

登録事項等についての説明（高齢者住まい法第17条関係）

令和 年 月 日

登録事項等についての説明

貸主(甲) 住所 埼玉県さいたま市大宮区桜木町一丁目11番9号
 氏名 株式会社サンガジャパン 代表取締役神成裕介
 代理人 住所
 氏名 印

サービス付き高齢者向け住宅への入居に係る契約を締結するに当たり、高齢者の居住の安定確保に関する法律第17条に基づき、以下の事項について、書面を交付して説明します。

1. サービス付き高齢者向け住宅の名称及び所在地

住宅の名称	(ふりがな) ふじさわしょうゆうかん ふじさわ翔裕館
所在地	(住居表示) 〒441-8061 愛知県豊橋市藤沢町101
利用交通手段	<input type="checkbox"/> 1.電車(線 駅から で 分) <input checked="" type="checkbox"/> 2.その他(JR豊橋駅前より豊鉄バスで11分、藤沢町バス停下車徒歩5分)
住宅に関する 権原	<input type="checkbox"/> 1.所有権 <input checked="" type="checkbox"/> 2.賃借権 <input type="checkbox"/> 3.使用貸借による権利 期間 2017年 4月 1日から 2027年 3月 31日まで
施設に関する 権原	<input type="checkbox"/> 1.所有権 <input checked="" type="checkbox"/> 2.賃借権 <input type="checkbox"/> 3.使用貸借による権利 期間 2017年 4月 1日から 2027年 3月 31日まで
敷地に関する 権原	<input type="checkbox"/> 1.所有権 <input type="checkbox"/> 2.地上権 <input checked="" type="checkbox"/> 3.賃借権 <input type="checkbox"/> 4.使用貸借による権利 期間 2017年 4月 1日から 2027年 3月 31日まで

(注)住居表示が決まっていない場合には、地名地番を記載すること。

2. サービス付き高齢者向け住宅事業を行う者

法人・個人の別	<input checked="" type="checkbox"/> 法人 <input type="checkbox"/> 個人
商号、名称 又は氏名	(ふりがな) かぶしきがいしゃ さんがじゃぱん 株式会社 サンガジャパン
住 所 (法人にあつては 主たる事務所)	(郵便番号 330-0854) 埼玉県さいたま市大宮区桜木町一丁目11番9 電話番号 048-614-1541
法人の役員	別添 1 のとおり
法定代理人 (未成年の個人 である場合)	(ふりがな) 商号、名称、又は氏名
	住所(法人 にあつては 主たる事 務所の所 在地) 電話番号
法人の役員	別添 2 のとおり

3. サービス付き高齢者向け住宅事業を行う者の事務所

事務所の名称	(ふりがな) かぶしきがいしゃ さんがじゃぱん 株式会社 サンガジャパン
事務所の所在地	(郵便番号 330-0854) 埼玉県さいたま市大宮区桜木町一丁目11番9号 電話番号 048-614-1541

4. サービス付き高齢者向け住宅の戸数、規模並びに構造及び設備

住宅戸数	登録申請対象戸数 14 戸
居住部分の規模	(最小) 26.07 m ²
	(最大) 53.5 m ²
構造及び設備	共同利用設備 <input checked="" type="checkbox"/> あり <input type="checkbox"/> なし
	構造 鉄骨 造 階数 地上6 階建
竣工の年月	2013 年 6 月 30 日
加齢対応構造等	<input checked="" type="checkbox"/> 登録基準に適合している
	<input checked="" type="checkbox"/> エレベーターを備えている
	<input checked="" type="checkbox"/> 緊急通報装置を備えている

5. サービス付き高齢者向け住宅の入居契約、入居者資格及び入居開始時期(居住の用に供する前である場合)

