

< 目次 >

表題部	.....	1-9 頁
第 1 章 総則	.....	10-11 頁
第 2 章 各種費用の支払い	.....	11-13 頁
第 3 章 利用方法	.....	13-14 頁
第 4 章 解除、明渡し等	.....	15-18 頁
第 5 章 代理人、身元引受人及び返還金受取人	.....	18-20 頁
第 6 章 その他	.....	20-22 頁
別表第 1 (第 8 条関係)	.....	23 頁
別表第 2 (第 10 条第 4 項及び第 5 項関係)	.....	24-25 頁
別表第 3 (第 11 条第 3 項関係)	.....	26 頁
別表第 4 (第 20 条第 3 項関係)	.....	27-31 頁
別表第 5 (表題部 5.関係)「前払金」の算定根拠について	.....	32-34 頁

入居契約書（前払方式）

表題部 1. 記載の借主 甲(第 1 条第 1 項で定義される。)、貸主兼サービス提供事業者 乙(同項で定義される。)、身元引受人 丙(第 2 条第 3 項で定義される。)及び法定代理人又は代理人 丁(同項で定義される。)は、表題部 3. 記載のグランクレール HARUMI FLAG ケアレジデンス(以下「本物件」という。)及び表題部 6. 記載の提供するサービスの内容等について、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、状況把握・生活相談サービス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が提供されるものに係る同法第 52 条第 1 項に規定する終身建物賃貸借契約(以下「本契約」という。)を締結したことを証するため、本契約書 2 通を作成し、甲、乙、丙及び丁が記名押印の上、甲と乙が各 1 通を保有し、丙、丁、表題部 2. 記載の返還金受取人(以下「返還金受取人」という。)及び契約立会人がその写しを保有する。

年 月 日

表題部

1. 契約当事者の表示

借主 (甲)	住 所：〒 氏 名：印 電話番号： 生年月日： 年 月 日生 歳
貸主兼サービス 提供事業者 (乙)	〒150-0043 東京都渋谷区道玄坂一丁目10番8号 株式会社東急イーライフデザイン 代表取締役 大柴 信吾 印 電話番号 03-6455-1236 サービス付き高齢者向け住宅事業の登録番号 [18007] 終身建物賃貸借事業の認可番号 [5 住民安第 240 号]
身元引受人 (丙)	住 所：〒 氏 名：実印 電話番号：(借主との関係：) 極 度 額：金 円 (表題部 3. 記載の住戸番号に月払方式で入居した場合の月払家賃の 6 ヶ月分相当額)

甲の法定代理人又は代理人 (丁)	○法定代理人(成年後見人)	
	住 所 :	〒
	氏 名 :	実印
	電話番号:	(借主との関係:)
	○代理人	
	住 所 :	〒
	氏 名 :	実印
	電話番号:	(借主との関係:)
	極 度 額:	金 円
	(表題部3. 記載の住戸番号に月払方式で入居した場合の月払家賃の6ヶ月分相当額)	

2. 契約当事者以外の関係者の表示

返還金 受取人	住 所 :	〒
	氏 名 :	
	電話番号:	(借主との関係:)
契約 立会人	住 所 :	〒
	氏 名 :	
	電話番号:	(借主との関係:)
	住 所 :	〒
	氏 名 :	
	電話番号:	(借主との関係:)
	住 所 :	〒
	氏 名 :	
	電話番号:	(借主との関係:)

※貸主と建物所有者が異なる場合は次の欄も記載する。

建物所有者	住 所:東京都渋谷区道玄坂一丁目 21 番 1 号	
	氏 名:東急不動産株式会社	電話番号:03-6455-1121
	代表取締役:星野 浩明	
建物所有者	住所:東京都千代田区大手町二丁目 3 番 2 号	
	氏名:住友商事株式会社	電話番号:03-6285-5000
	代表取締役:兵頭 誠之	
建物所有者	住所:東京都千代田区外神田四丁目 14 番 1 号	
	氏名:エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社	電話番号:03-6811-6300
	代表取締役:辻上 広志	
建物所有者	住所:東京都中央区日本橋室町三丁目 2 番 1 号	
	氏名:三井不動産レジデンシャル株式会社	電話番号:03-3246-3600
	代表取締役:嘉村 徹	
建物所有者	住所: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
	代表取締役:宮島 正治	
建物所有者	住所:東京都港区赤坂一丁目 8 番1号	
	氏名:日鉄興和不動産株式会社	電話番号:03-6774-8000
	代表取締役:三輪 正浩	
建物所有者	住所:東京都新宿区西新宿二丁目 4 番 1 号	
	氏名:住友不動産株式会社	電話番号:03-3346-1054
	代表取締役:仁島 浩順	
建物所有者	住所:東京都新宿区西新宿一丁目 26 番 2 号	
	氏名:野村不動産株式会社	電話番号:03-3348-8811
	代表取締役:松尾 大作	
建物所有者	住所:大阪市北区梅田三丁目 3 番 5 号	
	氏名:大和ハウス工業株式会社	電話番号:06-6346-2111
	代表取締役:更科 雅俊	
建物所有者	住所:東京都中央区八重洲一丁目 9 番 9 号	
	氏名:東京建物株式会社	電話番号:03-3274-0111
	代表取締役:野村 均	

(注)建物所有者については、本契約締結日現在、上記 10 社による共有となっていますが、今後、所有者が変更になる可能性がございます。

3. 賃貸借の目的物

建物の名称・所在地等	名 称	グランクレール HARUMI FLAG ケアレジデンス		
	所在地	東京都中央区晴海五丁目 3 番 4 号		
	建て方	共同建物	構 造	鉄筋コンクリート造 地上 15 階地下 1 階 建て(うち本物件地下 1 階から地上 3 階の一部)
			戸 数	50 戸
工事完了年月 2023 年 9 月				
住戸部分	住 戸 番 号	号室	間取り	■ 1R
	面 積	m ²	定 員	1 名
	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 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 ☒ 有・ ☐ 無 ☒ 専用(水洗) ☒ 有・ ☐ 無 ☒ 有・ ☐ 無 ☒ 有・ ☐ 無 ☒ 有・ ☐ 無 ☒ 有・ ☐ 無 ☒ 有・ ☐ 無 ☒ 有 ☒ 有(IH・ガス)・ ☐ 無 ☒ 有・ ☐ 無(エアコン 1 台実装) ☒ 有・ ☐ 無 ☒ 有・ ☐ 無 ☒ 有・ ☐ 無 ☒ 有・ ☐ 無(エリアネットワーク TV) ☒ 有・ ☐ 無 ☒ 有・ ☐ 無 ☒ 有・ ☐ 無 ☒ 有・ ☐ 無 ☒ 有・ ☐ 無
		使用可能電気容量 ガス 上水道		(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

		下水道	☒ (公共下水道・浄化槽)・無
共 用 部 分	設 備 等	食堂	☒ ・無
		食堂個室	☒ ・無
		応接室	☒ ・無
		台所(厨房)	有・ ☒ 無
		パントリー	☒ ・無
		収納設備	☒ ・無
		個浴室	☒ ・無
		緊急通報設備	☒ ・無
		その他グランクレール HARUMI FLAG ケアレジデンス管理及び サービスに関する規程(以下「管 理及びサービスに関する規程」 という。)に定める設備等	☒ ・無

