株式会社　三協メディケア
あったかいごレジデンス東安庭
サービス付き高齢者向け住宅賃貸借契約書

◇ ◆ 目　　次 ◆ ◇

第 1条（サービス付き高齢者向け住宅賃貸借契約の概要）
第 2条（契約の締結）
第 3条（契約期間）
第 4条（使用目的）
第 5条（賃料等の支払い義務）
第 6条（賃料及び管理費等の改定）
第 7条（管理費）
第 8条（鍵の管理）
第 9条（禁止又は制限される行為）
第10条（事業者への通知・届出事項）
第11条（修繕）
第12条（損害賠償責任）
第13条（免責及び契約の終了）
第14条（契約の解除）
第15条（契約者からの解約）
第16条（事業者からの解約）
第17条（更新）
第18条（明渡し）
第19条（原状回復義務）
第20条（残置物の引取り等）
第21条（立入り）
第22条（連帯保証人）
第23条（身元引受人）
第24条（秘密の保持等）
第25条（施設利用の留意事項）
第26条（非常災害対策について）
第27条（ハラスメント防止について）
第28条（協議）
第29条（契約対象）
第30条（合意管轄）

第１条（サービス付き高齢者向け住宅賃貸借契約の概要）

（１）

賃　主	株式会社　三協メディケア
借　主	

（２）賃貸借の目的物

建物の名称所在地等	名　称	あったかいごレジデンス東安庭			
	所在地	岩手県盛岡市東安庭一丁目２３番６８号			
	建て方	共同建	構　造	軽量鉄骨造	工事完了年
				２階建て	平成２３年８月１日
			戸　数	１７　戸	
住戸部分	面　積	㎡	間取り	（１）ＬＤＫ・ＤＫ・Ｋ／ワンルーム	
	住戸番号	号室			
	設備等	加齢対応構造等	（有）・無		
		トイレ	専用（水洗）・非水洗）		
		浴　室	有・（無）		
		収納設備	（有）・無		
		シャワー	有・（無）		
		給湯設備	（有）・無		
		コンロ	有（電気・ガス）　（・無）		
		冷暖房設備	（有）・無		
		非常通報装置	（有）（トイレ・浴室・寝室）　・無		
		ガ　ス	有（都市ガス・プロパンガス）・（無）		
		上水道	（水道本管より直結・受水槽・井戸水		
		下水道	（有）（公共下水道・浄化槽）・無		
共用部分		談話室（居間）	（有）・無　（２階生活共同室）		
		食　堂	（有）・無　（２階生活共同室）		
		台　所	（有）・無　（２階厨房内）		
		収納設備	（有）・無		
		トイレ	（有）・無		
		浴　室	（有）・無		
		喫煙所	有・（無）		
附属施設		駐車場	（含む）・含まない		
		自転車置場	含む・（含まない）		
		物置	含む・（含まない）		
		専用庭	含む・（含まない）		
		ウッドデッキ	含む・（含まない）		

（３） 契約の始期並びに契約の存続及び終了

始　期	令和　年　月　日	２年　０月間
終　期	令和　年　月　日	

（４） 賃料等

賃　料	金　額 円 （非課税）	支払期限	◇当月分（１ヶ月分）を翌月２８日までに支払う
管理費	金　額 円 （税込円）	支払方式	口座振替 又は 現金支払
一時金	◇有・◇(無)	通帳口座 名義・番号	※別紙様式に記載
敷　金	◇有・◇(無)	冷暖房費 (4月～3月)	金額（月額） ５，０００円 （税込５，５００円）
電気料金 ガス料金 上下水道料金	管理費に含む	借家人 賠償責任保険	※加入していただきます。

（５） 賃主、管理人及び建物の所有者

賃　主 (管理人)	住　所　岩手県盛岡市北飯岡１丁目６－８ 会社名　株式会社　三協メディケア 電話番号　０１９－６０１－５８６２ 代表者名　齊　藤　大　輝 本　社　株式会社　三協メディケア 住　所　岩手県盛岡市北飯岡１丁目６－８ 電話番号　０１９－６０１－５８６２
所有者	住　所　岩手県盛岡市北飯岡１丁目６－８ 会社名　株式会社　三協メディケア 電話番号　０１９－６０１－５８６２ 代表者名　齊　藤　大　輝

