

シニアハウスくさばな 入居契約書 (南側)

(1) 利用の目的物

建物の名称・所在地等	名称	シニアハウスくさばな			
	所在地	東京都あきる野市草花 2978			
	建て方	<input checked="" type="radio"/> 共同建 <input type="radio"/> 長屋建 <input type="radio"/> 一戸建 <input type="radio"/> その他	構造	木造 <input checked="" type="radio"/> 非木造 (RC 構造)	工事完了年 2013 年 ( 大規模修繕を ) (       ) 年 実 施
			戸数	38 戸	
住宅の概要及び表示事項	1. 類型 サービス付高齢者向け住宅 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 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				
	住戸番号	101 号室	間取り	(       ) LDK・DK・K / <input checked="" type="radio"/> ソールム /	
居室部分	面積	20.72 m <sup>2</sup> (それ以外に、バルコニー 4.44 m <sup>2</sup> )			
	設 備 等	加齢対応構造等	<input type="radio"/>		
		台所	<input type="radio"/> 無		
		トイレ	<input checked="" type="radio"/> 専用 (水洗)		
		収納設備	<input type="radio"/> 無		
		洗面設備	<input type="radio"/> 無		
		浴室	有・無		
		シャワー	有・無		
		洗濯機置場	有・無		
		給湯設備	<input type="radio"/> (IH・ガス) ・無		
		IH 調理器	<input type="radio"/> 無		
		冷暖房設備	<input type="radio"/> 無		
		緊急通報設備	<input type="radio"/> 無		
		安否確認設備	有・無		
		備え付け照明設備	<input type="radio"/> 無		
		オートロック	有・無		
		地デジ対応・CATV 対応	<input type="radio"/> 無		
インターネット対応	有・無				
メールボックス	有・無				
宅配ボックス	有・無				
鍵	<input type="radio"/> 無 (鍵 No.       )       ・ 2 本)				

	使用可能電気容量 ガス 上水道 下水道	( 30 ) 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 倉 (公共下水道・浄化槽) ・無
--	------------------------------	---------------------------------------------------------------------------

共用部分	設備等	談話室	有 ( ) m <sup>2</sup> ・無
		台所	倉 ( ) m <sup>2</sup> ・無
		食堂	倉 ( 75.51 ) m <sup>2</sup> ・無
		収納設備	有 ( ) m <sup>2</sup> ・無
		共同浴場	倉 (7か所 合計 27.6 ) m <sup>2</sup> ・無
		緊急通報設備	倉 (設置場所：共用トイレ、脱衣室、浴室) ・無
附属施設	駐車場	含む・含まない	台分 (位置番号： )
	物置	含む・含まない	
	専用庭	含む・含まない	

(2) 契約期間

始 期 (入居予定日)	平成 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、時期の定めなく契約は 存続します。

(3) 利用料等

利用料	額	支払期限
毎月払い	南側 62,000 円	翌月分を毎月 27 日
共益費	20,571 円	翌月分を毎月 27 日
	共益費内訳 食堂、浴室、トイレ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	
(住戸部分) 水道光熱費 (電気・水道)	10,285 円	翌月分を毎月 27 日
敷 金	利用料の 2 か月相当分 南側 124,000 円	
個人賠償責任保険 ・火災保険	あいおいニッセイ同和損害保険会社との契約となります。 1 年間保険料 (4,820 円) 1 年に 1 回、口座より引き落としになります。 保険期間 5 年間	

支払方法 (該当する□に チェック)	<input type="checkbox"/> 振込方式 振込先金融機関名：西武信用金庫 預金： 普通 口座番号：1345452 口座名義人：医療法人社団 豊信会 理事長 下村智
	<input checked="" type="checkbox"/> 口座自動振替方式 (収納代行会社名：明治安田システム・テクノロジー株式会社)
	<input type="checkbox"/> 持参方式 (持参先：シニアハウス1階事務所)