4. 契約期間等

契約締結日	_____年____月____日
入居予定日 兼 入居日	_____年____月____日
実際の入居日※	_____年____月____日 (甲の署名_____) ※入居日が上記と異なる場合にのみ使用
短期解約特例の適用期限(入居 日から起算して3ヶ月)	_____年____月____日 (変更後)_____年____月____日 ※入居日が変更された場合にのみ使用
本契約終了日	借主の死亡又は本契約の解除もしくは解約その他本契約 の規定に基づき本契約が終了した場合

5. 前払金

高齢者の居住の安定確保に関する法律第7条第1項第6号ニ及び第54条第6号に規定する前払金(以下「前払金」という。)	総額		金	円
	内 訳	① 想定居住期間内の家賃相当額	金	円
		② 想定居住期間を超えて契約が継続する場合に備えて事業者が受領する額《非返還対象分》		

	<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 10%;"></td> <td style="width: 10%;"></td> <td style="width: 80%; text-align: right;">金 円</td> </tr> <tr> <td colspan="2"></td> <td style="text-align: right;">(前払金に占める割合は 30%)</td> </tr> </table> ※消費税は非課税 ※①につき、想定居住期間 1 ヶ月あたり 円			金 円			(前払金に占める割合は 30%)								
		金 円													
		(前払金に占める割合は 30%)													
使途及び算定根拠	【使途】 本物件の終身にわたる家賃として受領します。高齢者の居住の安定確保に関する法律第 7 条第 1 項第 6 号ハにおいて受領が禁止されている権利金又は対価性のない金品に該当しません。 【算定根拠】 算定にあたっては、厚生労働省の有料老人ホーム設置運営標準指導指針(平成 27 年 3 月 30 日付老発 0330 第 3 号)及び厚生労働省・国土交通省の事務連絡(平成 23 年 11 月 22 日付)で示された算式に基づき算定します。具体的な算定方法は別表第 5 で示します。														
支払方法	甲は、以下の方法により、事業者に対して銀行振込により支払うものとします。 <table border="1" style="width: 100%; margin-bottom: 10px;"> <tr> <td style="width: 60%;">金額(非課税)</td> <td style="width: 40%;">支払期限</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">前払金 円</td> <td style="text-align: center;">年 月 日</td> </tr> </table> <table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%;">振込先金融機関名</td> <td style="width: 50%;">三菱 UFJ 銀行 渋谷支店</td> </tr> <tr> <td>口座種別</td> <td>普通</td> </tr> <tr> <td>口座番号</td> <td>3514950</td> </tr> <tr> <td>口座名義人</td> <td>カトウキユウイーライフデザイン</td> </tr> <tr> <td>振込手数料負担者</td> <td>甲</td> </tr> </table>	金額(非課税)	支払期限	前払金 円	年 月 日	振込先金融機関名	三菱 UFJ 銀行 渋谷支店	口座種別	普通	口座番号	3514950	口座名義人	カトウキユウイーライフデザイン	振込手数料負担者	甲
金額(非課税)	支払期限														
前払金 円	年 月 日														
振込先金融機関名	三菱 UFJ 銀行 渋谷支店														
口座種別	普通														
口座番号	3514950														
口座名義人	カトウキユウイーライフデザイン														
振込手数料負担者	甲														
想定居住期間内の家賃相当額の充当(以下「償却」という。)の開始日	年 月 日 (入居日と同日)														

前払金の償却期間及び甲の想定居住期間	ヶ月 (以下「想定居住期間」という。)
償却方法	前払金のうち、「①想定居住期間内の家賃相当額」(前払金に占める割合は 70%)は、甲の想定居住期間に応じて毎月均等に償却します。
非返還対象分及び事業者への帰属時期	・乙は、前払金のうち「②想定居住期間を超えて契約が継続する場合に備えて事業者が受領する額」を、前払金の非返還対象分(前払金に占める割合は 30%)とします。 ・非返還対象分の乙への帰属時期は、税法に則り、前払金の償却の開始日とします。 ・この額は、第 15 条(入居後 3 ヶ月経過前の契約終了)による契約終了の場合を除き、返還しません。
甲の想定居住期間内に本契約が終了する場合の返還金の算定方法	・甲の想定居住期間内に、甲の死亡又は本契約の解除もしくは解約により本契約が終了する場合、甲(甲が生存していない場合には返還金受取人)に、次の算定式に基づき算出される額を前払金から返還します。 《返還金算定式》(※1) 1 ヶ月分の本物件の家賃等の額(※2) ×(本契約終了日以降、甲の想定居住期間満了日までの期間) (※1) 本契約終了日又は甲の想定居住期間満了日が属する月が 1 ヶ月に満たない場合には、1 ヶ月を 30 日として日割計算した額とし、1,000 円未満の端数が生じた場合は、これを切り上げます。 (※2) 1 ヶ月分の本物件の家賃等の額は、想定居住期間内の家賃相当額を、甲の想定居住期間(月数)で割り返した額です(小数点以下切捨)。 《算式》：＝想定居住期間内の家賃相当額 ÷ 甲の想定居住期間(月数) ・甲の想定居住期間経過後も本契約が継続する場合の返還金はありませんが、家賃相当額の追加徴収も行いません。
前払金の返還債務の保全措置	高齢者の居住の安定確保に関する法律第 7 条第 1 項第 8 号及び第 54 条第 6 号で定める前払金の返還債務の保全措置を、次の方法で行います。 不動産信用保証株式会社との間で保証委託契約を締結する。

短期解約特例	・乙は、国土交通省・厚生労働省関係高齢者の居住の安定確保に関する法律施行規則に従って短期解約特例を定め、入居後3ヶ月が経過するまでの間に、甲の死亡又は本契約の解除もしくは解約により本契約が終了する場合、以下の算定式に基づき算定される額を前払金から返還します。			
	<table border="1"><tr><td>《返還金算定式》(※1)</td></tr><tr><td>前払金</td></tr><tr><td>－(1日あたりの本物件の家賃等の額(※2)</td></tr><tr><td>×入居日から起算して本契約が終了した日までの日数)</td></tr></table> (※1) 1,000円未満の端数が生じた場合は、これを切り上げます。 (※2) 1日あたりの本物件の家賃等の額は、1ヶ月を30日として、次の算式により算出します。 《算式》： 1日あたりの本物件の家賃等の額 ＝1ヶ月分の家賃等の額÷30日 ＝想定居住期間内の家賃相当額 ÷甲の想定居住期間(月数)÷30日	《返還金算定式》(※1)	前払金	－(1日あたりの本物件の家賃等の額(※2)
《返還金算定式》(※1)				
前払金				
－(1日あたりの本物件の家賃等の額(※2)				
×入居日から起算して本契約が終了した日までの日数)				