入居契約の別	<input checked="" type="checkbox"/> 賃貸借契約 <input type="checkbox"/> その他
入居契約が賃貸借契約でない場合には、その旨	
終身賃貸事業者の事業の認可	<input type="checkbox"/> 法第52条の認可を受けている
入居者の資格	次の①又は②に該当する者である。 ①単身高齢者世帯 ②高齢者＋同居者(配偶者 / 60歳以上の親族 / 要介護認定又は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者) (「高齢者」とは、60歳以上の者又は要介護認定若しくは要支援認定を受けている60歳未満の者をいう。)
入居契約の内容	別添入居契約書のとおり

※以下は、入居の用に供する前である場合に限り記入すること。

入居開始時期	年 月 日から
--------	---------

注)入居開始年は、西暦で記入すること。

6. サービス付き高齢者向け住宅において提供される高齢者生活支援サービス及び入居者から受領する金銭

サービスの種類	提供形態	提供の対価(概算・月額)	
高齢者生活支援サービス	状況把握 生活相談	<input checked="" type="checkbox"/> 自ら <input type="checkbox"/> 委託	約 円
	食事の提供	<input type="checkbox"/> 自ら <input type="checkbox"/> 委託 <input checked="" type="checkbox"/> 提供しない	約 円
	入浴等の介護	<input type="checkbox"/> 自ら <input type="checkbox"/> 委託 <input checked="" type="checkbox"/> 提供しない	約 円
	調理等の家事	<input type="checkbox"/> 自ら <input type="checkbox"/> 委託 <input checked="" type="checkbox"/> 提供しない	約 円
	健康の維持増進	<input type="checkbox"/> 自ら <input type="checkbox"/> 委託 <input checked="" type="checkbox"/> 提供しない	約 円
	その他	<input type="checkbox"/> 自ら <input type="checkbox"/> 委託 <input checked="" type="checkbox"/> 提供しない	約 円
家賃の概算額	(最低) 約 62,000 円	住戸ごとの内容は別添 3 のとおり	
	(最高) 約 154,000 円		
共益費・管理費の概算額	(最低) 約 円		
	(最高) 約 円		
敷金の概算額	(最低) 約 186,000 円	家賃の 3.0 月分	
	(最高) 約 462,000 円		
前払金※の有無	<input type="checkbox"/> あり <input checked="" type="checkbox"/> なし		
家賃等の前払金の概算額	(最低) 約 円	(最高) 約 円	
家賃等の前払金の算定の基礎	家賃		
	サービス提供の対価		
返還額の算定方法			
家賃等の前払金の返還債務が消滅するまでの期間	年 月 日まで		
家賃等の前払金の返還額の推移	(※原則として入居契約に定めた契約の始期を起算日とする。)		
前払金の保全措置の内容	<input type="checkbox"/> 銀行による債務の保証 <input type="checkbox"/> 信託会社等による元本補てん又は信託 <input type="checkbox"/> 保険事業者による保証保険 <input type="checkbox"/> その他()		
特定施設入居者生活介護事業者	<input type="checkbox"/> 指定を受けている 事業所の番号 () <input checked="" type="checkbox"/> 指定を受ける予定はない		
介護サービス情報	(特定施設入居者生活介護事業者の指定を受けている場合には、別紙により、介護保険法第115条の35第1項に規定する介護サービス情報を示す。)		

※前払金とは、終身又は入居契約の期間にわたって受領すべき家賃等の全部又は一部を一括して受領する場合をいう。

10. 登録の申請が基本方針(及び高齢者居住安定確保計画)に照らして適切なものである旨

当住宅(施設)は「高齢者の居住の安定の確保に関する基本的な方針」及び愛知県の「高齢者居住安定確保計画」に基づき適切に運営します。

上記につきまして、高齢者の居住の安定確保に関する法律第17条に基づく書面による説明を受けました。

令和 年 月 日
借主(乙) 住所
氏名

印

サービス付き高齢者向け住宅
ふじさわ翔裕館

[入居契約書]
(普通建物賃貸借契約)

