

## 登録事項等についての説明

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  
当たり高齢者の住居の安定確保に関する法律第17条に基づき  
下記のとおり書面を交付して説明します。

住宅の名称 エーデルハイム

住宅の所在地 横浜市瀬谷区瀬谷4-11-8

登録事業者名 株式会社アイシマ

登録事項についての説明(高齢者住まい法第17条関係)

1. サービス付き高齢者向け住宅の名称及び所在地

登録の区分	<input type="checkbox"/> 新規 <input checked="" type="checkbox"/> 更新 (従前の登録番号 浜24(1)023 )
住宅の名称	(ふりがな) えーでるはいむ エーデルハイム
所在地	(住居表示) 横浜市瀬谷区瀬谷4-11-8
利用交通手段	<input checked="" type="checkbox"/> 1.電車( 相鉄 線 瀬谷 駅から 徒歩 で 3分) <input type="checkbox"/> 2.その他( )
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 平成 25年 9月 1日から 令和 20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 平成 25年 9月 1日から 令和 20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 平成 25年 9月 1日から 令和 20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) かぶしきがいしゃあいしま 株式会社 アイシマ	
住所 (法人にあつては 主たる事務所の所 在地)	(郵便番号 246-0001 ) 横浜市瀬谷区卸本町9279-43 電話番号 045-924-6811	
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)	(郵便番号 ) 電話番号
	法人の役員	

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 あいしま 株式会社 アイシマ
事務所の所在地	(郵便番号 246-0001 ) 横浜市瀬谷区卸本町9279-43 電話番号 045-924-6811

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	12 戸	
居住部分の規模	(最小)	25.04	m <sup>2</sup>
	(最大)	51.27	m <sup>2</sup>
構造及び設備	共同利用設備	■ あり □ なし	
	構造	RC	造
竣工の年月	2013 年 9 月 1 日	階数	3 階建
加齢対応構造等	■ 登録基準に適合している		
	■ エレベーターを備えている		
	■ 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	■ 賃貸借契約 □ その他
終身賃貸事業者の事業の認可	□ 法第52条の認可を受けている
入居者の資格	次の①または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。）

※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 35,000 円	
	食事の提供	<input checked="" type="checkbox"/> 自ら <input type="checkbox"/> 委託 <input type="checkbox"/> 提供しない	約 43,170 円	
	入浴等の介護	<input checked="" type="checkbox"/> 自ら <input type="checkbox"/> 委託 <input type="checkbox"/> 提供しない	約 円	
	調理等の家事	<input checked="" type="checkbox"/> 自ら <input type="checkbox"/> 委託 <input type="checkbox"/> 提供しない	約 0 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 checked="" type="checkbox"/> 自ら <input type="checkbox"/> 委託 <input type="checkbox"/> 提供しない	約 円	詳細については、 別添 3 のとおり	
家賃の概算額	(最低) 約 75,000 円 (最高) 約 153,000 円	住戸ごとの内容は別添 2 のとおり		
共益費の概算額	(最低) 約 20,000 円 (最高) 約 20,000 円			
敷金の概算額	(最低) 約 225,000 円 (最高) 約 459,000 円	家賃の 3 月分		
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				
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所	<input type="checkbox"/> 指定を受けている 介護保険事業所番号 ( )			
	<input checked="" type="checkbox"/> 指定を受けていない			
地域密着型特定施設入居者生活介護事業所	<input type="checkbox"/> 指定を受けている 介護保険事業所番号 ( )			
	<input checked="" type="checkbox"/> 指定を受けていない			
介護予防特定施設入居者生活介護事業所	<input type="checkbox"/> 指定を受けている 介護保険事業所番号 ( )			
	<input checked="" type="checkbox"/> 指定を受けていない			

※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。

7. サービス付き高齢者向け住宅の管理の方法等

管理の方式	<input checked="" type="checkbox"/> 自ら管理 <input type="checkbox"/> 管理業務を委託	
委託する業務の内容 (契約事項)		
管理業務の委託先		
商号、名称 又は氏名	(ふりがな)	
住 所 (法人にあつては 主たる事務所の所 在地)	(郵便番号)	電話番号
修繕計画		
計画策定の 有無	<input type="checkbox"/> あり <input checked="" type="checkbox"/> なし	
大規模修繕の 実施予定	頃実施予定	
その他計画的 な修繕予定		

8. サービス付き高齢者向け住宅と併設される高齢者居宅生活支援事業を行う施設 (該当する場合のみ)

施設の名称	提供されるサービスの概要	事業所の場所
健康生きがい施設	入居者および地域の方の 交流支援を行う	<input checked="" type="checkbox"/> 同一の建築物内 <input type="checkbox"/> 同一の敷地内 <input type="checkbox"/> 隣接する土地
介護情報提供個別相談所	地域の介護情報提供 個別相談	<input checked="" type="checkbox"/> 同一の建築物内 <input type="checkbox"/> 同一の敷地内 <input type="checkbox"/> 隣接する土地
		<input type="checkbox"/> 同一の建築物内 <input type="checkbox"/> 同一の敷地内 <input type="checkbox"/> 隣接する土地
		<input type="checkbox"/> 同一の建築物内 <input type="checkbox"/> 同一の敷地内 <input type="checkbox"/> 隣接する土地

9. 高齢者居宅生活支援事業を行う者との連携及び協力(該当する場合のみ)

連携又は協力の相手方	
事業所の名称	(ふりがな) みひらくりにつく みひらくりクリニック
事業所の住所	(郵便番号 242-0023 ) 神奈川県大和市渋谷4-8-4 スカイステーション1階 電話番号 046-201-2220
連携又は協力の内容	内科、麻酔科。弊社施設への往診、健康相談等

連携又は協力の相手方	
事業所の名称	(ふりがな) こうざしぶやめんたるくりにつく 高座渋谷メンタルクリニック
事業所の住所	(郵便番号 242-0023 ) 神奈川県大和市渋谷4-8-3 2階 電話番号 046-210-3061
連携又は協力の内容	精神科、心療内科、神経内科。弊社施設への往診、相談等

連携又は協力の相手方	
事業所の名称	(ふりがな) あさがおしか あさがお歯科
事業所の住所	(郵便番号 242-0023 ) 神奈川県大和市渋谷4-8-4 スカイステーション1階 電話番号 046-244-3667
連携又は協力の内容	歯科。弊社施設への往診。口腔ケア等の相談

役員名簿

(ふりがな) 氏名	役名等
あいざわ としひこ 相澤 利彦	代表取締役
あいざわ たけし 相澤 剛	代表取締役
おくだ ともみ 奥田 智美	取締役
いけじま とおる 池島 徹	取締役
おくだ たかお 奥田 貴生	取締役
あいざわ よしみ 相澤 好美	取締役
なかたに くにはる 中谷 国晴	取締役
いしかわ ゆう 石川 ゆう	取締役
あいざわ としえ 相澤 としえ	監査役

法第6条第1項第3号に該当する者を全て記載すること。記載しきれないときは、この様式の例により作成した書面に記載し、その書面をこの書面の次に添付すること。

## 住宅の規模並びに構造及び設備等

## 1. 専用部分の規模並びに構造及び設備等

住棟番号	専用部分の 床面積 (㎡)	構造及び設備※						住戸数 (戸)	住戸番号 (該当するものを全て記載)	月額家賃 (概算額) (円)
		完 備	便 所	洗 面	浴 室	台 所	収 納			
	25.04	○	○	○	○	○	○	2	203,302	75,000
	25.05	○	○	○	○	○	○	1	101	75,000
	25.36	○	○	○	○	○	○	1	201	76,000
	25.91	○	○	○	○	○	○	1	202	77,000
	26.04	○	○	○	○	○	○	2	206,305	78,000
	30.22	○	○	○	○	○	○	4	205,207,303,306	90,000
	51.27	○	○	○	○	○	○	1	301	153,000

