

サービス付き高齢者向け住宅
ゆいま〜る中沢

入居契約書

株式会社コミュニティネット

契約書の目次

頭書

- (1) 利用の目的物・・・・・・・・・・・・・P3
- (2) 契約の締結日、始期並びに存続及び終了・・・・・・・・P4
- (3) 住居の利用料等・・・・・・・・・・・・・P4
- (4) 生活支援サービスの費用等・・・・・・・・・・・・・P6
- (5) 事業者、管理人及び建物所有者・・・・・・・・・・・・・P7
- (6) 入居者及び同居人・・・・・・・・・・・・・P7
- (7) 身元引受人及び返還金受取人・・・・・・・・・・・・・P8

本文

- 第1章 総則・・・・・・・・・・・・・P9
- 第2章 費用の負担・・・・・・・・・・・・・P13
- 第3章 使用上の注意・・・・・・・・・・・・・P16
- 第4章 契約の終了・・・・・・・・・・・・・P18
- 第5章 身元引受人、同居人等・・・・・・・・・・・・・P20
- 第6章 その他・・・・・・・・・・・・・P22
- 別紙1 修繕及び補修負担区分表・・・・・・・・・・・・・P25
- 参照条文・・・・・・・・・・・・・P31

(1)利用の目的物

建物の名称・所在地等	名称	ゆいま〜る中沢(以下ハウスという)				
	所在地	〒206-0036 東京都多摩市中沢二丁目5番3号 電話:042-400-7402 FAX:042-400-7403				
	開設年月日	2013年(平成25年)3月24日				
	類型	サービス付き高齢者向け住宅 利用権方式				
	建て方	共同建	構造	鉄筋コンクリート造 7階建 (一部4階建)	工事完了年	
			戸数	57戸	2013年	
住居部分	住居番号	号室	間取り			
	面積	㎡(バルコニー除く) バルコニー ㎡				
	設備等	加齢対応構造	有(バリアフリー、手すり付き)			
		台所	有(専用 / IHヒーター付システムキッチン)			
		トイレ	有(専用 / シャワー付トイレ、手すり付き)			
		洗面台	有			
		浴室・シャワー	有(ユニットバス、浴室乾燥機付き、手すり付き)			
		給湯設備	有(エコキュート、電気温水器)			
		洗濯機置き場	有			
		冷暖房設備	有			
照明器具	有					
電話設置	ジャック有					
緊急通報装置	有(ペンダント、トイレ、浴室)					
安否確認設備	無					
スプリンクラー	有					
火災報知機	有					
テレビアンテナ接続口	有					
インターネット接続口	有(NTTフレッツ光マンションタイプ/LAN方式)					
館内放送設備	有					
カーテンレール	有					
収納	有					
インターホン	有(入口のみTVモニター付き)					
コモンスペース	食堂	有				
	多目的室	有				
	相談室	有				
共用部分	ホール	有				
	エレベーター	有(13人乗り、2基)				
	廊下・階段	有				

	共用トイレ	有(車いす対応 3ヶ所)
付属設備	オートロック	有
	メールボックス	有
	宅配ボックス	有
	ごみ収集場	有
	共用庭	有
	駐輪場	有
	駐車場	有(別途賃貸借契約が必要)

(2)契約の締結日、始期並びに存続及び終了

契約締結日	年(令和 年) 月 日
契約の始期(入居予定日)	年(令和 年) 月 日
開設日	2013 年(平成 25 年) 3 月 24 日
存続及び終了	第 4 条に基づく契約の終了がない限り、期間の定めなく契約は存続します。
入居者の解約予告日	解約日の 30 日以上前に、事業者に書面にて通知願います。

(3)住居の利用料等(消費税非課税)

利用料等の 金額及び 支払い方法	金 額	支払方法
① 毎月払い の 場合	毎月払住居利用料 金 _____ 円	貸主に対して以下の方法で支払います。 支払先: 借主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 金 _____ 円	支払日 _____ 年 月 日 支払先: 三井住友銀行(0009) 銀座支店 (026) 普通口座 8200633 株式会社 コミュニティネット
	1ヶ月分の住居利用料 _____ 円×2ヶ月	

		*振込手数料は入居者の負担とします。
②一括前払の場合	一括前払金 金 _____ 円 <算定式> (1ヶ月分の住居利用料相当額 金 _____ 円×乙の年齢別 想定住居利用月数)(以下Aという) + 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(2018年度版)により算出された割合 男性:9.14%~22.73% 女性:6.09%~23.86%]) * 年齢別想定住居利用月数以上を超えて入居された場合は、それ以降の住居利用料は徴収致しません。 敷金 金 _____ 円 1ヶ月分の住居利用料 _____ 円×2ヶ月	支払日 _____ 年 _____ 月 _____ 日 支払先: 三井住友銀行(0009) 銀座支店 (026) 普通口座 8200633 株式会社 コミュニティネット *振込手数料は入居者の負担とします。
水光熱費	基本料金+供給会社の請求額を 使用量分に応じて算出します。	貸主に対して以下の方法で支払います。 支払先: 借主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 当月分を当月 28 日まで ・その他金融機関の場合 当月分を当月 27 日まで ※金融機関が休業日の場合は翌営業日
共益費	金 10,600 円	貸主に対して以下の方法で支払います。 支払先: 借主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 当月分を当月 28 日まで ・その他金融機関の場合 当月分を当月 27 日まで ※金融機関が休業日の場合は翌営業日
* 入居者は自動引き落としにより、事業主に水光熱費及び共益費を毎月支払うものとします。		

(4)生活支援サービスの費用等

	月額費用	支払方法
生活支援 サービス費 (消費税込)	1 人入居 52,500 円 2 人入居 84,300 円	貸主に対して以下の方法で支払います。 支払先: 借主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 当月分を当月 28 日まで ・その他金融機関の場合 当月分を当月 27 日まで ※金融機関が休業日の場合は翌営業日
提供方法	常駐する者及び時間帯 日中 : 1 名 午前 9 時 00 分～午後 6 時 00 分 夜間 : 0 名 午後 6 時 00 分～午前 9 時 00 分	
サービス提供者	事業主がサービス提供します。	