第２条（契約の締結）

株式会社　三協メディケア（以下、「事業者」といいます）及び賃借人　　（以下「契約者」といいます）は第１条（２）に記載する賃貸借(高齢者向住宅）の目的物「以下「本物件」といいます」について､以下の条項により賃貸借契約（以下「本契約」といいます）を締結します。

第３条（契約期間）

１　契約期間は第１条（３）に記載するとおりとなります。

第４条（使用目的）

１　契約者は居住のみを目的として本物件の使用になります。

２　契約者は事業者の書面による承諾がない限り契約者以外の方は同居できません。

第５条（賃料等の支払い義務）

１　契約者は第１条（４）に記載する賃料及び管理費等を翌月２８日までに口座振替又は現金にて事業者にお支払いください。

また、契約者の都合により居室を空けている場合でも食費以外の賃料及び管理費等をお支払いいただきます。

２　１ヶ月に満たない期間の賃料は賃料の月額から１ヶ月を３０日として日割り計算した額になり１円未満の端数は四捨五入します。

第６条（賃料及び管理費等の改定）

１　事業者は消費者物価指数､雇用情勢､その他の経済事情の変動により利用料金が不相当になった場合には契約者又はご家族と協議の上で利用料金を変更することができます。

２　本物件及び付帯設備又は敷地に改良を施したときは事業者及び契約者は予め協議の上、賃料・管理費等を改定することができます。

第７条（管理費）

１　契約者は第3項に掲げる共用部分の維持管理等の費用に充てるため､第１条（４）に記載する管理費を事業者にお支払いください。

２　１ヶ月に満たない期間の管理費は管理費の月額から１ヶ月を３０日として日割り計算した額になります。

3　共用部分の維持管理等の費用内容の内容は次の①から④です。
① 本物件の敷地内及び建物共用部分の清掃・営繕作業費用。
② 保守点検費用。（電気・水道・空調・エレベーター等）
③ 本物件の敷地内及び建物共用部分の光熱費及び上下水道使用料。
④ その他共用部分の維持管理に必要な費用。

4　事業者は前項共用部分維持管理等の一部を第三者に委託することができます。

5　その他居室の消耗品の取替費用・町内会費等は契約者の負担となります。

第８条（鍵の管理）

1　事業者は本契約時に本物件の鍵を賃与します。契約者はこれを本物件の退去時に事業者に返却してください。なお、複製したものがある場合は本数に関わりなく全て事業者へ返却してください。

2　契約者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事業者に連絡し事業者はそれにより修理・取替え等を行います。この場合の修理・取替え等の費用は契約者負担となります。

第９条（禁止又は制限される行為）

1　契約者は事業者の書面による承諾なく本物件の全部又は一部につき賃借権を譲渡・転貸できません。

2　契約者は事業者の書面による承諾なく本物件の増築、改築、移転、改造若しくは模様替え又は本物件の敷地内における工作物の設置はできません。

3　契約者は本物件の使用にあたり次の①から⑩の行為はできません。

① 銃刀類・爆発性、発火性を有する危険な物品等の製造又は保管。
② 大型の金庫､その他重量の大きな物品等の製造又は保管。
③ 排水管を腐食させるおそれのある液体等を流す。
④ 大音量でのテレビ、ステレオ等の操作・楽器等の演奏。
⑤ 危険動物等明らかに近隣に迷惑をかける動物を飼育する。
⑥ 公序良俗に反する行為など、近隣の住民等に迷惑をかける。
⑦ 緊急通報装置を本来の目的以外の目的で使用する。
⑧ 階段､廊下等の共用部分に物品を置く､看板､ポスター等の広告物を掲示。
⑨ 観賞用の小鳥や魚等であって明らかに近隣に迷惑かけるおそれのない動物以外を飼育する。（犬・猫は飼育はできません。）
⑩ 所定場所以外での喫煙。

第１０条（事業者への通知・届出事項）

1　契約者は本物件入居後、電話を設置するときは事前に事業者に通知してください。

2　契約者は電話番号、緊急時の連絡先等入居時に届け出た事項に変更があったときは速やかに書面で事業者に届け出ください。

3　本物件を留守にする場合には、事業者にご連絡ください。

第１１条（修繕）

1　事業者は第3項各号に掲げる修繕を除き、契約者が本物件を使用するために必要な修繕を行います。この場合において契約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契約者が負担してください。

