

サービス付き高齢者向け住宅
(介護予防) 特定施設入居者生活介護
介護付きホームいこいの森プラス

入居契約書

普通建物賃貸借契約・連帯保証人型

令和8年6月

株式会社スノーフォレスト



SNOW FOREST

入居契約書
(普通建物賃貸借契約・連帯保証人型)

(1) 賃貸借の目的物

建物の名称・所在地等	名 称	介護付きホームいこいの森プラス				
	所在地	〒780-0935 高知県高知市旭町 3 丁目 3 番地				
	建て方	☒ 共同建 ☐ 長屋建 ☐ 一戸建 ☐ その他	構 造	☒ 木 造	工事完了年	
				☐ 非木造 ()	☒ 平成 28 年	
			戸 数	2 階建 24 戸	☐ 大規模修繕を () 年に実施	
住戸部分	住戸番号	号室	間取り	(1) LDK・DK・K/ ☒ ワンルーム／		
	面 積	18.45 m ² (それ以外に、バルコニー <u>0</u> m ²)				
	設 備 等	加齢対応構造等			有	
		台所			有・ ☒ 無	
		トイレ			専用 (水洗)	
		収納設備			☒ 有・ ☒ 無	
		洗面設備			☒ 有・ ☒ 無	
		浴室			有・ ☒ 無	
		シャワー			有・ ☒ 無	
		洗濯機置場			有・ ☒ 無	
給湯設備			有 (I H ・ ガス) ・ ☒ 無			
ガスコンロ・電気コンロ・IH 調理器			有・ ☒ 無			
冷暖房設備			☒ 有・ ☒ 無			
緊急通報設備			☒ 有・ ☒ 無			
安否確認設備			☒ 有・ ☒ 無			
備え付け照明設備			☒ 有・ ☒ 無			
オートロック			有・ ☒ 無			
地デジ対応・CATV 対応			☒ 有・ ☒ 無			
インターネット対応			☒ 有・ ☒ 無			
メールボックス			有・ ☒ 無			
宅配ボックス			有・ ☒ 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) ・ ☒ 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	設 備 等	浴室 (1 階 1 カ所・2 階 2 カ所)			☒ 有 (9.60 m ²) ・ 無	
		台所 (各階 1 カ所)			☒ 有 (9.60 m ²) ・ 無	
		食堂 (各階 1 カ所)			☒ 有 (26.40 m ²) ・ 無	
		居間 (各階 1 カ所)			☒ 有 (12.00 m ²) ・ 無	
		洗濯室 (各階 1 カ所)			☒ 有 (4.80 m ²) ・ 無	
		汚物処理室 (各階 1 カ所)			☒ 有 (4.80 m ²) ・ 無	
		多目的トイレ (各階 1 カ所)			☒ 有 (4.60 m ²) ・ 無	
		談話コーナー (2 階 1 カ所)			☒ 有 (4.32 m ²) ・ 無	
		地域交流ホール (2 階 1 カ所)			☒ 有 (15.68 m ²) ・ 無	
		緊急通報設備 (1 階事務所)			☒ 有・ ☒ 無	

附属施設	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	台分 (No.)
------	------------------	---	-----------

(2) 契約期間

始 期 (入居予定日)	令和 年 月 日から	1 年間
終 期	令和 年 月 日まで	

(3) 賃料等

賃料の支払い方法	額		支払期限
☒ A 毎月払い	32,000 円		当月分を翌月末日まで
☐ B 契約期間にわたる家賃の全部前払い	総額 円 (1 月あたり 円)		年 月 日まで
☐ C 契約期間にわたる家賃の一部前払い及び毎月払い	前払い部分	総額 円 (1 月あたり 円)	年 月 日まで
	毎月払い	円	当月分・翌月分を毎月 日まで
共 益 費	額		支払期限
	19,800 円		当月分を翌月末日まで
敷 金	無し		
支払方法	☐ 振込方式 振込先金融機関名： 預金： ☐ 普通 ・ 当座 口座番号： 5115693 口座名義人：株式会社スノーフォレスト 振込手数料負担者：貸主・ ☐ 借主		
	☐ 口座自動振替方式		
	☐ 支払委託方式 (収納会社名：)		
	☐ 持参方式 (持参先：施設 1 階事務室)		

