

あじさい北田園 入居契約書

(1) 利用の目的物

建物の名称・所在地等	名称	あじさい北田園																																									
	所在地	東京都福生市北田園 1-5-9																																									
	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 <input checked="" type="radio"/> 木造 <input checked="" type="radio"/> 非木造 (軽量鉄骨)	工事完了年 2013年 (大規模修繕を ()年 実施)																																							
戸数	2階建		12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. 利用料の支払い方法 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 (選択自由) 6. 居室区分 全室個室																																										
居室部分	住戸番号	号室	間取り	() LDK・DK・K/ <input checked="" type="radio"/> ソルム/																																							
	面積	㎡ (それ以外に、バルコニー _____㎡)																																									
	設備等	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">加齢対応構造等</td> <td style="width: 50%;">有</td> </tr> <tr> <td>台所</td> <td>有・無</td> </tr> <tr> <td>トイレ</td> <td><input checked="" type="radio"/>専用 (水洗)</td> </tr> <tr> <td>収納設備</td> <td>有・無</td> </tr> <tr> <td>洗面設備</td> <td>有・無</td> </tr> <tr> <td>浴室</td> <td>有・無</td> </tr> <tr> <td>シャワー</td> <td>有・無</td> </tr> <tr> <td>洗濯機置場</td> <td>有・無</td> </tr> <tr> <td>給湯設備</td> <td>有 (ガス <input checked="" type="radio"/>電気) ・無</td> </tr> <tr> <td>ガスコンロ・電気コンロ・IH調理器</td> <td>有・無</td> </tr> <tr> <td>冷暖房設備</td> <td>有・無</td> </tr> <tr> <td>緊急通報設備</td> <td>有・無</td> </tr> <tr> <td>安否確認設備</td> <td>有・無</td> </tr> <tr> <td>備え付け照明設備</td> <td>有・無</td> </tr> <tr> <td>オートロック</td> <td>有・無</td> </tr> <tr> <td>地デジ対応</td> <td>有・無</td> </tr> <tr> <td>インターネット対応</td> <td>有・無</td> </tr> <tr> <td>メールボックス</td> <td>有・無</td> </tr> <tr> <td>宅配ボックス</td> <td>有・無</td> </tr> <tr> <td>鍵</td> <td>有・無 (鍵No. ・ 1本)</td> </tr> </table>			加齢対応構造等	有	台所	有・無	トイレ	<input checked="" type="radio"/> 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 (ガス <input checked="" type="radio"/> 電気) ・無	ガスコンロ・電気コンロ・IH調理器	有・無	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	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
加齢対応構造等	有																																										
台所	有・無																																										
トイレ	<input checked="" type="radio"/> 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 (ガス <input checked="" type="radio"/> 電気) ・無																																										
ガスコンロ・電気コンロ・IH調理器	有・無																																										
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	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. ・ 1本)																																										

		使用可能電気容量 ガス 上水道 下水道	一括 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 有 (公共下水道) 浄化槽)・無
共用部分	設備等	洗濯室 キッチン 食堂 トイレ 共同浴室・脱衣室 緊急通報設備	有 (10.72) m ² ・無 有 (11.06) m ² ・無 有 (26.91) m ² ・無 有 (4.99) m ² ・無 有 (20.81) m ² ・無 有 (設置場所：トイレ、脱衣所)・無
	附属施設	駐車場 物置 専用庭	含む <input type="radio"/> 含まない <input checked="" type="radio"/> 含む <input type="radio"/> 含まない <input checked="" type="radio"/> 含む <input type="radio"/> 含まない <input checked="" type="radio"/>
			台分 (位置番号：)

(2) 契約期間

始期 (入居予定日)	年 月 日から
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

利用料の支払い方法	額	支払期限
毎月払い	63,000円または65,000円	翌月分を毎月20日まで
共益費	額	支払期限
	1人入居：25,920円 2人入居：35,000円	翌月分を毎月20日まで
	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、廊下等の共有部分の維持管理に必要な光熱費、上下水道使用料、清掃等 ・各居室の水道光熱費	
敷金	利用料の1か月相当分	63,000円または65,000円
支払方法 (該当する□に チェック)	<input checked="" type="checkbox"/> 振込方式 振込先金融機関名：多摩信用金庫 福生支店 預金：普通・当座 口座番号：0300252 口座名義人：特定非営利活動法人ヒューマンケア 振込手数料負担者：事業者・入居者	
	<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) 生活支援サービスの内容等

(5) 住宅事業者及び管理業者

住宅事業者 (社名・代表者)	住所：〒197-0005 東京都福生市北田園1-5-9 氏名：特定非営利活動法人ヒューマンケア 理事長 半澤 比呂美 電話番号：042-513-0712
	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 12057 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	
--------	--

(6) 入居者

氏名 ・ 生年月日	入居者 氏名
	年 月 日生 歳
同居人氏名 ・ 生年月日	年 月 日生 歳 入居者との関係：

※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	住所：〒 氏名： 電話番号： 入居者との関係：
緊急連絡先 となる者	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 事業主（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で生活支援サービスが提供されるものに係る利用契約（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、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 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11条に基づき、本契約が解除された場合
 - 三 第12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

(居室利用料)

- 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居室利用料は、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、居室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居室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居室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居室利用料が不相当となった場合

(共益費)

