

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	ディーフェスタ高尾			
	所在地	東京都八王子市川町843-4			
	建て方	共同建	構造	鉄骨造	工事完了年 2015年2月
			戸数	3階建	
		戸数	30戸		
住戸部分	住戸番号	〇〇〇号室	間取り	() LDK・DK・K/ <input checked="" type="checkbox"/> バルコニー/ <input type="checkbox"/>	
	面積	18.00㎡ (それ以外に、バルコニー — ㎡)			
	設備等	加齢対応構造等	<input checked="" type="checkbox"/>		
		台所	有・ <input checked="" type="checkbox"/> 無		
		トイレ	<input checked="" type="checkbox"/> 専用(水洗)		
		収納設備	有・無		
		洗面設備	有・無		
		浴室	有・ <input checked="" type="checkbox"/> 無		
		シャワー	有・ <input checked="" type="checkbox"/> 無		
		洗濯機置場	有・ <input checked="" type="checkbox"/> 無		
給湯設備		有(電気・ガス)・無			
ガスコンロ・電気コンロ・IH調理器		有・ <input checked="" type="checkbox"/> 無			
冷暖房設備	有・無				
緊急通報設備	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・無				
地デジ対応・CATV対応	有・ <input checked="" type="checkbox"/> 無				
インターネット対応	有・ <input checked="" type="checkbox"/> 無				
メールボックス	有・無				
宅配ボックス	有・ <input checked="" type="checkbox"/> 無				
鍵	有・無 (鍵No. . 本)				
使用可能電気容量	(30) アンペア				
ガス	有(都市ガス・プロパンガス)・ <input checked="" type="checkbox"/> 無				
上水道	水道本管より直結・受水槽・井戸水				
下水道	<input checked="" type="checkbox"/> 有(公共下水道・浄化槽)・無				

共用部分	設備等	談話室	<input checked="" type="radio"/> 有・無
		台所	<input checked="" type="radio"/> 有・無
		食堂	<input checked="" type="radio"/> 有・無
		共同浴場	<input checked="" type="radio"/> 有・無
		緊急通報設備	<input checked="" type="radio"/> 有・無
		洗濯室	<input checked="" type="radio"/> 有・無
附属施設	駐車場	含む・含まない	—— 台分 (位置番号: ——)
	物置	含む・含まない	
	専用庭	含む・含まない	

(2) 契約期間

始期 (入居予定日)	2020年07月31日から	2年 0月間
終期	2020年07月30日まで	

(3) 賃料等

賃料等支払い	月額	支払期限
賃料	60,000円	翌月分を毎月末日まで
共益費	月額	支払期限
	25,000円	翌月分を毎月末日まで
敷金	賃料の 3 か月相当分 180,000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： 預金：普通・当座 口座番号： 口座名義人： 振込手数料負担者：貸主・借主	
	<input checked="" 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) 貸主及び管理業者

貸主 (社名・代表者)	住所：〒160-0023 東京都新宿区西新宿6丁目11番3号 氏名：大和リビングケア株式会社 事業統括取締役 田中 大輔 電話番号：03-5908-0890
	サービス付き高齢者向け住宅事業の登録番号 八王子市長 第14019号
建物の所有者	住所：〒193-0821 東京都八王子市川町236 氏名：石森 明久 ・石森 由香里

(5) 借主及び同居人

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

(6) 連帯保証人及び極度額

連帯保証人	住所：〒 - 氏名： 電話番号： - -
極度額	月額賃料及び共益費の合計金額の48か月分相当。

(7) 身元引受人

身元引受人(丁)	住所：〒 - 氏名： 電話番号： - - 借主との関係：
----------	------------------------------------

(8) 緊急連絡先となる者

緊急連絡先 となる者	住所：〒 - 氏名： 電話番号： - - 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。）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、別に締結する状況把握・生活相談サービスの提供も終了するものとする。
- 3 別に締結した状況把握・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、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 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 乙は、甲に対して、期間満了日の1か月前までに書面により、更新しない旨の通知をした場合を除き、期間満了日における同一の条件で本契約は更に2年間更新されるものとし、以後も同様とする。その際、建物の賃貸借契約を更新した場合には、別に締結した状況把握・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か月を実日数に応じて日割計算した額とする。
- 3 甲及び乙は、次の各号の一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
- 4 振込手数料、口座振替手数料、送金費用は乙の負担とする。

