

入居契約書（利用権契約・毎月払い・家賃債務保証型）

プラチナ・シニアホーム足立竹ノ塚

（１）当事者の表示

事業者（甲）	株式会社レイクス２１
入居者（乙）	様

（２）利用の目的物

建物の名称・所在地等	名 称	プラチナ・シニアホーム足立竹ノ塚				
	所在地	東京都足立区西伊興四丁目 1 番 1 号				
	建て方	共同建	構 造	非木造（鉄骨造）		工事完了年
地上 4 階建				2011 年		
戸 数			37 戸		〔大規模修繕を 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. 利用料の支払い方式		月払い方式			
	4. 入居時の要件		60 歳以上の方又は要介護・要支援認定を受けている方 及びその同居者（※） ※ 同居者は以下の方に限られます ・配偶者 ・60 歳以上の親族 ・要介護・要支援認定を受けている 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			
	6. 居室区分		全室個室			
居室部分	居室番号	号室	間取り	1R		
	面 積	㎡（それ以外に、バルコニー ㎡）				
	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			有 無 専用（水洗） 有 有 無 無 無 無 有（電気温水器） 無 有 有 無 有 無	

居室部分	設備等	地デジ対応・CATV 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 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（公共下水道）
共用部分	設備等	台所		有 36.36 m ²
		居間・食堂		有 121.20 m ²
		収納設備		有
		共同浴場（一般浴室・機械浴室・脱衣室の合計）		有 57.12 m ²
		洗濯室		有 14.17 m ²
		共用トイレ		有 10.82 m ²
		緊急通報設備		有（設置場所：共用トイレ、脱衣室）
附属施設		駐車場 物置 専用庭	含まない 含まない 含まない	台分（位置番号： ）

(3) 契約期間

始 期 (入居予定日)	2026 年 月 日
終 期	第 2 条第 3 項各号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。

(4) 利用料等

支払い方法	金 額	支払期限
居室利用料 毎月払い	☐ 全室共通 72,000 円 (消費税非課税)	翌月分を 当月 27 日まで
	☐ 円 (消費税非課税)	
	☐ 円 (消費税非課税)	
	☐ 医療保険対象者 円 (消費税非課税)	月分を 月 27 日まで
	☐ 生活保護受給者 円 (消費税非課税)	
	※該当するタイプの□にチェック	
共 益 費	金 額	支払期限
	☐ 全室共通 36,000 円 (消費税非課税)	翌月分を 当月 27 日まで
	☐ 円 (消費税非課税)	
	☐ 円 (消費税非課税)	
	☐ 医療保険対象者 円 (消費税非課税)	月分を 月 27 日まで
	☐ 生活保護受給者 円 (消費税非課税)	
	※該当するタイプの□にチェック	
1. 居室部分、共同利用設備部分及び共用部分の光熱水費 各居室部分の光熱水費は、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、全居室数で除した額とします。 2. 設備定期点検・保守管理費 (エレベーター、空調機、消防設備等) 3. 共同利用設備部分及び共用部分の日用品費、等 以上の年間見積り経費から入居者 1 人あたりの月額共益費を設定しています。		
水光熱費 (上下水道代)	共益費に含む 円 (消費税非課税)	翌月分を 当月 27 日まで
水光熱費 (電気料金)	共益費に含む 円 (消費税非課税)	翌月分を 当月 27 日まで
敷 金	居室利用料の か月相当分 0 円 (消費税非課税)	
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： 預金： 普通 ・ 当座 口座番号： 口座名義人： 振込手数料負担者：振込手数料は入居者負担となります。	
	☒ 口座自動振替方式 (収納会社名：三菱UFJファクター株式会社)	
	☐ 支払委託方式 (収納会社名：)	
	☐ 持参方式 (持参先：)	