(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 特定施設入居者生活介護（介護予防を含む）サービスにて介護職員等により、1 日 1 回の安否確認（主に朝食時）の他、居室コールにて呼出があった場合に居室への訪問等を実施。 詳細に関しては【介護】重要事項説明書に記載 ○生活相談サービス 特定施設入居者生活介護（介護予防を含む）サービスにて介護職員等により、適宜サービスを提供。 詳細に関しては【介護】重要事項説明書に記載		
サービスの提供方法	常駐する者及び時間帯	介護職員及び看護職員の合計で常勤換算方法月 8 名以上	24 時間
	常駐する者の不在時の対応及び時間帯	(システム名)	時 ～ 時
サービス料金の	額		支払期限

支払い方法			
☒ A 毎月払い	特定施設入居者生活介護（介護予防を含む）の介護報酬告示上の額に負担割合を乗じた額 ※【介護】重要事項説明書に記載		当月分を翌月末日まで
☐ B 契約期間にわたるサービス料金の全部前払い	総額 （うち消費税 円） （1月あたり 円）	円	年 月 日まで
☐ C 契約期間にわたるサービス料金の一部前払い及び毎月払い	前払い部分	総額 （うち消費税 円） （1月あたり 円）	円 年 月 日まで
	毎月払い	円 （うち消費税 円）	当月分・翌月分を毎月 日 まで
支払方法 (該当する□にチェック)	☐ 振込方式 振込先金融機関名： 預金：普通 ・ 当座 口座番号：5115693 口座名義人：株式会社スノーフォレスト 振込手数料負担者：貸主・借主		
	☐ 口座自動振替方式		
	☐ 支払委託方式（収納会社名： ）		
	☐ 持参方式（持参先：施設1階事務室）		
サービス 受託事業者名	事業者名： 所在地：〒 電話番号： FAX： 代表者名： 受託事業内容：		

(5) 貸主及び管理業者

貸主	住所：〒780-0935 高知県高知市旭町二丁目38番地5 氏名：株式会社スノーフォレスト 代表取締役 吉井英昭 電話番号：088-825-0860 ----- サービス付き高齢者向け住宅事業の登録番号 高知市指令第27-2号
管理業者	住所：〒780-0935 高知県高知市旭町二丁目38番地5 氏名：株式会社スノーフォレスト 代表取締役 吉井英昭 電話番号：088-825-0860
建物の所有者	住所：〒780-0870 高知県高知市本町1丁目3-1 氏名：森 瑛子 電話番号：088-823-5577

(6) 借主及び同居人

氏 名 ・ 生 年 月 日 ・ 電 話 番 号	借 主	同 居 人
	氏名	氏名
	年 月 日生 歳	年 月 日生 歳
	電話番号 — —	借主との続柄等
		氏名
		年 月 日生 歳
		借主との続柄等
		氏名
		年 月 日生 歳
		借主との続柄等
		合計 人

緊急連絡先となる者を定める場合

緊急連絡先 となる者	住所：〒 氏名： 電話番号： — — 借主との続柄等：
---------------	-----------------------------------

(7) 連帯保証人及び極度額

連帯保証人	住所：〒 氏名： 電話番号： — — 借主との続柄等：
極度額	100 万円 ※例えばご利用料金の滞納により当事業所に 100 万円を超える債務が発生した場合でも、当事業所からの請求の上限は 100 万円ということです。

(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、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 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

(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（浴室の使用分は除外）、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。

(敷金)

第6条 甲は、本契約から生じる債務の担保として、頭書（3）に記載する敷金は無料とする。ただし、本物件の明渡し時に、賃料及び共益費の滞納、第16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から生じる乙の債務が存在する場合には、乙は本物件明渡し時から起算して3カ月以内にその乙の債務の全額を甲に支払わなければならない。

- 2 前項ただし書の場合には、甲は、債務の額の内訳を乙に明示しなければならない。

(状況把握・生活相談サービスの内容、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、状況把握・生活相談サービスを介護保険による特定施設入居者生活介護（介護予防を含み以下、「特定介護サービス」という。）により包括的に提供し、乙は、状況把握・生活相談サービスの提供の対価として「特定介護サービス」の介護保険告示上の額を負担割合に応じて甲に支払うこととする。

2 「特定介護サービス」のサービス内容および利用料金詳細に関しては、介護重要事項説明書に定めるものとする。

(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、又は転貸してはならない。

(禁止又は制限される行為)