(5)事業者、管理人及び建物所有者

事業者 (甲)	法人名 株式会社コミュニティネット 代表者名 代表取締役 有村 秀幸 ⑨ 住 所 〒206-0036 東京都多摩市中沢二丁目5番3号 電話番号 03-6256-0574 FAX 03-6256-0575
	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 12074 号 2013年(平成25年)3月19日
管理人	事業主と同じ

所有者	合同会社ハンテツ
-----	----------

(6)入居者及び同居人

入居者 (乙)	(乙1) 入居者 1 氏名 _____ ⑩ (男・女) (19 _____ 年(明・大・昭 _____ 年) _____ 月 _____ 日生まれ) 住所 〒 _____ _____ 都・道 _____ 区・市 _____ 府・県 _____ 町・村
	(乙2) 入居者 1 氏名 _____ ⑩ (男・女) (19 _____ 年(明・大・昭 _____ 年) _____ 月 _____ 日生まれ) 住所 〒 _____ _____ 都・道 _____ 区・市 _____ 府・県 _____ 町・村
同居人	同居人 氏名 _____ ⑩ (続柄) (男・女) (19 _____ 年(明・大・昭 _____ 年) _____ 月 _____ 日生まれ) 住所 〒 _____ _____ 都・道 _____ 区・市 _____ 府・県 _____ 町・村

(7) 身元引受人及び返還金受取人

身元引受人 (緊急時の 連絡先) (丙)	(丙1)
	身元引受人
	氏名 _____ (印)
	住所 〒
	都・道 _____ 区・市 _____
	府・県 _____ 町・村 _____
	電話番号 _____ ()
	入居者との関係
	極度額 _____ 円 ((月額住居利用料+生活支援サービス費)の 24 ヶ月分)
	(丙2)
身元引受人	
氏名 _____ (印)	
住所 〒	
都・道 _____ 区・市 _____	
府・県 _____ 町・村 _____	
電話番号 _____ ()	
入居者との関係	
極度額 _____ 円 ((月額住居利用料+生活支援サービス費)の 24 ヶ月分)	

返還金 受取人	※身元引受人と同じ場合は氏名欄に「同上」と記載し、押印をお願いします。	
	氏名 _____ ㊞	
	住所 〒 _____	
	都・道 府・県 _____	区・市 町・村 _____
	電話番号 _____ (_____)	
入居者との関係 _____		

第1章 総則

(前文・運営方針)

ゆいま〜るシリーズでは、居住者の自立した生活を尊重し、自分らしく暮らすことができ、元気な時間を少しでも長く保つような自立支援を行います。また、介護が必要になったときも、地域医療、介護サービスを活用しながら暮らし続けられることを目指すとともに、居住者主体の活動や、地域住民との交流の場づくり、支え合いのあるコミュニティを大切にしています。

(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)を締結します。

(入居の資格)

第2条 入居者は以下の条件を満たすものとします。

- 一 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します。なお、配偶者は60歳に満たなくても入居を認めることとします。
- 2 同居人は以下の条件を満たすものとします。
 - 一 入居者の配偶者及び、60歳以上の親族
 - 二 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 住居利用料(毎月払い、一部前払と毎月払い併用、一括前払)、共益費、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。

(契約の始期)

第3条 本契約の始期は、頭書(2)に記載するとおりとします。

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、契約の始期(入居予定日)に入居することができます。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、甲の同意を得た場合に限り、契約の始期(入居予定日)を延期することができます。

3 甲及び乙は、入居日を別途書面で確認するものとします。

(契約の存続及び終了)

第4条 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します。

一 乙が死亡したとき

二 第27条に基づき本契約が解約されたとき

三 第28条に基づき本契約が解除されたとき

四 第29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します。

(利用権)

第5条 乙は、居住のみを目的として本物件を利用するものとします。

2 本物件に入居する者は、頭書(6)の入居者及び同居人となります。

3 乙は、本物件の全部又は一部についての所有権を有しません。

4 乙は、長期又は入院中においても、本物件の利用権を保有します。

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ません。

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 他に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

(生活支援サービス)

第6条 甲は、乙に対して、前条第1項に定める利用権に付帯する権利として、サービス付き高齢者向け住宅の登録基準に定められる①状況把握サービス・緊急時対応サービス、②生活相談サービスの2つのサービスを含め各種生活支援サービスを行います。甲が乙に提供する各種生活支援サービスには生活支援サービス費内で提供する次に掲げる各種サポート(以下「サポート」という)と、入居者の希望により有料にて提供するサービス(以下「有料サービス」という)があります。それらの詳細は「ゆいま～る中沢生活支援サービス重要事項説明書」のとおりとします。有料にて提供するサービスの費用は別途徴収します。

一 基準サポート

①状況把握・緊急時対応

安否確認や緊急時の対応をいたします。

②生活相談

日常生活における心配事、困りごと等の相談ができます。専門的な相談や助言のためにニーズに沿うよう専門家の方をマネジメントします。

二 生活のサポート

家事全般に関するサービスや、生活全般に関するサポートを行います。

三 食事のサポート

①併設の食堂にて原則として、毎日3食を提供します。

予約は不要です。

②体調不良時の配下膳をいたします。(※概ね一週間まで)

