

賃貸借契約及び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	ドーマー亀有 Levi		
	所在地	東京都足立区東和1丁目17-26		
	建て方	共同住宅	構 造	鉄筋コンクリート造
			戸 数	67 戸
		工事完了年 2016 年 2 月 (大規模修繕を () 年 実 施)		
住戸部分	住戸番号	号室	間取り	ワンルーム
	面 積	m ²		
	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 洗濯機置場 給湯設備 ガスコンロ・電気コンロ・IH 調理器 冷暖房設備 緊急通報設備 安否確認設備 備え付け照明設備 オートロック 地デジ対応 インターネット対応 メールボックス 宅配ボックス 鍵		有 無 専用 (水洗) 有 有 無 無 無 有 (電気温水器) 無 有 有 無 有 無 無 無 有 (鍵 No. 本)
		使用可能電気容量 ガス 上水道 下水道		(30) アンペア 無 受水槽 有

共用部分	設備等	食堂 (1 階)	有 (147.98) m ² 、兼リビングスペース
		ラウンジ (1 階～4 階)	有 (110.82) m ²
		多目的室 (1 階)	有 (15.25) m ²
		大浴場 (1 階)	有 (16.31) m ²
		個別浴室 (1 階～4 階)	有 (25.27) m ²
		特別浴室 (1 階)	有 (13.19) m ²
		共用トイレ (1 階～4 階)	有 (18.30) m ²
		ランドリー (1 階)	有 (9.62) m ²
		理美容室 (1 階)	有 (6.18) m ²
		パントリー (2 階～4 階)	有 (22.59) m ²
		脱衣所 (1 階～4 階)	有 (49.38) m ²

(2) 契約期間

契約期間	入居日から 2 年間	但し、契約期間満了の 1 ヶ月前までに協議の上、本契約を 2 年間更新することができ、以降も同様とする。
入居予定日	年 月 日	
入居日 (事後記載)	年 月 日	

* 入居日欄は手書きにて補記

(3) 家賃等

家 賃 (非課税)	額	支払期限
	85,000 円	翌月分を毎月 27 日まで
管 理 費 (非課税)	額	支払期限
	43,164 円	翌月分を毎月 27 日まで
敷 金 (非課税)	円	
電気料金	管理費に含む	
上下水道料金	管理費に含む	
支払方法 (該当する口に チェック)	☒ 振込方式 振込先金融機関名：三井住友銀行 神田支店 預 金： 普通 口座番号：No. 7741695 口座名義人：株式会社共立メンテナンス 振込手数料負担者：借主	
	☐ 口座自動振替方式	

* 毎月のご利用料金は口座自動振替にてお支払いいただきます。

* お手続き完了までの間は、当社指定口座に振込にてお支払いいただきます。

(4) 生活支援サービスの内容等

生活支援サービス 料金	サービスの種類	提供方法・提供者
基礎サービス 42,636 円/月額 (税込)	状況把握(安否確認)	・朝/昼/夕の食事時間に、住宅スタッフが食堂にて安否確認を行ないます。 ・不在の場合は居室訪問にて確認します。 ・上記以外の時間帯も、お客様（又はご家族様）と相談の上、必要に応じて行ないます。 ※提供者：株式会社共立メンテナンス
	生活相談	・日常生活を送る上での困りのこと、介護度が重くなった場合のご不安等について、住宅スタッフが相談をお受けします。 ※提供者：株式会社共立メンテナンス
	緊急時対応	【午前 9 時～午後 6 時】 ・日中は、各居室のベッドサイド・トイレ・(浴室) に設置してある緊急コールを押していただければ、事務室及び住宅スタッフが携帯している PHS にて通報を受信の上、住宅スタッフが駆けつけ必要な対応（救急要請）を行ないます。 【午後 6 時～翌日午前 9 時】 ・夜間は、日中同様当社住宅スタッフが緊急コールを受信し、住宅スタッフが駆けつけ必要な対応（救急要請）を行ないます。 ※提供者：株式会社共立メンテナンス
	教養・趣味・娯楽	・お客様立案のサークル活動の支援や当社企画のイベントを行ないます。 ※提供者：株式会社共立メンテナンス
	フロントサービス	・食事サービス等、選択サービスの手配援助を行ないます。 ※提供者：株式会社共立メンテナンス
通常の食事を 30 日 3 食 喫食した場合の概 算額 74,580 円/月 (税込) 間食込の場合の概 算額 77,970 円/月 (税込)	朝食・昼食・夕食	【提供時間】 ・朝食 (7:30～9:00)、昼食 (12:00～13:30)、夕食 (17:30～19:00) 【提供場所】 ・食堂 【利用料金】 朝食 624 円 (厨房維持管理費 321 円、食材費 303 円) 昼食 867 円 (厨房維持管理費 441 円、食材費 426 円) 夕食 995 円 (厨房維持管理費 509 円、食材費 486 円) 間食 113 円 (厨房維持管理費 55 円、食材費 58 円) ※税込 ※請求金額の計算は、税抜金額の合計に消費税率を掛け、算出します。その為、1 食毎の税込単価と実際の請求金額は異なります。 ・嗜好による献立変更(変更の場合、別途負担) ・食形態対応について、介護保険利用者は無料、自立の方は