株式会社サンガジャパン

〒441-8061

愛知県豊橋市藤沢町101

TEL: 0532-35-7892

FAX: 0532-35-7893

入居契約書（普通建物賃貸借契約）

(1) 賃貸借の目的物

建物の名称・所在地等	名称	ふじさわ翔裕館			
	所在地	愛知県豊橋市藤沢町101			
	建て方	共同建	構造	木造 非木造（鉄骨）	工事完了年 平成25年6月 （大規模修繕を （ ）年 実施）
			戸数	6階建 14戸	
住戸番号	405号室	間取り	1DK		
面積	31.29 m ²		（それ以外に、バルコニー _____ m²）		
住戸部分等	加齢対応構造等	<input checked="" type="checkbox"/> 有			
	台所	<input checked="" type="checkbox"/> 有・無			
	トイレ	<input checked="" type="checkbox"/> 専用（水洗）			
	収納設備	<input checked="" type="checkbox"/> 有・無			
	洗面設備	<input checked="" type="checkbox"/> 有・無			
	浴室	有・ <input checked="" type="checkbox"/> 無			
	シャワー	有・ <input checked="" type="checkbox"/> 無（501号室、502号室のみ有）			
	洗濯機置場	有・ <input checked="" type="checkbox"/> 無			
	給湯設備	<input checked="" type="checkbox"/> 有（電気）・無（501号室、502号室はガスも有）			
	ガスコンロ・電気コンロ・IH調理器	<input checked="" type="checkbox"/> 有（IH調理器）・無			
	冷暖房設備	<input checked="" type="checkbox"/> 有・無			
	緊急通報設備	<input checked="" type="checkbox"/> 有・無			
	安否確認設備	有・ <input checked="" type="checkbox"/> 無			
	備え付け照明設備	有・ <input checked="" type="checkbox"/> 無			
	オートロック	有・ <input checked="" type="checkbox"/> 無			
	地デジ対応・CATV対応	<input checked="" type="checkbox"/> 有・無			
	インターネット対応	<input checked="" type="checkbox"/> 有・無			
	メールボックス	有・ <input checked="" type="checkbox"/> 無			
	宅配ボックス	有・ <input checked="" type="checkbox"/> 無			
鍵	<input checked="" type="checkbox"/> 有・無（鍵No. _____ ・ _____ 本）				
使用可能電気容量	（ _____ ）アンペア				
ガス	有（都市ガス・ <input checked="" type="checkbox"/> プロパンガス）・無				
上水道	<input checked="" type="checkbox"/> 有（水道本管より直結・ <input checked="" type="checkbox"/> 受水槽・井戸水）・無				
下水道	<input checked="" type="checkbox"/> 有（ <input checked="" type="checkbox"/> 公共下水道・浄化槽）・無				

共用部分	設備等	デイルーム（3階）	<input checked="" type="checkbox"/> （ 20.88 ） m ² ・無
		ウエイトルーム（4階）	<input checked="" type="checkbox"/> （ 29.29 ） m ² ・無
		談話スペース（5階）	<input checked="" type="checkbox"/> （ 22.64 ） m ² ・無
		脱衣室・浴室①（2階）	<input checked="" type="checkbox"/> （ 10.56 ） m ² ・無
		脱衣室・浴室②（2階）	<input checked="" type="checkbox"/> （ 11.02 ） m ² ・無
		洗濯スペース（2階）	<input checked="" type="checkbox"/> （ 6.96 ） m ² ・無
		緊急通報設備（ナースコール）	<input checked="" type="checkbox"/> （設置場所：各居室,脱衣室・浴室,3階食堂）無
附属施設	駐車場	含む・ <input type="checkbox"/> 含まない	台分(位置番号:)
	駐輪場	含む・ <input type="checkbox"/> 含まない	台分(位置番号:)
	物置	含む・ <input type="checkbox"/> 含まない	
	専用庭	含む・ <input type="checkbox"/> 含まない	