2　前項の規定に基づき事業者が修繕を行う場合は事業者はあらかじめその旨を契約者に通知します。この場合において契約者は正当な理由がある場合を除き事業者が行う修繕についての認容義務を負い当該修繕の実施を拒否することができません。

3　契約者は第1項に関わらず、入居中における通常消耗・経年変化であっても次の①から④に掲げる修繕については事業者の承諾を得ることなく自らの負担において行うものとし事業者は上記修繕義務を免れます。

① 電球、蛍光灯の取替え
② ヒューズの取替え
③ 給水栓の取替え
④ 排水栓の取替え

4　修繕を必要とする原因が事業者・契約者どちらかにあるかが不明の場合の費用負担についてはあらかじめ事業者が契約者と協議します。

第１２条（損害賠償責任）

1　契約者（その家族、その他本物件に出入りする者を含む）が契約者の責に帰すべき事由により建物、その設備、備品等について汚染、破壊又は滅失したときには事業者が定める代価、その他事業者が被った損害を事業者にお支払いください。
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、物品については汚染破壊又は滅失時の時価に基づくものとします。

2　契約者（その家族、その他本物件に出入りする者を含む）が契約者の責に帰すべき事由により、他の賃借人その他第三者に対し、人的損害又は物的損害を被らせたときには契約者は速やかにその旨を事業者に連絡しその損害を賠償してください。

第１３条（免責及び契約の終了）

1　事業者又は契約者は天災、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いません。

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用若しくは制限される等本契約を維持することができなくなったときは本契約は終了します。この場合、事業者及び契約者は本物件の明け渡しに関する事項について別途協議の上定めます。

第１４条（契約の解除）

１　契約者が次の①から②のいずれかに該当したときは、事業者は通知催告の上、本契約を解除します。
① 賃料、管理費その他第１条（４）記載の費用の支払いを怠った場合。
② 第１条（４）に定める契約者の負担となる費用の支払いを３ヶ月怠った場合。

２　契約者が次の①から⑧のいずれかに該当したときは事業者は通知催告を要せず、本契約を解除できます。
① 入居申込み及び本契約への虚偽記載その他不正な方法により入居したことが発覚した場合。
② 第10条第3項に定める事業者への通知を怠り、３ヶ月以上所在不明になった場合。
③ 事業者が破産・特別清算・競売・強制執行等の申立てがあった場合又は申立てた場合。
④ 契約者が犯罪行為を行った場合。
⑤ 破壊・暴力活動を行う組織その他これらの組織又は団体等への加入、構成員及びそれらの支配下にあると判明した場合。
⑥ 本物件に前号の者や関係者を居住させ出入りさせ拠点・事務所などに使用し又はさせた場合及び本物件等にそれらの名称、称号その他これに類するものを表示、掲示若しくは搬入した場合。
⑦ 本物件等及び近隣において粗野、粗暴等の行為をなして近隣者及び他の入居者・事業者等に迷惑、不快感、不安感を与えた場合。
⑧ 本契約書第4条の使用目的、第9条の禁止又は制限される行為、第22条連帯保証人、第23条の身元引受人等の追加、変更等の義務を怠ったとき、その他契約者が本契約に定める事項に違反し又は契約者の義務を履行しない場合。

第１５条（契約者からの解約）

１　契約者は次の①から③のいずれかに該当する場合は事業者に対して少なくても１ヶ月前に解約の申入れを行うことにより本契約を解約できます。

① 療養施設、介護施設等の入所その他やむを得ない事情により契約者が本物件に居住することが困難になった場合。
② 親族と同居するため契約者が本物件に居住する必要がなくなった場合。
③ 事業者が高齢者の居住の安定確保に関する法律（以下、「高齢者居住法」といいます）による許可を受けた終身建物賃貸事業者の場合にあっては、高齢者居住法68条の規定による命令に違反した場合。