四 健康管理のサポート

健康教室の開催、健康・病気への知識を深めるための講演会・教室を随時開催します。

協力医療機関及び協力歯科機関を定め、適切な治療が受けられるように協力します。

五 治療へのサポート

通院付添や、入退院時の付添、入院中の必要な物のお届け、体調不良時の様子伺い等を行います。

六 介護のサポート

介護保険の申請手続きのサポート、介護事業所のサービス内容等が、入居者のニーズに沿うようマネジメントします。

七 災害時のサポート

災害時は安全適切な処置を実施します。

八 コミュニケーションサポート

生活や医療、介護など生活情報に関わる各種学びの機会創出、入居者同士や地域との交流となるイベントをサポートします。

九 地域コミュニティサポート

地域プロデューサーによる地域情報の発信と地域との交流を広げ、深まるようなイベントの企画をサポートします。

- 2 甲は、乙のために、医師に対する往診の依頼、通院の付き添いや入院の手続き代行等受診の援助は行いますが、治療行為は行いません。なお、医療に要する費用は、差額ベッド代等の医療保険の給付対象とならない費用を含めてすべて乙の負担となります。

- 3 乙は、第三者に対して、次に掲げる行為を行うことはできません。

- 一 本契約に基づくサービスを受ける権利の全部又は一部の譲渡

(建物の管理・運営)

第7条 甲は、管理者その他必要なスタッフを配置して、本契約に基づく建物及び付帯設備の維持管理のために必要な業務を行います。

(管理規程)

第8条 甲は、本契約に付随するものとして管理規程を定め、甲乙共にこれを遵守するものとします。

- 2 前項の管理規程は、本契約に別に定める事項のほか、次号の項目を含んだものとします。
 - 一 住居及びコモンスペース・共用部分・付属設備等の詳細
- 3 第1項の管理規程は、本契約の趣旨に反しない範囲内で、甲において改定することができるものとします。この場合、甲は、運営懇談会等にて意見交換を行った上で改定するものとします。

(運営懇談会)

第9条 甲は、本契約並びに管理規程の履行に伴って生ずる各種の課題や問題に関し、意見交換の場として運営懇談会を設置します。

(反社会的勢力の排除)

第10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します。

- 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 自らが関与する企業の役員(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、本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

(秘密保持)

第11条 甲は、業務上で知り得た乙及びその家族に関する秘密並びに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、契約中及び契約終了後も第三者に漏らすことはありません。ただし、乙の生命身体等に危険がある時など正当な理由がある場合又は乙の事前の同意がある場合はその限りではありません。

第2章 費用の負担

(住居の利用料等)

第12条 乙は、頭書(3)の記載に従い、住居の利用料及び水光熱費を甲に支払うものとします。

- 2 頭書(3)の一括前払金は、終身にわたる住居期間の住居利用料の全部もしくは一部として、次の算定式により算定して得た額とします。

(1ヶ月分の住居利用料相当額×乙の年齢別住居想定利用月数)(以下Aという)＋想定居住期間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(2018年度版)により算出された割合 男性:9.14%～22.73% 女性:6.09%～23.86%】)

- 3 頭書(3)の水光熱費は、住居内で使用した電気及び上下水道使用料として、供給会社の請求額を使用量分に応じて算出した額と基本料金を合わせた額とします。
- 4 入居月及び退去月において、利用期間が1ヶ月に満たない場合は、1ヶ月を30日として日割り計算した額とします。

(保全措置)

第13条 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(家賃等の前払金のうち家賃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。)について保全措置を講じます。

- 2 甲は、前項の保全措置として、公益社団法人全国有料老人ホーム協会(以下「協会」という。)

の入居者生活保証制度(以下「保証制度」という。)を利用します。

3 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します。

4 甲は、次の事項について、乙に十分な説明を行います。

一 保証制度の発動事由や保証内容

二 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

三 保証制度の拠出金は、甲に支払い義務があること

四 乙は協会から直接保証を受けること

五 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

(住居の利用料の一括前払金の返還金)

第 14 条 甲は第 12 条第 2 項に規定する想定住居利用月数を経過する前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、次の算式により算定して得た額を乙が生存中は乙に、乙が生存しない場合は返還金受取人に返還するものとします。

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

2 乙が 2 名以上の場合で、1 名の乙の解約があったときは、当該乙の一括前払金の残額はその他の乙へ継続されるものとし、解約した乙への返還はなされません。

3 1 ヶ月に満たない期間の場合は、1 ヶ月を 30 日として 1 ヶ月分の住居利用料を日割り計算した額とします。円未満を四捨五入します。

4 甲は、本条に定める返還金を契約終了日の翌日から起算して 30 日以内に返還します。

(短期解約特例)

第 15 条 甲は、乙の入居後 3 月が経過するまでの間に(入居日の翌日から 3 月後の応当日の前日まで)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、次の算式により算定して得た額を乙が生存中は乙に、乙が生存しない場合は返還金受取人に返還するものとします。

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

2 乙が 2 名以上の場合で、1 名の乙の解約があったときは、当該乙の一括前払金の残額はその他の乙へ継続されるものとし、解約した乙への返還はなされません。

3 1 ヶ月に満たない期間の場合は、1 ヶ月を 30 日として 1 ヶ月分の住居利用料を日割り計算した額とします。円未満を四捨五入します。

4 甲は、本条に定める返還金を契約終了日の翌日から起算して 30 日以内に返還します。

(敷金)

第 16 条 乙は、住居利用料その他本契約から生じる一切の債務の担保として、頭書 (3) の記載に従って敷金を本契約締結日から 1 週間以内に甲に預け入れなければなりません。なお、敷金には利息を付しません。

2 乙は、本物件を明渡すまでの間、敷金をもって住居利用料・共益費その他の債務と相殺または充当を主張することはできません。

3 乙は、敷金の返還請求権を第三者に譲渡、または担保に供することはできません。

4 甲は、乙が本契約に基づく債務を履行し、明渡し確認後、原則として 30 日以内に乙に敷金を返還しなければなりません。この場合、甲は住居利用料等および乙の負担する修繕費用の未払い分、その他本契約に基づき乙が負担すべき債務のある場合には、敷金から差し引くことができます。

