

シニアコートビオラ グランツ入居契約書

標題部記載の契約当事者である「入居者」と「事業者」は、両者の間において、以下の条項に基づく標記契約（以下「本契約」という。）を締結し、その証として、本書2通を作成し、記名捺印の上、各自その1通を保有します。

標 題 部

(1) 契約の開始年月日

契約締結日	年 月 日
入居予定日	年 月 日

(2) 契約当事者

入居者名	入居者① 氏名： 印 (男・女 年 月 日生まれ)
	入居者② 氏名： 印 (男・女 年 月 日生まれ)
施設設置事業者名	法人名 / 代表者名：医療法人財団 朔望会 理事長 望月 龍二 印 所在地：東京都板橋区常盤台2-25-20

(3) 契約当事者以外の関係者

身元引受人 (極度額100万円)	入居者①の身元引受人 氏名： 印 住所：
	入居者②の身元引受人 氏名： 印 住所：

(4) 施設の名称・類型及び表示事項等

名称	シニアコートビオラ グランツ
類型	住宅型有料老人ホーム
表示事項	居住の権利形態：建物賃貸借方式 利用料の支払い方式：月払い方式 入居時の要件：自立、要支援、要介護者 介護保険：在宅サービス利用可 (介護が必要となった場合、介護保険の在宅サービスを利用するホームです。) 介護居室区分：全室個室 その他：
施設の概要	添付の重要事項説明書のとおり。

(5) 入居者が居住する居室

居室番号等	号室
間取り・タイプ	ワンルーム
居室面積	m ²
ベランダ面積	m ²
付属設備等	緊急通報システム、テレビ回線、洗面台、冷暖房

(6) 入居までに支払う費用の内容

入居一時金	なし
-------	----

(7) 入居後に支払う費用の概要

月払いの利用料	円
日割り計算で支払われる費用 についての計算起日	年 月 日
支払い方法	管理規程に定める
家賃	月額 円
共益費	月額 円
食費	月額 円 (1日3食で30日の場合)
水光熱費	月額 円
敷金 (賃料の2か月分)	円
その他月払いの利用料にかか る考え方	添付の重要事項説明書のとおり。
消費税	税法に則り消費税を負担。表示金額は総額表示。

第 1 章 総 則

(目的)

第 1 条 事業者は、入居者に対し、老人福祉法その他関係法令、東京都有料老人ホーム設置運営指導指針を遵守し、本契約の定めに従い、入居者に対し当該施設を終身にわたり利用する権利を与え各種サービスを提供します。

2 入居者は、本契約の定めを承認すると同時に、事業者に対し、本契約に定める費用の支払いに同意します。

(建物賃貸借)

第 2 条 入居者は、本契約の規定に従い当該施設を利用することができます。

2 入居者は、施設の全部又は一部について、その所有権を有しません。

3 入居者は、長期不在又は入院中においても、利用料を支払う事により、契約の効力を保有します。

4 入居者は、次に掲げる行為を行うことはできません。

- 一 居室の全部又は一部の転貸
- 二 施設を利用する権利の譲渡
- 三 他の入居者が居住する居室との交換
- 四 その他上記各号に類する行為等

(各種サービス)

第 3 条 事業者は、入居者に対して、次に掲げる各種サービスを提供します。

- 一 介護（介護保険給付対象サービスは除く。）
- 二 健康管理
- 三 食事の提供（委託業者）
- 四 生活相談、助言
- 五 生活サービス
- 六 その他の支援サービス

2 事業者は、入居者のために医師に対する往診の依頼は行いますが、治療行為は行いません。なお、医療を受けるにあたって医療に要する費用は、すべて入居者の負担となります。

3 入居者は、次に掲げる行為を行うことはできません。

- 一 本契約に基づくサービスを受ける権利の全部又は一部の譲渡
- 二 その他上記に類する行為又は処分

(管理規程)

第 4 条 事業者は、本契約に係る施設の管理規程を作成し、入居者及び事業者は、これを遵守するものとします。

2 前項の管理規程は、本契約に定める事項のほか、次の各号の項目を含んだものとします。

- 一 居室数及び入居者の定員
- 二 本契約に定める各種サービスの内容及びその費用負担
- 三 入居者が医療を要する場合の対応及び協力医療機関の概要
- 四 事故・災害並びに入居者の急病・負傷の場合の具体的な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で、事業者において改定することができるものとします。ただし、事業者は運営懇談会の意見を聴いた上で行うものとします。

