

高齢者マンション サンシャインビラ入居契約書

(1) 利用の目的物

建物の名称・所在地等	名 称	高齢者マンション サンシャインビラ			
	所在地	東京都福生市熊川 1394-1-2			
	建て方	共同建 長屋建 一戸建 その他	構 造	木 造	工事完了年 2009 年 大修繕等を () 年 実 施
				RC 造 鉄筋コンクリート造地下 1 階地上 4 階建	
		戸 数	39 戸		
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(※) ※同居者とは以下の方に限られます ・配偶者、60 歳以上又は要介護・要支援認定を受けている親族 ・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です 6. 居室区分 全室個室				
居室部分	居室番号	号室	間取り	() LDK・DK・K/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 給湯設備 コンロ 冷暖房設備 緊急通報設備 冷蔵庫 全自動洗濯機 テレビ ベット カーテン イス・テーブル ④ ④・無 ④専用(水洗) ④・無 ④・無 ④・無 ④・無 ④・無 ④ (IH)・ガス)・無 ④・無 ④・無 有・④ ④・無 ④・無 ④・無 ④・無 ④・無 ④・無		

		使用可能電気容量 ガス	(20) アンペア 有 (都市ガス・プロパンガス) ・㊟
		上水道 下水道	水道本管より直結・受水槽・井戸水 ㊟ (公共下水道・浄化槽) ・無
共用部分	設備等	談話室 台所 食堂 収納設備 共同浴場 緊急通報設備	有 () m ² ・㊟ 有 () m ² ・㊟ ㊟ (161.68) m ² ・無 有 () m ² ・㊟ 有 () m ² ・㊟ ㊟ (設置場所：トイレ・食堂) ・無
附 属 施 設		駐車場 物置 専用庭	含む・含まない 含む・含まない 含む・含まない

(2) 契約期間

	年 月 日	確認印	
契約締結日	令和 年 月 日		
始期 (入居予定日)	令和 年 月 日		
始期 (入居予定日) (変更後)	令和 年 月 日		
入居日 (事後記載)	令和 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。		

(3) 利用料等

利用料の支払い方法	額	支払期限
毎月払い	57,000 円	当月分・翌月分を毎月 20 日まで
共 益 費	額	支払期限
	16,000 円	当月分・翌月分を毎月 20 日まで
	共益費内訳 1. 共同利用設備部分及び共用部分の光熱水費 2. 設備定期点検・保守管理費（エレベーター等） 3. 共同利用設備部分及び共用部分の日用品費、町内会費等	
敷 金	利用料の 0 か月相当分	0 円
その他経費	電気料・・・事務所内電気検診メーターにて、各居室電気料を算出しますので、前月分を翌月 20 日に請求します。 上下水道料・・・個メーター設置。水道局より入居者に直接請求となります。 多摩ケーブル使用料・・・建物で一括して支払っておりますので、前月分を翌月 20 日に 375 円請求します。（年額 185328 円÷39 室÷12 ヶ月）	
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：西武信用金庫 福生支店 預金：普通・当座 口座番号：1298060 口座名義人：社会福祉法人 福陽会 高齢者マンション サンシャインビラ 管理者 渡 邊 彩 振込手数料負担者：借主	
	☒ 口座自動振替方式	
	☐ 支払委託方式（収納会社名： ）	
	☒ 持参方式（持参先：高齢者マンション サンシャインビラ事務所）	

(4) 生活支援サービスの内容等

サービス内容	【基本サービス】 ・状況把握サービス (日中、食事や外出等の機会を利用して、毎日少なくとも1回の本人の安否確認を行います。夜間は、宿直職員がおります。各居住部分にナースコールが設置されておりますので、通報があった場合には、速やかに駆けつけます。緊急時にはご家族様への連絡等を行います。) ・生活相談サービス (一般的な相談(食事、健康、趣味、人間関係)に対して、施設管理者が助言させていただきます。必要に応じて体温・血圧・脈拍などをチェックします。) (専門的な相談や助言のために、専門家や専門機関を紹介します。医療、介護については当法人が運営する介護支援センター等を紹介させていただきます。財産管理等については、福陽会が専門家を紹介させていただきます。) (郵便物・配達物などの一時預かり・・・不在時などに一時的にお預かりいたします。) (受付サービス・・・来訪者の用件を確認し、対応します。) (業者などへの依頼・調整代行・・・出前や修理などの依頼や作業の調整などを代行します。) 【上記以外の生活支援サービス等】(別途料金がかかります) ・食事の提供サービス ・介護サービス(介護保険給付対象サービスは除きます) ・その他のサービス 上記サービスの詳細については、生活支援サービス重要事項説明書をご参照ください。		
サービスの提供方法	常駐する者及び 時間帯	日中 1名 夜間 1名	0時～24時
サービス費の支払方法	額		支払期限
毎月払い	基本サービス費月額 25,000 円(税込) 2人入居の場合 50,000 円(税込)		当月份・翌月分を毎月 20 日まで
	基本サービス費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 20 日まで
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：西武信用金庫 福生支店 預金：普通・当座 口座番号：1298060 口座名義人：社会福祉法人 福陽会 高齢者マンション サンシャインビラ 管理者 渡邊 彩 振込手数料負担者：借主		
	■ 口座自動振替方式		
	□ 支払委託方式(収納会社名：)		
	■ 持参方式(持参先：高齢者マンション サンシャインビラ事務所)		