6. 提供するサービスの内容及び入居後に支払う費用の内容

提供するサービス	サービス内容	1. 別表第 1(1)に掲げる提供サービス(以下「提供サービス」という。) 2. 別表第 1(2)に掲げる選択サービス(以下「選択サービス」という。)のうち甲が選択したもの 3. 別表第 1(3)に掲げる生活サポートサービス(以下「生活サポートサービス」という。) 但し、甲乙間で特定施設入居者生活介護等利用契約(本契約第 1 条第 4 項に定める意義を有する。)を締結している場合を除く。		
	サービスの提供方法	常駐する者及び時間帯(入居状況等に合わせて以下の人員を配置) (日中) 2～4 名 7:30 ～ 20:00 (夜間)2 名 20:00 ～ 7:30		
	サービス提供事業者名	〒150-0043 東京都渋谷区道玄坂一丁目 10 番 8 号 株式会社東急イーライフデザイン 代表取締役 大柴 信吾 電話番号: 03-6455-1236 提供事業内容:提供サービス、選択サービス及び生活サポートサービス		
	1	提供サービスの費用(以下「サービス費」という。)	金額	支払期限
		月額 (うち本体価格 消費税	金 110,000 円 100,000 円 10,000 円)	翌月分を 当月 27 日まで (注)

	2	選択サービスの費用(以下「選択サービス費」という。)	金額 管理及びサービスに関する規程に表示された料金 ※消費税を含む	支払期限 前月分を 当月 27 日まで
	3	生活サポートサービスの費用(以下「生活サポートサービス費」という。)	金額 月額 金 132,000 円 (うち本体価格 120,000 円 消費税 12,000 円)	支払期限 翌月分を 当月 27 日まで (注)
		支払方法	口座自動振替方式	
管理費			金額	支払期限
		管理費	月額 金 70,000 円 ※消費税は非課税	翌月分を 当月 27 日まで (注)
		支払方法	口座自動振替方式	
その他		電話、各種放送受信料等	管理及びサービスに関する規程の定めに従い別途実費負担 ※消費税を含む	
		支払方法	口座自動振替方式	

(注) 入居日の属する月(以下「入居月」という。)分及び入居月の翌月分の費用の支払期限は、入居月の 27 日まで(入居月の 27 日までに口座自動振替が完了しない場合は、入居月の翌月 27 日まで)とします。

第 1 章 総則

(契約の締結)

- 第 1 条 借主(以下「甲」という。)と貸主兼サービス提供事業者(以下「乙」という。)は、本物件及び表題部 6. に記載する提供する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状況把握・生活相談サービス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が提供されるものに係る法第 52 条第 1 項に規定する終身建物賃貸借契約を締結した。また、甲及び乙は、乙が本契約の内容を補完するために作成した管理及びサービスに関する規程を、本契約の内容とすることに合意する。
- 2 建物の賃貸借が終了した場合には、サービスの提供も終了するものとする。

- 3 法第7条第1項第5号に定める状況把握サービス及び生活相談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。但し、甲の責めによらない事由によりサービスの提供が終了した場合には、甲は、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。
- 4 本契約の有効期間中、甲が入居後、要支援又は要介護認定を受け、本物件を利用しながら、介護保険法及びその他の法令に定める「介護予防特定施設入居者生活介護」又は「特定施設入居者生活介護」を選択する場合には、別途、甲乙間で特定施設入居者生活介護等利用契約(以下「特定施設入居者生活介護等利用契約」という。)を締結することとする。
- 5 甲は、本物件の適切な運営について家族等の理解と協力が得られるように努めるものとする。

(契約の始期等)

第2条 本契約は、表題部 4. 記載の契約締結日から効力を生じる。

- 2 前払金の償却の開始日並びに表題部 6. 記載のサービス費、生活サポートサービス費(甲乙間で特定施設入居者生活介護等利用契約を締結している場合を除く。)及び管理費の起算日は、表題部 4. 記載の入居日とする。
- 3 甲又は乙は、表題部 4. 記載の入居予定日以外の日の入居を希望する場合、その旨を直ちに相手方に通知し、入居日の変更について協議するものとする。入居日が変更された場合、甲が本物件に入居した日を表題部 4. 記載の実際の入居日欄に甲の署名とともに記入することとし、入居日の変更に伴い本契約の内容に変更が生じる場合には、甲、乙、身元引受人(以下「丙」という。)及び法定代理人又は代理人(以下「丁」という。)間で別途書面を締結するものとする。
- 4 甲及び乙は、甲が前項による合意をすることなく入居を延期した場合には、管理費、サービス費、生活サポートサービス費(甲乙間で特定施設入居者生活介護等利用契約を締結している場合を除く。)その他費用の起算日、入居予定日、本契約継続の適否等について協議し、甲乙丙丁間で書面により合意するものとする。

(契約の存続及び終了)

第3条 本契約は、甲の死亡に至るまで存続し、かつ、甲が死亡した時に終了する。

- 2 前項のほか、本契約は、本物件が滅失したとき又は本契約の条項に基づき本契約が解除もしくは解約されたときに終了する。

(使用目的)

第4条 甲は、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 各種費用の支払い

(前払金)

- 第5条 甲は、表題部 5. の記載に従い、前払金を乙に支払わなければならない。
- 2 甲の想定居住期間内に、甲の死亡又は本契約の解除もしくは解約により本契約が終了する場合、乙は、本契約終了日の翌日から起算して 3 ヶ月以内に、表題部 5. 記載の「甲の想定居住期間内に本契約が終了する場合の返還金の算定方法」に定める返還金算定式により算定される額を甲(甲が生存していない場合には返還金受取人)に返還しなければならない。
 - 3 前項に基づく返還金は、無利息とする。
 - 4 乙は、法第7条第1項第8号及び第54条第6号の規定に従い、前払金の返還債務を負うこととなる場合に備えて以下の保全措置を講じなければならない。

保証機関: 不動産信用保証株式会社

保証金額: 前払金のうち、甲の想定居住期間のうち残存する期間に係る額又は 500 万円のいずれか低い方の金額を保証。

(管理費)

- 第6条 甲は、共用施設、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、清掃費及び設備維持費、住戸内の光熱費及び上下水道使用料並びに管理部門の人件費(以下この条において「維持管理費」という。)に充てるため、管理費を乙に支払うものとする。なお各住戸専用部分の光熱水費は、各入居者の住戸内の電気及び上下水道の使用量の多寡にかかわらず、建物全体にかかる光熱水費から事務所、併設施設及び共用利用部分で使用する光熱水費を除いた額を各住戸で均等に除した額として、管理費に含めるものとする。
- 2 甲は、管理費を甲の本物件への居住の有無、その他一切の事情にかかわらず、本契約期間中、表題部 6. 記載の通り、乙に支払わなければならない。
 - 3 1 ヶ月に満たない期間の管理費は、1 ヶ月を 30 日として日割計算した額とし、1,000 円未満の端数が生じた場合は、これを切り捨てる。
 - 4 乙は、維持管理費の増減により管理費が不相当となったときは、消費者物価指数、雇用情勢その他の経済事情の変動を勘案し、第 30 条記載の意見交換会で、甲等に説明の上、管理費を改定することができる。乙は、改定する旨を甲、丙又は丁に事前に通知する。

(住戸におけるその他費用等)

第7条 住戸における電話、各種放送受信料等の利用料は、甲の負担とする。

- 2 甲は本物件の引渡しにあたり、本契約期間中、甲の負担により、乙が指定する賠償責任保険等に参加しなければならない。

(サービスの内容、料金等)

