

ぐる～りあ東野
サービス付き高齢者向け住宅

入居契約書

契約締結日： _____ 年 月 日

入居日： _____ 年 月 日

入居者： _____

社会福祉法人ヘルプ協会

(1) 賃貸借の目的物

建物の名称・所在地等	名称	ぐる〜りあ東野サービス付き高齢者向け住宅					
	所在地	兵庫県伊丹市東野1丁目6番					
	建て方	共同建 長屋建 一戸建 その他	構造	木造 非木造(鉄骨造)	工事完了年	2012年	
				3階建	住居数	41戸	
住居部分	住戸番号	号室	間取り	1K / ワンルーム			
	面積	18.30㎡ (浴室、共有台所等の共用部を含めて25㎡)					
	設備等	加齢対応構造等				有	
		台所				有・無 (3Fのみミニキッチン有)	
		トイレ				専用(水洗)	
		収納設備				有・無	
		洗面設備				有・無	
		浴室				有・無	
		シャワー				有・無	
		洗濯機置場				有・無	
給湯設備					有 (IH・ガス) ・無		
IH調理器					有・無 (3F住戸のみ)		
冷暖房設備					有・無		
緊急通報設備					有・無		
安否確認設備					有・無		
備え付け照明設備					有・無		
オートロック					有・無		
地デジ対応・CATV対応					有・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				有・無 (鍵No. . 本)			
	使用可能電気容量				(12.5 [最大30]) アンペア		
	ガス				有 (都市ガス・プロパンガス) ・無		
	上水道				水道本管より直結・受水槽・井戸水		
	下水道				有 (公共下水道・浄化槽) ・無		
共用部分	設備等	談話室				有 (1F: 49.22㎡ 2・3F: 各44.94㎡) ・無	
		台所				有 (1F: 10.22㎡ 2・3F: 各13.83㎡) ・無	
		食堂				有 (談話室と兼ねる) ・無	
		収納設備				有 (1F: 6.77㎡ 2・3F: 各6.28㎡) ・無	
		浴室				有 (1F: 11.98㎡ 2・3F: 各15.58㎡) ・無	
		緊急通報設備				有 (設置場所: 共用トイレ、浴室、脱衣所) ・無	

附 属 施 設	駐車場	含む <u>含まない</u>
	物置	含む <u>含まない</u>
	専用庭	含む <u>含まない</u>

(2) 契約期間

始 期 (入居予定日)	年 月 日から	年 月間
終 期	年 月 日まで	(以後2年毎更新)

(3) 賃料等

家賃等の支払い方法		前 月 払 い	
家 賃	65,000円	家 賃	当月分・ <u>翌月分</u> を毎月 末 日まで
共 益 費	29,000円	共 益 費	当月分・ <u>翌月分</u> を毎月 末 日まで
敷 金	家賃の約1.5カ月相当分 100,000円		
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：尼崎信用金庫 桜台支店 預金種別： <u>普通</u> ・ 当座 口座番号：0380746 口座名義人： <small>シャカイフクシホウジンヘルプキョウカイ</small> <small>リジチョウ</small> <small>タナカ</small> <small>キヨコ</small> 社会福祉法人ヘルプ協会 理事長 田中 喜代子 振込手数料負担者：貸主・ <u>借主</u>		
	<input type="checkbox"/> 口座自動振替方式		
	<input type="checkbox"/> 支払委託方式（収納会社名： ）		
	<input type="checkbox"/> 持参方式（持参先： ）		

(4) 状況把握・生活相談サービスの内容等

サービス内容 (管理規程第11条)	<p>●状況把握サービス</p> <ul style="list-style-type: none"> ・日中は、住居を訪問し、又は食事や外出等の機会を利用して、毎日少なくとも1回の声かけを行います。 ・夜間は、各居住部分に緊急通報設備（ボタン式）が設置されており、通報があった場合には、常駐する職員ができるだけ速やかに駆けつけます。 <p>●生活相談サービス</p> <ul style="list-style-type: none"> ・一般的対応や紹介ができる相談に対し、助言を行います。 ・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。 <p>(専門家及び専門機関に相談した場合は、別途実費が必要な場合があります。)</p>		
サービスの 提供方法	常駐する者及び 時間帯	1 名	0時 ～ 24時
	常駐する者の不 在時の対応及び 時間帯	(システム名)	時 ～ 時
サービス料金の支払い方法		前 月 払 い	
サービス料金	25,000円	支払期限	当月分・ <u>翌月分</u> を毎月 末 日まで