(5) 状況把握・生活相談サービス及びその他の生活支援サービスの内容等

サービス内容	1. 基本サービス（必須サービス） ・状況把握サービス（緊急通報・安否確認等） ・生活相談サービス ・緊急時対応 2. 上記以外の生活支援サービス等（別途料金がかかります） (1) 食事の提供サービス (2) 介護サービス（介護保険給付対象サービスは除きます） (3) 生活サービス (4) 健康管理サービス (5) 医療支援サービス (6) 入退院時・入院中のサービス (7) その他のサービス 上記サービスの詳細については、重要事項説明書別添2「提供するサービスの一覧表」をご参照ください。		
サービスの提供方法	常駐する者及び時間帯	日中 1名以上 夜間 1名以上	9:00～18:00 18:00～ 9:00
	常駐する者の不在時の通報体制	24時間従業者が常駐しております。各居室には緊急通報装置が設置され、24時間速やかな対応が可能です。	
生活支援サービス費の支払い方法	額		支払期限
サービス利用料の毎月払い	基本サービスの月額料金（定額） 21,000 円（10%消費税込） + 基本サービス以外に利用した 生活支援サービスの費用の月計		当月分を 翌月 27日まで
支払方法	(4)で選定した支払方法同様		
サービス受託事業者名	事業者名： 所在地：〒 電話番号： FAX： 代表者名： 受託事業内容：		

(6) 住宅事業者及び管理会社

事業者 (社名・代表者)	所在地：〒100-0004 東京都千代田区大手町一丁目5番1号 名称：株式会社レイクス21 代表者名：代表取締役 宮沢 隆之 電話番号：03-5208-1601
	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 11003 号 第
管理業者 (社名・代表者)	所在地：〒100-0004 東京都千代田区大手町一丁目5番1号 名称：株式会社レイクス21 代表者名：代表取締役 宮沢 隆之 電話番号：03-5208-1601

(7) 建物の所有者

建物の所有者	所在地：〒121-0801 東京都足立区東伊興三丁目21番3号 名称：医療法人社団あすは会 代表者名：理事長 高本 雄幸 電話番号：03-5691-7077
--------	---

(8) 入居者及び同居人

	入 居 者	同 居 人
氏 名 ・ 生 年 月 日	氏名 年 月 日生 歳	氏名 年 月 日生 歳 入居者との続柄等
		氏名 年 月 日生 歳 入居者との続柄等
		氏名 年 月 日生 歳 入居者との続柄等

(9) 残置物引取人

残置物引取人	住所：〒
	氏名：
	電話番号： 入居者との関係：

(10) 緊急連絡先となる者

緊急連絡先 となる者	住所：
	氏名：
	電話番号： 入居者との関係：

(11) 家賃債務保証業者

家賃債務保証業者	所在地：〒102-0083 東京都千代田区麴町 1-4
	商号（名称）：株式会社イントラスト
	電話番号：03-5213-0250（代）
	家賃債務保証業者登録番号 国土交通大臣（1）第39号

第1章 総 則

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（②）に記載する利用の目的物（以下「本物件」という。）及び頭書（⑤）に記載する状況把握・生活相談サービス及びその他の生活支援サービス（以下「生活支援サービス」という。）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 本物件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、本物件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うち状況把握・生活相談サービスの提供が終了した場合には、乙は、本物件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。

第2条 (契約期間)

契約期間は、頭書（③）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17条に基づき本契約が解除された場合
 - 三 第18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。

第3条 (使用目的)

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 費 用

第4条 (居室の利用料)

乙は、頭書（④）の記載に従い、居室の賃料相当額（以下「利用料」という。）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利用料（月の途中での入居・退去の場合）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、次の各号の一に該当する場合には、協議の上、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

第5条 (共益費)

乙は、居室部分、食堂・居間、浴室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（④）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（月の途中での入居・退去の場合）は、1か月を30日とし日割計算した額とする。
- 4 各居室の光熱水費は概算額とし、算定方法は頭書（④）に記載のとおりとする。
- 5 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。