(共益費)

- 第5条 乙は、本物件の専有部分で使用した光熱費、上下水道使用料及び階段、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か月を実日数として日割計算した額とする。
- 4 本物件の専有部分で使用した光熱費、上下水道使用料は概算額とし、算定方法は下記のとおりとする。
【建物全体の使用量から維持管理または事務所使用にかかる量を控除し、その額を全住戸数で除した額】
- 5 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)に記載する敷金を甲に交付するものとする。

- 2 甲は、乙が本契約から生じる債務を履行しないときは、敷金をその債務の弁済に充てることができる。この場合において、乙は、本物件を明け渡すまでの間、敷金をもって当該債務の弁済に充てることを請求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いた額を返還するものとする。
- 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。

(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(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
- 2 乙は、甲の承諾の有無にかかわらず、本物件の全部又は一部につき、反社会的勢力に賃借権を譲渡し、若しくは転貸し、又は使用させてはならない。

(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9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。この場合の修繕に要する費用については、乙の責めに帰すべき事由により必要となったものは乙が負担し、その他のものは甲が負担するものとする。

- 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、本物件内に修繕を要する箇所を発見したときは、甲にその旨を通知し修繕の必要について協議するものとする。

- 4 前項の規定による通知が行われた場合において、修繕の必要が認められるにもかかわらず、甲が正当な理由なく修繕を実施しないときは、乙は自ら修繕を行うことができる。この場合の修繕に要する費用については、第1項に準ずるものとする。
- 5 乙は、別表第4に掲げる修繕について、第1項に基づき甲に修繕を請求するほか、自ら行うことができる。乙が自ら修繕を行う場合においては、修繕に要する費用は乙が負担するものとし、甲への通知及び甲の承諾を要しない。

(契約の解除)

第10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 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8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7条1項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、乙が第7条第2項に規定する義務に違反した場合又は別表第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11条 乙は、甲に対して少なくとも1か月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1か月分の賃料及び共益費（本契約解約後の賃料及び共益費相当を含む。）を甲に支払うことにより、解約申入れの日から起算して1か月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。

契約締結後の契約開始日前の解約についても同様とする。

(一部滅失等による賃料の減額等)

第12条 本物件の一部が滅失その他の事由により使用できなくなった場合において、それが乙の責めに帰することができない事由によるものであるときは、賃料は、その使用できなくなった部分の割合に応じて、減額されるものとする。この場合において、甲及び乙は、減額の程度、期間その他必要な事項について協議するものとする。

2 減額の割合及びその期間は別表第5に従って計算する(使用できなくなった事由が別表第5の状況にならないときは、当該事由に類似する別表第5の状況に準じる)。ただし、電気、ガス、水道の配給及び設備等の供給が停止するなど本貸室及び本建物に不具合がない場合は除く。

3 本物件の一部が滅失その他の事由により使用できなくなった場合において、残存する部分のみでは乙が賃借をした目的を達することができないときは、乙は、本契約を解除することができる。

(契約の終了)

第13条 本契約は、本物件の全部が滅失その他の事由により使用できなくなった場合には、これによって終了する。

(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つては、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。

3 乙は、第1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が、通知した明渡し日を変更することは止むを得ない場合を除きできない。

4 乙は、明渡しをするにあたり、甲に対して造作買取請求権、立退料その他名目の如何にかかわらず、一切の請求をすることはできない。

5 乙は、本貸室の明渡し後、本契約が終了するまでの間、甲が本貸室を直接使用及び収益することを予め承諾する。

(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。

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6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。

(連帯保証人)

第16条 連帯保証人(以下「丙」という。)は、乙と連帯して、本契約(更新の種類を問わず、本契約が更新された場合を含む。)から生じる乙の一切の債務(賃料等が増額した場合の増額分の債務を含む。

以下「主たる債務」という。)を保証するものとする。

2 前項の丙の負担は、頭書(6)及び記名押印欄に記載する極度額を限度とする。ただし、賃料等の支払いを丙の負担とした場合、甲が保証債務の履行として丙に支払いを求めるなど特別の事情がない限り、当該支払いは主たる債務の履行とみなす。