		生活サポートサービス 10分/550円にて対応 ※請求金額の計算は、税抜金額の合計に消費税率を掛け、算出します。 その為、1食毎の税込単価と実際の請求金額は異なります。 【消費税について】 ・朝食、間食のみ軽減税率適用の為、税率8%となります。 ・但し、有料での献立変更により一食の合計金額が670円(税抜)を超える食事については、軽減税率適用外となり税率10%となります。 【キャンセル方法】 ・所定の「欠食届」を前日までにフロントへ提出してください。キャンセルの場合は、食費のうち厨房維持管理費のみ請求致します。入院時も同様の請求となります。 ・上記以降のキャンセルの申し出、又は申し出がなかった場合は、通常の食事単価での請求となります。 ※提供者：株式会社共立メンテナンス
--	--	--

* 選択サービス、自立支援サービスの料金については、生活支援サービス重要事項説明書に記載した料金を基に月単位で計算します。

支払い期限	基礎サービス費 自支援費	翌月分を毎月27日まで
	食事サービス費 選択サービス	当月分を翌月27日まで
支払い方法	■口座自動振替方式	

(5) 貸主及び管理業者

貸主 (社名・代表者)	住 所：〒101-8621 東京都千代田区外神田 2-18-8 会社名：株式会社共立メンテナンス 部署名：シニアライフ事業本部 代表者名：代表取締役 中村 幸治 電話番号：03-5295-7884
	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14033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：東京都足立区東和1丁目11番15号 会社名：有限会社北太興産 代表者名：代表取締役社長 玉本 努
--------	--

(6)入金管理会社

請求・入金 管理会社	住所：〒101-0021 東京都千代田区外神田 2 丁目 17-3 アヤベビル 2 階 会社名：株式会社共立ファイナンシャルサービス 代表者名：代表取締役 伊藤 亮 管理内容 ◇請求・入金管理等
---------------	--

(7) 借主

借主	氏 名	生年月日
		年月日生 歳

※残置物引取人を定める場合

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

(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。）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、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、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、甲の同意を得て入居予定日を延期することができる。その場合、実際に入居した日（入居日）をもって契約開始日とする。
- 3 甲及び乙は、契約期間満了の1ヵ月前までに協議の上、甲乙双方に異議が無い場合は、2年毎の自動更新とするものとし、以降も同様とする。その際、建物の賃貸借契約を更新した場合には、生活支援サービスの提供契約も更新するものとする。

(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。

(家賃)

第4条 乙は、頭書（3）の記載に従い、家賃を甲に支払わなければならない。

- 2 1ヵ月に満たない期間の家賃は、1ヵ月を30日として日割計算した額とする。ただし、1円未満の端数は切り捨てるものとする。
- 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、家賃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家賃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家賃が不相当となった場合
 - 三 近傍同種の建物の家賃に比較して家賃が不相当となった場合
 - 四 本物件及び付帯設備又は敷地に改良を施した場合

(管理費)

第5条 乙は、本物件の敷地内及び建物共用部並びに頭書（1）に記載する住戸の維持管理に必要な光熱費、上下水道使用料、清掃費、保守点検費、その他必要な費用等（以下この条において「維持管理費」という。）に充てるため、管理費を甲に支払うものとする。