6 本条第1項にいう清掃費には居室部分は含まない。

第6条（生活支援サービスの費用）

乙は、頭書（5）の記載に従い、生活支援サービスの費用（以下「生活支援サービス費」という。）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生活支援サービス費（月の途中で入居・退去の場合及び入居中に入院・退院した場合）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、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費が不相当となった場合には、協議の上、生活支援サービス費を変更することができる。
- 4 生活支援サービス費については、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。）及び別紙介護サービス等の一覧表に記載した料金を基に月単位で計算する。

第7条（領収証の発行）

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、乙に領収書を発行しなければならない。

第3章 生活支援サービス

第8条（生活支援サービスの目的、内容等）

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、頭書（5）に定めるサービス付き高齢者向け住宅における基本サービス（必須サービス）を提供するとともに、乙の希望に応じて、その他の生活支援サービス（選択サービス）を受けるとともに、その対価として頭書（5）に定める生活支援サービス費を甲に支払うものとする。

- 2 甲が乙に提供する生活支援サービスの内容の詳細は、重要事項説明書に記載するとおりとする。

第9条（生活支援サービスの提供の記録）

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、当該生活支援サービスの提供をした都度に、乙から書面により当該生活支援サービスの提供を受けた旨の確認を受けることとする。

- 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、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、甲において、乙に関する第2項の諸記録を閲覧できるものとする。

第10条（秘密保持）

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、乙又は第三者の生命、身体等に危険がある場合その他正当な理由がある場合又は乙及びその家族等からの事前の同意がある場合を除いて、乙及びその家族等に関する秘密及び個人情報を提供する必要がある場合は、必要の都度、乙及びその家族等の同意を得るものとする。
- 3 甲は、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）及び個人情報の保護に関する法律施行条例（令和4年東京都条例第130号）を遵守しなければならない。

第11条（緊急時の対応等）

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。

第12条（賠償責任）

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。

第13条（相談・苦情対応）

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。

第4章 利用上の注意

第14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15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、甲に書面をもって届け出を行い、甲の書面による承諾を得なければならない。

第16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、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

第17条（甲からの契約の解除）

甲は、乙が正当な理由なく、次に掲げる義務に3か月以上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6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、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3条に規定する本物件の使用目的遵守義務
 - 二 第15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、甲は次の手続を書面で行うものとする。
- 一 契約解除の通告をすることを少なくとも契約解除日の90日前までに勧告する
 - 二 前号の通告に先立ち、乙及び身元引受人の意思を確認する
 - 三 解除勧告の予告期間中に乙の移転先の有無について確認し、移転先がない場合には乙や身元引受人等と協議し、移転先の確保に協力する
 - 四 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
 - 五 一定の観察期間をおく
- 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14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。

第18条（乙からの解約）

- 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、解約申入れの日から30日分の利用料及び生活支援サービスのうち、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のうち、基本サービスに係る費用に相当する額を含む。）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。
- 3 前項の場合において、乙が、解約申入れの日以降に生活支援サービスのうち、基本サービス以外の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。

第19条（一部滅失等による賃料の減額等）

- 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、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。

第20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21条（明渡し）

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。

第 22 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 23 条（残置物の引取り等）

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。）を定めるものとする。

- 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ものとする。
- 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 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っては、当該残置物を乙又は残置物引取人に引き渡すものとする。この場合においては、当該引渡しの費用を乙又は残置物引取人が負担するものとする。
- 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残置物引取人が負担するものとする。
- 7 甲は、乙が残置物引取人を定めない場合にあっては、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ものとする。この場合においては、当該処分の費用を乙が負担するものとする。

第 6 章 その他

第 24 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、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。

第 25 条（家賃債務保証業者の提供する保証）

家賃債務保証業者の提供する保証を利用する場合には、家賃債務保証業者が提供する保証の内容については別に定めるところによるものとし、甲及び乙は、本契約と同時に当該保証を利用するために必要な手続を取らなければならない。

第 26 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ものとする。

- 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ものとする。

第 27 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、借地借家法その他の法令及び慣行に従い、相互に協議し、誠意をもって解決するものとする。