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：尼崎信用金庫 桜台支店 預金種別： <input checked="" type="checkbox"/> 普通 ・ 当座 口座番号：0380746 <small>シャカイフクシホウジンヘルプキョウカイ リジチョウ タナカ キヨコ</small> 口座名義人：社会福祉法人ヘルプ協会 理事長 田中 喜代子 振込手数料負担者：貸主・ <input checked="" type="checkbox"/> 借主
	<input type="checkbox"/> 口座自動振替方式
	<input type="checkbox"/> 支払委託方式（収納会社名： _____）
	<input type="checkbox"/> 持参方式（持参先： _____）

(5) 各種サービス

サービス項目 (管理規程第11条)	各サービスの内容は管理規程をご参照ください。 ・ 食事サービス ・ 生活サービス ・ レクリエーションサービス ・ 連絡サービス	
サービス料金	食費	朝食400円 昼食650円 夕食750円 3食合計1,800円 治療食等の特別食は、別料金となりますのでお問い合わせください。
	その他のサービスは内容により異なりますので、管理規程をご参照ください。	
サービス料金の 支払い方法及び その期限	食事サービス (欠食分は事後清算)	毎月払い 前月分を毎月末日まで 欠食分は、欠食届により喫食実績の確認を行い、 翌月に支払われる食費で清算いたします。
	貸主が提供するサービス (貸主運営事業所を含む)	毎月払い 当月分を翌月末日まで
	外部介護サービス事業者	各事業者にお問い合わせください。
	理美容サービス	その都度
	自動洗濯・乾燥機利用	洗濯機 1回200円 乾燥機 1回100円
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：尼崎信用金庫 桜台支店 預金種別： <input checked="" type="checkbox"/> 普通 ・ 当座 口座番号：0380746 <small>シャカイフクシホウジンヘルプキョウカイ リジチョウ タナカ キヨコ</small> 口座名義人：社会福祉法人ヘルプ協会 理事長 田中 喜代子 振込手数料負担者：貸主・ <input checked="" type="checkbox"/> 借主	
	<input type="checkbox"/> 口座自動振替方式	
	<input type="checkbox"/> 支払委託方式（収納会社名： _____）	
	<input type="checkbox"/> 持参方式（持参先： _____）	

(6) 貸主及び所有者

貸主 (社名・代表者)	住所：〒664-0891 兵庫県伊丹市北園1丁目19番1 氏名：社会福祉法人ヘルプ協会 理事長 田中喜代子 電話番号：072-777-0765
	サービス付き高齢者向け住宅事業の登録番号 〔兵庫県〕知事 第23-12028号
建物の所有者	住所：〒664-0004 兵庫県伊丹市東野5丁目43番地 氏名：株式会社尚美園 電話番号：072-782-5735

(7) 併設介護サービス事業所

併設事業所	事業所名：デイホーム タカさん家 サービス内容：通所介護、介護予防・日常生活支援総合事業
-------	---

(8) 借主及び同居人

	氏名	生年月日	年齢	借主との続柄等
借主		年 月 日生	歳	
同居人		年 月 日生	歳	
		年 月 日生	歳	
		年 月 日生	歳	
合計 人		年 月 日生	歳	

(9) 連帯保証人及び極度額

連帯保証人	住所：〒 氏名： 電話番号：
極度額	1ヶ月の家賃の3年分

(契約の締結)

第1条 貸主（以下「甲」という。）及び借主（以下「乙」という。）は、頭書（1）に記載する賃貸借の目的物（以下「本物件」という。）及び頭書（4）に記載する状況把握・生活相談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・生活相談サービスが提供されるものに係る賃貸借契約（以下「本契約」という。）を締結した。

- 2 建物の賃貸借が終了した場合には、状況把握・生活相談サービスの提供も終了するものとする。
- 3 状況把握・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。ただし、乙の責によらない事由により状況把握・生活相談サービスの提供が終了した場合には、乙は、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。

(契約期間、更新等)