(4) 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 ・緊急通報・安否確認サービス ・生活相談・介護相談サービス ・健康管理サービス (検温、血圧等測定。月1回当法人医師、または看護師の無料健康相談) ・フロントサービス 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) ・食事の提供サービス ・介護サービス ・洗濯・清掃・買い物サービス ・その他のサービス 上記サービス詳細については、生活支援サービス重要事項説明書及び別紙料金表 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3名・夜間1名	日中9:00～17:00 夜間17:00～9:00
生活支援サービス費 の支払い方法	額	支払期限	
毎月払い	基本サービスの月額料金 (定額) 25,714円 (消費税込) +基本サービス以外に利用した 生活支援サービス費用の月計	基本サービス 翌月分を毎月 27日 基本サービス以外の生活支援サービス 当月分を翌月 27日	
支払方法 (該当する□に チェック)	<input type="checkbox"/> 振込方式 振込先金融機関名：西武信用金庫 預金： 普通 口座番号：1345452 口座名義人：医療法人社団 豊信会 理事長 下村 智		
	<input checked="" type="checkbox"/> 口座自動振替方式 (収納代行会社名：明治安田システム・テクノロジー株式会社)		
	<input type="checkbox"/> 持参方式 (持参先：シニアハウス1階事務所)		

(5) 住宅事業者及び管理業者

住宅事業者 (社名・代表者)	住所：〒197-0802 東京都あきる野市草花 2724 氏名：医療法人社団 豊信会 下村 智 電話番号：042-558-7127 ----- 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12018 号
管理業者 (社名・代表者)	住所： 氏名： 電話番号： 賃貸住宅管理業者登録番号 国土交通大臣 ( ) 第 号

※住宅事業者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：〒 氏名： 電話番号：
--------	----------------------

(6) 入居者

氏名	入居者
・	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： 入居者との関係：
--------	-------------------------------

※緊急連絡先となる者を定める場合

緊急連絡先 となる者①	住所：〒 氏名： 電話番号： 入居者との関係：
緊急連絡先 となる者②	住所：〒 氏名： 電話番号： 入居者との関係：

## 第1章 総則

### (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19条に基づき、本契約が解除された場合
    - 三 第20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。

### (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。

## 第2章 費用

### (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 契約締結後から利用料が発生します。
  - 4 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
  - 5 入院等による不在時においても、利用料は支払うものとする。

(水道光熱費)

第5条 乙は、居室内の電気・水道代として使用にかかわらず、水道光熱費として甲に支払うものとする。

- 2 1ヶ月に満たない期間の利用料は、1ヶ月を30日として日割り計算した額とする。
- 3 入院等による不在時においても、水道光熱費は支払うものとする。
- 4 各住戸の水道光熱費の算定方法は下記のとおりとする。

【建物全体のメーターから甲の事務所（厨房含む）併設のデイサービスで使用する分量を控除した額から、全住戸数で除した額】

(共益費)

第6条 乙は、食堂、浴室、トイレ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（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。
- 5 入院時による不在においても、共益費は支払うものとする。

(敷金)

第7条 乙は、本契約から生じる債務の担保として、頭書（3）に記載する敷金を契約時に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、敷金をもって利用料、共益費その他の債務と相殺をすることができない。
- 3 甲は、本物件の明渡しがあったときは、遅滞なく、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、利用料及び共益費の滞納、原状回復に要する費用の未払いその他の本契約（建物の利用に係る部分に限る。）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。
- 4 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。

### 第3章 生活支援サービス

(生活支援サービスの目的、内容等)

第8条 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、生活支援サービス（基本サービス）とともに乙の希望に応じて基本サービス以外のサービスを提供することを約し、乙は、本契約が存続している期間中、頭書（4）に定める生活支援サービスの提供を受けるとともに、その対価として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、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。

(生活支援サービス費)

第9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 生活支援サービス費のうち基本サービスについて、1か月に満たない利用料は、1か月を30日として日割り計算した額とする。

3 入院等による不在時においても、生活支援サービス費(基本サービス費)は支払うものとする。

4 甲及び乙は、消費物価指数、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になった場合には、協議の上、生活支援サービス費を改定することができる。

5 基本サービス以外の生活支援サービスについては、生活支援サービス重要事項説明書及び別紙、選択サービス料金表に記載した料金を基に月単位で計算する。

(領収書の発行)

第10条 甲は、乙から第4条から前条までの費用の支払いを受けたときは、乙に領収書を発行しなければならない。

(サービス提供の記録)

第11条 甲は、乙の希望により提供する生活支援サービス(基本サービス)以外のサービスについては、月毎にその提供の実績を翌月15日までに乙に対し書面により提示し、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12条 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、乙または第三者の生命、身体等に危険がある場合その他正当な理由がある場合または乙及びその家族からの事前の同意がある場合を除いて、乙及びその家族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 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保護条例(平成2年東京都条例第113号)を遵守しなければならない。

(緊急時の対応)

第13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また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14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、身体または財産に損害を及ぼした場合、乙に対してその損害を賠償する。

