

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	パティナー文橋		
	所在地	京都府向日市上植野町吉備寺 9-1		
	建て方	共同建 長屋建 一戸建 その他	構造	木造 非木造
			戸数	4階建 17戸
				工事完了年 平成24年 10月31日竣工
住戸部分	住戸番号	号室	間取り	1K (ワンルーム)
	面積	m ²		
	設備等	加齢対応構造等	有・無	
		台所	有・無	
共用部分	設備等	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	
		給湯設備	有・無	
		コンロ	有 (IH・ガス)・無	
		冷暖房設備	有・無	
		緊急通報設備	有・無	
		安否確認設備	有・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	設備等	談話室	有 (18.60) m ² ・無	
		台所	有 (談話室に含む) m ² ・無	
		食堂	有 (談話室に含む) m ² ・無	
		収納設備	有 (28.65) m ² ・無	
		共同浴場	有 () m ² ・無	
		緊急通報設備	有 (設置場所 :)・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	

(2) 契約期間

始 期 (入居予定日)	年 月 日から	2年 0月間
終 期	年 月 日まで	

(3) 賃料等

賃料の支払い方法	額	支払期限
毎 月 払 い	83,518 円	当月分・翌月分を翌月 25 日まで
共 益 費	額	支払期限
	15,787 円	当月分・翌月分を翌月 25 日まで
設備使用料 (205号室)	額	支払期限
	550 円/日	当月分・翌月分を翌月 25 日まで
敷 金	無	
支払方法 (該当する口に 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 <input type="checkbox"/> 口座番号： <input type="checkbox"/> 口座名義人：	
	<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) 状況把握・生活相談サービスの内容等

サービス内容	<ul style="list-style-type: none"> ・状況把握サービス 食事や外出などの生活場面での機会または緊急通報装置の利用を通じて少なくとも1日1回、本人の状況を把握し、また突発的な事故、体調の急変などの場合には必要な措置を講じるとともに、状況により協力医療機関および家族等への連絡を行う。 各室に緊急通報設備を設けており、24時間のコール対応を行う。通報があった場合には、できるだけ速やかに駆けつける。 ・生活相談サービス 生活、介護、健康など本建物内での日常生活に関する相談に応じ、また介護、医療、食事サービスの事業所の紹介を行なう。 		
サービスの提供方法	常駐する者及び時間帯	1 名	9時 ~ 17時
	常駐する者の不在時の対応及び時間帯	緊急通報により、速やかに駆けつける。	17時 ~ 9時
サービス料金の支払い方法	額	支払期限	
毎 月 払 い	20,879 円	当月分・翌月分を毎月 25 日まで	

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 <input type="checkbox"/> 口座番号： <input type="checkbox"/> 口座名義人：
	<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：)

(5) 貸主及び管理人

貸主 (社名・代表者)	住所：〒617-0826 京都府長岡京市開田2丁目14-26 氏名：医療法人社団 千春会 電話番号：075-953-2712
	サービス付き高齢者向け住宅事業の登録番号 [京都府] 知事 4住第15号の5
管理人 (社名・代表者)	住所：〒617-0826 京都府長岡京市開田2丁目14-26 氏名：医療法人社団 千春会 電話番号：075-953-2712

(6) 借主及び同居人

氏名 ・ 生年月日	借主
	(氏名) 年 月 日生

残置物引取人	住所：〒
	氏名：
	電話番号： 借主との関係：

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。）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、次の各号のいずれか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

（賃料の減免）

第5条 甲は、乙の収入や資産等を考慮して甲が特に必要と認めた場合には、頭書（3）にて定めた賃料を、減額又は免除することができる。

（共益費）

第6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）の記載に従い、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が不当となった場合には、協議の上、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。
 - 8 甲は、状況把握・生活相談サービスの提供に伴って、明らかに甲の責めに帰すべき自由により、乙の生命・身体・財産に損害を及ぼした場合には、乙に対してその損害を賠償する。

（人権の擁護・虐待の防止）

- 第8条 甲は、入居者の人権の擁護、虐待の防止等のため、責任者を設置すること等必要な体制の整備を行うとともに、職員に対し、研修を実施する等の措置を講じる。

（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。

(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、乙の故意又は過失により修繕が必要となったと甲が判断する費用は、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。

(居室の変更)

第11条 乙の行動が、乙自身または他の入居者あるいは事業所の従業員の身体または生命に危険を及ぼすおそれがある場合など、施設において入居者に対する安全の確保が困難であると甲が合理的に判断するときに、甲は、乙及び乙の保証人に対して理由を示した書面で通知し、乙（乙の意思の確認が困難な場合には乙の保証人）の同意を得て、居室を変更することができる。

(契約の解除)

第12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6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。

(乙からの解約)

第13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。

(明渡し)

第14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。この場合において、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(次条に規定するものを除く。)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、当該引渡しを連帯保証人が負担するものとする。

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、当該処分の費用を連帯保証人が負担するものとする。

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。この場合においては、当該処分の費用を連帯保証人が負担するものとする。

(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。

(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。この場合においては、連帯保証人の債務負担の極度額は、賃料の 12 ヶ月分とする。

(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。

(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 20 条 本契約の特約については、下記のとおりとする。

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	動物を飼育すること（ただし、小鳥や金魚等、明かに周囲に迷惑をかけないと認められるものは除く）。
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 京都府長岡京市開田2丁目14-26
氏名 医療法人社団 千春会 理事長 菊地 孝三 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 ）