第8条 乙は、甲に対し、甲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、別表第1(1)記載の提供サービスを提供し、甲は、提供サービスの対価としてサービス費を乙に支払う。

- 2 乙は提供サービス、別表第1(2)記載の選択サービス及び別表第1(3)記載の生活サポートサービスに関する具体的内容並びに甲のサービス利用方法及び手続き等を管理及びサービスに関する規程に定め、甲、乙共にこれを遵守する。乙は、第30条記載の意見交換会で、甲の意見を聴いた上で別表第1(1)記載の提供サービス、別表第1(2)記載の選択サービス又は別表第1(3)記載の生活サポートサービスの内容を変更(追加及び廃止を含む。)することができる。
- 3 甲は、表題部6.の記載に従い、サービス費を乙に支払わなければならない。但し、甲の入院により甲が本物件を連続して30日を超えて不在にした場合、31日目以降不在日に係るサービス費については、1ヶ月を30日として日割計算して得た1日あたりのサービス費の額の半額分を減額し、後日精算する。
- 4 甲は、選択サービスを利用した場合には、管理及びサービスに関する規程の定めるところにより、選択サービス費を乙に支払わなければならない。
- 5 甲は、表題部6.の記載に従い、生活サポートサービス費を乙に支払わなければならない。但し、甲乙間で特定施設入居者生活介護等利用契約を締結している場合を除く。
- 6 1ヶ月に満たない期間のサービス費及び生活サポートサービス費は、1ヶ月を30日として日割計算した額とし、1,000円未満の端数が生じた場合は、これを切り捨てる。
- 7 管理及びサービスに関する規程で別に定める場合を除き、甲は、事前に注文した食事サービスを利用しない場合には、当該食事サービスの利用予定日の3日前までに、乙の定める欠食届を乙に提出するものとし、当該欠食届の提出があったときは、欠食分の料金の支払いは要しない。甲が、当該食事サービスの利用予定日の3日前までに欠食届を提出しないときは、甲は、食事サービスの料金全額を乙に支払うものとする。但し、管理及びサービスに関する規程でこれと異なる定めがある場合はそれに従う。
- 8 甲が、医師からの食事に関する指示書に基づき乙から経管栄養の提供を受ける場合でも、追加の費用負担は生じない。
- 9 乙は、サービス内容の変更等によりサービス費、選択サービス費又は生活サポートサービス費が不相当となったときは、消費者物価指数、雇用情勢その

他の経済事情の変動を勘案し、第 30 条記載の意見交換会で、甲等に説明の上、サービス費、選択サービス費又は生活サポートサービス費を改定することができる。乙は、改定する旨を甲、丙又は丁に事前に通知する。

- 10 乙は、甲からの苦情申立てに対応する責任窓口を管理及びサービスに関する規程等に定め、状況把握・生活相談サービス等の提供に係る甲の苦情等に対し、誠実かつ迅速に対応するものとする。

(消費税の変更等)

第 9 条 甲及び乙は、本契約書記載の各種費用について、消費税及び地方消費税を含む価格を表示するものとする。なお、消費税又は地方消費税が変更になった場合には、直ちにそれに従って、当該表示金額は変更されるものとする。

第 3 章 利用方法

(禁止又は制限される行為)

- 第 10 条 甲は、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 甲及び丙は、第 5 条第 2 項記載の返還金に関する返還請求権及び前払金に関する保証機関に対する保証金額の支払請求権を第三者に譲渡し又は債務の担保の用に供してはならない。
- 3 甲は、乙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、改造もしくは模様替え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。
- 4 甲及び丙は、本物件の使用にあたり、別表第 2 に記載の禁止される行為を行ってはならない。
- 5 甲は、本物件の使用にあたり、別表第 2 に記載の制限される事項を遵守するものとする。
- 6 前二項のほか、乙が掲示等により禁止又は制限される事項を定めた場合には、甲はこれに従うものとする。

(契約期間中の修繕)

- 第 11 条 乙は、甲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、甲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、甲が負担しなければならない。
- 2 前項の規定に基づき乙が修繕を行う場合は、乙は、予め、その旨を甲、丙又は丁に通知しなければならない。この場合においては、甲は、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 甲は、乙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。

(損害賠償)

- 第 12 条 甲、来訪者、丙、丁、返還金受取人及び第 29 条に定める滞在者等が、故意又は過失により、本物件、他の借主又は第三者に人的又は物的損害(破損、故障、焼損等を含む。)を与えたときは、甲は速やかにその旨を乙に通知し、かつその請求に従い、直ちに原状回復その他の方法により損害の賠償をしなければならない。
- 2 天災、地変、火災、盗難、器物破損、その他乙の責めに帰することのできない事由に基づく事故又は乙の行う本物件の維持保全に必要な工事等による本物件の使用停止等により甲の被った損害に対して、乙はその責めを負わない。

(住戸への立入り)

- 第 13 条 乙は、甲の介護上必要があると認められる場合もしくは甲の利用する住戸の管理、衛生(住戸清掃を含む。)、防火、防災、本物件の保全その他本物件の管理上特に必要がある場合又は甲もしくは第三者の生命、身体、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は、いつでも甲の住戸に立ち入ることができる。但し、乙は、甲のプライバシー等の保護について可能な限り十分に配慮するものとする。
- 2 本契約終了後から住戸の明渡しまでの期間において、当該住戸を賃借しようとする者が下見をするときは、乙及び下見をする者は、予め甲の承諾を得て、住戸に立ち入ることができる。

第 4 章 解除、明渡し等

(甲からの解約)

- 第 14 条 甲は、次のいずれかに該当する場合には、乙に対して、少なくとも 1 ヶ月前までに書面による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。なお、解約の申入れは、乙の定める解約届を乙に届け出ることによって行うものとする。
- (1) 療養、老人ホームへの入所その他のやむを得ない事情により、甲が本物件に居住することが困難となった場合
 - (2) 親族と同居するため、甲が本物件に居住する必要がなくなった場合
 - (3) 乙が法第 68 条の規定による命令に違反した場合
- 2 甲は、前項各号に該当しない場合にあつては、少なくとも 3 ヶ月前に乙の定める解約届を乙に届け出ることにより、本契約を解約することができる。

- 3 前二項の規定にかかわらず、甲は、本条第 1 項の場合にあっては、解約申入れの日から 1 ヶ月分の家賃、管理費、サービス費及び生活サポートサービス費(特定施設入居者生活介護等利用契約を締結している場合を除く。)相当額を乙に支払うことにより、解約申入れの日から起算して 1 ヶ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、本条第 2 項の場合にあっては、解約申入れの日から 3 ヶ月分の家賃、管理費、サービス費及び生活サポートサービス費(特定施設入居者生活介護等利用契約を締結している場合を除く。)相当額を乙に支払うことにより、解約申入れの日から起算して 3 ヶ月を経過するまでの間、随時に本契約を解約することができる。
- 4 甲が前各項に従い書面による解約の申入れを行わずに住戸を退去した場合、乙が甲の退去の事実を知った日の翌日から起算して 3 ヶ月の経過をもって、本契約は解約されたものとみなす。

(入居後 3 ヶ月経過前の契約終了)