注1) 住戸の規模並びに設備及び構造のタイプ別にまとめて記載すること。

注2) 設備及び構造欄の『完備』は、各戸に便所、洗面、浴室、台所及び収納の全てを備えるものを表す。

※有りの場合は、○、無しの場合は×を記載すること。完備の場合は、完備を含め全ての欄に○を記載すること。

## 2. 共同利用設備等

設備等	整備箇所数	合計床面積 (㎡)	整備箇所	想定利用戸数 (戸)	備考
浴室					
台所					
食堂					
居間					
収納設備					
ランドリールーム	2	12.72		12	

注) 整備箇所は、添付図面との対応関係を明確に記載すること。



別添 3

1. 状況把握及び生活相談サービスの内容

提供形態		<input checked="" type="checkbox"/> サービス付き高齢者向け住宅提供事業者が自ら提供する		<input type="checkbox"/> 委託する		
委託する場合の委託先	商号、名称 又は氏名	(ふりがな)				
	住所 (法人にあっては主たる事務所の所在地)	(郵便番号 )				
		電話番号				
サービスを提供する法人等の別	<input type="checkbox"/> 医療法人 <input type="checkbox"/> 社会福祉法人 <input type="checkbox"/> 指定居宅サービス事業者 <input type="checkbox"/> 指定地域密着型サービス事業者		<input type="checkbox"/> 指定居宅介護支援事業者 <input type="checkbox"/> 指定介護予防サービス事業者 <input type="checkbox"/> 指定介護予防支援事業者 <input checked="" type="checkbox"/> 上記以外の法人等			
サービスを提供する者の人数	<input type="checkbox"/> 医師	人員	人	<input type="checkbox"/> 社会福祉士	人員 人	
	<input type="checkbox"/> 看護師	人員	人	<input type="checkbox"/> 介護支援専門員	人員 人	
	<input type="checkbox"/> 准看護師	人員	人	<input checked="" type="checkbox"/> 養成研修修了者	人員 3人	
	<input checked="" type="checkbox"/> 介護福祉士	人員	3人	<input checked="" type="checkbox"/> 上記以外の職員	人員 2人	
			合 計		人員 8人	
常駐する場所	<input checked="" type="checkbox"/> 同一の敷地内 <input type="checkbox"/> 隣接する土地 <input type="checkbox"/> 近接する土地 (所在地 )					
常駐する日	<input checked="" type="checkbox"/> 365日対応 <input type="checkbox"/> 次の期間を除く( )					
常駐する時間	日中	10 時	00分	～	19 時 00分	人員 1 人
	上記以外の時間	時	分	～	時 分	人員 人
毎日1回以上の状況把握サービスの提供方法	食事提供時や外出または帰宅時、入居者への声かけ(居室訪問含む)により状況把握・安否確認を行います。 <input checked="" type="checkbox"/> 入居者から居住部分への訪問を希望する旨の申出があった場合は、当該居住部分への訪問(近接する土地に常駐する場合のみ)				毎日 2 回	
緊急通報サービスの内容	提供時間	常駐する日	10 時 00 分		～	19 時 00分
		上記以外の日	<input checked="" type="checkbox"/> 24時間			
	通報方法	室内の緊急コールボタン				
	通報先	①警備会社 ②警備会社から管理者携帯		通報先から住宅までの到着予定時間		10 分
サービス提供の対価(概算額)	月額	約 35,000 円	前払金の算定方法			
	前払金	約 円				
備考	一室に二名入居の場合、二人目のサービス対価は21,000円とします。 ◆サービスの主な内容 生活相談。希望により栄養士による食生活相談、医師による健康相談サービス、看護師による健康相談サービス。 服薬声掛け確認。点眼、薬塗布貼付 来客対応、荷物郵便物取次、公共料金手続き代行。 タクシー手配。ゴミ出し古紙回収の手伝い。軽微な修繕。 入居者の交流促進支援。					

2. 食事の提供サービスの内容(該当する場合のみ)

提供形態		<input checked="" type="checkbox"/> サービス付き高齢者向け住宅提供事業者が自ら提供する		<input type="checkbox"/> 委託する	
委託する 場合の 委託先	商号、名称 又は氏名	(ふりがな)			
	住所 (法人にあっては主たる事務所所在地)	(郵便番号 )		電話番号	
	住所 (法人にあっては本業務に係る事業所の所在地)	(郵便番号 )		電話番号	
食事提供を行う場所		<input checked="" type="checkbox"/> 食堂		<input checked="" type="checkbox"/> 各居住部分	
		<input type="checkbox"/> その他( )			
提供方法	提供日	<input checked="" type="checkbox"/> 365日対応		<input type="checkbox"/> その他( )	
	内容	<input type="checkbox"/> 3食		<input checked="" type="checkbox"/> 入居者が選択	
	調理等	<input checked="" type="checkbox"/> 厨房で調理		<input type="checkbox"/> 配食サービスを利用	
		<input type="checkbox"/> 次の食事は提供しない( )			
		<input type="checkbox"/> その他( )			
サービス提供の 対価(概算額)	月額※	約 43,170 円	内訳	朝食 308 円	昼食 514 円 夕食 617 円
	前払金	約 円	前払金の算定方法		
備考	◆通常食を召し上がれない場合は下記追加料金で特別食を提供致します。 ミキサー食 +150円/食 刻み食(極々) +100円/食 刻み食(極) +70円/食 刻み食(粗) +50円/食 お粥 +50円/食 分食 +50円/回				

※サービス提供の対価を月額で設定していない場合は、30日間利用した場合の金額を記載すること。

3. 入浴、排せつ、食事等の介護サービスの内容(該当する場合のみ)

提供形態		<input checked="" type="checkbox"/> サービス付き高齢者向け住宅提供事業者が自ら提供する		<input type="checkbox"/> 委託する	
委託する場合の委託先	商号、名称 又は氏名	(ふりがな).....			
	住所 (法人にあっては主たる事務所の所在地)	(郵便番号 )		電話番号	
	住所 (法人にあっては本業務に係る事業所の所在地)	(郵便番号 )		電話番号	
提供方法		提供日	<input checked="" type="checkbox"/> 365日対応 <input type="checkbox"/> その他( )		
		内容	<input checked="" type="checkbox"/> 入浴介護 <input type="checkbox"/> 排せつ介護 <input type="checkbox"/> 食事介護 <input type="checkbox"/> その他 ( )		
サービス提供の対価(概算額)	月額	約	円	前払金の算定方法	
	前払金	約	円		
備考		◆介護保険外サービス 30分以内1000円。以降30分ごとに1000円 浴室での入浴やトイレなどが不安な場合、職員が見守ります。			

4. 調理、洗濯、掃除等の家事サービスの内容(該当する場合のみ)

提供形態		<input checked="" type="checkbox"/> サービス付き高齢者向け住宅提供事業者が自ら提供する		<input type="checkbox"/> 委託する	
委託する場合の委託先	商号、名称 又は氏名	(ふりがな).....			
	住所 (法人にあっては主たる事務所の所在地)	(郵便番号 )		電話番号	
	住所 (法人にあっては本業務に係る事業所の所在地)	(郵便番号 )		電話番号	
提供方法		提供日	<input checked="" type="checkbox"/> 365日対応 <input type="checkbox"/> その他( )		
		内容	<input type="checkbox"/> 調理 <input checked="" type="checkbox"/> 洗濯 <input checked="" type="checkbox"/> 掃除 <input type="checkbox"/> その他 ( )		
サービス提供の対価(概算額)	月額	約	0	前払金の算定方法	
	前払金	約	0		
備考		◆介護保険外サービス 30分以内1000円。以降30分ごとに1000円 居室、浴室、ベランダ等の掃除 洗濯、洗濯物干し、布団干し等の援助			