２　契約者は前各号に該当しない場合にあっては事業者に対して少なくても１ヶ月前に書面による解約の申入れを行うことにより本契約を解除できます。

３　契約者は解約の申入れ後事業者の書面による承諾がない限りは解約の撤回又は取り消すことができません。

第１６条（事業者からの解約）

１　事業者は次の①から②のいずれかに該当する場合に限り契約者に対して少なくとも３ヶ月前に書面により解約の申入れを行うことができます。

① 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格その他の事情に照らし､本物件を高齢者居住法第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場合。

② 契約者が本物件を３ヶ月にわたって居住せず､尚且つ､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になった場合。

第１７条（更新）

１　事業者及び契約者は協議により本契約を更新できます。

２　事業者と契約者との協議が期間満了までに整わなかった場合は更新前と同一条件及び期間にて更新（以後も同様とする）します。

第１８条（明渡し）

１　契約者は本契約が終了する日までに（第16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)本物件を明け渡してください。

２　契約者は前項の明渡しをするときは明渡日を事前に事業者に通知してください。

３　契約者は本物件を明渡す場合は次の①から③に従うものとします。

① 本物件が解除・解約その他の理由によって終了し､契約者が本物件を明渡すときは､契約者の動産類及び本物件に付属せしめた物を収去するとともに本物件の管理人又は管理人に依頼された者の立会いにて明渡しを完了してください。

② 契約者は事業者の承諾を得て行った造作であっても事業者に対して買い取り請求をすることができません。

③ 契約者は手数料、立退料、移転料等の名目の如何を問わず一切金品を事業者に請求できません。

第１９条（原状回復義務）

１　契約者が前条により本物件を明渡す場合においては､契約者の故意・過失､管理者の注意義務違反その他通常の使用を逸脱した使用など契約者の責めに帰すべき事由により生じた本物件の修繕義務及び事業者が被った損害の一切の責めを負います。

また、契約者の故意・過失による破損等については別途事業者は契約者に修繕費用等を請求します。

第２０条（残置物の引取り等）

１　本契約を終了させることとなった場合において契約者が自己の残置物を自ら引き取ることが困難なときは、第23条第1項に規定する身元引受人（以下、「丁」といいます）に本契約が終了する旨を連絡します。

２　契約者又は丁は本契約終了日までに当該残置物を引き取ってください。

３　事業者は契約者又は丁が本契約の終了日までに当該残置物を引き取らない場合にあっては、当該残置物を契約者又は丁に引き渡すものとし、この場合においては当該引渡しに係る費用は契約者及び丁が負担してください。

４　事業者の帰すべき事由によらないで事業者が前項の残置物の引渡しをなしえない場合又は事業者が前項の残置物の引渡しの提供をしたにもかかわらず事業者の責に帰すべき事由によらないで契約者又は丁が当該残置物を受領しない場合（受領しえない場合を含む）にあたっては契約者が当該残置物の所有権を放棄したものとみなし事業者は契約者及び丁の負担において任意に処分します。

５　事業者が契約者又は丁に対し当該残置物を引渡したとき又は前項の規定に基づく該残置物の処分をしたときはこれらの残置物の処理に関して事業者は免責されます。

第２１条（立入り）

１　事業者は本物件の防火、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契約者の承諾を得て本物件内に立ち入ることができます。

２　契約者は正当な理由がある場合を除き前項の規定に基づく事業者の立入りを拒否することはできません。

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事業者及び下見をする者はあらかじめ契約者の承諾を得て本物件内に立ち入ることができます。

第２２条（連帯保証人）

１　契約者は契約時に連帯保証人（以下、「丙」といいます）を定めます。

２　丙は契約者と連帯して本契約から生じる契約者の債務を負担してください。

３　契約者は第1項に規定する丙に支障が生じたときは、直ちに事業者にその旨を届け出るとともに事業者の承認を得て新たに連帯保証人を定めます。

４　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事業者に届けてください。

第２３条（身元引受人）

１　契約者は契約時に身元引受人（丁）を定めます。

２　丁は契約者が病気・死亡等の場合に事業者又は管理人からの連絡・相談等に応じ適切な対応を行います。

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契約者の身柄を引受けます。
また、丁及び丙は本物件の明渡しについては連帯して責任を負います。

