場合は翌営業日）とする。その際、口座振替集金代行事務手数料として１１０円（税込）も併せて支払うものとする。

#### 第１２条（反社会的勢力の排除）

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

#### 第１３条（禁止又は制限される行為）

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。

#### 第１４条（契約期間中の修繕）

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、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、自ら修繕を行い、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15条（契約の解除）

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6条第1項に規定する居室利用料支払義務
- 二 第7条第2項に規定する共益費支払義務
- 三 第10条第3項に規定する状況把握・生活相談サービス料金支払義務
- 四 前条第1項後段に規定する乙の費用負担義務

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に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13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。）

3 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。

- 一 第12条第1項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、乙が第12条第1項に規定する義務に違反した場合又は別表第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。

## 第16条（甲からの解除）

甲は、次のいずれかに該当する場合に限り、乙に対して少なくとも6月前に解除の申入れを行うことにより、本契約を解除することができる。

- 一 乙が本物件に3ヵ月にわたって居住せず、かつ、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、乙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は除く。

## 第17条（乙からの解約）

乙は、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。解約の申し入れは甲の定める解約届を甲に届け出るものとする。

## 第18条（一部滅失等による居室利用料の減額等）

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、居室利用料は、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利用目的を達することができないときは、乙は、本契約を解約することができる。

## 第19条（契約の終了）

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。

## 第20条（明渡し）

乙は、第15条の規定に基づき本契約が解除された場合にあっては直ちに、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。
- 3 乙が、第3条の定めに至った場合、乙の連帯保証人は自らの責任において、速やかに本物件を明け渡さなければならない。この場合、甲は、明け渡し日までの居室利用料及び生活支援サービス費等を敷金から差し引く、または追加請求することができるものとする。

## 第21条（明渡し時の原状回復）

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、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。

## 第22条（残置物の処理）

残置物関係事務については、別紙契約目録記載の準委任契約（以下「残置物関係事務委任契約」という。）に定めるところによるものとする。

- 2 残置物関係事務委任契約が本契約の終了までに終了した場合には、乙は、速やかに、終了した残置物関係事務委任契約（以下この項において「終了した契約」という。）と同内容の契約を新たに締結するように努めるものとする。ただし、既に乙が終了した契約と同内容の契約を締結しているときは、この限りでない。
- 3 乙は、残置物関係事務委任契約が終了した場合及びこれらと同内容の契約を新たに締結したときは、甲に対してその旨を書面又は電磁的記録により通知しなければならない。

## 第23条（通知義務）

甲は、本契約が終了したときは、速やかに、残置物関係事務委任契約の受任者（これと同内容の契約が後に締結された場合にあっては、当該契約の受任者）に対し、その旨を書面又は電磁的記録により通知しなければならない。

## 第24条（同居人の一時居住）

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（本物件の入居者である者を除く。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、乙の死亡があった時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、本契約と同一の居室利用料を支払わなければならない。

## 第25条（同居配偶者等の継続居住）

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、同居配偶者等と入居契約を締

結しなければならない。

2 前項の入居契約の条件は、本契約と同一のものとする。

#### 第26条（居室変更）

乙の希望により居室を変更する場合、本契約を解約した上で、入居契約等を新たに締結するものとする。

なお、旧居室の明渡し、原状回復については、第20条（明渡し）および第21条（明渡し時の原状回復）の定めのおりとする。

#### 第27条（立入り）

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、毎朝定期の安否確認ができなかった場合、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。

#### 第28条（連帯保証人・身元保証会社）

連帯保証人・身元保証会社（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（8）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、居室利用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。

#### 第29条（緊急連絡先の指定）

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。

#### 第30条（協議）

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、高齢者の居住の安定確保に関する法律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。なお、本契約に関わる甲および乙の間の紛争については、すべて専属的に東京地方裁判所を第一審の管轄裁判所とする。

#### 第31条（特約条項）

乙は、入居に際しては、居室内家財を対象とした火災保険（借家人賠償保険・個人賠償保険付き）に加入するものとする。

甲： 株式会社コミュニティネット  
代表取締役 有川 志津雄

印

乙：

印

## 別表第1（第13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、ピアノ、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	楽器の演奏を行うことや大音量でテレビ、ステレオ等の操作を行うこと。
五	犬猫等も含め動物を飼育すること。 (但し、3階の居室のみペット飼育規約同意書を遵守することにより可能)
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、他の入居者、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13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。

## 別表第3（第13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。
---	-----------------------

## 別表第4（第14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
電池の取替え	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