5. 健康の維持増進サービスの内容(該当する場合のみ)

提供形態		<input type="checkbox"/> サービス付き高齢者向け住宅提供事業者が自ら提供する		<input type="checkbox"/> 委託する	
委託する場合の委託先	商号、名称 又は氏名	(ふりがな)			
	住所 (法人にあっては主たる事務所の所在地)	(郵便番号 )		電話番号	
	住所 (法人にあっては本業務に係る事業所の所在地)	(郵便番号 )		電話番号	
提供方法		提供日	<input type="checkbox"/> 365日対応 <input type="checkbox"/> その他( )		
		内容	<input type="checkbox"/> 健康相談 <input type="checkbox"/> 血圧等の測定 <input type="checkbox"/> 定期検診 <input type="checkbox"/> 通院等の付き添い <input type="checkbox"/> その他 ( )		
サービス提供の対価(概算額)	月額	約	円	前払金の算定方法	
	前払金	約	円		
備考					

6. その他のサービスの内容(該当する場合のみ)

提供形態		<input checked="" type="checkbox"/> サービス付き高齢者向け住宅提供事業者が自ら提供する		<input type="checkbox"/> 委託する	
委託する場合の委託先	商号、名称 又は氏名	(ふりがな)			
	住所 (法人にあっては主たる事務所の所在地)	(郵便番号 )		電話番号	
	住所 (法人にあっては本業務に係る事業所の所在地)	(郵便番号 )		電話番号	
提供方法		提供日	<input checked="" type="checkbox"/> 365日対応 <input type="checkbox"/> 次の期間を除く( )		
		内容	病院、買い物、冠婚葬祭等の付添		
サービス提供の対価(概算額)	月額	約	円	前払金の算定方法	
	前払金	約	円		
備考		◆介護保険外サービス 30分以内1000円。以降30分ごとに1000円 交通機関等の料金が掛かる場合は個別に自己負担となります。			

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、高齢者の住居の安定確保に関する法律第17条に基づき、登録事項等について書面を交付して説明しました。

令和 年 月 日

登録事業者	住所	横浜市瀬谷区卸本町 9279-43
	氏名	株式会社 アイシマ
		代表取締役 相澤 利彦 ⑩
説明者		エーデルハイム 有田 三代子 ⑩

上記につきまして、高齢者の住居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	住所	_____
	氏名	_____ ⑩
代理人	住所	_____
	氏名	_____ ⑩

別紙

サービス付き高齢者向け住宅の登録を受けた有料老人ホーム重要事項説明書  
(「登録事項等についての説明」の補足)

作成日 2022 年 7 月 1 日

「1. サービス付き高齢者向け住宅の名称及び所在地」について

開設年月日	平成25年 9月 1日
住宅の管理者氏名※1	有田 三代子
電話番号 / F A X 番号	045-300-3255 / 045-300-3256
ホームページアドレス	<a href="http://www.aishima.co.jp/shisetsu/koreisha/edelheim.html">http://www.aishima.co.jp/shisetsu/koreisha/edelheim.html</a>

※1 管理者を配置している場合に記入

「2. サービス付き高齢者向け住宅事業を行う者」について

F A X 番号	045-360-6051
ホームページアドレス	<a href="http://www.aishima.co.jp/">http://www.aishima.co.jp/</a>
資本金(基本財産)	100 百万円
主な出資者(出捐者)とその金額又は比率 ※2	相澤利彦 80%、相澤好美 7.5%、(有)大中商事 5%
設立年月日	平成12年 7月 4日
直近の事業収支決算額 ※	(収益)3,583 百万円 (費用) 3,490 百万円 (損益) 93 百万円
会計監査人との契約	無・有 ( )
他の主な事業	認知症対応型共同生活介護事業所の運営

※2 出資(出捐)額の多い順に上位3者の氏名又は名称並びに各出資(出捐)額又は比率を記入。

※3 原則として、収益は売上高+営業外収益、費用は売上原価+販売費及び一般管理費+営業外費用、損益は経常利益とする。

「3. サービス付き高齢者向け住宅事業を行う者の事務所」について

F A X 番号	045-360-6051
ホームページアドレス	<a href="http://www.aishima.co.jp/">http://www.aishima.co.jp/</a>

「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」について

建築基準法上の主要用途	寄宿舎 ・ 共同住宅 ・ 有料老人ホーム ・ その他	
建築物の耐火構造	耐火構造 ・ 準耐火構造 ・ その他 ( )	
消防用設備等	消火器	無・有
	自動火災報知設備	無・有
	火災通報設備	無・有
	スプリンクラー	無・有
	防火管理者	無・有

	防災計画	<input checked="" type="radio"/> 無・有
緊急通報装置等 緊急連絡・安否確認	緊急通報装置等の種類及び設置箇所 寝室・浴室・トイレ	
	安否確認の方法・頻度等 食事配下膳時・外出帰宅時・来客等 24時間以内に2回以上	

「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）」について

(1) 入居契約の状況等

身元引受人等の条件及び義務等※4	入居者が病気・死亡等の場合に、連絡・相談に応じ適切な対応及び本物件の明け渡しについて入居者と連携して責務を負える者。契約終了時には入居者の身柄を引き受ける。
生活保護受給者の受入れ対応	<input checked="" type="radio"/> 否・可
事業者又は入居者が入居契約を解除する場合の事由及び手続等 ※5	<p><b>事業者からの解除</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・事業者は、入居者が次に掲げる義務に違反した場合において事業者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、契約を解除することができる。</li> <li>一 賃貸借契約書 第4条第1項に規定する賃料支払義務</li> <li>二 賃貸借契約書 第5条第2項に規定する共益費支払義務</li> <li>三 賃貸借契約書 第7条第3項に規定する高齢者生活支援サービス料金支払義務</li> <li>四 賃貸借契約書 第10条第1項後段に規定する費用負担義務</li> </ul> <p>・事業者は、入居者が次に掲げる義務に違反した場合において、事業者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、契約を解除することができる。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>一 賃貸借契約書 第3条に規定する本物件の使用目的遵守義務</li> <li>二 賃貸借契約書 第9条各項に規定する義務</li> <li>三 その他契約書に規定する乙の義務</li> </ul> <p>・事業者は、入居者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、契約を解除することができる。</p>

・事業者又は入居者の一方について、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、契約を解除することができる。

- 一 賃貸借契約書第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

・事業者は、入居者が次に掲げる行為を行った場合には、何らの催告を要せずして、契約を解除することができる。

- 一 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。
- 二 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。
- 三 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。

・事業者は、次のいずれかに該当する場合に限り、入居者に対して少なくとも6ヶ月前に解約の申入れを行うことにより、本契約を解除することができる。

- 一 本物件の老朽、損傷、一部の滅失その他の事由により、家賃の価額その他の事情に照らし、本物件を法第54条第1号に掲げる基準等を勘案して適切な規模、構造及び設備を有する賃貸住宅として維持し、又は当該賃貸住宅に回復するのに過分の費用を要するに至ったとき。
- 二 乙が、本物件に長期間にわたって居住せず、かつ、当面居住する見込みがないことにより、本物件を適正に管理することが困難となったとき。ただし、乙の病院への入院又は心身の状況の変化を理由とする場合には、当該理由が生じた後に、甲及び乙が本契約の解約について合意している場合に限る。