(5) 住宅事業主体及び事業者

住宅事業主体 (社名・代表者)	住所：〒197-0005 東京都福生市北田園 1-53-3 社会福祉法人福陽会 氏名： 理事長 田 村 大 輔 電話番号：042-551-1703
	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 1 1 0 3 3 号
事業者 (社名・代表者)	住所：〒197-0003 東京都福生市熊川 1394-1-2 社会福祉法人福陽会 高齢者マンション サンシャインビラ 氏名： 管理者 渡 邊 彩 電話番号：042-539-0307

(6) 入居者及び同居人

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

(7) 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：
--------	-------------------------------

(8) 緊急連絡先

緊急連絡先 となる者	住所：〒 氏名： 電話番号： 入居者との関係：
---------------	-------------------------------

(9) 連帯保証人及び極度額

	住所：〒
連帯保証人	氏名： 電話番号：
極度額	利用料等（131,000 円）の 12 ヶ月分

(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。）を締結した。

- 2 建物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、建物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提供が終了した場合には、乙は、建物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。

(契約期間等)

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、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15条に基づき本契約が解除された場合
 - 三 第16条に基づき本契約が解除された場合
- 4 同条第3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。

(使用目的)

第3条 乙は、居住を目的として本物件を使用しなければならない。

(利用料)

第4条 乙は、頭書（3）の記載に従い、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、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

(共益費)

第5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（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。
-

(生活支援サービス費)

- 第6条 乙は、頭書(4)の記載に従い、生活支援サービス費を甲に支払わなければならない。
- 2 生活支援サービスのうち基本サービス費について、1か月に満たない期間の利用料は、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改定することができる。
 - 4 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(以下「重要事項説明書」という)に記載するとおりとする。
 - 5 基本サービス以外の生活支援サービスについては、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。

(領収証の発行)

- 第7条 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、乙に領収証を発行しなければならない。ただし、振込方式や口座自動振替方式による支払を受けた場合は、領収証を発行しない。

(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生活支援サービス(随時サービス)については、サービス終了時に、乙から書面によりサービス提供の確認を受けることとする。
- 2 甲は、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。

(秘密保持)

- 第9条 甲及び生活支援サービスを提供する者は、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。
- 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。

(緊急時の対応等)

- 第10条 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。

(賠償責任)

第 11 条 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。

(相談・苦情対応)

第 12 条 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。

(禁止又は制限される行為)

第 13 条 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。

(修繕)

第 14 条 甲は、別表第 4 に掲げる修繕を除き、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、発見したときには、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ようしない。

(甲からの契約の解除)

第 15 条 甲は、乙が次に掲げる義務に 3 ヶ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、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13条各項に規定する義務

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考えられる場合に、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 一定の観察期間をおく。

二 主治医及び生活支援サービス提供スタッフ等の意見を聴く。

三 契約解除の通告について一ヶ月の予告期間をおく。

四 前号の通告に先立ち、入居者本人の意思を確認する。

(乙からの解約)

第16条 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 前項の場合において、乙が、解約申入れの日以降に基本サービス以外の生活支援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。

(明渡し)

第17条 乙は、本契約が終了する日までに(第15条の規定に基づき本契約が解除された場合にあつては、直ちに)本物件を明け渡さなければならない。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を除き、本物件を原状回復しなければならない。

2 乙は、前項前段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 甲及び乙は、第1項後段の規定に基づき乙が行う原状回復の内容及び方法(次条に規定するものを除く。)について協議するものとする。

(残置物の引取り等)

第18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つては、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つては、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乙又は乙の連帯保証人に請求することとする。
- 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、当該処分の費用を乙又は乙の連帯保証人に請求することとする。
- 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、当該処分の費用を乙又は乙の連帯保証人に請求することとする。

(立入り)

- 第19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。

(連帯保証人)

- 第20条 連帯保証人（以下「丙」という。）は、乙と連帯して、本契約から生じる乙の責務を負担するものとする。
- 2 前項の丙の負担は、頭書（9）及び記名押印欄に記載する極度額を限度とする。
 - 3 丙が負担する責務の元本は、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、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。

(緊急連絡先の指定)

- 第21条 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つては、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。
-

(協議)

第 22 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、借地借家法の例に従い、相互に協議し、誠意をもって解決するものとする。

(合意管轄)

第 23 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。

(反社会的勢力の排除)

第 24 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。

- 1 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。
- 2 自らの役員（業務を執行する役員、取締役、執行役またはこれらに準ずる者をいう。）が反社会的勢力でないこと。
- 3 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。
- 4 自ら又は第三者を利用して、次の行為をしないこと。
 - 一 相手方に対する脅迫的な言動又は暴力を用いる行為
 - 二 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

(特約条項)

第 25 条 本契約の特約については、下記のとおりとする。

甲： 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	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。
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（6）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13条第5項関係）

一	頭書（6）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（6）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14条関係）

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
	その他費用が軽微な修繕

下記事業者（甲）と入居者（乙）は、本物件及び頭書（４）に記載する生活支援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利用契約を締結し、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障契約を終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。

年 月 日

事業者（甲） 住 所 福生市熊川 1394-1-2
氏 名 社会福祉法人 福陽会
高齢者マンション サンシャインビラ
管理者 渡邊 彩 印

入居者（乙） 住 所
氏 名 印

同居人 住 所
氏 名 印

連帯保証人 住 所
（丙） 氏 名 印
電話番号
極度額 利用料等（131,000 円）の 12 ヶ月分

※残置物引取人を定める場合
残置物引取人 住 所
氏 名 印

※緊急連絡先となる者を定める場合
緊急連絡先となる者
住 所
氏 名 印