(施設の管理、運営、報告)

第 5 条 事業者は、管理者その他必要な職員を配置し、施設の維持管理を行い、本契約に定める各種サービスを提供しつつ、入居者のために必要な業務を行い施設を運営します。

2 事業者は、次の事項に係る帳簿を作成し、2年間保存します。

- 一 月額利用料その他入居者が負担する費用の受領の記録
- 二 入居者に提供したサービスの内容
- 三 緊急やむを得ず行った身体拘束の記録
- 四 サービスの提供等により生じた入居者及びその家族等からの苦情の内容
- 五 サービスの提供等により生じた事故の状況及び処置の内容
- 六 サービスの提供を他の事業者へ委託した場合の当該事業者の名称、所在地、契約の内容及び実施状況

(地域との協力)

第 6 条 事業者は、施設の運営にあたっては、地域及び地域住民との交流を図るとともに地方自治体を実施する相談又は苦情処理等に係る業務に協力することとします。

(入居者の権利)

第 7 条 入居者は、提供されるサービスについて、次に掲げる権利を有します。入居者はこれらの権利を行使することにより、事業者から不利益な取り扱いや差別的な待遇を受けることはありません。

- 一 可能なかぎりのプライバシーの尊重
- 二 個人情報の保護
- 三 入居者自らが選ぶ医師、弁護士、その他の専門家といつでも相談等することができます。ただし、それにより生じた費用は入居者が負担するものとします。
- 四 緊急やむを得ない場合をのぞいた身体拘束その他の行動を制限されることはありません。
- 五 施設の運営に支障がない限り、入居者個人の衣類や家具等備品を居室内に持ち込むことができます。
- 六 事業者及び提供するサービスに対する苦情をいつでも事業者、行政機関等に対して申し出ることができます。

(運営懇談会)

第 8 条 事業者は、施設の運営等に関して、意見交換の場として運営懇談会を設置します。

2 事業者は、運営懇談会について、管理規程等に必要な事項を定めるものとします。

(苦情処理)

第 9 条 入居者は、事業者及び提供するサービスに対する苦情を申し立てることができます。

2 事業者は、苦情受付の手続き及び記録方法について管理規程等で定め、迅速かつ誠実に対応するとともに適切な解決に努めます。

3 事業者は、入居者が苦情申立を行ったことを理由に何らの不利益な扱いをすることはありません。

(賠償責任)

第 10 条 事業者は、サービスの提供にあたって、事故が発生し入居者の生命・身体・財産に損害が生じた場合は、直ちに必要な措置を講じ、不可抗力による場合を除き、速やかに入居

者に対して必要な損害賠償を行います。ただし、入居者側に故意又は重大な過失がある場合には賠償額を減じることがあります。

2 事業者は、事故の状況及びその処置等について記録をします。

(秘密保持)

第 11 条 事業者は、業務上で知り得た入居者及びその家族の個人情報について、個人情報保護法を遵守し、入居者又は第三者の生命、身体等に危険がある場合など正当な理由がある場合又は入居者等からの事前の同意がある場合を除いて、契約期間中、契約終了後にかかわらず第三者に漏らすことはありません。

第 2 章 提供されるサービス

(介護等)

第 12 条 事業者は、提供するサービスの具体的な内容、提供する場所及び職員等について重要事項説明書等において明示します。

2 事業者は、入居者により適切なサービスを提供するため、必要と判断する場合には、提供する場所を施設内において変更する場合があります。

3 前項の変更を行う場合、次の手続きを書面にて行うものとします。

一 事業者の指定する医師の意見を聴取する

二 入居者及びその家族の意見を聴取する

4 事業者は、居室の住み替えにより入居者の権利や利用料金等に重大な変更が生じる場合は、前項の手続きとあわせ、次に手続きを書面で行うものとします。

一 緊急やむを得ない場合を除いて、一定の観察期間を設ける

二 住み替え後の居室の概要、費用負担の増減等について、入居者及び身元引受人等に説明を行う

三 入居者同意を得る。ただし、入居者が自ら判断できない状況にある場合にあっては、身元引受人等の同意を得る。

(健康管理)