(2) 契約期間

始期 (入居予定日)	令和 年 月 日から	2年 月間
終期	令和 年 月 日まで	

(3) 賃料等

賃料の支払い方法	家賃	支払期限
毎月払い	74,000 円	当月分を翌月 毎月末日まで(後払い)
共益費	11,500 円	支払期限
		当月分を翌月 毎月末日まで(後払い)
管理費	8,000円(税別)	支払期限
		当月分を翌月 毎月末日まで(後払い)
敷金	賃料の 3 ヶ月 相当分	222,000 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： 滋賀銀行 堅田駅前支店 預 金： 普通預金 □ 座 番 号： 062505 □ 座 名 義 人： (株)サンガジャパン 代表取締役 神成裕介 振込手数料負担者： 借主負担	
	<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	受付サービス	来訪者の受付業務、不在時の郵便・宅配便（ケル便除く）の受付保管業務、専用居室の鍵等の一時預かり業務を致します。	
	安否確認サービス	状況把握サービス（ふじさわ翔裕館の職員が交代で毎日 10：00-18：00 の間で対応致します） 職員が日常生活上の係わりの中で、居室に伺った際などに、1日2回の安否確認を行います。 また、居室玄関横に設置のお元気ボードにご入居者の皆様にマークをつけて頂くことで、居室へ入室せず安否確認を行います。	
	緊急通報対応サービス	急病、体調急変時に職員が駆けつけ、状況により、救急隊と連絡を取り、適切な対応を致します。また、速やかにご家族等への連絡も致します。 職員が不在の時間帯については、緊急通報システムにより、総合警備保障(株)が対応いたします。	
	生活相談（援助）サービス	生活相談サービス（ふじさわ翔裕館の職員が交代で毎日 10:00-18:00 の間で対応致します） 日常生活上のご相談をお伺い致します。日常生活上の困りごと、健康・体調に関する事、地域情報に関する事等のご相談に応じます。	
サービスの提供方法	常駐する者及び時間帯	1 名	10：00－18：00
	常駐する者の不在時の対応及び時間帯	緊急通報システムにより、総合警備保障(株)に繋がります。 職員が不在の時間帯を対応	
サービス料金の支払い方法	料金	支払期限	
毎月払い	20,370円 (うち消費税 1,851円)	当月分を翌月 毎月末日まで(後払い)	

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： 滋賀銀行 堅田駅前支店 預 金： 普通預金 <input type="checkbox"/> 座 番 号： 062505 <input type="checkbox"/> 座 名 義 人： (株)サンガジャパン 代表取締役 神成裕介 振込手数料負担者： 借主負担		
	<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： ）		
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：		

(5) 貸主及び管理者

貸主 (社名・代表者)	住所：〒330-0854 埼玉県さいたま市大宮区桜木町1丁目11番9号 氏名：株式会社サンガジャパン 代表取締役 神成裕介 電話番号：048-614-1541
	サービス付き高齢者向け住宅事業の登録番号 〔豊橋12-002(2)〕
管理者 (管理責任者)	住所：〒441-8061 愛知県豊橋市藤沢町101番地 氏名：ふじさわ翔裕館 管理者 丸山裕子 電話番号：0532-35-7892

建物の所有者	住所：〒441-3145 愛知県豊橋市大岩町字北屋敷35-14 氏名：秀和株式会社 電話番号：0532-41-5300
--------	---

(6) 借主・残置物引取人・緊急連絡先

住所 氏名 生年月日	借主	同居人
	住所： 氏名： 生年月日：明治・大正・昭和 年 月 日生 (歳)	氏名 生年月日 年 月 日 (歳) 借主との続柄等

※残置物引取人を定める場合は、以下の欄に記入

残置物引取人	住所：〒 氏名： 電話番号： 借主との関係：
--------	---------------------------------

※緊急連絡先となる者を定める場合は、以下の欄に記入

①緊急連絡先 となる者	住所：〒 氏名： 電話番号： 借主との関係：
②緊急連絡先 となる者	住所：〒 氏名： 電話番号： 借主との関係：

第1条（契約の締結）

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。

第2条（契約期間、更新等）

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. 甲及び乙は、協議の上、本契約を更新することができる。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。