- 5 甲は、前項の定めにより敷金から乙の負担する債務を差し引く場合には、精算書により各債務額を明示することとします。
- 6 敷金(残金)の返還にかかる振込み等の費用は、乙の負担とします。

(共益費)

- 第 17 条 乙は、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、清掃等(以下「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します。
- 2 前項の共益費は、頭書(3)の記載に従い、支払うものとします。
 - 3 1ヶ月に満たない期間の共益費は、1ヶ月を30日として日割り計算した額とします。

(生活支援サービス費等の支払)

- 第 18 条 乙は、サービスを受ける対価として生活支援サービス費及び有料サービス費を支払うものとします。生活支援サービス費は頭書(4)に定めるとおりとします。
- 2 費用の支払の始期は、本契約の始期(入居予定日)となります。
 - 3 費用の支払方法は、乙名義の金融機関からの自動払込での支払いとなります。
自動払込日は、ゆうちょ銀行の場合は当月分を当月 28 日、その他金融機関の場合は当月分を当月 27 日となります。(金融機関が休業日の場合は翌営業日)
 - 4 生活支援サービス費は、毎月当月分を当月 15 日に請求します。ただし、契約日が月の途中である場合は、1ヶ月 30 日の日割り計算となります(円未満四捨五入)。
 - 5 有料サービス費については、毎月末日締め切り分を翌月 15 日に請求します。

(住居の利用料及び生活支援サービス費等の改定)

- 第 19 条 甲及び乙は、ハウスが所在する地域の自治体が発表する消費者物価指数及び人件費・租税等勘案し理由を明示して、毎年 12 月に見直し、必要に応じて改定することができるものとします。
- 2 費用改定に際しては、事前に運営懇談会にはかり、甲乙協議の上改定することができるものとします。なお、利用料の改定は毎月払いに限られます。

(鍵の管理)

- 第 20 条 甲は、契約の始期(入居予定日)(ただし、一括前払金の残金が未払いの場合は、当該残金支払後)に乙に本物件の鍵を貸与し、乙はこれを本契約終了明け渡し時に甲に返却するものとします。
なお、契約期間中に複製したものがあるときは、乙はこれらを含め全ての鍵を甲に引き渡すものとします。
- 2 乙は、鍵を善良な管理者の注意をもって保管及び利用するものとします。
 - 3 乙は、契約期間中に鍵を紛失、破損したときは、直ちに甲に連絡し、その指示によりこれを取り替えるものとします。なお、取替え修理等に要する費用は乙の負担とします。

(精算)

- 第 21 条 甲は、契約終了日に共益費等、乙が支払うべき費用の滞納、原状回復に要する費用の未払いその他の乙の債務の不履行が存在し、乙が一括前払いまたは一部前払いした場合には、当該債務の額を第 16 条第 1 項に定める敷金から差し引くことができるものとします。
- 2 前項の場合には、甲は、敷金から差し引く債務の額の内訳を乙、身元引受人及び返還金受取人に明示するものとします。

(諸費用の実費負担)

- 第22条 乙の住居内で使用する電話等の使用料等については、乙が直接供給者と契約し料金を支払うものとします。なお、乙は、水道料・電気料を甲と契約し、基本料金及び供給会社の請求額に対して甲が使用量分に応じて算出した額を甲に支払うものとします。
- 2 乙は、敷地内駐車場を利用しようとする場合は、甲と別途駐車場賃貸借契約を締結し、甲が別に定める費用を毎月支払うものとします。

第3章 使用上の注意

(使用上の注意)

- 第23条 乙(その同居人も含む)は、本物件を善良なる管理者の注意をもって使用し、甲が定める管理規程及び甲が本物件管理の必要上なす指示を遵守するものとします。

(禁止又は制限される行為)

- 第24条 乙は、本物件の使用にあたり、本物件及びその敷地内において、次の各号に掲げる行為を行うことはできません。
- 一 猛獣、毒蛇等の明らかに近隣に迷惑をかける動植物を飼育することまたは、栽培すること。
 - 二 甲が管理することが難しい動物を飼育すること。
 - 三 排水管その他を腐食させるおそれのある液体を流すこと。
 - 四 テレビ、ステレオ等の操作、ピアノ等楽器の演奏その他により、大音量等で近隣に著しい迷惑をあたえること。
 - 五 銃砲、刀剣類又は爆発性、発火性、毒性を有する危険な物品等を搬入、製造、使用、又は保管すること。
 - 六 共同生活の秩序を乱し、他の入居者、あるいは近隣住民の迷惑になる行為をすること。
 - 七 階段、廊下等の共用部分に避難を妨げるように物品を置くこと。
 - 八 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。
 - 九 本物件の全部又は一部につき、利用権を譲渡し、又は転貸すること。
 - 十 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。
 - 十一 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。
 - 十二 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。
- 2 乙は、本物件の使用にあたり、甲の書面による承諾を得ることなく、次の各号に掲げる行為を行うことはできません。また、甲は、他の入居者からの苦情その他の場合に、その承諾を取り消すことがあります。
- 一 爬虫類、小鳥、魚、犬、猫等の動物を物件内又は本物件敷地内で飼育すること。
 - 二 階段、廊下等の共用部分に物品を置くこと。
 - 三 本物件及びその敷地内において、営利その他の目的による勧誘・販売・宣伝・広告等の活動を行うこと。
 - 四 本物件の増築、改築、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を設置すること。

- 五 頭書(6)に記載する同居人の他に新たな同居人を住まわせること。
- 3 乙は、本物件の使用にあたり、次に掲げる事項については、予め甲と協議を行うこととします。
- 一 乙が本物件を長期不在にする場合の本物件の保全、連絡方法、生活支援サービス費等、乙が支払うべき費用の支払いとその負担方法

(修繕)