#### (乙からの解約)

・入居者は、事業者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、契約を解約することができる。

・入居者は、解約申入れの日から30日分の賃料及び高齢者生活支援サービス料金（本契約の解約後の賃料相当額及び、高齢者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、随時に契約を解約することができる。		
前年度における 退去者の状況	退去先別の人数	自宅等	0人	
		社会福祉施設	0人	
		医療機関	0人	
		死亡者	0人	
		その他	0人	
	生前解約の状況	事業者側の申し出	(解約事由の例)	人
		入居者側の申し出	(解約事由の例) 医療機関への入院	0人
体験入居の期間及び費用負担等		1日～3日。 8,800円/日		

※4 入居契約書に身元引受人や後見人等の選任を定めている場合に記入

※5 入居契約の条項に沿って、解除の事由及び手続、予告期間、前払金の返還時期等を正確に記入。

(2) 入居状況等

(2020年7月30日現在)

入居者内訳	性別	男性 3人、女性 9人			
	介護の 要否別	自立	人		
		要介護 8人	(内訳)	要介護1	4人
			要介護2	3人	
			要介護3	1人	
要介護4			人		
要支援 4人	(内訳)	要支援1	3人		
	要支援2	1人			
平均年齢	88歳 (男性 87.3歳、女性 88.8歳)				

注) 介護の要否別及び平均年齢については、入居者数が少ない等の状況により、個人が特定される場合には、プライバシー保護の観点から記入する必要はない。

「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」について

(1) 運営に関すること

運営に関する方針	安心と尊厳のある生活を送ることができるように状況把握、生活相談サービスを主なサービスとし、医療、保健、福祉機関との連携を図り、適切な支援となるよう常にそのサービスの質の向上に努めます。
サービスの提供内容に関する特色	居室内の簡単な修繕及び作業（電球取替えなど） 各種サービス取次ぎ（新聞手続きなど） アクティビティサービス 入居者の交流促進活動援助 各種イベントの企画、開催
運営懇談会の開催状況 ※6 (開催回数、設置者の役職員を除く参加者数、主な議題等)	

※6 運営懇談会を設置している場合は記入

(2) 苦情等の取り扱い

苦情解決の体制（相談窓口、責任者、連絡先、第三者機関の連絡先等）	苦情相談窓口の設置 責任者名及び連絡先を館内に掲示
事故発生時の対応（医療機関等との連携、家族等への連絡方法・説明等）	契約時に定めた緊急連絡先への電話連絡
事故発生の防止のための指針	○無・有
損害賠償（対応方針及び損害保険契約の概要等）	職員の過失により入居者に与えた損害について保証する
サービスの提供に伴う事故等が発生した場合の損害賠償保険等への加入	無・○有の場合の保険名 (あいおいニッセイ同和損保)

(3) 医療

協力医療機関（又は嘱託医） の概要及び協力内容	名称	みひらクリニック
	診療科目	内科
	所在地	大和市渋谷4-8-4 スカイステーション1階
	距離及び所要時間	5.4 km/車で20分ほど
	協力内容	必要により往診
協力歯科医療機関	名称	あさがお歯科
	所在地	大和市渋谷4-8-4 1階
	距離及び所要時間	5.4 km/車で20分ほど
	協力内容	必要により往診

入居者が医療を要する場合の対応（入居者の意思確認、医師の判断、医療機関の選定、費用負担、長期に入院する場合の対応等）	入居者の意思が確認できる場合は意思の確認 確認できない場合で緊急を要する場合は救急搬送の手配、同時に緊急連絡先への報告
--	--

(4) 職員体制

ア 職種別の職員数等

( 2020年 7月 30日現在)

	職員数	常勤換算後の		夜間勤務職員数 ( 時～翌 時 ) (最少人数)	備考 (資格・委託等)			
		人数	うち自立対応					
従業者の内訳	管理者	( )	/					
	生活相談員	( )						
	直接処遇職員	( )						
	介護職員	( )						
	看護職員	( )						
	機能訓練指導員	( )	/					
	理学療法士	( )						
	作業療法士	( )						
	その他	( )						
	計画作成担当者	( )						
	医師	( )						
	栄養士	( )						
	調理員	( )						
	事務職員	( )						
	その他職員	( )						
合計	( )							
介護に関わる職員体制 ※7		: 以上						

注1) 職員数欄の( )内は、非常勤職員数で内数。

2) 直接処遇職員は、要介護者及び要支援者に対して介護サービスを提供する職員と自立者に対して一時的な介護その他日常生活上必要な援助を行う職員を合わせた数とし、また、常勤換算後の人数において、自立者対応の人数を内数で記入。

なお、特定施設入居者生活介護等を提供しない場合は、記入不要

3) 機能訓練指導員及び計画作成担当者が他の職務を兼務している場合は、職員数の人数に※印をつけるとともに、兼務している職名を備考欄に記入。

4) 備考欄には、直接処遇職員や調理員等の委託、看護職員等の機能訓練指導員兼務、計画作成担当者の介護支援専門員資格等を記入。

5) 状況把握等を行う職員を配置している場合は、生活相談員として記入

※7 特定施設入居者生活介護等を提供しない場合は、記入不要

イ 職員の状況

管理者	他の職務との兼務		1 あり (2) なし							
	兼務に係る資格等	1 あり		資格等の名称		介護福祉士				
		2 なし								
	看護職員		介護職員		生活相談員		機能訓練指導員		計画作成担当者	
	常勤	非常勤	常勤	非常勤	常勤	非常勤	常勤	非常勤	常勤	非常勤
前年度1年間の採用者数										
前年度1年間の退職者数										
業務に従事した経験年数に応じた職員の人数	1年未満									
	1年以上3年未満					1				
	3年以上5年未満					1				
	5年以上10年未満					2				
	10年以上					1				
従業者の健康診断の実施状況				1 あり		2 なし				

ウ 要介護者・要支援者に対する直接処遇職員体制（特定施設入居者生活介護等を提供しない場合は、記入不要）

	前々年度の平均値	前年度の平均値 ※11	今年度の平均値 ※10
要支援者の人数			
要介護者の人数			
指定基準上の直接処遇職員の人数 ※8			
配置している直接処遇職員の人数 ※9			
要支援者・要介護者の合計人数に対する配置直接処遇職員の人数の割合	:	:	:
常勤換算方法の考え方※11	常勤職員の週勤務時間 時間で除して算出		
従業者の勤務体制の概要	介護職員 早番	0:00~00:00	
	日勤	0:00~00:00	
	遅番	0:00~00:00	

看護職員 早番	:	~	:
日勤	:	~	:
遅番	:	~	:
夜勤	:	~	:

※8 常勤換算後の人数。

※9 常勤換算後の人数。自立者対応の人数を除く。

※10 今年度の平均値は、作成日の前月までの平均値とすること。

※11 「前年度の平均値」及び「常勤換算方法」等については指定居宅サービス等の事業の人員、設備及び運営に関する基準（平成11年3月31日厚生省令第37号）等の規定によること

エ 状況把握(安否確認)および生活相談サービスに係る職員の資格取得状況

社会福祉士	0人 ( 人)	医 師	0人 ( 人)
介護福祉士	3人 ( 3人)	看護師	0人 ( 人)
介護支援専門員	2人 ( 2人)	准看護師	0人 ( 人)
介護職員実務者研修修了者	0人 ( 人)	資格なし	2人 ( 人)
介護職員初任者研修修了者	3人 ( 3人)		

注1) 資格を複数持っている職員がいる場合は、社会福祉士、介護福祉士の順に優先して記入する。

他の資格を持っている職員を ( ) に外数で記入する。

注2) 介護職員基礎研修及び各ホームヘルパー研修修了者は、介護職員初任者研修に含めて記入する。

(5) 登録事項の情報開示

入居希望者等 への 情報開示	重要事項説明書の公開	① 公開 ( 閲覧・写し交付 )	2 非公開
	入居契約書の公開	① 公開 ( 閲覧・写し交付 )	2 非公開
	管理規程の公開	① 公開 ( 閲覧・写し交付 )	2 非公開
	財務諸表の公開	1 公開 ( 閲覧・写し交付 )	② 非公開
	事業収支計画の公開	1 公開 ( 閲覧・写し交付 )	② 非公開