(相談・苦情対応)

第15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。

## 第4章 利用上の注意

### (反社会的勢力の排除)

第16条 甲及び乙は、それぞれの相手方に対し、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17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、本物件の使用にあたり、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18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。
- 3 乙は、甲の承諾を得ることなく、別表第4に掲げる修繕を自らの負担において行うことができる。

## 第5章 契約の終了

### (甲からの契約の解除)

第19条 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条に規定する利用料支払義務
- 二 第5条に規定する水道光熱費支払義務
- 三 第6条に規定する共益費支払義務
- 四 第9条に規定する生活支援サービス費支払義務
- 五 第18条に規定する修繕費用負担義務



- 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17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、かつ近隣において粗野、粗暴等の行為をなして、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、甲は次の手順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聞く
  - 三 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
  - 四 前号の通告に先立ち、入居者本人及び身元引受人の意思を確認する
  - 五 解除勧告の予告期間中に入居者の移転先の有無について確認し、移転先がない場合には入居者や身元引受人等と協議し、移転先の確保に協力する
- 6 甲は、乙が破壊・暴力活動を行う組織その他これらの組織又は団体等への加入、構成員及びそれらの支配下にあると判明したときは、本契約を解除することができる。
- 7 甲は、乙が本物件に前号の者や関係者を居住又は出入りさせ、拠点・事務所などに使用し、又はさせたとき、及び本物件等にそれらの名称、称号その他これに類するものを表示、掲示若しくは搬入したときは、本契約を解除することができる。

#### (乙からの解約)

- 第20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費相当額を含む。）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、乙がその対価を甲に支払うものとする。

#### (明渡し)

- 第21条 乙は、本契約が終了する日までに（第19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。

(明渡し時の原状回復)

第22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。

3 原状回復条件に基づき、居室清掃として汚損度合により通常清掃費(5,400円)又は特別業者清掃費(見積もりによる)を甲に支払わなければならない。但し、汚損が見られない場合はこの限りでない。

(残置物の引取り等)

第23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つては、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つては、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、当該処分の費用を敷金から差し引くことができる。

## 第6章 その他

(立入り)

第24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。

(債務の保証)

第25条 連帯保証人は、乙と連帯して、本契約から生じる乙の債務を負担するものとする。

(緊急連絡先の指定)

第26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27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、誠意をもって協議し、解決するものとする。

(合意管轄)

第28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。

別表第1（第17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	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17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。

別表第3（第17条第5項関係）

一	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18条関係）

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

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

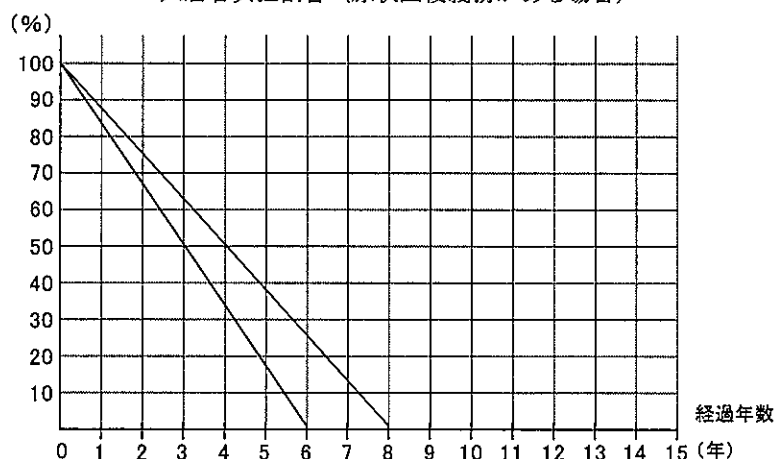
1 事業者・入居者の修繕分担表

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. 壁等の面紙、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（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. 入居者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. 入居者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、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、換気扇等の油污れ、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。
	清掃※	通常の清掃※	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） 住 所 東京都あきる野市草花 2724  
氏 名 医療法人社団豊信会 理事長 下村 智 印

入居者（乙） 住 所  
氏 名 印

〔 連帯保証人 住 所  
氏 名 印  
電話番号 〕

〔 緊急連絡先となる者  
住 所  
氏 名 印  
電話番号 〕

※法定代理人を定める場合

〔 乙の法定代理人  
住 所  
氏 名 印 〕

※残置物引取人を定める場合

〔 残置物引取人 住 所  
氏 名 印  
電話番号 〕