- 第 25 条 甲は、乙が本物件を使用するために必要な修繕を行うものとします。この場合において、乙(承諾を得た同居人を含む)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、乙が負担するものとします。
- 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することとします。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ものとします。
- 3 前項の場合で乙(承諾を得た同居人を含む)の一時立ち退きが必要な場合には、甲はその一時立ち退き用の住居を用意し、乙(承諾を得た同居人を含む)はこれに協力するものとします。この場合の一時立ち退きに要する費用は甲が負担するものとします。
- 4 乙が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事前に協議するものとします。
- 5 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拘らず、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項に準ずるものとします。
- 6 前四項の規定にかかわらず、以下に掲げる本物件内の軽微な修繕について、乙は甲の承諾を得ることなく、自らの負担において行うことができるものとします。
- 一 電球、蛍光灯の取り替え
- 二 給水栓及び排水栓の取り替え
- 三 その他費用が軽微な修繕
- 7 第1項の修繕等に伴う費用負担は、別紙1 修繕及び補修負担区分表によります。

(立ち入り)

- 第 26 条 甲は、本物件の防火、防犯、衛生管理、本物件の構造の保全、サービスの提供、その他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、本物件内に立ち入り又は必要な措置を行うことができます。この場合、乙は、正当な理由がある場合を除き、立ち入りを拒否することはできません。
- 2 本契約終了後において本物件を利用しようとする者が下見をする時は、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ものとします。
- 3 甲は、火災、災害その他により乙又は第三者の生命や財産に重大な支障をきたす緊急のおそれがある場合においては、予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ものとします。この場合において、甲は乙の不在時に立ち入った時は、立ち入り後その旨を乙に通知することとします。

第4章 契約の終了

(乙からの解約)

- 第 27 条 乙は、甲に対して少なくとも 30 日前までに書面にて解約の申し入れを行うことにより、

本契約を解約することができます。

(契約の解除)

- 第 28 条 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ものとします。
- 一 住居の利用料支払義務(頭書(3)①及び②の毎月払住居利用料)
 - 二 生活支援サービス費支払義務
 - 三 その他、駐車場使用等の負担義務
- 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催告をしても、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ものとします。
- 一 本物件の使用目的遵守義務
 - 二 禁止又は制限される行為の規定に掲げる義務
 - 三 その他本契約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ことを誤認させる、健康診断書に既往症の事実を省くなど甲への提出書類等で虚偽の申告又は不正の行為によって本物件に入居したときは、催告を要せず、本契約を解除することができるものとします。
- 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ものとします。
- 一 第 10 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、乙が第 24 条第 1 項第十号から第十二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ものとします。

(甲からの解約)

- 第 29 条 甲は、次に該当する場合に限り、乙に対して少なくとも 6 ヶ月前に解約の申し入れを行うことにより、本契約を解約することができるものとします。
- 一 乙が本物件に 3 ヶ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。

(一部滅失等による賃料の減額等)

- 第 30 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。

(明け渡し)

- 第 31 条 乙又は身元引受人等は、以下に定める日までに本物件を明け渡すものとします。

- 一 第 28 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
 - 二 第 27 条、第 29 条、又は第 43 条の規定に基づき本契約が解約された場合にあっては本契約が終了する日
 - 三 乙の死亡があった場合にあっては乙の同居人のうち、乙の配偶者(60 歳未満の配偶者含む)又は 60 歳以上の親族(本物件の入居者である者を除く。以下「同居配偶者等」という)が本物件に引き続き居住することの意思を表示しないとき、又は同居配偶者等が第 39 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わなかったときから 1 か月を経過する日までに、本物件を明け渡すものとします。この場合において、乙は、通常の使用に伴い生じた本物件の損耗及び経年劣化を除き、本物件を原状回復するものとします。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 乙又は身元引受人等は、本物件の明け渡しをする時には、明け渡し日を事前に甲に通知するものとします。
 - 3 甲は、乙が第 1 項に定める明け渡し日を過ぎても本住居を明け渡さない場合は、本物件を明け渡すまでの住居の利用料及び生活支援サービス費等、乙が支払うべき費用相当額を、返還金または敷金がある場合は返還金または敷金から差し引くことができ、返還金または敷金で賄えない場合は乙又は身元引受人に請求することができるものとします。
 - 4 甲及び乙は、本物件の明け渡し時において、乙が行う原状回復の内容及び方法と費用負担(次条に規定するものを除く)については、別紙 1 に基づき協議するものとします。
 - 5 乙の死亡があった場合であって、同居配偶者等が第 39 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ときは、同居配偶者等は、本物件の明け渡しを行うことを要しません。ただし、敷金の返還については、明け渡しがあったものとして、第 16 条第 5 項に規定するところによります。

(残置物の引き取り等)

- 第 32 条 甲は、乙の死亡による本契約の終了後における乙の残置物等を、善良なる管理者の注意をもって保管し、乙の身元引受人にその旨を連絡します。
- 2 乙の身元引受人は、契約終了日より 1 ヶ月を経過する日までに当該残置物を引き取るものとします。
 - 3 甲は、身元引受人が契約終了日より 1 ヶ月を経過しても当該残置物を引き取らない場合は、乙の相続人その他の継承人がその所有権等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します。この場合において、甲は、当該処分の費用を、返還金がある場合は返還金から差し引くことができ、返還金で賄えない場合は身元引受人に請求することができるものとします。

(住居移動)

- 第 33 条 乙の希望により当該ハウス、または他のゆいま〜るの住宅もしくは施設に住居を移動する場合、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します。なお、住居移動に伴い発生する引越し費用、原状回復費は乙の負担とします。
- 2 乙が 2 名の場合で、そのうちの 1 名の希望により、新しい住居に移動する場合、本契約は当該 1 名以外の者で継続され、住居移動する 1 名は、新たな入居契約を締結するものとします。

第5章 身元引受人、同居人等

(身元引受人)