- 第 15 条 前条の規定にかかわらず、甲は、入居日から 3 ヶ月が経過する日までの間、乙の定める解約届を乙に届け出ることによって本契約を解約することができる。
- 2 甲の入居日から 3 ヶ月以内に、甲の死亡又は本契約の解除もしくは解約により本契約が終了した場合、乙は、第 5 条第 2 項の規定にかかわらず、表題部 5. 記載の「短期解約特例」に定める返還金算定式により算定される額を、住戸の明渡し後 90 日以内に、甲(甲が生存していない場合には返還金受取人)に無利息で返還する。
 - 3 前条の規定にかかわらず、甲は、本契約の締結日から入居日の前日までの間、書面によって乙に通知して、本契約を解約することができる。この場合、乙は、甲(甲が生存していない場合には返還金受取人)に対して、受領済みの金員の全額を速やかに無利息で返還する。

(乙からの解約)

- 第 16 条 乙は、次のいずれかに該当する場合には、都道府県知事の承認を受けて、甲に対して少なくとも 6 ヶ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。
- (1) 本物件の老朽、損傷、一部の滅失その他の事由により、家賃の価額その他の事情に照らし、本物件を法第 54 条第 1 号に掲げる基準等を勘案して適切な規模、構造及び設備を有する賃貸住宅として維持し又は当該賃貸住宅に回復するのに過分の費用を要するに至った場合
 - (2) 甲が、本物件に長期間にわたって居住せず、かつ、当面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場合
- 2 前項第 1 号により解約する場合には、乙は、甲の新たな転居先について、甲及び丙と誠意をもって協議する。

- 3 乙は、甲の病院への入院又は心身の状況の変化を理由として本契約を解約することはできない。但し、当該理由が生じた後に、甲及び乙が本契約の解約について合意した場合は、この限りでない。

(契約の解除)

第 17 条 乙は、甲が次に掲げる義務に違反した場合において、乙が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、90 日の予告期間において本契約を解除することができる。

- (1) 第 4 条に規定する本物件の使用目的遵守義務
 - (2) 第 10 条各項に規定する義務
 - (3) その他本契約書に規定する甲の義務
- 2 乙は、甲、丙又は丁が次に掲げる義務に違反した場合において、乙が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ないときは、90 日の予告期間において本契約を解除することができる。
 - (1) 管理費もしくはサービス費その他費用の支払義務(3 回以上遅滞し又は 3 ヶ月以上滞納した場合に限る。)
 - (2) 第 11 条第 1 項後段に規定する費用負担義務
 - 3 乙は、甲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、90 日の予告期間において本契約を解除することができる。
 - 4 乙は、甲、甲の家族又は丙等による、乙の役職員や他の入居者等に対するハラスメント(身体的暴力、精神的暴力及びセクシュアルハラスメントなど。)により、甲との信頼関係が著しく害され事業の継続に重大な支障が及んだときは、90 日の予告期間において本契約を解除することができる。

(契約の終了)

第 18 条 本契約は、本物件の全部が滅失その他の事由により第 4 条記載の目的に従った使用をすることができなくなった場合には、当然に終了する。

(明渡し)

第 19 条 甲及び丙は、乙に対し以下の通り本物件を明け渡さなければならない。

- (1) 第 17 条の規定に基づき本契約が解除された場合、直ちに明け渡すものとする
- (2) 第 14 条、第 15 条又は第 16 条の規定に基づき本契約を解約する場合、本契約が終了する日までに明け渡すものとする
- (3) 甲が死亡した場合、乙が甲の死亡を確認してから 30 日を経過する日までに、明け渡すものとする
- (4) 前条により本契約が終了した場合、別途甲が指定する日までに明け渡

すものとする

- 2 甲又は丙は、前項の明渡しをするときには、明渡日を事前に書面により乙に通知しなければならない。
- 3 甲又は丙は、本条第 1 項の明渡期限までに本物件を明け渡さない場合、明渡期限の翌日から明渡完了の日までの期間に相当する、想定居住期間内の家賃相当額及び表題部 6. に記載された管理費相当額を違約金として乙に支払うほか、乙に損害がある場合にはその損害を賠償する。
- 4 甲、甲の相続人、丙又は丁が、本契約の終了日から 30 日を経過する日までに甲の残置物を引き取らない場合にあつては、甲、甲の相続人、丙及び丁は所有権を放棄したものとみなし、乙は、甲、甲の相続人、丙又は丁の負担により当該残置物を処分することができるものとする。

(明渡し時の原状回復)

- 第 20 条 甲は、前条に基づく本物件の明渡しにあたり、通常の使用に伴い生じた本物件の損耗及び経年変化並びに甲の責めに帰することができない事由による損傷を除き、本物件を原状回復しなければならない。
- 2 前項の原状回復は、乙が指定する第三者が行うものとし、これに要した費用を甲が負担する。
 - 3 甲及び乙は、本物件の明渡しにあたり、契約時に特約を定めた場合は当該特約を含め、別表第 4 の規定に基づき原状回復の内容及び方法について協議するものとする。
 - 4 甲又は丙は、乙の書面承諾を得て住戸内等の造作設置、模様替え等を行った場合においても、本物件の原状回復義務を免れず、乙に対し、有益費の償還請求権、造作買取請求権、その他いかなる名目における請求権も有しない。

(精算)

- 第 21 条 本契約が終了した場合において、甲の乙に対する未払債務がある場合には、甲及び丙は、乙に対し未払債務を住戸の明渡しの日までに支払う。
- 2 乙は、本契約第 5 条第 2 項及び第 15 条第 2 項により前払金の一部の返還債務を負っている場合には、甲の乙に対する未払債務額を当該返還債務額から差し引くことで精算することができる。この場合、乙は、返還債務額から差し引く債務の額の内訳を、甲、丙、丁及び返還金受取人に明示する。

第5章 代理人、身元引受人及び返還金受取人

(代理人)

第22条 甲は、原則として日本国内に居住する甲より若い代理人1名を置く。但し、入居時に甲に法定代理人が選任されている場合は、原則として法定代理人を代理人とする。

- 2 甲は、前項の代理人に対し、本契約の履行に関する一切の権限を委託し、これに伴う代理権を付与する。但し、丁が法定代理人ではない場合で、甲が本物件に入居した後に甲に法定代理人が選任されたときは、甲は、甲の代理人を当該法定代理人に変更するよう努めるものとする。
- 3 代理人は、連帯保証人として、本契約に基づく甲の乙に対する債務について、表題部 1. に記載する極度額を限度として甲と連帯してその責めを負う。なお、代理人が変更された場合、変更後に生じた甲の債務については、変更前の代理人の連帯保証の対象とはならないものとする。
- 4 甲は、本契約が終了するまで、代理人に対する委任及び代理権の付与を解除しない。但し、乙及び代理人の書面による承諾があった場合はこの限りでない。
- 5 甲は、丁を代理人として定める。
- 6 丁が法定代理人の場合には、本条第3項の規定は、丁に適用しない。

(身元引受人)