第 28 条（合意管轄）

本契約に起因する紛争に関して訴訟の必要が生じた時は、本物件の所在地を管轄する裁判所をもって第一審管轄裁判所とする。

第 29 条（特約条項）

前条までの規定以外に、本契約の特約については、下記のとおりとする。

退去時の居室クリーニング費用及びエアコンクリーニング費用は、原則として、入居者（乙）の負担とする。なお、当該費用は実費（上限 35,000 円税込）とする。

（これらの費用は、本来甲が負担するものでありますが、乙にご負担をお願いする為に、特約条項として記載しています。）

甲：株式会社レイクス 21

代表取締役 宮沢 隆之 印

乙： 印

以上

別表第1（第15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、他の入居者及び本物件の職員及び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15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。
四	頭書（8）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15条第5項関係）

一	頭書（8）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（8）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16条第5項関係）

電球、蛍光灯の取替え	ヒューズ取替え
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、

- ・ 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、入居者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、上階の入居者など事業者と無関係な第三者がもたらした損耗等については、事業者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、事業者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 事業者・入居者の修繕分担表

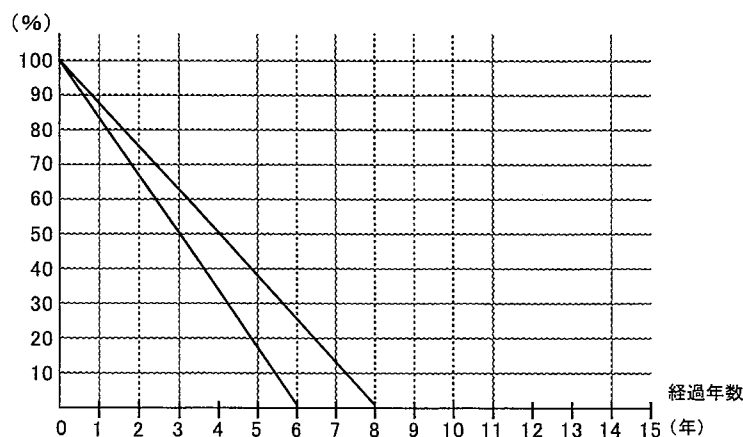
事業者の負担となるもの	入居者の負担となるもの
【床（畳・フローリング・カーペットなど）】	
1. 畳の裏返し、表替え（特に破損していないが、次の入居者確保のために行うもの） 2. フローリングのワックスがけ 3. 家具の設置による床、カーペットのへこみ、設置跡 4. 畳の変色、フローリングの色落ち（日照、建物構造欠陥による雨漏りなどで発生したもの）	1. カーペットに飲み物等をこぼしたことによるシミ、カビ（こぼした後の手入れ不足等の場合） 2. 冷蔵庫下のサビ跡（サビを放置し、床に汚損等の損害を与えた場合） 3. 引越作業等で生じた引っかきキズ 4. フローリングの色落ち（入居者の不注意で雨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（入居者所有）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. 入居者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. 入居者が結露を放置したことで拡大したカビ、シミ（事業者にも通知せず、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、入居者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. 入居者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（入居者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（入居者が清掃・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（入居者が清掃・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 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、入居者が毀損した箇所を含む一面分までは張替え費用を入居者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入居者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入居者負担割合(耐用年数6年及び8年、定額法の場合)

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。

年 月 日

事業者（甲）所在地 東京都千代田区大手町一丁目5番1号

法人名 株式会社レイクス21

代表者職・氏名 代表取締役 宮沢 隆之

印

入居者（乙）

住 所

氏 名

印

署名代行者
（又は代理人）

下記の理由により、利用者の意思を確認した上、上記署名を代行しました。
署名代行理由：[]

本人との続柄

《 》

住 所

氏 名

印

法定代理人

本人との続柄

《 》

住 所

氏 名

印

身元引受人

住 所

本人との続柄

《 》

氏 名

印

残置物引取人

住 所

本人との続柄

《 》

氏 名

印

緊急連絡先

住 所

本人との続柄

《 》

氏 名

印