第34条 乙は身元引受人を定めるものとします。

- 2 乙が二人入居の場合は互いに身元引受人になることができますが、どちらかが1名になった場合は、別途身元引受人を定めるものとします。
- 3 第1項及び前項の身元引受人は、本契約に基づく乙の甲に対する債務について、乙と連帯して履行の責めを負います。
- 4 前項の身元引受人の負担は、記名押印欄に記載する極度額を限度とします。
- 5 身元引受人が負担する債務の元本は、乙又は身元引受人が死亡したときに、確定するものとします。
- 6 身元引受人の請求があったときは、甲は、身元引受人に対し、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。
- 7 乙は身元引受人に対して次の権限を与え、身元引受人はその権限の行使を受諾するものとし、甲は身元引受人に対してその権限の行使を要求できます。
 - 一 本契約終了後の乙の所有物を引き取ること。
 - 二 乙が重度の疾病その他の事由で正常な意思の表示ができない場合には、乙に代わって契約存続の可否等、乙の保護に必要な対処をすること(自立生活支援委員会に出席し、乙の保護のための決定に関与すること)、及び本契約終了後の乙の身元を引き取ること。
 - 三 その他、乙の病気時や死亡時における連絡と、乙の一身上の相談。

(返還金受取人)

第35条 乙は、返還金受取人1名を定めるものとします。

- 2 前項に規定する返還金受取人は身元引受人がこれを兼ねることができます。

(甲に通知を必要とする事項)

第36条 乙又は身元引受人は、次の各号の一に該当するときには、その旨を直ちに甲に通知するものとします。

- 一 乙、身元引受人、返還金受取人のいずれかの氏名が変更したとき
- 二 身元引受人又は返還金受取人が死亡したとき
- 三 身元引受人又は返還金受取人が住所又は連絡先を変更したとき
- 四 乙、身元引受人、返還金受取人のいずれかが破産の申し立て、強制執行、仮差押え、仮処分、競売、民事再生法等の申し立てを受け、又は申し立てをしたとき
- 五 乙、身元引受人、返還金受取人のいずれかに成年後見人、保佐人、補助人が選任されたとき
- 六 乙が「任意後見契約に関する法律」に基づき任意後見契約を締結したとき

(身元引受人及び返還金受取人の変更)

第37条 甲は、身元引受人及び返還金受取人が前条二、四、五の各号に該当する場合には、乙に対して新たに身元引受人及び返還金受取人を定めることを請求することができます。

す。

- 2 乙は、前項に規定する請求を受けた場合には、新たに身元引受人及び返還金受取人を立てるものとします。

(付添人等)

第 38 条 乙は、乙以外の第三者(以下「付添人等」という。)を付添、介助、介護、看護等のため、甲の承諾を得て、本物件内に一時的に滞在させることができます。

- 2 前項において、甲が乙の申し出を承諾する場合には、甲及び乙は別途甲の定める合意書にて、付添人等の滞在期間、管理規程の遵守等について取り決めるものとします。

(同居人の一時居住)

第 39 条 甲は、乙が死亡した場合において、乙の死亡時点で乙の同居人がそれを知った日から1ヶ月を経過する日までの間(同居人が次条第 1 項本文に規定する申し出を行った場合は、乙の死亡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、乙の同居人は引き続き本物件を利用することができます。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表示したときはこの限りではありません。

- 2 前項の場合においては、乙の同居人は、甲に対し、本契約と同一の住居の利用料を支払わなければなりません。

(同居配偶者等の継続居住)

第 40 条 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ヶ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し出を行ったときは、同居配偶者等と入居契約を締結しなければなりません。

- 2 前項の入居契約の条件は、本契約と同一のものとします。

第 6 章 その他

(契約の始期前の解除)

第 41 条 甲は、乙が正当な理由なく頭書(3)に定める支払日までに一括前払金の全額を支払わなかった時には本契約を解除することができます。この場合、甲は乙に対して受領済の一括前払金を全額無利息で返還します。ただし振込手数料は乙の負担とします。

- 2 甲は、乙が次の号に該当するときは、本契約を解除することができます。この場合、甲は乙に対して受領済の一括前払金を全額無利息で返還します。ただし、振込手数料は乙の負担とします。

一 入居手続き等に関する書類において虚偽の事項を記載する等、不正な手段で入居しようとしていることが契約の始期前に判明したとき

- 3 甲は本条の返還金を通知日の翌日から起算して 30 日以内に返還します。

(免責事項)

第 42 条 甲は天変地異・火災・盗難により生じた本物件内の乙の財産にかかわる損害、又は電気・水道等の設備の破損等による損害に関しては、甲に重大なる過失のない限り一切の損害賠償の責めを負わないものとします。

(不可抗力による契約消滅)

第 43 条 本物件が、天変・地変・騒擾その他乙及び甲いずれの責めに帰すことのできない事由により滅失又は毀損し、本契約の目的を達成することができない場合には、本契約は終了するものとします。

(協議)

第 44 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、高齢者の居住の安定確保に関する法律、借地借家法その他の法令及び慣行に従い、誠意を持って協議し、解決するものとします。

(管轄裁判所)

第 45 条 甲、乙及び身元引受人は、本契約に関する訴訟について、甲の本店所在地の地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とします。

乙は、入居に際しては、住居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)に加入するものとします。

第 31 条(明け渡し)第 1 項の特約として、本住居の明け渡しに際し、室内クリーニングおよびエアコン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。

