入居契約に係る約款

社会福祉法人出雲南福祉会

ｻｰﾋﾞｽ付き高齢者向け住宅 薫風の丘

入居契約書（普通建物賃貸借契約）

（１）賃貸借の目的物

<table>
<tr><td rowspan="4">建物の名称所在地等</td><td colspan="2">名称</td><td colspan="4">薫風の丘</td></tr>
<tr><td colspan="2">所在地</td><td colspan="4">出雲市大津町３６２７－２２</td></tr>
<tr><td rowspan="3">建て方</td><td rowspan="3">共同建</td><td>構造</td><td>鉄骨造</td><td>工事完成年</td></tr>
<tr><td></td><td>２階建</td><td rowspan="2">平成２８年</td></tr>
<tr><td>戸数</td><td>４５戸</td></tr>
<tr><td rowspan="20">住戸部分</td><td colspan="2">住戸番号</td><td colspan="2">号室</td><td>間取り</td><td>１R</td></tr>
<tr><td colspan="2">面積</td><td colspan="4">㎡</td></tr>
<tr><td rowspan="10">設備等</td><td>加齢対応構造等</td><td colspan="4">有</td></tr>
<tr><td>台所</td><td colspan="4">無</td></tr>
<tr><td>トイレ</td><td colspan="4">専用（水洗）</td></tr>
<tr><td>収納設備</td><td colspan="4">有</td></tr>
<tr><td>洗面設備</td><td colspan="4">有</td></tr>
<tr><td>浴室</td><td colspan="4">無</td></tr>
<tr><td>シャワー</td><td colspan="4">120 号室・225 号室有</td></tr>
<tr><td>給湯設備</td><td colspan="4">無</td></tr>
<tr><td>コンロ</td><td colspan="4">無</td></tr>
<tr><td>冷暖房設備</td><td colspan="4">有</td></tr>
<tr><td>緊急通報設備</td><td colspan="4">有</td></tr>
<tr><td>安否確認設備</td><td colspan="4">有</td></tr>
<tr><td rowspan="4"></td><td>使用可能電気容量</td><td colspan="4">（　　）アンペア</td></tr>
<tr><td>ガス</td><td colspan="4">無</td></tr>
<tr><td>上水道</td><td colspan="4">水道本管より直結・受水槽</td></tr>
<tr><td>下水道</td><td colspan="4">有（浄化槽）</td></tr>
<tr><td rowspan="6">共用部分</td><td rowspan="6">設備等</td><td>相談室、多目的室、ﾃﾞｨｰﾙｰﾑ</td><td colspan="4">有　　４５㎡</td></tr>
<tr><td>台所</td><td colspan="4">有　　２２㎡（１階と２階各１）</td></tr>
<tr><td>食堂</td><td colspan="4">有　１２１㎡（１階と２階各１）</td></tr>
<tr><td>洗濯室</td><td colspan="4">有　　１６㎡（１階と２階各１）</td></tr>
<tr><td>共同浴場</td><td colspan="4">有　　４３㎡（１階３室、２階２室）</td></tr>
<tr><td>緊急通報設備</td><td colspan="4">有（設置場所：トイレ、共同浴場）</td></tr>
</table>

付属設備	駐車場 物置 専用庭	含む・含まない 含む・含まない 含む・含まない	

（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	

（３）賃料等

賃料の支払方法	金額	支払期限
毎月払い	円	当月分の利用料を翌月の１５日までに
共益費	金額	支払期限
	円	当月分の利用料を翌月の１５日までに
敷金	０円	
支払方法 （該当する□に チェックする）	□　振込方法 振込先金融機関名:島根県農業協同組合　塩冶支店 預金：普通 口座番号：００４１９４０ 口座名義人：（福）出雲南福祉会　薫風の丘会計	
	□　口座自動振替方式	

（４）状況把握・生活相談サービスの内容等

サービス内容	・状況把握サービス （食事の機会又は訪問し、毎日少なくとも１回本人の安否確認を行う） （各居室に緊急通報設備を設置し、通報時に速やかに対応する） ・生活相談サービス （一般的対応や紹介ができる相談に対し、相談員が助言を行う） （専門的な相談等に対し、相談員が専門家や専門機関を紹介す