(6) その他

横浜市サービス付き高齢者向け住宅整備運営指導指針に適合していない事項 ※12	<適合していない事項がある場合の内容>
--	---------------------

※12 市の指針上適合していない事項について、指針の9～13に該当する運営面に関することを記述すること。

なお、代替措置及び改善計画等は、別紙で明記することでも可

●特定施設入居者生活介護に関する事項（該当する場合のみ）

（1）介護を行う場所等

要介護時(認知症を含む)に 介護を行う場所	
--------------------------	--

（2）住み替える場合の条件等

入 を居 住後 みに 替居	居室から一時介護室へ移 る場合(判断基準・手続、追 加費用の要否、居室利用権 の取扱い等)	
居 え室 る又 場は	従前の居室から別の居室 へ住み替える場合（同上）	
合施 設	提携ホームへ住み替える 場合（同上）	

(3) 介護保険に係る利用料

介護保険に係る利用料 (適用を受ける場合は、 市区町村から交付され る「介護保険負担割合証」 に記載された利用者負 担の割合に応じた額) ※ 13	○特定施設入居者生活介護 (1か月30日の例)		
	区分	月額	利用者負担額 (1割の場合/2割の場合)
	要介護1	円	円 / 円
	要介護2	円	円 / 円
	要介護3	円	円 / 円
	要介護4	円	円 / 円
	要介護5	円	円 / 円
	○各種加算の状況		
	個別機能訓練加算		(無・有)
	夜間看護体制加算		(無・有)
	医療機関連携加算		(無・有)
	看取り介護加算		(無・有)
	認知症専門ケア加算	(無・有)	(Ⅰ)
(Ⅱ)			
サービス提供体制強化加算	(無・有)	(Ⅰ) イ	
		(Ⅰ) ロ	
		(Ⅱ)	
		(Ⅲ)	
介護職員処遇改善加算	(無・有)	Ⅰ	
		Ⅱ	
		Ⅲ	
		Ⅳ	
○介護予防特定施設入居者生活介護 (1か月30日の例)			
区分	月額	利用者負担額 (1割の場合/2割の場合)	
要支援1	円	円 / 円	
要支援2	円	円 / 円	
○各種加算の状況			
個別機能訓練加算		(無・有)	
医療機関連携加算		(無・有)	
認知症専門ケア加算	(無・有)	(Ⅰ)	
		(Ⅱ)	
サービス提供体制強化加算	(無・有)	(Ⅰ) イ	
		(Ⅰ) ロ	
		(Ⅱ)	
		(Ⅲ)	
介護職員処遇改善加算	(無・有)	Ⅰ	
		Ⅱ	
		Ⅲ	
		Ⅳ	
短期利用の設定(短期利用特定施設入居者生活介護の届出がある) ※14	無・有		

※13 月額、個別機能訓練加算、夜間看護体制加算、医療機関連携加算、認知症専門ケア加算、サー

ビス提供体制強化加算及び介護職員処遇改善加算を含めて記入する。

※14 短期利用特定施設入居者生活介護の届出がある場合には添付書類の別添2を添付する。

○添付書類：別添1「サービス付き高齢者向け住宅が提供するサービス等の一覧表」

別添2「短期利用のサービス等の概要」（設定がある場合のみ）



サービス付き高齢者向け住宅が提供するサービス等の一覧表

特定施設入居者生活介護（介護予防を含む）の指定（有・**無**）

区分	自立			要支援1～2			要介護1～5		
	提供サービスの別	利用料金に含まれるサービス	その都度徴収するサービス	介護予防特定施設入居者生活介護により提供されるサービス、又は、利用料金に含まれるサービス	その都度徴収するサービス		特定施設入居者生活介護により提供されるサービス、又は、利用料金に含まれるサービス	その都度徴収するサービス	
サービスの提供内容等	提供方法（回数等）	提供方法（回数等）	金額（単価）	提供方法（回数等）	提供方法（回数等）	金額（単価）	提供方法（回数等）	提供方法（回数等）	金額（単価）
<b>1. 介護サービス</b>									
①巡回									
・昼間 6時～ 9時	有・ <b>無</b>			館内			朝6時、9時		
・夜間 時～ 時	有・ <b>無</b>								
②食事介助	有・ <b>無</b>								
③排泄									
・排泄介助	有・ <b>無</b>								
・おむつ交換	有・ <b>無</b>								
・おむつ代	有・ <b>無</b>								
④入浴等									
・清拭	有・ <b>無</b>								
・一般浴介助	有・ <b>無</b>								
・特浴介助	有・ <b>無</b>								
⑤身辺介助									
・体位交換	有・ <b>無</b>								
・居室からの移動	有・ <b>無</b>								
・衣類の着脱	有・ <b>無</b>								
・身だしなみ介助	有・ <b>無</b>								
⑥機能訓練	有・ <b>無</b>								
⑦通院の介助	有・ <b>無</b>	30分	1,000円		30分	1,000円		30分	1,000円
⑧緊急時対応									
・ナースコール	有・ <b>無</b>	設備あり		設備あり			設備あり		
<b>2. 生活サービス</b>									
①家事									
・清掃	有・ <b>無</b>	30分	1,000円		30分	1,000円		30分	1,000円
・洗濯	有・ <b>無</b>	1回	1,000円		1回	1,000円		1回	1,000円
②居室配膳・下膳	有・ <b>無</b>	必要に応じて		必要に応じて			必要に応じて		
③理美容	有・ <b>無</b>								
④代行									
・買物	有・ <b>無</b>	30分	1,000円		30分	1,000円		30分	1,000円
・役所手続	有・ <b>無</b>								
<b>3. 健康管理サービス</b>									
・健康診断	有・ <b>無</b>								
・健康相談	有・ <b>無</b>	必要に応じて		必要に応じて			必要に応じて		
・生活指導	有・ <b>無</b>								
・医師の往診	有・ <b>無</b>	各自契約による		各自契約による			各自契約による		
<b>4. 入退院時、入院中のサービス</b>									
・医療費	有・ <b>無</b>								
・移送サービス	有・ <b>無</b>								
<b>5. その他サービス</b>									
	有・ <b>無</b>								

注1) 自立・要支援1～2・要介護1～5を区分した場合は8区分となるが、提供サービス内容が同じである場合等は、適宜、複数の区分をまとめることとして差し支えない。  
 注2) 「提供サービスの別」の「利用料金」とは、前払金および月額利用料を指す。なお、特定施設入居者生活介護（介護予防を含む）の指定を受けていない場合は、要支援・要介護の欄は、「利用料金に含まれるサービス」とすること。  
 注3) 各サービスごとに提供方法（回数等）及び金額（費用負担等）を明示すること。  
 注4) 上記のサービス項目以外に、サービス提供の状況等に応じ、適宜、項目の順序の変更、項目の追加等を行って差し支えない。  
 注5) 「その他サービス」欄は、上記以外のサービスを必要に応じて記入すること。

サービス付高齢者住宅賃貸借契約書

(高齢者生活支援サービス一体型)