第23条 甲は、原則として日本国内に居住する甲より若い身元引受人1名を定める。

- 2 身元引受人は、次の各号の責めを負う。
 - (1) 連帯保証人として、本契約に基づく甲の乙に対する債務について、表題部 1. に記載する極度額を限度として甲と連帯して履行の責めを負うとともに、乙と協議し、必要なときは甲の身柄を引き取る
 - (2) 甲に関する乙から身元引受人への連絡・協議等に協力する
 - (3) 甲が死亡した場合に甲の身柄及び遺留金品を引き受ける
- 3 甲は、丙を身元引受人として定める。
- 4 身元引受人は、丁(法定代理人を除く)を兼ねることができる。

(返還金受取人)

第24条 甲は、甲が死亡した場合に本契約の終了に伴う返還金の返還を受ける者として、返還金受取人1名を定めるものとする。

- 2 返還金受取人は、丙又は丁がこれを兼ねることができる。
- 3 返還金受取人に次条各号に掲げる事項が発生した場合のほか、返還金受取人による返還金の受取りに支障が生じた場合、甲、丙、丁及び返還金受取人は、乙に対し、直ちにその旨を通知するとともに、甲は、乙の承認を得

て、新たな返還金受取人を定めるものとする。

(乙への通知を要する事項)

第 25 条 甲、丙及び丁は、次に掲げる事項が発生した場合には、その内容を直ちに乙に通知しなければならない。

- (1) 甲、丙、丁又は返還金受取人が住所、氏名又は電話番号を変更した場合
- (2) 甲、丙、丁又は返還金受取人が死亡した場合
- (3) 甲、丙、丁又は返還金受取人が強制執行、仮差押え、仮処分又は競売の申立てを受けた場合
- (4) 甲、丙、丁又は返還金受取人が破産もしくは民事再生の申立てを受けた場合又はこれらの申立てをした場合
- (5) 甲、丙、丁又は返還金受取人に対して、法令等に基づく成年後見制度による後見人、保佐人もしくは補助人の審判があった場合又は任意後見契約に関する法律に基づく任意後見監督人の選任が請求された場合
- (6) 甲が、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場合
- (7) その他乙が別に定める事項

(身元引受人等の変更)

第 26 条 乙は、丙、丁又は返還金受取人が前条第 2 号、第 3 号、第 4 号又は第 5 号に該当する場合には、甲に対して新たに身元引受人、代理人又は返還金受取人(以下本条において「身元引受人等」という。)を定めることを請求できる。

- 2 甲は、前項による請求を受けた場合、直ちに乙が認める新たな身元引受人等を定めなければならない。なお、甲が乙の認める新たな身元引受人等を定めることができない場合、甲は、乙の指定する身元引受人等選任の代替措置を講じるものとする。
- 3 本条に基づき又は甲が乙の同意を得て、新たな身元引受人等が定められたときは、本契約において「丙」とあるのは、当該新たな身元引受人と、「丁」とあるのは、当該新たな代理人と、「返還金受取人」とあるのは、当該新たな返還金受取人と、それぞれ読み替える。

第 6 章 その他

(業務の委託)

第 27 条 乙は、本物件の管理運営(甲へのサービス提供を含む。)にかかる業務の一部を管理及びサービスに関する規程に記載された委託先に委託することが

できるものとする。

(反社会的勢力の排除)

第 28 条 甲及び乙は、相手方に対し、次の各号の事項を表明し、保証するものとし、甲は、乙に対し、丙、丁及び第 29 条に定める滞在者が次の各号を充足することを表明し、保証する。

- (1) 本契約締結時及び本契約締結後において、自ら、自らの役員・使用人・従業員等、親会社、子会社又は関連会社(以下総称して「対象者」という。)が、暴力団、暴力団関係企業、総会屋もしくはこれらに準ずる者又はこれらの構成員(以下総称して「反社会的勢力」という。)のいずれにも該当しないこと
 - (2) 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
- 2 前項のほか、甲及び乙は、相手方に対し、対象者が直接・間接を問わず次の各号記載の行為を行わないこと及び今後も行いう予定がないことを表明し、保証するものとし、甲は、乙に対し、丙、丁及び第 29 条に定める滞在者が、直接・間接を問わず次の各号記載の行為を行わないこと及び今後も行いう予定がないことを表明し、保証する。
- (1) 自ら又は第三者を利用した、詐欺、暴力的行為、脅迫的言辞又は法的な責任を超えた不当な要求等の行為
 - (2) 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
 - (3) 反社会的勢力から名目の如何を問わず、資本・資金を導入し又は関係を構築する行為
 - (4) 反社会的勢力に対して名目の如何を問わず、資金提供をする行為
 - (5) 反社会的勢力をして自らの経営に関与させる行為
 - (6) 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し又は本物件に反社会的勢力を入居させもしくは反復継続して反社会的勢力を出入りさせる行為
- 3 甲及び乙は、相手方が前各項に違反していると合理的に判断したときは、相手方に対し、何ら催告もなく、甲乙間の全ての契約を解除することができ、相手方はこれに対し何ら異議を申し立てないものとする。
- 4 甲及び乙は、前項により解除した場合に、相手方が損害を被ったとしても、これを一切賠償する義務を負わないものとする。

(甲以外の第三者の滞在)

第 29 条 甲は、表題部 3. 記載の定員にかかわらず、事前に乙の承諾を得て、甲の付添い、介助、看護、その他の目的で、管理及びサービスに関する規程に定める日数を上限として、甲以外の第三者(以下「滞在者」という。)を滞在させるこ

とができる。

- 2 甲は、本物件について定められる管理及びサービスに関する規程等の諸規定を滞在者に遵守させ、滞在者が諸規定を遵守できないと乙が判断した場合には、甲は滞在者を速やかに退出させなければならない。

(意見交換会)

第 30 条 乙は、本物件の円滑な管理運営及びサービス提供を行うことを目的に、意見交換会を設置運営する。

- 2 乙は、意見交換会の設置運営に関する細則を、管理及びサービスに関する規程に定める。

(秘密保持)

第 31 条 乙は、次の各号のいずれかに該当する場合を除いて、本契約期間中及び本契約終了後も、業務上知り得た甲及びその家族に関する秘密並びに個人情報

- (1) 甲又は第三者の生命・身体・財産等に危険がある場合
- (2) 法令に基づき開示を求められた場合
- (3) 第 28 条の表明保証に違反していることが判明した場合
- (4) 甲又は甲の家族の事前の同意がある場合

(協議)

第 32 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。

(合意管轄)

第 33 条 本契約に起因する紛争が生じたときは、東京地方裁判所をもって第一審管轄裁判所とすることを、甲、乙、丙及び丁は予め合意する。

(建物賃貸借契約の終了)

第 34 条 甲及び乙は、本物件の建物所有者と東急住宅リース株式会社との間で締結されたマスターリース契約(以下「基契約」という。)に基づき東急住宅リース株式会社が本物件を賃借し、乙と東急住宅リース株式会社との間の建物賃貸借契約(以下「転貸借契約」という)に基づき、乙が本物件を転借しているものであることを確認する。

- 2 乙は、基契約又は転貸借契約の終了にあたり建物を明け渡す場合には、6 ヶ月以上の予告期間をおいて甲に通知するとともに、甲の新たな転居先の確保について甲及び丙と誠意をもって協議する。

以上

別表第1 (第8条関係)