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10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、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 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 項後段に規定する乙の費用負担義務
- 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 9 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 8 条第 1 項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 8 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。
- 6 甲は、乙が認知症の症状の悪化または精神疾患等により他入居者または職員等に対して暴力・暴言が見られる場合等で共同生活を送ることが困難であると社会通念上判断される場合は契約を解除することができる。但し甲は乙の新たな入居先として適切な他の介護保険施設、病院又は診療所を紹介する等の適切な措置を速やかに講じるものとし、乙の新たな入居先が決定しない間に原則、契約を解除してはならない。但し甲が紹介する新たな紹介先が乙の都合等により不服がある場合等で新たな紹介先への入居を拒否される場合、甲は「退去通知書」をもって乙に「最終退去予定日」を通知し甲は本契約を解除することができる。
- 7 甲は、乙が主治医または協力医療機関医師、主治医、住宅勤務看護師等により客観的に判断して当該住宅で安全安心に暮らすことができないと判断された場合、または介護拒否等により適切な支援を行うことができない場合は契約を解除することができる。但し甲が紹介する新たな紹介先が乙の都合等により不服がある場合等で新たな紹介先への入居を拒否される場合、甲は「退去通知書」をもって乙に「最終退去予定日」を通知し甲は本契約を解除することができる。
- 8 甲は、乙が 1 ヶ月以上の入院加療等が必要であると明らかになった時点で乙と協議の上、原則として本契約を解除することができる。

(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 日を経過する日までの間、随時に本契約を解約することができる。

(一部滅失等による賃料の減額等)

第 13 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 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 14 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 15 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っては、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。

(明渡し時の原状回復)

第 16 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。

(残置物の処理)

第 17 条 解除関係事務及び残置物関係事務については、別紙契約目録記載 1 の委任契約（以下「解除関係事務委任契約」という。）又は別紙契約目録記載 2 の準委任契約（以下「残置物関係事務委任契約」という。）に定めるところによるものとする。

2 解除関係事務委任契約又は残置物関係事務委任契約が本契約の終了までに終了した場合には、乙は、速やかに、終了した解除関係事務委任契約又は残置物関係事務委任契約（以下この項において「終了した契約」という。）と同内容の契約を新たに締結するように努めるものとする。ただし、既に乙が終了した契約と同内容の契約を締結しているときは、この限りでない。

3 乙は、解除関係事務委任契約又は残置物関係事務委任契約のいずれかが終了した場合及びこれらと同内容の契約を新たに締結したときは、甲に対してその旨を書面又は電磁的記録により通知しなければならない。

(通知義務)

第 18 条 甲は、本契約の終期までに、乙が死亡したことを知ったときは、速やかに、解除関係事務委任契約の受任者（これと同内容の契約が後に締結された場合にあっては、当該契約の受任者）に対し、その旨を書面又は電磁的記録により通知しなければならない。

2 甲は、本契約が終了したときは、速やかに、残置物関係事務委任契約の受任者（これと同内容の契約が後に締結された場合にあっては、当該契約の受任者）に対し、その旨を書面又は電磁的記録により通知しなければならない。

(立入り)

第 19 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。

(連帯保証人)

第 20 条 連帯保証人（以下「丙」という。）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。本契約が更新された場合においても、同様とする。

- 2 前項の丙の負担は、頭書（7）及び記名押印欄に記載する極度額を限度とする。
- 3 丙が負担する債務の元本は、乙又は丙が死亡したときに、確定するものとする。
- 4 丙の請求があったときは、甲は、丙に対し、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。

(緊急連絡先の指定)

第 21 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 22 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。

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	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、魚等であつ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9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10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	