借主： \_\_\_\_\_ 様

貸主： \_\_\_\_\_

# 普通建物賃貸借契約書

## (1) 賃貸借の目的物

建物の名称・所在地等	名称	エーデルハイム			
	所在地	横浜市瀬谷区瀬谷 4-11-8			
	建て方	共同住宅	工事完了年	2013年	
	構造	RC造	戸数	12戸	
住戸部分	住戸番号		間取り	1R	
	面積	m <sup>2</sup>			
	設備等	加齢対応構造等	有		
		台所	有		
		トイレ	専用(水洗)		
収納設備		有			
洗面設備		有			
シャワー		有			
給湯設備		有			
コンロ		有 (IH)			
冷暖房設備		有			
緊急通報設備	有				
共用部分	使用可能電気容量	(30) アンペア			
	ガス	都市ガス			
	上水道	水道本管より直結			
	下水道	公共下水道			
設備等	談話室兼食堂	有			
	厨房	有			
	エレベーター	有			
	車椅子対応トイレ	有			
	ランドリールーム	有			

## (2) 契約期間

始 期	年 月 日 から	2年間
終 期	年 月 日 まで	

## (3) 賃料等

賃 料	円	翌月分を毎月27日まで
共 益 費	20,000 円	※ガス・電気・水道料金は供給会社との個別契約です。
敷 金	賃料3ヶ月分 円	振込先 金融機関名：横浜銀行 支店名：緑園都市支店 預金種別：普通 口座番号：1315679 口座名義人：株式会社アイシマ
債務保証	<input checked="" type="checkbox"/> 利用する	債務保証会社の規定に準じる
支 払 方 法	口座引き落とし	
電 気 料 金	電力会社と直接契約	
ガ ス 料 金	ガス会社と直接契約	
上 下 水 道 料 金	水道局と直接契約	

## (4) 高齢者生活支援サービス内容等

サービス内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆状況把握サービス（安否確認） <ul style="list-style-type: none"> <li>・緊急コールサービス</li> </ul> </li> <li>◆生活相談サービス <ul style="list-style-type: none"> <li>（生活相談・管理栄養士による栄養相談、食事管理等）</li> <li>・室内の簡易的な修繕及び作業（電球取替え、取り付け等）</li> <li>・希望により医師による健康相談サービス</li> <li>・希望により看護師による健康相談サービス</li> <li>・服薬、点眼、塗布、貼布サービス（自己管理の難しい方対象）</li> </ul> </li> <li>◆その他のサービス <ul style="list-style-type: none"> <li>フロントサービス <ul style="list-style-type: none"> <li>・来訪者受付、宅急便受取り、郵便物発送</li> <li>・各種サービス取次ぎ（電気・水道・ガス・新聞手続き等）</li> <li>・各種情報案内（タクシー手配、クリーニングの取次ぎ等）</li> <li>・各種ごみ出し、古紙回収</li> </ul> </li> </ul> </li> <li>◆入居者の交流促進支援 <ul style="list-style-type: none"> <li>・各種イベントの企画、開催</li> </ul> </li> </ul>	
サービスの提供方法	常駐する者及び時間帯	10時～19時 1名
サービス料金	35,000 円	翌月分を毎月27日まで
支 払 方 法	口座引き落とし	
サービス提供者	事業者名：株式会社アイシマ 所在地：〒246-0001 横浜市瀬谷区卸本町 9279-43 TEL：045-924-6811 代表者名：代表取締役 相澤 利彦	

(5) 食事提供サービス (入居者が選択)

朝食	昼食	夕食
308 円	514 円	617 円

但し、申し込み、取り消しは 1 日前までに申し出ること。

※特別食

ミキサー食+150 円/食 刻み食 (粗) +50 円/食 (極) +70 円/食 (極々) +100 円/食  
お粥食+50 円/食 分食+20 円/食

普通食が取れない場合は、特別食の提供をいたします。上記通常料金に上乗せさせていただきます。

(6) その他のサービス

ご希望により次のサービスを提供します。

(高齢者生活支援サービス外・介護保険適用外サービス)

外出サポート	1,000 円/30 分 病院・買い物・冠婚葬祭等の付き添い 交通費は個別負担になります。
入浴見守りサービス	1,000 円/30 分 居室での入浴が不安な場合、職員が見守りをします。
掃除援助サービス	1,000 円/30 分 居室・ベランダ・浴室等の掃除等
洗濯援助サービス	1,000 円/回 洗濯機を回したたみまで

(7) 貸主・管理人及び建物の所有者

貸主及び管理人 (甲)	住所 : 〒246-0001 横浜市瀬谷区卸本町 9279-43 氏名 : 株式会社アイシマ 代表取締役 相澤 剛
建物の所有者	住所 : 〒246-0026 神奈川県横浜市瀬谷区阿久和南 3-4-6 電話番号 : 045-391-0348 氏名 : 相澤 好美

(8) 借主及び同居人等

	借主	同居人
借主及び同居人 (乙)	氏名： 生年月日： 年 月 日 電話番号：	氏名： 生年月日： 年 月 日 借主との続柄：
連帯保証人 (丙)	氏名： 住所： 電話番号： 携帯番号： 借主との関係：	
	極度額 (賃料、共益費、高齢者生活支援 サービス料金の合計の6ヶ月分)	
身元引受人 (丁)	氏名： 住所： 電話番号： 携帯番号： 借主との関係：	
残置物引取人	氏名： 住所： 電話番号： 携帯番号： 借主との関係：	
緊急時の連絡先	氏名： 住所： 電話番号： 携帯番号： 借主との関係：	
	氏名： 住所： 電話番号： 携帯番号： 借主との関係：	

### (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高齢者生活支援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、高齢者生活支援サービスの提供も終了するものとする。
- 3 高齢者生活支援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高齢者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。
- 4 本契約は、建物の賃貸借及び高齢者生活支援サービスの提供に関する契約であり、その他の高齢者が日常生活を営むために必要な福祉サービスの提供に関する契約は、別に締結する。

### (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 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、高齢者生活支援サービスの提供契約も更新することとする。
- 3 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。この場合の延期期間は契約の始期（入居予定日）より1ヶ月以内とし、その期間内に入居ができない場合は本契約を無効とする。
- 4 甲は、乙に下記の事由が一つでもあれば、再契約の締結に応じないことができる。
  - 一 乙が、本契約期間中、賃料の支払いを3回以上遅れたとき。
  - 二 本契約終了時に、滞納賃料があるとき。
  - 三 乙が、本契約の一つの条項に違背したとき。

### (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。

- 2 本物件に入居するものは、頭書（8）に記載した者とする。ただし、本契約期間中に下記条件を満たす者は、同居人として新たに追加することができるものとする。
  - 一 配偶者
  - 二 60歳以上の親族
  - 三 要介護・要支援認定を受けている60歳未満の親族
- 3 1部屋に対する同居可能人数は、2名までとする。

### (賃料)

第4条 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 乙が本物件に入居した月、あるいは退去した月に限り、1ヵ月に満たない期間の賃料は、1ヵ月を30日として日割計算した額とする。

- 3 甲及び乙は、次の名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
  - 四 本物件所有者から甲に対し、賃料等の値上げ請求がなされた場合

#### (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、エレベーター等の保守管理、警備費用等（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。  
ただし、甲は共益費の明細・内容については開示せず、甲は清算義務を負わない。
- 3 乙が本物件に入居した月、あるいは退去した月に限り、1ヵ月に満たない期間の共益費は、1ヵ月を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。

#### (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）に記載する敷金を無利息にて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、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 乙は、敷金の返還請求権を第三者に譲渡し、又は担保に供することはできない。
- 5 第3項及び前項ただし書きの場合には、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。
- 6 第3項の清算において敷金をもってしても不足がある時は、乙は甲からの請求があった日より7日以内にその不足額を支払うものとする。ただし、債務保証を利用した場合は、債務保証会社との契約に準ずる。