- 第5条 乙は、浴室等の共同利用設備及び階段、廊下等の共用部分の維持管理に必要な光熱費、上水道使用料、清掃費等及び各居室の水道光熱費（以下この条において「維持管理費」という。）及び各住戸の水光熱費に充てるため、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 各住戸の水光熱費は概算額とし、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維持管理費、甲の事務所で使用する分量を控除した額から、全住戸数で除した額
- 5 甲及び乙は、維持管理費等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。

(敷金)

- 第6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、居室利用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7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生活支援サービスを提供し、乙は、生活支援サービスの対価を支払うこととする。生活支援サービスは、状況把握、生活相談、緊急時対応、フロントサービスの基本サービス(必須サービス)と、乙の希望に応じて基本サービス以外のサービス(選択サービス)を提供する。
- 2 甲は、乙に対し、頭書(4)の生活支援サービスを提供する。
 - 3 乙は、頭書(4)の記載に従い、生活支援サービス料金を甲に支払わなければならない。
 - 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に記載するとおりとする。
 - 5 1か月に満たない期間の基本サービス料金は、1か月を30日として日割計算した額とする。
乙の希望によって提供する選択サービスについては、生活支援サービス重要事項説明書に記載した料金を基に計算し、月毎にその提供の実績を翌月10日までに乙に対して書面により提示し、確認を受けることとする。
 - 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生活支援サービス料金が不相当となった場合には、協議の上、生活支援サービス料金を変更することができる。
 - 7 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。
 - 8 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。
 - 9 甲は、生活支援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4章 利用上の注意

(反社会的勢力の排除)

第8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9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。

(契約期間中の修繕)

第10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11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4条第1項に規定する居室利用料支払義務
 - 二 第5条第2項に規定する共益費支払義務
 - 三 第7条第3項に規定する生活支援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。

(乙からの解約)

- 第12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日分の居室利用料及び生活支援サービス料金(本契約の解約後の利用料相当額及び生活支援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13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。

(明渡し)

- 第14条 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。

(明渡し時の原状回復)

- 第15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。

(残置物の引取り等)

- 第16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17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18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19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20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。

(合憲管轄)

第27条 本契約から生じる紛争については、甲の本店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か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）

ヒューズ取替え	電球、蛍光灯取替え
給水栓取替え	その他費用が軽微な修繕
排水栓取替え	

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、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、

- ・ 入居者の故意・過失、善管注意義務違反、その他通常の使用方法を超越するような使用による損耗等については、入居者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）及び入居者の通常の使用により生ずる損耗等（通常損耗）については、事業者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

1 事業者・入居者の修繕分担表

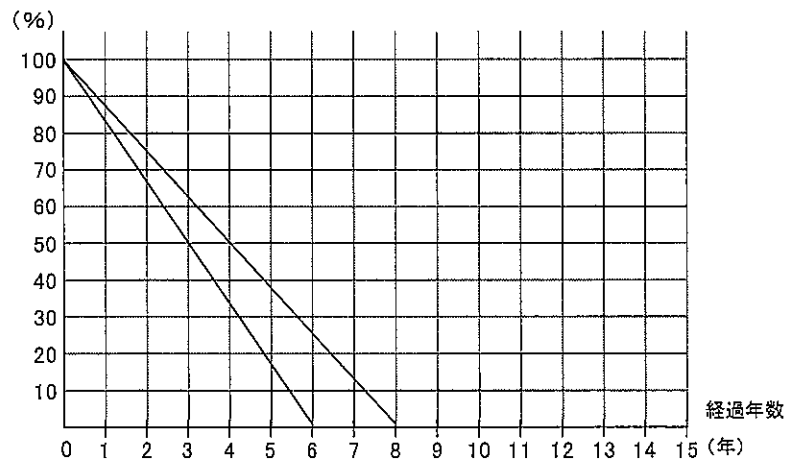
事業者の負担となるもの	入居者の負担となるもの
【床（畳・フローリング・カーペットなど）】	
<ol style="list-style-type: none"> 1. 畳の裏返し、表替え（特に破損してないが、次の入居者確保のために行うもの） 2. フローリングのワックスがけ 3. 家具の設置による床、カーペットのへこみ、設置跡 4. 畳の変色、フローリングの色落ち（日照、建物構造欠陥による雨漏りなどで発生したもの） 	<ol style="list-style-type: none"> 1. カーペットに飲み物等をこぼしたことによるシミ、カビ（こぼした後の手入れ不足等の場合） 2. 冷蔵庫下のサビ跡（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）】	
<ol style="list-style-type: none"> 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（入居者所有）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） 	<ol style="list-style-type: none"> 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. 賃借人が結露を放置したことで拡大したカビ、シミ（事業者にも通知せず、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】	
<ol style="list-style-type: none"> 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） 	<ol style="list-style-type: none"> 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】	
<ol style="list-style-type: none"> 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（破損等はしてないが、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） 	<ol style="list-style-type: none"> 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

※ただし、本物件は原則として退去時のハウスクリーニングは入居者の負担とする。

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え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 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、記名捺印の上、各自その 1 通を保有する。

平成 年 月 日

事業者（甲）	住 所	東京都福生市北田園 1-5-9	
	氏 名	特定非営利活動法人ヒューマンケア 理事長 半澤 比呂美	印
	電話番号	042-513-0712	

入居者（乙）	住 所		
	氏 名		印
	電話番号		

※残留物引取人を定める場合

残留物引取人	住 所		
	氏 名		印
	電話番号		
	入居者との関係		

※連帯保証人を定める場合

連帯保証人	住 所		
	氏 名		印
	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	住 所		
	氏 名		印
	電話番号		
	入居者との関係		