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、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 賃貸借期間満了の30日前までに甲又は乙の何れか一方から相手方に対して書面で特段の意思表示をしないときは本契約は更新され、賃貸借期間満了の翌日からさらに2年間継続するものとする。その際、建物の賃貸借契約を更新した場合には、状況把握・生活相談サービスの提供契約も更新することとする。
- 4 その後の期間が満了した時も前項と同様とする。

(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。

(管理規程)

第4条 本契約の詳細等を規定する管理規程を甲が作成し、甲・乙共これを遵守しなければならない。

- 2 前項の管理規程は、本契約に定めるものの他、当該各号の項目を含んだものとする。
 - 一 本契約第10条に定める各種サービスの内容及びその費用負担の内訳
 - 二 本契約第5条に定める運営懇談会の内容
 - 三 乙が利用する居住部分及び共用部分及び共用設備の利用方法等の詳細
 - 四 事故・災害並びに乙の急病・負傷の場合の具体的対応方法及び定期的に行われる訓練等の内容
- 3 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。この場合、甲は次条に定める運営懇談会の意見を聴いた上で行うものとする。

(運営懇談会)

第5条 甲は、本契約の履行に伴って生ずる諸種の問題に関し、意見交換の場として運営懇談会を設置する。

- 2 甲は、前項の運営懇談会について、管理規程等に次に掲げる項目を含む詳細を定めるものとする。
 - 一 会の構成メンバーの詳細

二 外部からの運営への点検に資する甲側関係者及び乙以外の第三者的立場にある構成メンバーの有無

三 会の開催方法及びその議題

(家賃)

第6条 乙は、頭書(3)の記載に従い、家賃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家賃は、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、第5条に定める運営懇談会の意見を聴いた上で、家賃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家賃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家賃が不相当となった場合

三 近傍同種の建物の家賃に比較して家賃が不相当となった場合

4 前項の改定にあたっては、甲は乙及び連帯保証人へ事前に通知しなければならない。

(共益費)

第7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、第5条に定める運営懇談会の意見を聴いた上で、共益費を改定することができる。

(敷金)

第8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、敷金をもって家賃、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、本物件の明け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、本物件の明け渡し時に、家賃及び共益費の滞納、第18条に規定する原状回復に要する費用の未払いその他の本契約(建物の賃貸借に係る部分に限る。)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。

(状況把握・生活相談サービスの内容、料金等)

第9条 甲は、乙に対し、乙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、状況把握・生活相談サービスを提供し、乙は、状況把握・生活相談サービスの対価として状況把握・生活相談サービス料金を甲に支払うこととする。

2 甲は、乙に対し、頭書(4)の状況把握・生活相談サービスを提供する。

3 乙は、頭書(4)の記載に従い、状況把握・生活相談サービス料金を甲に支払わなければならない。

4 1か月に満たない期間の状況把握・生活相談サービス料金は、1か月を30日として日割計算した額とする。

- 5 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状況把握・生活相談サービス料金が不相当となった場合には、第5条に定める運営懇談会の意見を聴いた上で、状況把握・生活相談サービス料金を変更することができる。
- 6 甲及び状況把握・生活相談サービスを提供する者は、状況把握・生活相談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。
- 7 甲は、状況把握・生活相談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。
- 8 甲は、状況把握・生活相談サービスの提供に係る乙の苦情等に対し、誠実かつ迅速に対応するものとする。

(各種サービスの内容、料金等)

第10条 甲は、乙に対し、乙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、各種サービスを提供し、乙は、各種サービスの対価としてサービス料金を甲に支払うこととする。

- 2 甲は、乙に対して、頭書(5)の各種サービスを第4条に定める管理規程に従って提供する。
- 3 乙に対して提供する食事サービスは、甲が外部委託することによって提供する。
- 4 乙は、頭書(5)の記載に従い、各種サービスの対価として各種サービス料金を甲に支払わなければならない。但し、外部介護サービス事業者及び理美容等については、頭書(5)の記載及び管理規程に従うものとする。
- 5 甲は、乙から食事サービスの欠食の届出があった場合は、喫食実績により清算するものとする。
- 6 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サービス料金が不相当となった場合には、第5条に定める運営懇談会の意見を聴いた上で、サービス料金を変更することができる。
- 7 甲もしくは各種サービスを提供する事業者は、各種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。
- 8 甲もしくは各種サービスを提供する事業者は、各種サービスの提供に伴って、甲もしくは各種サービスを提供する事業者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。
- 9 甲もしくは各種サービスを提供する事業者は、各種サービスの提供に係る乙の苦情等に対し、誠実かつ迅速に対応するものとする。