3 丙が負担する債務の元本は、以下の各号の事由が生じたときに確定する。

一 甲が丙の財産について強制執行又は担保権の実行を申し立てたとき。(ただし、その後申し立てた手続きの開始があった場合に限る)

二 丙が破産手続開始の決定を受けたとき。

三 乙又は丙が死亡したとき。

4 丙に対する債務の履行の請求の効力は、乙にも及ぶものとする。

5 乙は、次に掲げる場合には、直ちに他の連帯保証人を選任しなければならない。

一 第3項に掲げる事由が生じたとき。

二 丙が制限行為能力者となったとき。

三 丙の財産について強制執行又は担保権実行手続開始の申立があったとき。

四 破産手続、民事再生手続開始の申立があったときその他弁済をする資力が不十分となったとき。

五 その他連帯保証人の責を果たすことができない状況となったとき。

6 甲は、丙の請求があったときは、丙に対して遅滞なく、賃料及び共益費等の支払状況や滞納金の額、損害賠償の額等、乙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。

7 丙は、甲に対し、本契約締結までに乙から以下の事項に関する情報の提供を受けたことを確約する。

一 乙の財産及び収支の状況

二 乙が主たる債務以外に負担している債務の有無並びにその額及び履行

三 主たる債務の担保として他に提供し、又は提供しようとするものがあるときは、その旨及び内容
(身元引受人)

第17条 乙は、契約時に頭書(7)に記載する身元引受人(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、甲また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、本物件の明渡しについて、連帯して責任を負うものとする。

4 乙及び丙は、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、契約時の住所・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。

(残置物の引取り等)

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。

(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。

(協議)

第21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。

(特約条項)

第22条 第21条までの規定以外に、本契約の特約については、下記の通りとする。

- 一 本契約の明渡しに際し、室内クリーニングを行い、これに要する費用は、借主にて全額負担する者とする。
- 二 本特約以外については、借主の負担は原則の通り、経年変化及び通常の使用による本住戸の毀損等の復旧については、借主はその費用負担しない。
- 三 退去時、借主の故意、過失や通常の使用方法に反する使用等、借主の責めに帰すべく事由による消耗等があれば、借主はその復旧費用を負担する。

(以下余白)

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	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。
四	頭書（5）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（5）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（5）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。
四	丙が制限行為能力者となったとき又は、乙又は丙が破産等手続開始の申立その他資力が不十分となったとき。

別表第4（第9条第5項関係）

電球、蛍光灯の取替え	ヒューズの取替え
風呂場等のゴム栓、鎖の取替え	蛇口のパッキン、コマの取替え
その他費用が軽微な修繕	

別表第5(第12条第2項関連)

群	状 況	賃料減額割合	免 責 日 数
A	電気が使えない	40%	2日
	ガスが使えない	10%	3日
	水が使えない	30%	2日

↓A群のいずれも該当しない場合

群	状 況	賃料減額割合	免 責 日 数
B	トイレが使えない	20%	1日
	風呂が使えない	10%	3日
	エアコンが作動しない	5000円(1か月当たり)	2日
	テレビの通信設備が 使えない	10%	3日
	雨漏りによる利用制限	5～50%	7日