第 13 条 事業者は、入居者の日常の健康状態に留意し、重要事項説明書等に定めたサービスを提供し、入居者が健康を維持するように助力します。

(食事)

第 14 条 事業者は、原則として施設内の食堂等において、1日3食の食事を提供できる体制を整え、入居者に食事を提供します。

(生活相談、助言)

第 15 条 事業者は、入居者からの一般的に対応や照会が可能な相談や助言を受け、入居者の生活全般に関する諸問題の解決に努めます。

(生活サービス)

第 16 条 事業者は、提供する生活サービスについて重要事項説明書等に明示し、適切なサービスを提供します。

(生活サービスの利用にあたっての留意事項)

第 17 条 事業者又は事業者の職員に対する、下記に例示するがこれに限られない身体的暴力、精神的暴力、セクシャルハラスメント行為等(以下「ハラスメント行為」という。)を禁止行為とします。

- (1) 利用者又はその家族等による、事業者の名誉等又は事業者の職員の人格・尊厳や平穏な生活を否定する様な言動等を行うこと。
- (2) 利用者又はその家族等による、事業者のサービスに対する、合理的な範囲を超えるクレームや要求を行うこと。
- (3) 利用者又はその家族等による、事業者の業務に対する、不必要な干渉や妨害を行うこと。
- (4) 利用者又はその家族等による、事業者の職員等に対するセクシャルハラスメント

※ 例

- ① 大声、暴言、罵声、執拗にあるいは繰り返して職員を責める、恫喝する。
 - ② インターネット上の投稿(職員の氏名等の公開、事業者又は職員の名誉、人格等棄損するあるいは毀損させる行為)
 - ③ 事業者へのサービス外のサービスの要求、事業者のサービスに対するクレームあるいはその他の不当な要求のために行われる、合理的な範囲を超える事業者の職員の長時間の拘束、事業者又は関連事業者の施設あるいは職員の自宅等への居座り、事業者、関連事業者又は職員への長時間の電話。合理的な範囲を超えて繰り返される同様な行為。
 - ④ 脅迫的な言動(SNS やマスコミへの暴露のほめかしを含む)、反社会的な言動によるサービス要求等
 - ⑤ 職員に対するつきまとい、わいせつ行為、盗撮、性的な言動や性的な装飾物の設置等
- 2 利用者には前項の違反があったときは、事業者は当該禁止行為の中止等を求めます。
利用者は、当該禁止行為の中止等の求めがあったときは、速やかに当該禁止行為を中止等するものとします。
- 3 前項の当該禁止行為の中止等の求めにもかかわらず当該禁止行為が継続された場合、当該禁止行為により職員の心身に危害が生じる等サービスの提供が著しく困難となったときは、事業者は、契約解除以前であっても、全部又は一部のサービスの提供を停止いたします

(不可抗力)

第 18 条 事業者、利用者及びその家族はいずれも、以下の各号に定める不可抗力による本契約のサービスの全部または一部の履行の遅延または不履行については責任を負わないものとします。

- ① 地震・台風・大雨・暴風・大雪・津波・その他の自然現象の発生に伴う人的・物的被害の発生や電気・ガス・水道の供給の停止・通信の途絶・交通機関の停止/運休や大規模な渋滞
 - ② 戦争、暴動、内乱、テロ行為、外国からの攻撃等
 - ③ 新型感染症の感染拡大を含む感染症・伝染病のまん延
 - ④ 法令の制定・改廃、官公庁の命令・処分その他の政府の行為、争議、輸送・通信回線の途絶
 - ⑤ その他、上記各号に類する状況が発生したとき
- 2 事業者、利用者及びその家族は、当該事象が発生したことを可能な限り速やかに相手方に 通知することとします。
- 3 第1項に定める事由が発生し、本契約の目的を達成することが将来にわたって困難になった場合本契約の全部または一部を終了することとします。

第 3 章 使用上の注意

(使用上の注意)

第 19 条 入居者は施設及び敷地等の利用に関し、その本来の用途に従って、善良の管理者の注意をもって利用するものとします。

(禁止又は制限される行為)