４　契約者及び丙は前各項に規定する丁に支障が生じた場合は直ちに事業者にその旨を届け出るとともに事業者の承認を得て新たに身元引受人を定めます。

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事業者に届けてください。

第２４条（秘密の保持等）

１　事業者の従事者は、業務上知り得た契約者又はその家族の秘密を遵守します。

２　事業者は従事者であったものが業務上知り得た契約者又はその家族の秘密を漏らすことがないよう必要な措置を講じます。

第２５条（施設利用の留意事項）

1　当施設のご利用にあたって施設に入居されている契約者の共同生活の場としての快適性、安全性を確保するため下記の事項をお守りください。

① 面会
面会時間　　８：３０　～　１９：００
※来訪者は、その都度面会簿に記入をお願いします。
※上記の時間以外の面会の方は、事前に事務室にご連絡をお願い致します。

② 外出・外泊
長時間の外出、外泊をされる場合は、事前に外出届を提出してください。
また、１９時以降の帰宅の場合には事前に事務室に帰宅予定時間をご連絡ください。

③ 食事・飲酒
食事が不要な場合は、前日の１２時までにお申し出下さい。
飲酒については可能です。

④ 施設・設備の使用上の注意

居室及び共用施設、敷地をその本来の用途に従って利用してください。
・共用キッチンの利用希望については、予約表に記載してください。
・共用浴室は入浴介助を受ける場合は、共用浴室の利用時間を事前にお知らせください。

事業者は契約者に対するサービスの実施及び安全衛生等の管理上の必要があると認められる場合にはご契約者の居室内に立ち入り必要な措置を取ることができます。
但し、その場合ご本人のプライバシー等の保護について十分な配慮を行います。

当施設の他の入居者や職員に対し宗教活動、政治活動、営利活動を行うことはできません。

⑤ 喫煙
所定の場所でのみ喫煙できますが、それ以外は全館禁煙とさせていただきます。

⑥ 住戸の変更
原則的に住戸の変更はできませんが、やむ得ない場合には協議の上、再度契約をお願い致します。

第２６条（非常災害対策について）

消防法施行規則第3条に規定する消防計画及び風水害、地震等の災害に対処する計画に基づき、又消防法第8条に規定する防火管理者を設置して非常災害対策を行います。

① 非常災害用の設備点検は契約保守業者に依頼する。点検の際は防火管理者が立ち会う。
② 非常災害設備には常に有効に保持するよう務める。
③ 防火管理者は従業員に対して防火教育、消防訓練を実施する。
・契約者を含めた総合訓練　　年２回以上
・非常災害用設備の使用方法の徹底　　随時
④ その他必要な災害防止対策についても必要に応じて対処する体制をとる。

第２７条（ハラスメント防止について）

当事業所では、適切なサービスを提供する観点から、職場において行われるハラスメントに当たる言動が、従業者の就業環境が害されることを防止するための方針の明確化等の必要な措置を講じます。

第２８条（協議）

１　事業者及び契約者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その他の法令及び慣行に従い、誠意を持って協議し、解決します。

第２９条（契約対象）

１　本契約は賃貸借に関する契約であり居住者が利用する介護保険サービスその他サービスの契約は別に締結してください。

第３０条（合意管轄）

１　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します。

本物件について上記の契約のとおり賃貸借契約を締結したことを証するため本契約を作成し、各自署名捺印の上、各１通ずつ保有するものとします。

契約締結日　　令和　　年　　月　　日

＜運営主体＞　**株式会社　三協メディケア**
代表取締役　　齊藤　大輝　　㊞
＜住　　所＞　**岩手県盛岡市北飯岡１丁目６－８**

＜賃　　主＞　**あったかいごレジデンス東安庭**
＜住　　所＞　**盛岡市東安庭一丁目２３番６８号**
＜説 明 者＞　職　　名　　**管 理 者**
氏　　名　　**齋藤　照正**　　㊞

＜借　　主＞　住　　所 ＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿
氏　　名 ＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿　　㊞

＜法定代理人＞　住　　所 ＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿
又は
＜署名代行者＞　氏　　名 ＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿　　㊞

借主との関係

＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿

署名代行の理由

＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿

＜連帯保証人＞　住　　所 ＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿
氏　　名 ＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿　　㊞

＜身元引受人＞　住　　所 ＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿
氏　　名 ＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿　　㊞