※減額の算出は、日割り計算にて行う。

計算方法 (月額賃料+月額共益費) × 賃料減額割合 × $\frac{(1 \text{ か月} - \text{免責日数})}{1 \text{ か月}}$

※免責日数は賃料減額割合の計算日数に含まない日数を指し、賃料減額事由が生じている期間から控除するものとする。

※乙が通知を怠るなど乙の責めに帰すべき事由により甲が修繕できない期間も計算期間から控除するものとする。

別表第6（第15条関係）

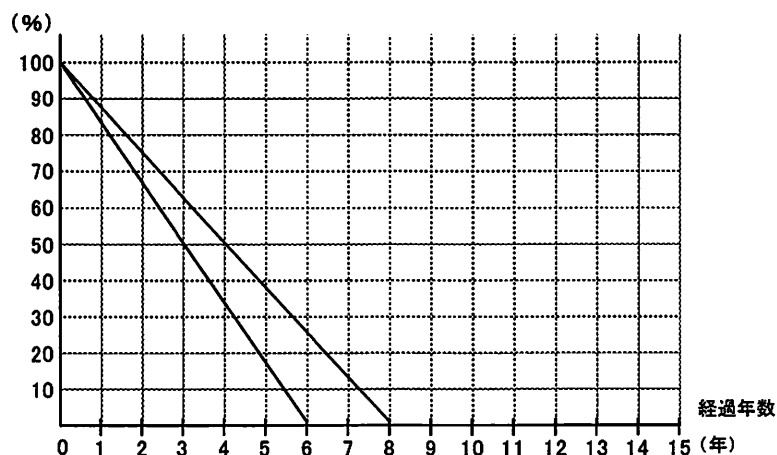
【原状回復の条件について】	
<p>本物件の原状回復条件は、下記Ⅱの「例外としての特約」による以外は、賃貸住宅の原状回復に関する費用負担の一般原則の考え方によります。すなわち、</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 借主の故意・過失、善管注意義務違反、その他通常の使用方法を超えるような使用による損耗等については、借主が負担すべき費用となる。なお、震災等の不可抗力による損耗、上階の居住者など借主と無関係な第三者がもたらした損耗等については、借主が負担すべきものではない。 ・ 建物・設備等の自然的な劣化・損耗等（経年変化）及び借主の通常の使用により生ずる損耗等（通常損耗）については、貸主が負担すべき費用となる <p>ものとします。</p> <p>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。</p>	
<p>Ⅰ 本物件の原状回復条件</p> <p>（ただし、民法90条並びに消費者契約法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。）</p>	
<p>1 貸主・借主の修繕分担表</p>	
貸主の負担となるもの	借主の負担となるもの
【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（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） 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 借主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. 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
【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（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（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 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（裏返しか表替えかは、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）



3 原状回復工事施工目安単価（税別）

対象箇所		単位	単価（円）
床	床貼替	m ²	4,000
天井・壁	壁クロス貼替	m ²	1,500
建具・柱	箇所・部位の状況により別途見積り	—	—
設備・その他	共通	エアコンフィルター洗浄	式 16,000
	玄関・廊下	箇所・部位の状況により別途見積り	—
	台所・キッチン	箇所・部位の状況により別途見積り	—
	浴室・洗面所・トイレ	箇所・部位の状況により別途見積り	—
退去居室の洗浄・清掃		特別な洗浄・清掃を要しない場合の清掃	式 25,000

※この単価は、あくまでも目安であり、入居時における借主・貸主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、借主・貸主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、借主は、例外として、下記の費用については、借主の負担とすることに合意します（但し、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）。

（括弧内は、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。）

本契約では、特約として以下のことを借主の負担で行うことにしています。
本住戸の明渡しに際し、室内クリーニングを行い、これに要する費用は、借主にて全額負担するものとします。

特約以外については、借主の負担は原則どおりです。すなわち経年変化及び通常の使用による本住戸の損耗等の復旧については、借主はその費用を負担しませんが、退去時、借主の故意・過失や通常の使用方法に反する使用等、借主の責めに帰すべく事由による損耗等があれば、その復旧費用を負担することとなります。

甲：大和リビングケア株式会社
事業統括取締役 田中 大輔 印

乙： 印

下記貸主（甲）と借主（乙）は、本物件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、甲乙各1通を保有する。

年 月 日

貸主（甲） 住所 東京都新宿区西新宿6丁目11番3号
 氏名 大和リビングケア 株式会社
 事業統括取締役 田中 大輔 印

借主（乙） 住所
 氏名 印

連帯保証人 住所
 （丙） 氏名 印
 極度額 月額賃料及び共益費の合計金額の48か月分相当。

身元引受人 住所
 （丁） 氏名 印

乙に代わって、乙のために署名押印する場合、該当する項目にレを付け
 乙との関係・続柄をご記入の上、以下に署名押印願います。

ただし、連帯保証人または身元引受人と同一の場合には、「連帯保証人兼務」または「身元引受人兼務」にレを付けていただき、次の署名欄の署名押印は不要とします。この場合は、連帯保証人欄または身元引受人欄の署名押印をもって、乙に代わって、乙のためにご契約いただいたものとみなします。

連帯保証人 身元引受人 代理人 ご家族 その他

<乙との関係・続柄> _____ (連帯保証人兼務 身元引受人兼務)

住 所 _____

氏 名 _____ 印