（ただし、民法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・借主の修繕分担表

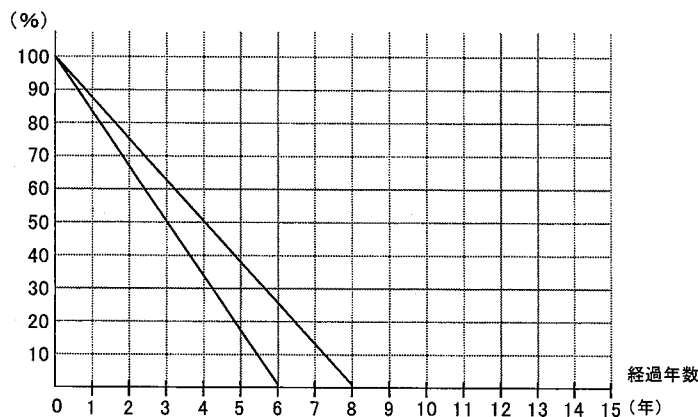
貸主負担となるもの	借主負担となるもの
<b>【床（畳・フローリング・カーペットなど）】</b>	
1. 畳の裏返し、表替え（特に破損してないが、次の入居者確保のために行うもの） 2. フローリングのワックスがけ 3. 家具の設置による床、カーペットのへこみ、設置跡 4. 畳の変色、フローリングの色落ち（日照、建物構造欠陥による雨漏りなどで発生したもの）	1. カーペットに飲み物等をこぼしたことによるシミ、カビ（こぼした後の手入れ不足等の場合） 2. 冷蔵庫下のサビ跡（サビを放置し、床に汚損等の損害を与えた場合） 3. 引越作業等で生じた引っかきキズ 4. フローリングの色落ち（借主の不注意で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） 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（借主に通知もせず、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. タバコ等のヤニ、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） 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>	

<ol style="list-style-type: none"><li>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）</li><li>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）</li><li>3. 消毒（台所・トイレ）</li><li>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）</li><li>5. 鍵の取替え（破損、鍵紛失のない場合）</li><li>6. 設備機器の故障、使用不能（機器の寿命によるもの）</li></ol>	<ol style="list-style-type: none"><li>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）</li><li>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）</li><li>3. 日常の不適切な手入れ又は用法違反による設備の毀損</li><li>4. 鍵の紛失又は破損による取替え</li><li>5. 戸建賃貸住宅の庭に生い茂った雑草</li></ol>
---	--

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。
	返却の鍵	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。
	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、部位又は、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)



## 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)
床	フローリング	一式	50,000
天井・壁	クロス	1 m <sup>2</sup>	1,000
建具・柱	木部	一式	50,000
設備・その他	共通	ハウスクリーニング	一式 40,000
	玄関・廊下	長尺シート	一式 20,000
	台所・キッチン	特殊クリーニング・コーキング	一式 30,000
	浴室・洗面所・トイレ	特殊クリーニング・コーキング・長尺シート	一式 80,000
その他	部品欠損・破損・汚損による交換などは実費		

※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合意します (ただし、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。)

第 20 条 (明渡し) 第 1 項の特約として、本物件の明け渡しに際し、室内クリーニングを甲が指定する業者で行い、これに要する費用は、乙にて全額負担するものとします。

(理由：故意過失と経年変化の見定めが困難な為。)

甲： 株式会社コミュニティネット  
 代表取締役 有川 志津雄

印

乙：

印

下記事業者（甲）と入居者（乙）は、本物件及び頭書（４）に記載する状況把握・生活相談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入居契約を締結し、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。

西暦 年 月 日

事業者（甲） 住 所 東京都新宿区下宮比町２番２８号  
飯田橋ハイタウン３０１号室  
社 名 株式会社コミュニティネット  
代表者 代表取締役 有川 志津雄 印  
電話番号 03-6256-0574

入居者（乙） 住 所  
氏 名 印  
電話番号

連帯保証人又は、住 所  
身元保証会社 氏 名 印  
（丙） 電話番号  
極度額 頭書（８）に記載のとおりとする。

※ 緊急連絡先を連帯保証人・身元保証会社以外に定める場合

緊急連絡先となる者

住 所  
氏 名  
電話番号

(別紙)

## 契 約 目 録

下記委任者及び受任者間の下記委任事務を内容とする●年●月●日付け準委任契約

記

委 任 者 【入居者の氏名】

受 任 者 【受任者の氏名】

委 任 事 務 【本契約が終了するまでに委任者が死亡した場合に、本契約の目的物件内に残された動産を廃棄、送付又は換価し、本契約の目的物件内に存した金銭を委任者の相続人に返還する事務】