(1)提供サービス	(2)選択サービス	(3)生活サポートサービス(甲乙間で特定施設入居者生活介護等利用契約を締結している場合を除く。)
・ フロントサービス	・ 食事サービス	・ 状況把握・安否確認サービス
・ アクティビティサービス	・ 日常支援サービス③	・ 生活相談サービス
・ 日常支援サービス①	上記の他、乙が管理及びサービスに関する規程に記載するサービス	・ 緊急時対応サービス
・ 防犯・防災サービス		・ 日常支援サービス②
・ 送迎サービス		・ 健康管理サービス
上記の他、乙が管理及びサービスに関する規程に記載するサービス		上記の他、乙が管理及びサービスに関する規程に記載するサービス

※サービス提供内容の詳細については、管理及びサービスに関する規程を参照ください。

別表第2 (第10条第4項及び第5項関係)

禁止される行為	
(1) 権利関係における禁止事項	
①	本物件の賃借権の全部もしくは一部を譲渡し又は住戸の全部もしくは一部を転貸すること
③	返還金に関する返還請求権及び前払金に関する保証期間に対する保証金額の支払請求権を第三者に譲渡し又は債務の担保の用に供すること
③	他の入居者が入居する住戸との交換その他上記①もしくは②に類する行為又は処分
(2) 所有物に関する禁止事項(危険物の所持)	
①	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、搬入、使用又は保管すること
(3) 住戸での禁止事項	
①	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
②	排水管を腐食させるおそれのある液体を流すこと
③	自炊すること(甲の自炊が安全上もしくは衛生上問題があると乙が判断した場合に限る)
④	乙の承諾なく、甲以外の第三者を滞在させること
⑤	乙に通知することなく、本物件を留守にすること
⑥	甲が乙の承諾を得ることなく、本物件の増築、改築、移転、改造もしくは模様替え又は本物件の敷地内における工作物の設置を行うこと
⑦	喫煙すること
(4) 共用部分における禁止事項	
①	階段・廊下等の共用部分に物品を置くこと
②	喫煙すること
③	乙の承諾なく、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
(5) バルコニーにおける禁止事項	
①	バルコニーを使用すること
(6) 騒音に関する禁止事項	
①	大音量でテレビ、ステレオ等の操作、ピアノ等の楽器演奏その他により、他の入居者の静穏な生活を損なうような騒音を出すこと
(7) 動物飼育に関する禁止事項	
①	ペットを飼育すること
②	敷地内、バルコニー等で、動物、小鳥等に餌付けをすること
(8) 駐停車に関する禁止事項	
①	敷地内に乙に無断で駐車又は停車すること
②	本物件周辺の道路に駐車又は停車すること
(9) その他の禁止事項	
①	徘徊・暴力・不潔行為・奇声を発する等他の入居者に明らかに不安感や不快感を与える又は迷惑をかける行為をすること
②	乙の承諾なく、住戸の鍵等を複製すること
③	本物件を故意又は重大な過失により、毀損・汚損・滅失する行為をすること
④	甲の身体的・精神的暴力、不当な言動等により、スタッフの人権及び職域が侵害され、本物件の健全な運営に支障を来すこと

- ⑤ 本物件又はその周辺において、著しく粗野も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与えること

制限される事項

(1) 用途制限

- ① 甲の居住の用途に限る

(2) 入居者以外の第三者の滞在に関する制限

- ① 本契約第 29 条の規定に従うものとする

(3) 住戸内等の造作、模様替え等に関する制限

- ① 甲は、住戸内等の造作、模様替え等を行う場合には、乙に対して、事前に、所定の書面によりその内容を申し出、乙の承諾を得るものとする
- ② 造作、模様替え等に関する業務は、乙が指定する第三者が行うものとし、これに要した費用は甲が負担するものとする

別表第3 (第11条第3項関係)

(1) 電球、蛍光灯、LED照明の取替え
(2) ヒューズの取替え
(3) 給水栓の取替え
(4) 排水栓の取替え
(5) その他費用が軽微な修繕

別表第4（第20条第3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、

- ・ 甲の故意・過失、善管注意義務違反、その他通常的使用方法を超えるような使用による損耗等については、甲が負担すべき費用となります。なお、震災等の不可抗力による損耗、上階の入居者など甲と無関係な第三者がもたらした損耗等については、甲が負担すべきものではありません。
- ・ 建物・設備等の自然的な劣化・損耗等(経年変化)及び甲の通常の使用により生ずる損耗等(通常損耗)については、乙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の通りですが、その概要は、下記の通りです。

Ⅰ. 本物件の原状回復条件

ただし、民法第90条並びに消費者契約法第8条、第8条の2、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. 乙・甲の修繕分担表

乙の負担となるもの	甲の負担となるもの
【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(甲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(甲所有)設置による壁	1. 甲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. 甲が結露を放置したことで拡大したカビ、シミ(乙に通知もせず、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、甲が放置したための壁の腐食

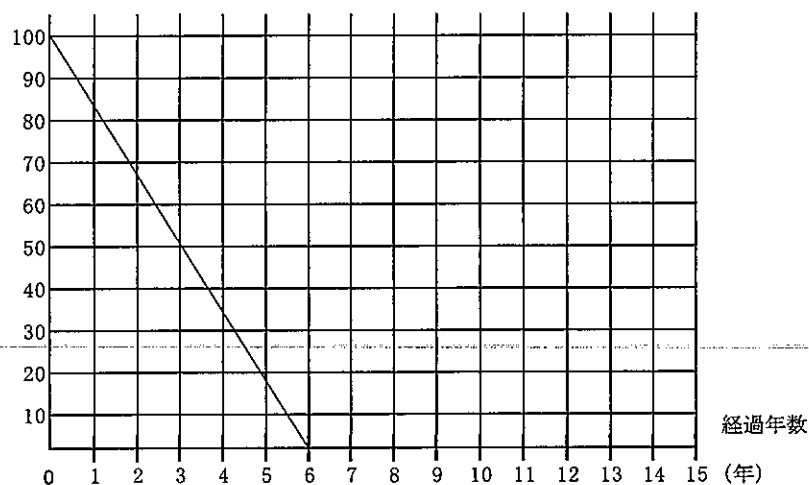
のビス穴、跡 5. クロスの変色(日照などの自然現象によるもの)	4. タバコ等のヤニ、臭い(喫煙等によりクロス等が変色したり、臭いが付着している場合) 5. 壁等のくぎ穴、ネジ穴(重量物をかけるためにあけたもので、下地ボードの張替えが必要な程度のもの) 6. 甲が天井に直接つけた照明器具の跡 7. 落書き等の故意による毀損
【建具等、襖、柱等】	
1. 網戸の張替え(特に破損はしていないが、次の入居者確保のために行うもの) 2. 地震で破損したガラス 3. 網入りガラスの亀裂(構造により自然に発生したもの)	1. 飼育ペットによる柱等のキズ、臭い(ペットによる柱、クロス等にキズが付いたり、臭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(甲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. IH調理器、換気扇等の油汚れ、すす(甲が清掃・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(甲が清掃・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