(火災保険)

第11条 乙は賃貸借期間中その責任において、借家人賠償特約付の火災保険を締結するものとする。

- 2 本契約第2条第1項及び第3項並びに第4項の期間においても、乙は前項の火災保険を継続するものとする。
- 3 乙は、締結した火災保険証券の写しを甲にその都度提出しなければならない。

(乙の管理義務)

第12条 乙は、本物件を善良なる管理者の注意をもって使用する義務を負う。

2 乙は、特に本物件の火災発生防止に留意するものとする。

3 乙は、管理規程・使用細則等を遵守するとともに、甲が本物件管理上必要な事項を乙に通知した場合その事項を遵守しなければならない。

4 契約締結と同時に甲は、乙宛入居に必要な本物件の鍵を貸与する。乙は、これらの鍵を善良なる管理者の注意を持って保管かつ使用しなければならない。万一紛失又は破損したときは、乙は、直ちに甲に連絡の上、甲が新たに設置した鍵の交付を受けるものとする。ただし、新たな鍵の設置費用は乙の負担とする。

5 乙は、鍵の追加設置、交換、複製を甲の承諾なく行ってはならない。

(反社会的勢力の排除)

第13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。

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14条 乙は、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 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もしくは事項があった場合には、甲に通知しなければならない。

(契約期間中の修繕)

第15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。

(契約の解除)

第16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。

- 一 第6条第1項に規定する家賃支払義務
- 二 第7条第2項に規定する共益費支払義務
- 三 第9条第3項に規定する状況把握・生活相談サービス料金支払義務
- 四 第10条第4項に規定する各種サービス料金支払義務
- 五 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14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、乙が年齢もしくは要支援・要介護状態であること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11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。

（乙からの解約）

第17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日分の家賃、共益費及び状況把握・生活相談サービス料金（本契約の解約後の家賃相当額、共益費相当額及び状況把握・生活相談サービス料金相当額を含む。）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。

（契約の消滅）

第18条 本契約は、天災、地変、火災その他甲乙双方の責めに帰さない事由により本物件が滅失した場合には、当然に消滅する。

（明け渡し）

第19条 乙は、本契約が終了する日までに（第18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、前項の明け渡しをするときには、明け渡し日を事前に甲に通知しなければならない。

（明け渡し時の原状回復）

第20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、本物件の明け渡し時において、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。

（残置物の引取り等）

第 21 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 か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 か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っては、本契約の終了から 1 か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。

（立入り）

第 22 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賃借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。

（免責）

第 23 条 甲は、地震、火災、風水害等の災害、盗難等その他第三者の責に帰すべき事由によって生じた損害、乙の過失によって生じた損害、又は、不可抗力による損害については一切の責任を負わない。

2 乙は、乙の責によらない電気、ガス、給排水等の設備の故障によって生じた損害については一切の責任を負わない。

（連帯保証人）

第 24 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債務を負担するものとする。本契約が更新された場合においても、同様とする。

- 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 丙が負担する債務の元本は、乙または連帯保証人が死亡したときに、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25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ことができる。

（協議）

第26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27条 甲及び乙は、本契約および本契約に基づく個別契約に関し裁判上の紛争が生じたときは、神戸地方裁判所を第1審の専属的合意管轄裁判所とすることに合意する

（付属特約他）

第28条 契約締結時、必要に応じ本契約に付属の特約を設け、締結することができる。

- 2 本契約および本契約に基づく個別契約に変更事項が生じたり、又追加事項が生じた場合は別紙覚書を取り交わすことで本契約および本契約に基づく個別契約の各規定に変えることができる。
- 3 乙は甲に対し、団体的な交渉は一切することができない。
- 4 乙が本契約の期間満了、解除、解約、その他により本物件を明け渡したとき、契約の際に渡した部屋鍵等を紛失していた場合は、甲に鍵交換にかかる費用を実費で支払わなければならない。