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4条（賃料）

乙は、頭書（3）の記載に従い、賃料を甲に支払わなければならない。

2. 入居月及び退居月で1ヶ月に満たない期間の賃料は、1ヶ月を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、賃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賃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賃料が不相当となった場合
 - 三. 近傍同種の建物の賃料に比較して賃料が不相当となった場合

第5条（共益費・管理費）

乙は、共益費として共用部（リビング、風呂、談話室等）の使用料、管理費として専用居室及び共用部の水道光熱費（以下この条において「維持管理費」という）に充てるため、共益費および管理費を甲に支払うものとする。

2. 前項の共益費および管理費は、頭書（3）の記載に従い、支払わなければならない。
3. 入居月及び退居月で1ヶ月に満たない期間の共益費および管理費は、1ヶ月を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および管理費が不相当となったときは、協議の上、共益費および管理費を改定することができる。

第6条（敷金）

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、敷金をもって賃料、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、賃料及び共益費の滞納、第15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。

第7条（状況把握・生活相談サービスの内容、料金等）

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提供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. 入居月及び退居月で1ヶ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ヶ月を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、協議の上、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。

第8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9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、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には、甲に通知しなければならない。

第10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11条 (契約の解除)

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4条第1項に規定する賃料支払義務
- 二. 第5条第2項に規定する共益費・管理費支払義務
- 三. 第7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. 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9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8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。

6. 甲は、乙の行動が他の入居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。
7. 前項の場合、甲は次の手続を行う。
 - ①一定の観察期間をおく。
 - ②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。
 - ③契約解除の通告について30日の予告期間をおく。
 - ④前号の通告に先立ち、入居者本人の意思を確認する。
8. 甲は、乙及び乙の連帯保証人は正当な理由なく甲に支払うべきサービス利用料を2ヶ月以上滞納した場合において、乙に対し、相当の期間を定めて催告したにもかかわらず、なお期間内に滞納額の全額の支払いがないときは、この契約を解除することができる。

第12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日分の賃料及び状況把握・生活相談サービス料金（本契約の解約後の賃料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。

第13条（契約の消滅）

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。

第14条（明渡し）

乙は、本契約が終了する日までに（第11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15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。

第16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ヶ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ヶ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ヶ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17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。

第18条（連帯保証人）

連帯保証人は、乙と連帯して、本契約から生じる乙の総ての債務を負担するものとする。
連帯保証人の負担は、極度額100万円を限度とします。

第19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。

第20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、誠意をもって協議し、解決するものとする。

第 21 条（管轄裁判所）

本契約について、訴訟等が生じた場合、住宅の所在地を管轄する裁判所を第 1 審の裁判所とする。

第 22 条（人権擁護・虐待の防止）

甲は、乙の人権擁護・虐待防止のため、次の措置を講ずるものとする。

- 一．虐待を防止するための従業員に対する研修の実施
 - 二．乙及びその家族からの苦情処理体制の整備
 - 三．その他虐待防止のために必要な措置
- 2．甲は、乙の入居中及び生活支援サービス提供中に甲の従業員又は養護者（入居者のご家族等高齢者を現に養護する者）による虐待を受けたと思われる事態を発見した場合は、速やかにこれを市町村に通報するものとする。

第 23 条（特約条項）

第 22 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。

--

別表第1（第9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9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9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ヶ月以上継続して本物件を留守にすること。

別表第4（第10条第3項関係）

畳表の取替え、裏返し	ヒューズの取替え
障子紙の張替え	給水栓の取替え
ふすま紙の張替え	排水栓の取替え
電球、蛍光灯、LED照明の取替え	その他費用が軽微な修繕

別表第5（第15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、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、

- ・ 賃借人の故意・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、賃借人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）及び賃借人の通常の使用により生ずる損耗等（通常損耗）については、賃貸人が負担すべき費用となる