	る） ・フロントサービス （来訪者・入居受付、入居者不在時の対応・居室の鍵管理・保管・郵便物のお届け） ・紹介サービス （タクシー・クリーニング・宅配便・新聞・家具・家電業者などの紹介サービス） ・災害対策 （災害時の対応）		
サービスの 提供方法	常駐する者及び 時間帯	１名	８時３０分 ～１７時
サービス 料金の支払方法	金額	支払期限	
毎月払い	円	当月分の利用料を翌月の１５日までに	
支払方法 （該当する□にチェックする）	□　振込方法 振込先金融機関名：島根県農業協同組合　塩冶支店 預金：普通 口座番号：００４１９４０ 口座名義人：（福）出雲南福祉会　薫風の丘会計		
	□　口座自動振替方式		

（５）請求書・明細書及び領収書等の送付先

郵便物 送付先	住　　所	〒
	氏　　名	
	連 絡 先	電話：

（６）貸主及び管理人

貸主 （社名・代表者）	住所：〒６９３－００１１ 氏名：社会福祉法人　出雲南福祉会　理事長　宮本　享 電話番号：０８５３－３０－６２１１
	サービス付き高齢者向け住宅事業の登録番号 島根県知事　　第１５０１号

管理人 （社名・代表者）	住所：〒６９３－００１１ 氏名：社会福祉法人　出雲南福祉会　理事長　宮本　享 電話番号：０８５３－３０－６２１１

（7）借主及び同居人

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

（8）残置物引取人

残置物引取人	住所：〒 氏名 電話番号： 借主との関係：

（9）緊急連絡先

緊急連絡先 となる者	住所：〒 氏名： 電話番号： 借主との関係

薫風の丘　契約事項

（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え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。

（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。

（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　１か月に満たない期間の賃料は、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

（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。

（状況把握・生活相談サービスの内容、料金等）
第６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、甲の責めに帰する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。

（反社会的勢力の排除）

第７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　自らの役員が反社会的勢力でないこと。

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はないこと。

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、又は信用を棄損する行為

（禁止又は制限される行為）

第８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には、甲に通知しなければならない。

（カスタマーハラスメントの防止）

第９条　乙又はその家族等は、職員に対し、暴力、暴言、威圧的な言動、過度な要求、性的な言動その他、職員の就業環境を害する不当な行為（カスタマーハラスメント）を行わないものとする。

（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、乙の故意また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６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、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８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７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、乙が以下の病状等の変化に伴い、生活の継続が困難になった場合、本契約を解除することができる。

一　医療依存度が高くなる事により、頻回の医療行為が必要となった場合

二　認知機能の著しい低下により、他者への危害や離設の可能性が高くなった場合

三　身体機能の著しい低下により、現行の職員体制での対応が不可能になった場合

（乙からの解除）

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１０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。この場合においては、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、前項前段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項後段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１５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、当該残置物の引取り人（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。

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。

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。

（立入り）

第１６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ち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に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は、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、立ち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１７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。

２　前項の連帯保証人の負担は、極度額５０万円を限度とする。

３　連帯保証人の請求があったときは、甲は連帯保証人に対し遅滞なく、利用料等の支払状況や滞納金の額、損害賠償の額等、利用者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１８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１９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、借家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。

（特約条項）

第２０条　第１９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。

（特約条項）

乙は入居期間に問わず、下記の室内ハウスクリーニング代を甲に支払う事とする。

＜居室清掃代金＞

Ａタイプ：１１，０００円

Ｂタイプ：１５，４００円

※共に税込み

甲：　社会福祉法人出雲南福祉会

理事長　宮本　享　　印

乙：　　印

別表第１（第８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　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８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載すること。
三　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８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９条関係）

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、蛍光灯の取替え	その他費用が軽微な修繕

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　出雲市大津町３６２２－１

氏名　社会福祉法人　出雲南福祉会
理事長　宮本　享　　印

借主（乙）　住所

氏名　　印

残置物引取人　住所

氏名　　印

連帯保証人　住所

氏名　　印

緊急連絡先となる者
住所

氏名　　印