2. 甲の負担単位

負担内容		甲の負担単位		経過年数等の考慮
床	毀損部分の補修	畳	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、住戸全体	(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	m ² 単位 毀損等が複数箇所の場合は、住戸全体	(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)	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甲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	喫煙等により当該住戸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、住戸全体のクリーニング又は張替費用を甲負担とする	
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本単位	(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。交換費用相当分を甲負担とする。
	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。甲負担となるのは、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とする。

設備等の経過年数と甲負担割合(耐用年数 6 年定額法の場合)
甲負担割合(原状回復義務がある場合)



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、甲は、例外として、下記の費用については、甲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8条の2、第9条及び第 10 条に反しない内容に限ります)。

- ・ハウスクリーニング費用 金 円(うち本体価格 円、消費税 円)

算定式: $2,200 \text{ 円} / \text{m}^2$ (うち本体価格 2,000 円、消費税 200 円) $\times$ 住戸面積 (1 m^2 未満切り上げ)

- ・エアコンクリーニング費用 金 11,000 円(うち本体価格 10,000 円、消費税 1,000 円)

算定式: 円 / 台 (うち本体価格円、消費税円) $\times$ エアコン台数

甲

印

丁

印

別表第5 (表題部 5.関係)

「前払金」の算定根拠について

1. 「前払金」について

- (1) 本物件では、家賃相当額の支払方式について前払方式と月払方式を採用しています。
- (2) 前払方式とは、「(事業者が)終身にわたって受領すべき家賃等の全部又は一部を前払金として一括して受領するもの」(厚生労働省老健局長が定める「有料老人ホーム設置運営標準指導指針」(平成27年3月30日付老発0330第3号)(以下「指導指針」という。))及び厚生労働省老健局高齢者支援課・国土交通省住宅局安心居住推進課事務連絡「サービス付き高齢者向け住宅における家賃等の前払金の算定の基礎及び返還債務の金額の算定方法の明示について」(平成23年11月22日付)(以下「事務連絡」という。))参照で、ご入居者にとっては、居住期間を気にせずに住み続けられる支払方式です。

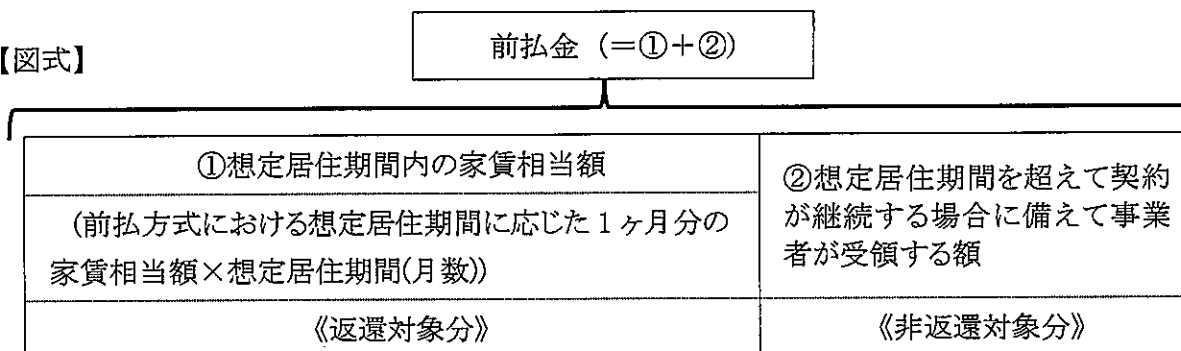
2. 前払方式の算定式について

- (1) 前払方式の算定の基礎については、指導指針及び事務連絡に定める以下の考え方に拠ります。

【算定の基礎】

$$\begin{aligned} \text{前払金} &= (\text{前払方式における想定居住期間に応じた1ヶ月分の家賃相当額} \\ &\quad \times \text{想定居住期間(月数)}) \\ &\quad + (\text{想定居住期間を超えて契約が継続する場合に備えて事業者が受領する額}) \end{aligned}$$

【図式】



- (2) (1)のうち、「想定居住期間」と「想定居住期間を超えて契約が継続する場合に備えて事業者が受領する額」の具体的な算定方法は、事務連絡で示された以下の考え方に拠ります。

想定居住期間 入居者のうち概ね50%の方が入居し続けることが予想される期間として、各有料老人ホーム・各サービス付き高齢者向け住宅がそれぞれ定める期間のことです。その期間は、入居時の年齢や性別、自立者か要介護者か、などに応じて、入居者の平均余命等を勘案して設定されます。 想定居住期間内の家賃相当額は、想定居住期間内に甲の死亡又は本契約の解除もしくは解約により契約が終了した場合、終了時期に応じてその一部が返金されます。
想定居住期間を超えて契約が継続する場合に備えて事業者が受領する額 生存率等を加味して決められる、想定居住期間経過後、入居者の全員が退去する時点までの将来の家賃負担分です。 この額は、入居契約が終了しても返還されません。 ※入居日から3ヶ月以内に入居契約が終了した場合を除きます。

3. 本物件における具体的な算定根拠について

(1) 想定居住期間の設定

想定居住期間は、事務連絡で示された考え方に則り、事業者及びそのグループ会社での介護付有料老人ホーム及びサービス付き高齢者向け住宅(以下、総称して「当社グループ介護付有料老人ホーム」という。)の入居者実績に基づく入居時の年齢、性別等を勘案し、一般社団法人全国特定施設事業者協議会が策定している自主基準適合審査用シートに記載されている有老協入居者基金(要介護データ)を用いて、介護付有料老人ホームにおける母集団の居住継続率が概ね50%になる期間を算定しました。その上で下表の通り3つの年齢区分に分け、当社グループ介護付有料老人ホームの入居者実績から想定される入居時平均年齢である83歳を76歳から85歳の区分における基準年齢とし、65歳から75歳の区分及び86歳以上の区分では、83歳に最も近い75歳及び86歳を各年齢区分における基準年齢と致しました。以下の通り、基準年齢における想定居住期間をもって各年齢区分の想定居住期間として決定しています。

年齢(歳)	65～75	76～85	86歳以上
想定居住期間(ヶ月)	84	72	60

(2) 想定居住期間を超えて契約が継続する場合に備えて事業者が受領する額の設定

一般社団法人全国特定施設事業者協議会の自主基準適合審査用シートに記載されている有老協入居者基金(要介護データ)を用いて、年齢区分毎の基準年齢における前払金合計額に対する想定居住期間を超えて契約が継続する場合に備えて事業者が受領する額を算定しました。当該額の前払金に対する割合は、入居者に分かりやすい料金体系とするため、各年齢区分における数値(一桁以下切捨)である30%として決定しています。

【参考：前払方式選択時の具体例】

グランクレールHARUMI FLAGケアレジデンス	入居時年齢 80歳	3011号室
前払金 (①+②) (総額)16,920,000円		
①想定居住期間内の家賃相当額 (前払方式における想定居住期間に応じた1ヶ月分の家賃相当額)×(想定居住期間(月数))		
11,844,000円 (前払金に占める割合は70%)		
算定式：235,000円×70%×72ヶ月		
②想定居住期間を超えて契約が継続する場合に備えて事業者が受領する額 《非返還対象分※》		
5,076,000円 (前払金に占める割合は30%)		

※入居日から3ヶ月以内に死亡又は解除もしくは解約により入居契約が終了する場合は、入居契約の定めに従い返還されます。