#### (高齢者生活支援サービスの内容、料金等)

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、高齢者生活支援サービスを提供し、乙は高齢者生活支援サービスの提供の対価として高齢者生活支援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）の高齢者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、高齢者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 乙が本物件に入居した月、あるいは退去した月に限り、1 ヶ月に満たない期間の高齢者生活支援サービス費は、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高齢者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、高齢者生活支援サービス料金を変更することができる。
- 6 甲及び高齢者生活支援サービスを提供する者は、高齢者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。
- 7 甲は、乙の緊急時には、119 番通報により協力医療機関又は他の医療機関への搬入を行うとともに、緊急連絡先及び丁への連絡を行うものとする。
- 8 甲は、施設内において、乙の過失のない事故や怪我を被った場合及び高齢者生活支援サービスの提供に伴って、甲の責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、高齢者生活支援サービスの提供にあたり、合理的な範囲で最善の努力を尽くすものとするが、不可抗力による事故等、第三者の責めに帰すべき事由、その他甲にとって合理的な管理の及ばない事由により、乙の生命、身体又は財産に損害が生じた場合には、甲は責任を負わないものとする。
- 10 甲は、高齢者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。

#### （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（業務を遂行する社員、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

#### （遵守事項）

第 9 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え又は本物件の敷地内に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、本物件の使用にあたり、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、本物件の使用にあたり、別表第3に掲げる行為を行う場合又は別表第3に掲げる事由が生じた場合には、甲に通知しなければならない。
- 6 乙は、本契約後速やかに火災保険に加入しなければならない。
- 7 乙は、善良な管理者の注意をもって、本物件を使用しなければならない。

#### (修繕)

第10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、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項に規定する賃料支払義務
  - 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項に規定する高齢者生活支援サービス料金支払義務
  - 四 第10条第1項後段に規定する費用負担義務
  - 五 第21条第1項、同第7項、および第21条第3項に規定する連帯保証設定義務
- 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
    - 三 その他本契約書に規定する義務
  - 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、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1-六から九までに掲げる行為を行った場合には、何らの催告を要せずし

て、本契約を解除することができる。

6 甲は、次のいずれかに該当する場合に限り、乙に対して少なくとも

6ヶ月前に解約の申入れを行うことにより、本契約を解除することができる。

- 一 本物件の老朽、損傷、一部の滅失その他の事由により、家賃の価額その他の事情に照らし、本物件を法第54条第1号に掲げる基準等を勘案して適切な規模、構造及び設備を有する賃貸住宅として維持し、又は当該賃貸住宅に回復するのに過分の費用を要するに至ったとき。
- 二 乙が、本物件に長期間にわたって居住せず、かつ、当面居住する見込みがないことにより、本物件を適正に管理することが困難となったとき。ただし、乙の病院への入院又は心身の状況の変化を理由とする場合には、当該理由が生じた後に、甲及び乙が本契約の解約について合意している場合に限る。

### (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日分の賃料及び高齢者生活支援サービス料金（本契約の解約後の賃料相当額及び、高齢者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に帰さない事由により本物件が消失した場合には、当然に消滅する。

### (乙の損害賠償責任)

第14条 乙（その家族、その他本物件に出入りする乙の関係者を含む。）の責に帰すべき事由により、建物、その設備、備品等が汚損、破壊又は滅失したときには、乙は、甲が定める代価、その他甲が被った損害を支払わなければならない。なお、ここにいう代価とは、修繕等についてはその実費相当額、物品については汚損、破壊又は滅失時の時価に基づくものとする。

- 2 乙（その家族、その他本物件に出入りする乙の関係者を含む。）の責に帰すべき事由により、他の賃借人その他第三者に人的損害又は物的損害が生じたときには、乙は、速やかにその旨を甲に連絡し、その損害を賠償しなければならない。

### (免責及び契約の終了)

第15条 甲又は乙は、天災、地震、火災、盗難その他自己の責に帰さない事由により相手方の被った損害に対しては、その責任を負わないものとする。

- 2 前項の事由により本物件を通常の用に供することができなくなったとき、又は本物件が将来、都市計画等により収容若しくは制限される等、本物件を維持することができなくなったときは、本契約は終了するものとする。この場合、甲及び乙は本物件の明渡しに関する事項について、別途協議の上、定めるものとする。

#### (鍵の管理)

第16条 甲は、本契約締結時に乙の本物件の鍵を1本貸与し、乙は、これを本物件の明け渡し時に甲に返却するものとする。なお、複製したものがあある場合は、本数に関わりなく全て甲に返却するものとする。

2 乙は、鍵等を善良な管理者の注意を持って保管及び使用しなければならない。

3 乙は、鍵の保管及び利用期間中に紛失、破損したときは、直ちに甲に連絡し、その指示によりこれを取り替える。なお、取替え、修理等に要する費用は乙の負担とする。

#### (明渡し)

第17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号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は除く。）について原状回復をめぐるトラブルとガイドラインに基づき協議するものとする。

#### (明渡し時の原状回復)

第18条 乙は、通常の使用に伴い生じた本物件の損耗及び本物件の経年変化（以下「通常損耗」という。）を除き、本物件を原状回復しなければならない。ただし、乙の責めに帰することができない事由により生じたものについては、原状回復を要しない。

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 本物件の明渡し時において、本物件に通常損耗を超える損耗が生じた場合には、甲は乙に対し、書面によって修繕方法およびその費用を明示した上で、原状回復費用を請求することができる。

4 前項の請求から1月以内に乙が甲に対し、書面により具体的な修繕方法およびその費用を提示しないときは、乙は甲の請求する修繕方法および費用を承諾したものとみなす。

#### (残置物の引き取り等)

第19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、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、または残置物引取人に請求することができる。
- 6 甲は、甲が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。
- 8 甲が本条各項の規定に基づき当該残置物の引取り又は処分をした場合には、甲は、当該残置物の処理に関して免責されるものとする。

#### (立入り)

- 第20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。

#### (債務の保証)

- 第21条 乙は、本契約締結時に連帯保証人（以下「丙」という。）を定めるものとする。
- 2 丙は、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。
  - 3 前項の丙の負担は、本契約書の頭書（8）及び署名押印欄に記載する極度額を限度とする。
  - 4 丙が負担する債務の原本は、丙の財産について金銭の支払いを目的とする債権の強制執行又は担保権の実行が申し立てられたとき、丙が破産手続き開始の決定を受けたとき、乙が死亡したときなどに確定するものとする。ただし、甲は、当該確定前であっても、債務の支払いを求めることができる。
  - 5 丙の請求があつたときは、甲は連帯保証人に対し遅滞なく月払い利用料の支払状況や滞納金の額・損害賠償の額等、乙の債務の額等に関する情報を提供する。
  - 6 丙は、甲が要請したときは、甲と協議し、身上監護に関する決定、乙の身柄の引き取り、残地財産引き取り等を乙代理人及び身元引受人と同様に責任を負う。
  - 7 乙は、丙に支障が生じた場合には、甲の承認を得て新たな連帯保証人を定めるものとする。

- 8 丙は、本契約締結時の住所・電話番号を変更したときは、直ちにその旨を、甲に届けるものとする。

#### **(家賃保証事業者との保証委託契約の締結による特約)**

第22条 前条の規定にかかわらず、乙（契約者）が甲（貴社）指定の介護費用保証会社等（以下「事業者」といいます）との間において、本契約上の債務の支払いの保証を委託するにつき所定の契約（以下「保証委託契約」といいます）を締結し、甲が保証委託契約を利用した支払を承諾する場合には、本契約につき以下の特約が摘要される。

1. 保証委託契約に基づき事業者が保証義務を負担する債務については、同契約の定める条件に従って、事業者が、甲もしくは運営受託会社へ支払う。
2. 乙は、事業者が第1項の支払を怠った場合には、乙自らが本契約に基づく賃料等の支払を怠ったものとして取り扱われ、本契約第11条1項が適用されることを承諾する。
3. 甲は、理由の如何を問わず、乙の保証委託契約を利用した支払の承諾を取り消すことができる。甲がこの承諾を取り消した場合、乙は前条に基づき、速やかに直ちに別途連帯保証人を付さなければならない。