第 20 条 入居者は、施設の利用にあたり、次に掲げる行為を行うことはできません。

- 一 銃砲刀剣類、爆発物、発火物、有毒物等の危険な物品等を搬入、使用、保管すること。
- 二 大型の金庫、その他重量の大きな物品等を搬入し、又は備え付けること。
- 三 排水管その他を腐食させるおそれのある液体等を流すこと。
- 四 テレビ等の操作、楽器の演奏その他により、大音量等で近隣に著しい迷惑を与えること。
- 五 猛獣、毒蛇等の明らかに近隣に迷惑をかける動植物を飼育すること。
- 六 当該施設においての喫煙

2 入居者は施設の利用にあたり、事業者の承諾を得ることなく、次に掲げる行為を行うことはできません。また、事業者は既に承諾した行為であっても、他の入居者等からの苦情その他の場合に、その承諾を取り消すことがあります。

- 一 観賞用の小鳥、魚等を飼育すること。
- 二 犬、猫等の動物を施設又は敷地内で飼育すること。
- 三 居室及びあらかじめ定められた場所以外の共用施設及び施設内に物品を置くこと。
- 四 施設内において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 施設の増築、改築、移転、改造、模様替え、居室の造作の改造等を伴う模様替え、敷地内における工作物を設置すること。
- 六 その他、事業者がその承諾を必要として管理規程等に定める行為を行うこと。

3 入居者は施設の利用にあたり、次の事項についてあらかじめ事業者と協議することとします。事業者は、基本的な考え方を管理規程等に定めることとします。

- 一 入居者が1ヶ月以上居室を不在にする場合の居室の保全、連絡の方法、費用の負担及び支払い方法
- 二 入居者が付き添い、介助、看護等の目的で家族及び第三者を居室内に居住させる場合の費用の負担及び支払い方法
- 三 事業者が入居者との事前協議を必要と定める事項

4 入居者が前各号の規定に違反等し、事業者又は他の入居者等の第三者に損害を与えた場合、事業者又は当該第三者に対して損害賠償責任が生じることがあります。

(修繕)

第 21 条 事業者は、入居者が施設を利用するために必要な修繕を行います。入居者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入居者が負担するものとします。

- 2 前項の規定に基づき事業者が修繕を行う場合には、事業者はあらかじめ入居者に通知します。入居者は正当な理由がある場合を除き、その修繕の実施を拒否することはできません。
- 3 前2項の規定にかかわらず、居室内の軽微な修繕に係る費用負担等について、管理規定等に定めることとします。

(居室への立ち入り)

第 22 条 事業者は、施設の保全、衛生管理、防犯、防火、防災その他管理上特に必要があるときは、あらかじめ入居者の承諾を得て、居室内への立ち入り又は必要な措置を行うことができます。この場合、入居者は、正当な理由がある場合を除き、事業者の立ち入りを拒否することはできません。

2 事業者は、火災、災害その他により入居者又は第三者の生命、財産に重大な支障をきたす緊急のおそれがある場合には、あらかじめ入居者の承諾を得ることなく、居室内に立ち入る

ことができるものとします。この場合、事業者は入居者の不在時に立ち入ったときは、立ち入り後、速やかにその理由と経過を入居者に報告するものとします。

第 4 章 費用の負担

(敷金)

第 23 条 入居者は施設の入居にあたって、本契約に生じる債務の担保として、賃料の2か月分を敷金として預け入れるものとする。

2 事業所は本契約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入居者に返還しなければならない。

ただし、事業所は、本契約の明渡し時に、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）から生じる入居者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。

(月払い利用料)

第 24 条 入居者は、事業者に対して本書に定める月払いの利用料を支払うものとします。

2 本条に定める費用について、1ヶ月の満たない期間の費用は、ひと月を30日割りとした日割り計算した額とします。

(食費)

第 25 条 入居者は、事業者から食事の提供を受けた場合には、本書に定める食費を支払うものとします。

(その他の費用)

第 26 条 事業者は、入居までに支払う費用及び月払い利用料のほか、光熱水費、冷暖房費、共用施設を利用した場合の利用料、入居者の希望により提供した各種サービスの利用料等について、入居者の負担となるか等を重要事項説明書等に明記するものとします。

(費用の支払い方法)

第 27 条 事業者は、月払い利用料その他費用の支払い方法等について、管理規定等に必要事項を定めることとします。

(費用の改定)