- 2 前項の管理費は、頭書（3）の記載に従い、支払わなければならない。
- 3 1ヵ月に満たない期間の管理費は、1ヵ月を30日として日割計算した額とする。ただし、1円未満の端数は切り捨てるものとする。
- 4 管理費に、頭書（1）に記載する住戸の清掃費は含まない。
- 5 頭書（1）に記載する住戸の光熱費及び上下水道使用料は概算額とし、算定方法は建物全体のメーターから維持管理費、甲の事務所で使用する分量を控除した額から、全住戸数で除した額とする。
- 6 甲は、建物共用部の維持管理業務等の一部を第三者に委託することができる。
- 7 その他、付属施設使用料、本物件の消耗品費用、町内会費、及び乙（その他本物件に出入する者を含む）の不注意による事故によって甲又は甲の指定業者が本物件に出動した場合の費用等は、乙の負

担とする。

- 8 甲及び乙は、維持管理費等の増減により管理費が不相当となったときは、協議の上、管理費を改定することができる。

(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 乙は、本物件を明け渡すまでの間、敷金をもって家賃、管理費その他の債務と相殺をすることができない。
 - 3 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。
 - 4 甲は、本物件の明渡しがあったときは、原則として明渡し日の翌々月末日までに、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、家賃及び管理費の滞納、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くことができる。
 - 5 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内容)

- 第7条 甲は、乙が安全かつ安心して主体的に生活を継続できるよう、乙に対し、サービス付き高齢者向け住宅における基礎サービスを提供するとともに、乙の希望に応じて、選択サービスを提供することを約し、乙はその対価として第9条に定める生活支援サービス料金を甲に支払うこととする。
- 2 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に記載する。

(選択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選択サービスのうち、サービス提供ごとに料金が発生するものについては、月毎にその提供の実績を、乙に対し書面により提示し、確認をうけることとします。
- 2 甲は、高齢者の居住の安定確保に関する法律第19条の規定に基づき、選択サービスの提供に関する諸記録を作成し、各事業年度終了後2年間保存する。
 - 3 乙は、甲において、乙に関する第2項の諸記録を閲覧できる。
 - 4 甲は、乙の希望により自立支援サービスの提供することを約し、乙はその対価として生活支援サービス重要事項説明書に定める自立支援費を支払うこととする。
 - 5 甲が乙に提供する自立支援サービスに内容の詳細は、生活支援サービス重要事項説明書に記載する。

(生活支援サービス料金)

- 第9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。
- 2 1カ月に満たない期間の基礎サービス費については、1カ月を30日として日割計算した額とする。
 - 3 食事サービス・選択サービスの料金については、生活支援サービス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。
 - 4 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利用料金が不相当になった場合には、甲乙協議の上で、利用料金を変更することが出来る。

(相談・苦情対応)

- 第10条 甲は窓口を設置し、乙の相談、生活支援サービス事業に係る要望、苦情等に対し、誠実かつ迅速に対応する。

(反社会的勢力の排除)

- 第11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12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。

（甲への通知・届出事項）

第13条 乙は、本物件入居後、電話を設置したときは速やかに甲に通知しなければならない。

- 2 乙は、電話番号、緊急時の連絡先等入居時に届出た事項に変更があったときは、速やかに書面で甲に届出なければならない。
- 3 本物件を1日以上留守にする場合には、甲に通知しなければならない。

（契約期間中の修繕）

第14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。乙が、当該修繕の実施を拒否したことにより、乙に損害が生じた場合でも甲はその責めを負わないものとする。また乙は、修繕されていないことを理由に、甲への家賃等の支払いを拒否することはできない。
- 3 乙は、甲の承諾を得ることなく、別表第3に掲げる修繕を自らの負担において行うことができる。
- 4 修繕を必要とする原因が甲乙何れにあるかが不明の場合の費用負担については、あらかじめ甲が乙と協議するものとする。

（乙の損害賠償責任）

第15条 乙（その家族、その他本物件に出入りする者を含む。）が、乙の責に帰すべき事由により、建物、その設備、備品等について、汚損、破損又は滅失したときには、甲が定める代価、その他甲が被った損害を甲に支払わなければならない。尚、ここにいう代価とは、修繕等についてはその実費相当額、物品については汚損、破損、又は滅失時の時価に基づくものとする。