#### **(身元引受人)**

第23条 乙は、本契約締結時に身元引受人（以下「丁」という。）を定めるものとする。

2. 丁は、乙が病気・死亡等の場合に、甲又は管理人からの連絡、相談等に応じ、適切な対応を行うものとする。
3. 丁は、本契約が解約・解除その他の事由により終了した場合は、責任をもって乙の身柄を引き受けるものとする。また、丁及び丙は本物件の明け渡しについては連帯して責任を負うものとする。
4. 乙及び丙は前各項に規定する丁に支障が生じたときは、直ちに甲にその旨を届け出るとともに、甲の承認を得て新たに身元引受人を定めるものとする。
5. 丁は、本契約締結時の住所・電話番号を変更したときは直ちにその旨を、甲に届けるものとする。

#### **(緊急連絡先の指定)**

第24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ものとする。

2. 緊急連絡先となる者は、住所・電話番号を変更したときは、直ちにその旨を、甲に届けるものとする。
3. 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、甲の承諾を得て、新たな緊急連絡先となる者を定めるものとする。

## (身体拘束)

### 第25条

- 1 甲は、乙の生命又は身体を保護するため緊急やむを得ない場合を除き、身体拘束その他乙の行動を制限する行為を行ってはならない。

身体拘束における行動を制限する行為	ベッドや車椅子に縛る
	ベッドから降りられないように完全に柵や壁で囲む
	皮膚を掻きむしらないようミトン型の手袋をはめる
	脱衣を制限するためにつなぎ服を着せる等

- 2 1) 甲は、緊急やむを得ず身体拘束を行う場合、次の3つの要件を満たさなくてはならない。

切迫性	乙は他の入居者等の生命又は身体が危機にさらされる可能性が著しく高い
非代替性	身体拘束その他の行動制限を行う以外に代替する方法がないこと
一時性	身体拘束その他の行動制限が一時的なものであること

- 2) 甲は乙に対し身体拘束を行う場合には、その態様及び時間、その際の乙の心身の状況並びに緊急やむを得ない理由を記録するとともに、緊急連絡先に対し、身体拘束の内容、目的、理由、拘束の時間、時間帯、期間等の説明を行うものとする。

## (苦情・相談窓口)

### 第26条

- 1 乙及び丙（乙の家族も含む）は本物件またはサービスに対して苦情・相談がある場合には、本物件の苦情相談窓口で苦情を申し立てることが出来るものとする。
- 2 甲は、苦情対応の窓口責任者及びその連絡先を明らかにするとともに、苦情の申し立て又は相談があった場合には、迅速かつ誠実に対応するものとする。
- 3 甲は、乙が苦情申し立て等を行ったことを理由として差別的取扱いを一切しないものとする。
- 4 苦情・相談窓口

◆TEL 045-300-3255 FAX 045-300-3256 窓口責任者

◆横浜市健康福祉局 高齢健康福祉部高齢施設課 TEL045-671-3923 FAX045-641-6408  
横浜市建築局 住宅部住宅政策課 TEL045-671-4121 FAX045-641-2756

## (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、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	観賞用の小鳥、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5号に上げる動物を除く。）を飼育すること。
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。
七	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。
八	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。
九	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	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5号に掲げる動物を除く。）を飼育すること。
四	頭書（8）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（8）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（8）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）

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



別表第5（第18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、

- ・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越す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。なお、震災等の不可抗力による損耗、上階の居住者など借主と無関係な第三者がもたらした損耗等については、借主が負担すべきものではない。
- ・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条並びに消費者契約法第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・借主の修繕分担表

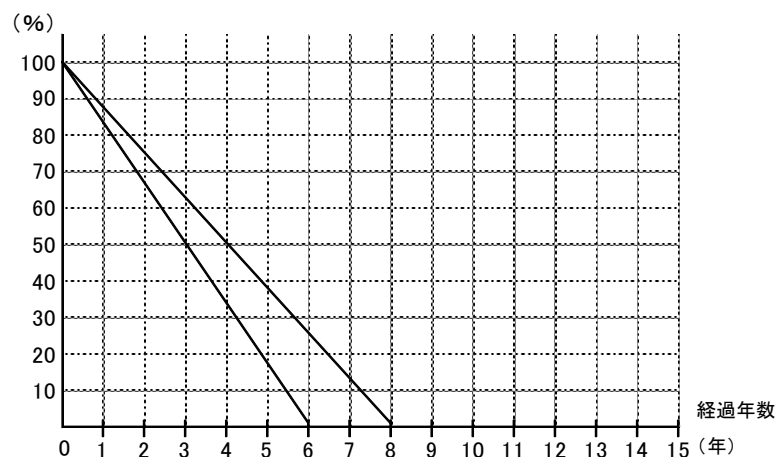
貸主の負担となるもの	借主の負担となるもの
<b>【床（畳・フローリング・カーペットなど）】</b>	
1. 畳の裏返し、表替え（特に破損してないが、次の入居者確保のために行うもの） 2. フローリングのワックスがけ 3. 家具の設置による床、カーペットのへこみ、設置跡 4. 畳の変色、フローリングの色落ち（日照、建物構造欠陥による雨漏りなどで発生したもの）	1. カーペットに飲み物等をこぼしたことによるシミ、カビ（こぼした後の手入れ不足等の場合） 2. 冷蔵庫下のサビ跡（サビを放置し、床に汚損等の損害を与えた場合） 3. 引越作業等で生じた引っかきキズ 4. フローリングの色落ち（借主の不注意で雨が吹き込んだことなどによるもの）
<b>【壁、天井（クロスなど）】</b>	
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の） 4. エアコン（借主所有）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. 借主が日常の清掃を怠ったための台所の油汚れ（使用後の手入れが悪く、ススや油が付着している場合） 2. 借主が結露を放置したことで拡大したカビ、シミ（貸主に通知もせず、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、借主が放置したため壁が腐食 4. タバコ等のヤニ、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. 借主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
<b>【建具等、襖、柱等】</b>	
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
<b>【設備、その他】</b>	
1. 専門業者による全体のハウスクリーニング（借主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、換気扇等の油汚れ、すす（借主が清掃・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（借主が清掃・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又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 借主の負担単位

負担内容		借主の負担単位		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、借主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。
		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、部位又は、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）



## 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、本契約終了時に、借主の指定する専門業者による清掃を実施し、その費用は両者協議のうえ負担者を決定するものとする。(ただし、民法第90条並びに消費者契約法第8条、第9条及び第10条に反しない内容に限ります)。

(本来は貸主が負担すべきものである費用を、特別に借主が負担することとする理由。)

--

下記貸主（甲）と借主（乙）は、本物件及び頭書（４）に記載する高齢者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住居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高齢者生活支援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 横浜市瀬谷区卸本町 9279-43

氏名 株式会社アイシマ 代表取締役 相澤 利彦 印

借主（乙） 住所 \_\_\_\_\_

氏名 \_\_\_\_\_ 印

借主（乙） 住所 \_\_\_\_\_

氏名 \_\_\_\_\_ 印

連帯保証人（丙） 住所 \_\_\_\_\_

氏名 \_\_\_\_\_ 印

極度額 \_\_\_\_\_

（賃料、共益費、高齢者生活支援サービス料金の合計の６ヶ月分）

身元引受人（丁） 住所 \_\_\_\_\_

氏名 \_\_\_\_\_ 印

残置物引取人 住所 \_\_\_\_\_

氏名 \_\_\_\_\_ 印