第 28 条 事業者は、月払い利用料等入居者が支払うべき費用を改定することがあります。

2 事業者は、前項の費用の改定にあたっては、施設が所在する自治体が発表する消費者物価指数及び人件費等を勘案し、運営懇談会の意見を聴いた上で改定するものとします。

3 入居者が支払うべき費用を改定する場合は、あらかじめ事業者は入居者及び身元引受人等に通知します。

第 5 章 契約の終了

(契約の終了)

第 29 条 次の各号のいずれかに該当する場合に本契約は終了するものとします。

- 一 入居者が死亡したとき。
- 二 事業者が第31条に基づき解除を勧告し、予告期間が満了したとき
- 三 入居者が第32条に基づき解約を行ったとき

(事業者からの契約解除)

第30条 事業者は、入居者が次の各号のいずれかに該当し、かつ、そのことが本契約を将来にわたって維持することが社会通念状著しく困難と認められる場合に、本契約を解除することがあります。

- 一 入居申込書に虚偽の事項を記載する等の不正手段により入居したとき
 - 二 月払いの利用料その他の支払いを正当な理由なく、しばしば遅滞するとき
 - 三 第21条の規定に違反したとき
 - 四 入居者の行動が、他の入居者又は職員の生命に危害を及ぼし、又はその危害の切迫したおそれがあり、かつ施設における通常の接遇方法等ではこれを防止することができないとき
- 2 前項の規定に基づく契約の解除の場合、事業者は次の各号に掲げる手続きを書面で行います。
- 一 契約解除の通告について90日の勧告期間をおく
 - 二 前号の通告に先立って入居者及び身元引受人等に弁明の機会を設ける
 - 三 解除勧告の予告期間中に入居者の移転先の有無について確認し、移転先がない場合には入居者や身元引受人等と協議し、移転先の確保に協力する。
- 3 本条1項第四号によって契約を解除する場合は、事業者は前項のほか、書面にて次の手続きを行います。
- 一 医師の意見を聴く
 - 二 一定の観察期間をおく

(入居者からの解除)

第31条 入居者は、事業者に対して30日前に解除の申し入れを行うことにより本契約を解除することができます。解約の申し入れは事業者の定める解約通知を事業者に届け出るものとします。

- 2 入居者が前項の解約通知を提出せず居室を退去した場合、事業者が退去の事実を知った日の翌日から起算して30日目をもって、本契約は解除されたものとします。

(明け渡し及び原状回復)

第32条 入居者及び身元引受人等は、本契約が終了した場合、直ちに居室を明け渡しこととします。

- 2 入居者等は、居室明け渡しの場合、通常の使用に伴い生じた居室の消耗を除き、原状回復することとします。
- 3 入居者等並びに事業者は、前項の入居者等が負担して行う原状回復の内容及び方法について、別表1の規定に基づき、入居者が行なう現状回復の内容及び方法について協議するものとします。

(財産の引き取り等)

第33条 事業者は、本契約の終了後における入居者の所有物等を善良なる管理者の注意をもって保管し、入居者又は身元引受人等にその旨を連絡します。

- 2 入居者又は身元引受人等は、本契約終了日の翌日から起算して30日以内に入居者の所

有物等を引き取るものとします。

- 3 事業者は、入居者又は身元引受人等に対して、前項の引き取り期限を書面により通知します。
- 4 事業者は、引き取り期限経過後60日以内に残置された所有物等について、入居者及び身元引受人等がその所有権を放棄したものとみなし、入居者又は身元引受人等の負担により適宜処分することができるものとします。

(契約終了後の居室の使用に伴う実費精算)

第34条 入居者は、契約終了日までに居室を事業者に明け渡さなければならない。明け渡さない場合、入居者は契約終了日の翌日から起算し、明け渡し日までの管理費相当額を事業者に支払うものとします。ただし、第28条第1号に該当する場合は、前条第2項に定める所有物等の引き取り期限を本条にいう契約終了日とみなします。

第6章 身元引受人

(身元引受人)

- 第35条 入居者は、身元引受人をあらかじめ定めるものとします。ただし、身元引受人を定めることができない相当の理由があると認められる場合には、定めなくともよいこととします。
- 2 身元引受人は、本契約に基づく入居者の事業者に対する債務について、入居者と連帯して履行の責を負うとともに、事業者と協議し、必要なときは入居者の身柄を引き取るものとします。
 - 3 事業者は、入居者の生活において必要な場合には、身元引受人への連絡及び協議等に努めなければならない。
 - 4 事業者は、入居者が要介護状態等にある場合には、入居者の生活及び健康の状況並びにサービスの提供状況等を定期的に身元引受人に連絡するものとします。
 - 5 身元引受人は、入居者が死亡した場合に遺体及び慰留金品を引きとるものとします。