- 2 乙（その家族、その他本物件に出入りする者を含む。）が、乙の責に帰すべき事由により、他の賃借人その他第三者に対し、人的損害又は物的損害を被らせたときには、乙は、速やかにその旨を甲に連絡し、その損害を賠償しなければならない。

（免責及び契約の終了）

第16条 甲又は乙は、天災、地震、火災、盗難その他自己の責に帰さない事由により相手方の被った損害に対しては、その責任を負わないものとする。

- 2 前項の事由により本物件を通常の用に供することができなくなったとき、又は本物件が将来、都市計画等により収用若しくは制限される等、本契約を維持することができなくなったときは、本契約は終了するものとする。

(契約の解除)

- 第17条 甲は、乙が次に掲げるいずれかに該当し、かつそのことが本契約における甲・乙間の信頼関係を損なうものである場合、本契約を解除することができる。
- 一 家賃、管理費、その他諸費用の支払いを3ヵ月分以上滞納したとき
 - 二 家賃、管理費、その他諸費用の支払いを度々遅延することにより、その支払能力がないものと甲が認めたとき
- 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3ヵ月の予告期間をおき書面で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3条に規定する本物件の使用目的遵守義務
 - 二 第12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11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
- 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18条 乙は、甲に対して少なくとも1ヵ月前に甲所定の契約解約届をもって解約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1ヵ月分の家賃及び管理費、基礎サービス費（本契約の解約後の家賃相当額を含む。）を甲に支払うことにより、解約申入れの日から起算して1ヵ月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。
- 3 乙は、解約の申入れ後、甲の書面による承諾がない限りは、解約を撤回又は取消することができない。

(契約の消滅)

- 第19条 本契約は、天災、地変、火災その他甲乙双方の責めに帰さない事由により本物件が滅失した場合には、当然に消滅する。

(明渡し)

- 第20条 乙は、本契約が終了する日までに（第17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 乙は、本物件を明渡し場合は次の各号に従うものとする。
- 一 本契約が解除・解約その他の理由によって終了し、乙が本物件を明渡しときは、乙の動産類及び本物件に付属せしめた物を収去するとともに、本物件の管理人又は管理人に依頼された者の立会いにて明渡しを完了しなければならない。

- 二 乙は、甲の承諾を得て行った造作であっても甲に対して買取り請求をすることはできない。
- 三 乙は、名目の如何を問わず、手数料、立退料、移転料等一切の金品を甲に請求できない。

(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4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っては、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ヵ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ヵ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っては、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って、本契約の終了から1ヵ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。

(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。

(連帯保証人)

- 第24条 乙は、本契約締結時に連帯保証人（以下「丙」という。）を定めるものとする。
- 2 丙は、乙と連帯して、本契約から生じる乙が甲に対して負う債務につき、本契約書の記名押印欄に記載する極度額（本契約時の家賃、管理費、厨房維持管理費、基礎サービス費12ヵ月分）を限度として、乙と連帯して履行の責任を負う（連帯保証）ものとする。
- 3 丙は、乙の終末期に関する治療方針等について、入居者家族の代表者として意見を取りまとめ甲と適宜連携するものとする。

- 4 丙は、本契約締結時の住所・電話番号を変更したときは、直ちにその旨を、甲に届けるものとする。
- 5 乙は、丙に支障が生じた場合には、甲の承認を得て、新たに連帯保証人を定めるものとする。
- 6 丙が負担する債務の元本は、乙が死亡したときに確定するものとする。ただし甲は、当該確定前であっても、債務の支払いを求めることができるものとする。
- 7 丙の請求があったときは、甲は、丙に対し遅滞なく利用料金の支払い状況や滞納金の額・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ものとする。

(重要事項説明確認)

第25条 契約の締結に当たり、甲は乙に対し、別に作成する重要事項説明書に基づき重要な事項の説明を行い、乙はその内容を了承したものとする。

(協議)

第26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。

(個人情報使用同意)

第27条 甲及び乙は、甲が乙に関する業務上知り得た個人情報を必要最小限の範囲で使用する事、目的外には使用せず、関係者以外に公開しないことを条件に同意する。また、契約終了後も同様とする。