【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に基づき、下記のとおりとします。

①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。

②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

具体的内容については国土交通省の「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

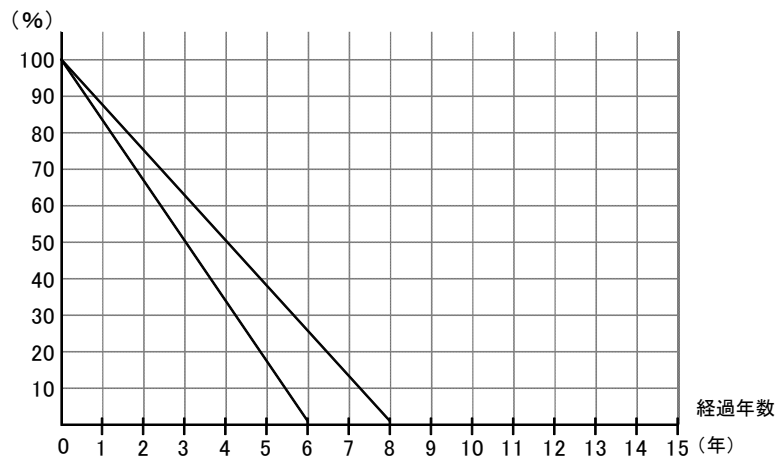
貸主の負担となるもの	借主の負担となるもの
【床（畳・フローリング・カーペットなど）】	
1. 畳の裏返し、表替え（特に破損してないが、次の入居者確保のために行うもの） 2. フローリングのワックスがけ 3. 家具の設置による床、カーペットのへこみ、設置跡 4. 畳の変色、フローリングの色落ち（日照、建物構造欠陥による雨漏りなどで発生したもの）	1. カーペットに飲み物等をこぼしたことによるシミ、カビ（こぼしの手入れ不足等の場合） 2. 冷蔵庫下のサビ跡（サビを放置し、床に汚損等の損害を与えた場合） 3. 引越作業等で生じた引っかきキズ 4. フローリングの色落ち（借主の不注意で雨が吹き込んだことなどによるもの）
【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污れ（使用後の手入れが不十分で、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、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】	
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、クロス等への汚損、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（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）	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（裏返しとか表替えかは、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る場合は、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	の毀損部分の補修	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。借主負担となる場合は、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）



3 原状回復工事施工目安単価

対象箇所		単位	単価（円）
床	居室フローリング	6 帖 あたり	80,000 円 ～120,000 円
天井・壁	居室壁クロス・居室天井クロス等	1 m ² あたり	800 円 ～1,200 円
建具・柱	窓、網戸、室内ドア、カーテンレール・ カーテン・柱・押入れドア・玄関ドア・ トイレドア		実費
設備・その他	共通		
	玄関・廊下		
	台所・キッチン		
	浴室・洗面 所・トイレ	居室洗面台・トイレ	実費
その他			

※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の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、例外として、借主は、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（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）。

借主の費用負担とするもの

退去時居室清掃費用

金額内容等説明の上、ハウスクリーニング業者に依頼し施工していただきます。

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、また甲と連帯保証人（丙）は、上記のとおり乙の債務について保証契約を締結したことを証するため、本契約書３通を作成し、甲乙丙記名押印の上、各自その１通を保有する。

令和 年 月 日

貸主（甲） 住所 〒 780 — 0935 高知市旭町二丁目 38 番地 5
氏名 株式会社スノーフォレスト 代表取締役 吉井英昭
電話番号 088 — 825 — 0860

借主（乙） 住所 〒 —
氏名
電話番号 — —

連帯保証人 住所 〒 —
（丙） 氏名
電話番号 — —
極度額 金 1,000,000 円

※緊急連絡先となる者を定める場合

緊急連絡先となる者

住所 〒 —

氏名

電話番号 — —

※媒介・代理業者がある場合

媒介・代理業者

免許証番号〔 〕知事・国土交通大臣 （ ）第 号

事務所所在地

商号（名称）

代表者氏名

宅地建物取引士 登録番号〔 〕知事 第 号

氏名

(別紙)

契 約 目 録

1 下記委任者及び受任者間の下記委任事務を内容とする令和 年 月 日付委任契約

記

委 任 者 【賃借人の住所，氏名】

受 任 者 【受任者の住所，氏名】

委 任 事 務 【本契約が終了するまでに委任者が死亡した場合に，①本契約を賃貸人との合意により解除する事務及び②本契約を解除する旨の賃貸人の意思表示を受領する事務】

2 下記委任者及び受任者間の下記委任事務を内容とする令和 年 月 日付準委任契約

記

委 任 者 【賃借人の住所，氏名】

受 任 者 【受任者の住所，氏名】

委 任 事 務 【本契約が終了するまでに委任者が死亡した場合に，本契約の目的物件内に残された動産を廃棄，送付又は換価し，本契約の目的物件内に存した金銭を委任者の相続人に返還する事務】



SNOW FOREST

株式会社スノーフォレスト

〒780-0935 高知市旭町二丁目 38 番地 5

URL: <https://ikoi-sms.com>

E-Mail: snowforest151@gmail.com

貸主割印