(事業者へ通知を必要とする事項)

- 第36条 入居者又は身元引受人は、次に掲げる事項を含め、管理規定に規定された事業者への通知が必要な事項が発生した場合は、遅滞なく事業者へ通知するものとします。
- 一 入居者若しくは身元引受人の氏名が変更した場合
 - 二 身元引受人が死亡した場合
 - 三 入居者若しくは身元引受人について、成年後見制度による後見人、補佐人、補助人の審判があった場合、又は破産の申立て(自己申立てを含む)、強制執行、仮差押え、仮処分、競売、民事再生法等の申立てを受け、若しくは申立てをした場合
 - 四 入居者が「任意後見契約に関する法律」に基づき任意後見契約を締結した場合

(身元引受人の変更)

- 第37条 事業者は、身元引受人が前条第二号又は第三号の規定に該当することとなった場合には、入居者に対して新たな身元引受人を定めることを請求することがあります。
- 2 入居者は、前項の請求を受けた場合には、身元引受人を新たに定めるものとします。

(入居途中の契約当事者の追加)

第 38 条 入居者が契約後若しくは既に入居している場合に、入居者は事業者に対して、契約当事者の追加を申し出ることができます。ただし、事業者は申し出を拒否することができるものとします。

2 追加入居者は、施設の利用及び各種サービスを楽しみ、直接に本契約に定める義務を負います。入居者と追加入居者は、本契約に基づく金銭債務につき互いに相手方の連帯債務者となります。

3 事業者が追加入居者の申し出を承認する場合には、入居者及び事業者は協議の上、必要な事項について、別に追加契約を文書により締結するものとします。

(契約当事者以外の第三者の同居)

第 39 条 入居者は入居者以外の第三者を付き添い、介助、看護等のため、入居者の居室内に居住させようとする場合は、事業者に対してその旨を申し出ることができます。ただし、事業者はその申し出を拒否することができるものとします。

2 事業者が契約当事者以外の第三者の同居を承諾する場合は、入居者及び事業者は協議の上、必要な事項について、別に文書にて確認するものとします。

第 7 章 その他

(入居契約時の手続き)

第 40 条 入居者等から入居申し込みがなされ、事業者における入居審査を経て、事業者の承諾がなされた後に契約当事者間で入居契約が締結されます。

2 事業者は、本契約の締結に際し、入居者等が契約内容を十分理解した上で契約を締結できるよう、十分な時間的余裕を持って、重要事項説明書に基づき契約内容の説明を行います。説明を行った者及び説明を受けた入居者等の双方は、重要事項説明書の所定欄に記名押印して、それぞれが保管することとします。

3 事業者は、本施設が介護保険法に基づく、特定施設入居者生活介護の指定を受けない住宅型有料老人ホームであることを入居者等に理解させ、入居者が要支援、要介護となった場合において施設における介護保険法に基づく介護サービスは行わず、同サービスが必要となった場合には、入居者が個々に訪問介護事業者等と契約を締結することなどが必要となることを十分に説明します。

また、入居者が訪問介護事業所等を選定する際は、施設は、周辺事業者等を紹介するなど協力するものとします。

4 事業者は、訪問介護事業所等を施設に併設若しくは隣接して設置している場合において、入居者が他の訪問介護事業所を選択し、契約した場合においても入居者に対して不利益が生じるものではないことを十分に説明します。

(費用計算起算日の変更)

第 41 条 事業者又は入居者が、表題部に記載の各起算日の変更を希望する場合は、その旨を直ちに相手方に書面により通知し、協議を行うこととします。

(入居金償却期間の起算日前の解除)

(誠意処理)

第 42 条 本契約に定めのない事項及び本契約の各条項の解釈については、事業者並びに入居

者は協議し、誠意をもって処理することとします。

(合意管轄)

第 43 条 本契約に起因する紛争に関して訴訟の必要が生じたときは、地方裁判所をもって第一審管轄裁判所とすることを事業者並びに入居者はあらかじめ合意します。

別表1（第32条関連）

【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、

- ・ 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 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。
	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）