- 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。
- 3 乙及びその家族等の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の保護に関する条例(平成2年東京都条例第113号)を遵守する。

(保険加入)

第28条 乙は、第15条の賠償資力を確保する為、損害保険に加入するものとします。

(合意管轄)

第29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30条 第29条までの規定以外に、本契約の特約については、後記のとおりとする。

1. 本物件の賃貸借に伴い、甲は乙に対し次の動産を無料貸与する。

(1) エアコン・照明器具

ただし、本動産は契約期間終了による本物件明渡し時に、乙より甲に返還するものとするが、万一本動産を乙の責により破損せしめたる場合は、乙の費用負担により修理・交換するものとする。

甲：〈住所〉東京都千代田区外神田 2-18-8

〈氏名〉株式会社共立メンテナンス

代表取締役 中村 幸治 印

乙：〈住所〉

〈氏名〉

印

別表第1（第12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	乙またはその家族等が、乙の施設利用に関する甲の助言や相談の申入れ等を理由なく拒否し、或いは全く反応しない等、甲の施設運営を著しく阻害する行為を行うこと。
十	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。又、甲やサービス従事者その他関係者に対して故意にハラスメント等の法令違反その他著しく常識を逸脱する行為を行うこと。

別表第2（第12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（7）に新たな同居人を追加すること。

別表第3（第14条第3項関係）

畳表の取替え、裏返し	ヒューズの取替え
障子紙の張替え	給水栓の取替え
ふすま紙の張替え	排水栓の取替え
電球、蛍光灯、LED照明の取替え	その他費用が軽微な修繕

別表第4（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、

- ・ 賃借人の故意・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・賃借人の修繕分担表

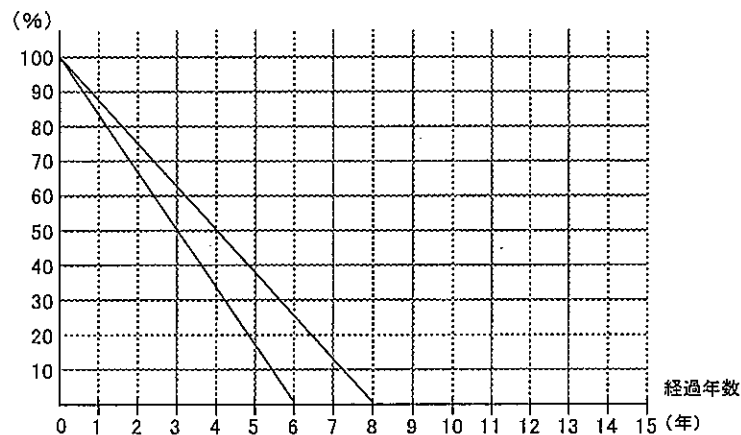
賃貸人の負担となるもの	賃借人の負担となるもの
【床（畳・フローリング・カーペットなど）】	
1. 畳の裏返し、表替え（特に破損していないが、次の入居者確保のために行うもの） 2. フローリングのワックスがけ 3. 家具の設置による床、カーペットのへこみ、設置跡 4. 畳の変色、フローリングの色落ち（日照、建物構造欠陥による雨漏りなどで発生したもの）	1. カーペットに飲み物等をこぼしたことによるシミ、カビ（こぼした後の手入れ不足等の場合） 2. 冷蔵庫下のサビ跡（サビを放置し、床に汚損等の損害を与えた場合） 3. 引越作業等で生じた引っかきキズ 4. フローリングの色落ち（賃借人の不注意で雨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

契約締結日： 年 月 日

貸主（甲）	住所 氏名	東京都千代田区外神田 2-18-8 株式会社共立メンテナンス 代表取締役 中村 幸治	印
借主（乙）	住所 氏名 電話番号		印
※代筆の場合 （代筆者）	住所 氏名 借主との関係： 代筆理由：		印
連帯保証人（丙）	住所 氏名 電話番号 連帯保証の極度額： 極度額の算定根拠： 本契約時の家賃、管理費、厨房維持管理費、基礎サービス費 12 ヶ月分		印
※残置物引取人を定める場合 { 残置物引取人 住所 氏名 電話番号 印			