甲 : 株式会社コミュニティネット 代表取締役 有村 秀幸 印

乙 1: 印

乙 2: 印

以上のおとり入居契約を締結したことを証するため、本書 3 通を作成し、甲、乙、身元引受人及び返還金受取人は、記名押印の上、甲乙身元引受人が各 1 通を保有する。

以下余白

【別紙1】修繕及び補修負担区分表

* 乙の故意・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、入居者が負担すべき費用となります。

* 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、甲が負担すべき費用となります。

項目		内容	甲	乙
玄関廻り	玄関ドア	鍵・蝶番の調整、消耗部品(部品等)の修繕・取り替え		○
		経年劣化により通常の使用時における修理・取り替えが必要となった時	○	
	表札・名札	修理・取り替え		○
	外灯	消耗部品(灯具等)の修理・取り替え	○	
	チャイム・インターホン	消耗部品(管球類、電池等)の修理・取り替え		○
		経年劣化により通常の使用時における修理・取り替えが必要となった時	○	
建物本体	主要構造部	補修	○	
	建物外部	雨漏り(屋根外壁等)、塗装、その他補修	○	
	床フローリング	汚れ、キズ、ヤニ等の汚損・毀損による修理・取り替え 入居者の善管注意義務違反が原因の結露等によるカビ、しみの修理・取り替え		○
		経年劣化により賃貸住宅の内装として通常有すべき品質・性能を失った時	○	
	壁・天井・収納	汚れ、キズ、ヤニ等の汚損・毀損による修理・取り替え 入居者の善管注意義務違反が原因の結露等によるカビ、しみの修理・取り替え		○
		経年劣化により賃貸住宅の内装として通常有すべき品質・性能を失った時	○	
	建具(外部)	蝶番調整、ノブ・ドアクローサー等ゆるみの調整 取り替え(補修不可の場合)		○
			○	
	建具(内部)	蝶番、ノブ等ゆるみの調整 取り替え(修復不可の場合)		○
			○	
	サッシュ	開閉調整、クレセント補修 経年劣化により賃貸住宅の内装として通常有すべき品質・性能を失った時		○
			○	
	網戸	開閉調整、張り替え 経年劣化により賃貸住宅の内装として通常有すべき品質・性能を失った時		○
			○	
浴室	浴槽・風呂釜	消耗部品(ゴム栓・クサリ・フタ・シャワーホース)の修理・取り替え 経年劣化により通常の使用時における修理・取り替えが必要となった時		○
			○	
	床・壁・タイ	目地のはがれ、タイルの部分はがれ、目皿取り替え		○

	ル	経年劣化により通常の使用時における修理・張り替えが必要となった時	○	
洗面・トイレ	洗面台	消耗部品(ゴム栓・クサリ・パッキン等付属品)の修理・取り替え		○
		経年劣化により通常の使用時における修理・取り替えが必要となった時	○	
	便所	便座・便ふた・蝶番等の修理・取り替え		○
		経年劣化により通常の使用時における修理・取り替えが必要となった時	○	
トイレ	ロータンク	消耗部品の修理・取り替え、水量調整		○
		経年劣化により通常の使用時における修理・取り替えが必要となった時	○	
キッチン	IH電磁調理器	消耗部分の修理・取り替え		○
		経年劣化により通常の使用時における修理・取り替えが必要となった時	○	
	流し台・吊り戸棚	消耗部品(付属品、給水パッキン等)の修理・取り替え、建具調整		○
		経年劣化により通常の使用時における修理・取り替えが必要となった時	○	
	レンジフード換気扇	消耗部品の修理・取り替え、汚れ清掃		○
		経年劣化により通常の使用時における修理・取り替えが必要となった時	○	
その他	給湯器貯湯機	調整、日常の小修理、消耗部品の修理、取り替え		○
		経年劣化により通常の使用時における修理・取り替えが必要となった時	○	
	電気設備	電球・蛍光灯・グローランプ等の取り替え、各種照明器具・テレビ端子・アース端子・各種プレート・スイッチ・コンセント、エアコン、床暖房、浴室乾燥機等の修理・消耗品の取り替え		○
		経年劣化により通常の使用時における修理・取り替えが必要となった時	○	
	給排水設備	消耗部品(パッキン取替等)の修理・取り替え		○
		経年劣化により通常の使用時における修理・取り替えが必要となった時	○	
	付属品	カーテンレール・タオル掛・ペーパーホルダー等の修理・取り替え		○
		経年劣化により通常の使用時における修理・取り替えが必要となった時	○	
	消耗品	電池・給排水パッキング・ゴム栓・フタ・クサリ・各種設備の部品等、元々寿命の2～3年物の取り替え		○
	ガラス	入居者の注意で防げたものあるいは防げる可能性のあるもの		○
	管理により防げるもの	排水溝、桝、雨樋のつまり等の清掃、積雪等による破損の修理 屋外物干し等の補修	○	
		冷暖房、湿度による建具のくろい調整 家具の裏側壁・収納・浴室・洗面所・住居の結露によるカビ、クロスのはがれ補修、清掃		○

庭木(共用庭)	外周部の清掃、除草、庭木の手入れ・水やり、庭木の定期的な剪定、施肥および全般的な害虫駆除	○
---------	--	---

【参 考】 国土交通省が定めるガイドライン(第 31 条 4 項関係)

【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。
- ・ 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とおりですが、その概要は、下記Ⅰの内容となります。

Ⅰ 本物件の原状回復条件

(ただし、民法 90 条及び消費者契約法 8 条・9 条・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

貸主の負担となるもの	借主の負担となるもの
【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(借主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. 借主乙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. 借主乙が結露を放置したことで拡大したカビ、シミ(貸主に通知せず、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) 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(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

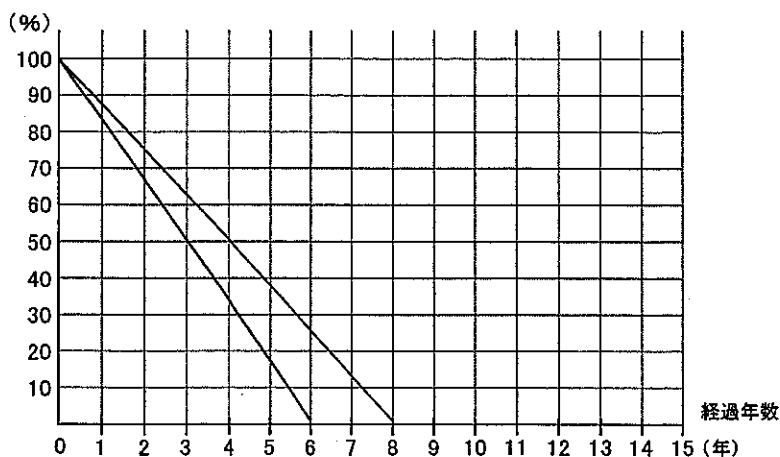
2 借主の負担単位

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	(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 (フローリング) 補修は経過年数を考慮しない