ものとしします。

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。）

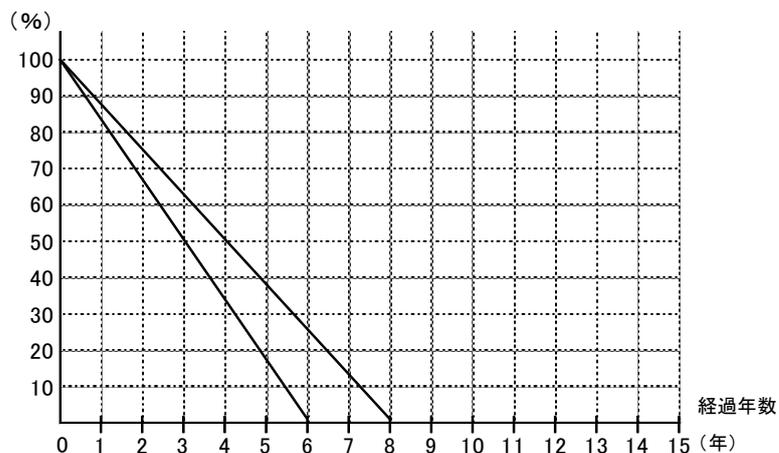
1 賃貸人・賃借人の修繕分担表

賃貸人の負担となるもの	賃借人の負担となるもの
【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（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. 賃借人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. 賃借人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、賃借人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. 賃借人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（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（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（賃借人が清掃・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（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 5. 戸建賃貸住宅の庭に生い茂った雑草

2 賃借人の負担単位

負担内容		賃借人の負担単位		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、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賃借人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賃借人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賃借人負担割合（耐用年数6年及び8年、定額法の場合）
賃借人負担割合（原状回復義務がある場合）



3 原状回復工事施工目安単価

(物件に応じて、空欄に「対象箇所」、「単位」、「単価 (円)」を記入して使用してください。)

対象箇所		単位	単価 (円)	
床	フローリングの張り替え	1 m ²	3,500 円～	
天井・壁	クロスの張り替え	1 m ²	3,000 円～	
建具・柱	扉の補修	1 ヶ所	30,000 円～	
設備・その他	共通	専用居室の鍵交換	一式	15,000 円
	玄関・廊下	玄関扉補修	1 ヶ所	10,000 円～
	台所・キッチン	キッチンの補修	1 ヶ所	30,000 円～
	浴室・洗面所・トイレ	・トイレの便器の破損による修理又は交換 ・洗面台の破損による修理又は交換	1 ヶ所	20,000 円～
その他	居室クリーニング	1 室	40,000 円～	

※この単価は、あくまでも目安であり、入居時における賃借人・賃貸人双方で負担の概算額を認識するためのものです。

※従って、退去時においては、資材の価格や在庫状況の変動、毀損の程度や原状回復施工方法等を考慮して、賃借人・賃貸人双方で協議した施工単価で原状回復工事を実施することとなります。

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、賃借人は、例外として、下記の費用については、賃借人の負担とすることに合意します (但し、民法第 90 条及び消費者契約法第 8 条・第 9 条・及び第 10 条に反しない内容に限ります)。

(◆内は、本来は賃貸人が負担すべきものである費用を、特別に賃借人が負担することとする理由。)

◆ _____

甲：氏名

印

乙：氏名

印

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。

契約締結日 令和 年 月 日

貸主（甲） 住 所 埼玉県さいたま市大宮区桜木町４丁目２５２番地
氏 名 株式会社サンガジャパン
代表取締役 神成 裕介 印
電話番号 ０４８－６１４－１５４１

借主（乙） 住 所
氏 名 印
電話番号

連帯保証人 住 所
氏 名 印
電話番号

※残置物引取人を定める場合は、以下の欄に記入

残置物引取人 住 所
氏 名 印
電話番号

※緊急連絡先となる者を定める場合は、以下の欄に記入

緊急連絡先① 住 所
氏 名 印
電話番号

緊急連絡先② 住 所
氏 名 印
電話番号