別表第1（第14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又は搬入すること。
二	犯罪行為、犯罪的行為を助長、またはその実行を暗示する行為を行うこと。
三	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。
四	排水管を腐食させるおそれのある液体を流すこと。
五	大音量でテレビ、ステレオ等の操作、ピアノ等の楽器の演奏を行うこと。
六	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、又、一時的にそれを預かること。
七	犬、猫等の動物を飼育すること、又、一時的にそれを預かること。
八	頭書（8）以外の第三者を同居させること。
九	本物件及びその敷地内において喫煙を行うこと。
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、他の入居者又は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。
十三	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14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（別表第1第 六号及び第七号に掲げる動物を除く。）を飼育すること。
四	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。
五	上記のほか、明らかに承諾が必要と認められるその他の行為を行うこと。

別表第3（第14条第5項関係）

一	1か月以上継続して住戸を留守にすること。
二	氏名に変更があった場合
三	連帯保証人の住所もしくは氏名もしくは電話番号に変更があった場合、または連帯保証人が死亡もしくは連帯保証人が差し押さえ、競売。破産宣告等を受けた場合
四	前号後段において連帯保証人の変更が生じ、直ちに新たな連帯保証人を立てた場合
五	残置物引取人もしくは緊急連絡先となる者の住所もしくは氏名もしくは電話番号に変更があった場合、または残置物引取人もしくは緊急連絡先となる者が死亡した場合
六	残置物引取人もしくは緊急連絡先となる者が変更になった場合

別表第4（第15条第3項関係）

電球、蛍光灯、LED照明の取替え	給水栓の取替え
ヒューズの取替え	排水栓の取替え
防災カーテン等の取り替え	その他費用が軽微な修繕

別表第5（第20条第2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

（ただし、民法90条及び消費者契約法第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（甲）・借主（乙）の修繕分担表

貸主（甲）の負担となるもの	借主（乙）の負担となるもの
【床（畳・フローリング・カーペットなど）】	
1. 床のワックスがけ 2. 家具の設置による床、カーペットのへこみ、設置跡 3. 床の色落ち（日照、建物構造欠陥による雨漏りなどで発生したもの）	1. 床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. 床の色落ち（賃借人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もの） 4. エアコン（甲所有）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. 乙が日常の清掃を怠ったための油汚れ（使用後の手入れが悪く、ススや油が付着している場合） 2. 乙が結露を放置したことで拡大したカビ、シミ（甲に通知もせず、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、乙が放置したため壁が腐食 4. 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もの） 5. 乙が天井に直接つけた照明器具の跡 6. 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. 柱等のキズ、臭い（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（賃借人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（臭いなどが付着していない場合） 3. 消毒（洗面台・トイレ） 4. 鍵の取替え（破損、鍵紛失のない場合） 5. 設備機器の故障、使用不能（機器の寿命によるもの）	1. 床、壁、換気扇等の油汚れ、すす（賃借人が清掃・手入れを怠った結果汚損が生じた場合） 2. トイレ、洗面台の水垢、カビ等（賃借人が清掃・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 借主の負担単位

負担内容		借主（乙）の負担単位		経過年数等の考慮
床	毀損部分の補修	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、賃借人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。
		変色、臭い	当該居室全体においてクロス等が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。
	返鍵の	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)



下記貸主（甲）と借主（乙）は、本物件及び頭書（４）に記載する状況把握・生活相談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で状況把握・生活相談サービスが提供されるものに係る賃貸借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

貸主（甲）	住 所	兵庫県伊丹市北園１丁目１９番１		
	氏 名	社会福祉法人ヘルプ協会 理事長 田中喜代子 印	電話 番号	(072) 777-0765
借主（乙）	住 所			
	氏 名	印	電話 番号	() -
	生 年 月 日	大正・昭和 年 月 日	性別	男 ・ 女
連帯保証人	住 所			
	氏 名	印	電話 番号	() -
残置物引取人	住 所			
	氏 名	印	電話 番号	() -
緊急連絡先 となる者①	住 所			
	氏 名	印	電話 番号	() -
緊急連絡先 となる者②	住 所			
	氏 名	印	電話 番号	() -