			場合は、居室全体	(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)	m ² 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)



Ⅱ. 例外としての特約

以 上

参照条文

* 高齢者の居住の安定確保に関する法律(平成十三年四月六日法律第二十六号)

契約本文第1条(契約の締結)

(サービス付き高齢者向け住宅事業の登録)

第五条 高齢者向けの賃貸住宅又は老人福祉法第二十九条第一項 に規定する有料老人ホーム(以下単に「有料老人ホーム」という。)であって居住の用に供する専用部分を有するものに高齢者(国土交通省令・厚生労働省令で定める年齢その他の要件に該当する者をいう。以下この章において同じ。)を入居させ、状況把握サービス(入居者の心身の状況を把握し、その状況に応じた一時的な便宜を供与するサービスをいう。以下同じ。)、生活相談サービス(入居者が日常生活を支障なく営むことができるようにするために入居者からの相談に応じ必要な助言を行うサービスをいう。以下同じ。)その他の高齢者が日常生活を営むために必要な福祉サービスを提供する事業(以下「サービス付き高齢者向け住宅事業」という。)を行う者は、サービス付き高齢者向け住宅事業に係る賃貸住宅又は有料老人ホーム(以下「サービス付き高齢者向け住宅」という。)を構成する建築物ごとに、都道府県知事の登録を受けることができる。

契約本文第13条(保全措置)

(登録の基準等)

第七条

八 家賃等の前払金についてサービス付き高齢者向け住宅事業を行う者が返還債務を負うことと

なる場合に備えて、国土交通省令・厚生労働省令で定めるところにより必要な保全措置が講じられるものであること。

契約最終部分

* 民法90条 公の秩序又は善良の風俗に反する事項を目的とする法律行為は、無効とする。

* 消費者契約法

(事業者の損害賠償の責任を免除する条項の無効)

第八条 次に掲げる消費者契約の条項は、無効とする。

- 一 事業者の債務不履行により消費者に生じた損害を賠償する責任の全部を免除する条項
- 二 事業者の債務不履行(当該事業者、その代表者又はその使用する者の故意又は重大な過失によるものに限る。)により消費者に生じた損害を賠償する責任の一部を免除する条項
- 三 消費者契約における事業者の債務の履行に際してされた当該事業者の不法行為により消費者に生じた損害を賠償する民法の規定による責任の全部を免除する条項
- 四 消費者契約における事業者の債務の履行に際してされた当該事業者の不法行為(当該事業者、その代表者又はその使用する者の故意又は重大な過失によるものに限る。)により消費者に生じた損害を賠償する民法の規定による責任の一部を免除する条項
- 五 消費者契約が有償契約である場合において、当該消費者契約の目的物に隠れた瑕疵があるとき(当該消費者契約が請負契約である場合には、当該消費者契約の仕事の目的物に瑕疵があるとき。次項において同じ。)に、当該瑕疵により消費者に生じた損害を賠償する事業者の責任の全部を免除する条項

2 前項第五号に掲げる条項については、次に掲げる場合に該当するときは、同項の規定は、適用しない。

- 一 当該消費者契約において、当該消費者契約の目的物に隠れた瑕疵があるときに、当該事業者が瑕疵のない物をもってこれに代える責任又は当該瑕疵を修補する責任を負うこととされている場合
- 二 当該消費者と当該事業者の委託を受けた他の事業者との間の契約又は当該事業者と他の事業者との間の当該消費者のためにする契約で、当該消費者契約の締結に先立って又はこれと同時に締結されたものにおいて、当該消費者契約の目的物に隠れた瑕疵があるときに、当該他の事業者が、当該瑕疵により当該消費者に生じた損害を賠償する責任の全部若しくは一部を負い、瑕疵のない物をもってこれに代える責任を負い、又は当該瑕疵を修補する責任を負うこととされている場合

(消費者が支払う損害賠償の額を予定する条項等の無効)

第九条 次の各号に掲げる消費者契約の条項は、当該各号に定める部分について、無効とする。

- 一 当該消費者契約の解除に伴う損害賠償の額を予定し、又は違約金を定める条項であつて、これらを合算した額が、当該条項において設定された解除の事由、時期等の区分に応じ、当該消費者契約と同種の消費者契約の解除に伴い当該事業者に生ずべき平均的な損害の額を超えるもの 当該超える部分
- 二 当該消費者契約に基づき支払うべき金銭の全部又は一部を消費者が支払期日(支払回数が二以上である場合には、それぞれの支払期日。以下この号において同じ。)までに支払わない場合における損害賠償の額を予定し、又は違約金を定める条項であつて、これらを合算した額が、支払期日の翌日からその支払をする日までの期間について、その日数に応じ、当該支払期日に

支払うべき額から当該支払期日に支払うべき額のうち既に支払われた額を控除した額に年十四・六パーセントの割合を乗じて計算した額を超えるもの 当該超える部分

(消費者の利益を一方的に害する条項の無効)

第十条 民法、商法（明治三十二年法律第四十八号）その他の法律の公の秩序に関しない規定の適用による場合に比し、消費者の権利を制限し、又は消費者の義務を加重する消費者契約の条項であって、民法第一条第二項に規定する基本原則に反して消費者の利益を一方的に害するものは、無効とする。

