

入居契約書（普通建物賃貸借契約書）

(1) 賃貸借の目的物

建物の名称・所在地等	名称	コンフォートフォレスト宝町			
	所在地	東京都葛飾区宝町2丁目11番17号			
	建て方	共同建 長屋建 一戸建 その他	構造	木造 <input checked="" type="radio"/> 非木造（軽量鉄骨造）	工事完了年 2022年11月 （ ）年 大規模修繕を （ ）年 実施
				3階建	
		戸数	42戸		
住戸部分	住戸番号	号室	間取り	() LDK・DK・K <input checked="" type="radio"/> ワルーム	
	面積	㎡（それ以外に、バルコニー_____㎡）			
	設 備 等	加齢対応構造等	<input checked="" type="radio"/> 有		
		台所	有 <input checked="" type="radio"/> 無		
		トイレ	<input checked="" type="radio"/> 専用（水洗）		
		収納設備	<input checked="" type="radio"/> 有・無		
		洗面設備	<input checked="" type="radio"/> 有・無		
		浴室	有 <input checked="" type="radio"/> 無		
		シャワー	有 <input checked="" type="radio"/> 無		
		洗濯機置場	有 <input checked="" type="radio"/> 無		
給湯設備		<input checked="" type="radio"/> 有（電気温水器）・無			
ガスコンロ・電気コンロ・IH調理器		有 <input checked="" type="radio"/> 無			
冷暖房設備	<input checked="" type="radio"/> 有・無				
緊急通報設備	<input checked="" type="radio"/> 有・無				
安否確認設備	有 <input checked="" type="radio"/> 無				
備え付け照明設備	<input checked="" type="radio"/> 有・無				
オートロック	有 <input checked="" type="radio"/> 無				
地デジ対応・CATV対応	<input checked="" type="radio"/> 有・無				
インターネット対応	<input checked="" type="radio"/> 有・無				
メールボックス	有 <input checked="" type="radio"/> 無				
宅配ボックス	有 <input checked="" type="radio"/> 無				
鍵	<input checked="" type="radio"/> 有・無（鍵No. _____ ・ 2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="radio"/> 無				
上水道	<input checked="" type="radio"/> 水道本管より直結・受水槽・井戸水				
下水道	<input checked="" type="radio"/> 有（公共下水道）・無				

共用部分	設備等	居間	<input checked="" type="checkbox"/> (52.36) m ² ・無	
		食堂	<input checked="" type="checkbox"/> (138.30) m ² ・無	
		洗濯室	<input checked="" type="checkbox"/> (25.05) m ² ・無	
		共用WC	<input checked="" type="checkbox"/> (5.70) m ² ・無	
		共同浴場・脱衣室	<input checked="" type="checkbox"/> (58.32) m ² ・無	
		緊急通報設備	<input checked="" type="checkbox"/> (設置場所：風呂・脱衣所・トイレ) ・無	
附属施設		駐車場	<input checked="" type="checkbox"/> 含む・ <input checked="" type="checkbox"/> 含まない	2台分(位置番号：)
		物置	含む・ <input checked="" type="checkbox"/> 含まない	
		専用庭	含む・ <input checked="" type="checkbox"/> 含まない	

(2) 契約期間

始期 (入居予定日)	西暦 年 月 日から	2年間
終期	西暦 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	円	当月分・ 翌月分を毎月27日まで
共益費	額	支払期限
	円	当月分・ 翌月分を毎月27日まで
住戸内光熱水費 算定根拠 (共益費に含む)	各住戸専用部分の光熱水費は、建物全体にかかる光熱水費から事務所、併設事業所及び共有利用設備で使用する光熱水費を除いた光熱水費に、各住戸専有面積を各住戸専有部分の合計面積で除した面積按分を乗じた額とする。	
特記		
敷金	賃料の 2か月相当分	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：りそな銀行 預金： <input checked="" type="checkbox"/> 普通 ・ 当座 口座番号：1369229 口座名義人：株式会社コンフォート 振込手数料負担者：貸主・ <input checked="" type="checkbox"/> 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：〒125-0052 東京都葛飾区柴又5丁目8番13号 氏名：株式会社コンフォート 代表取締役 河上 信弘 電話番号：03-5612-5311
	サービス付き高齢者向け住宅事業の登録番号 〔 東京都 〕 知事 第 21014 号
建物の所有者	住所：東京都葛飾区宝町2丁目11番17号 氏名：石井 量久 電話番号：03-3691-0464

(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 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
	年 月 日生 歳	合計 人

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：
---------------	---------------------------------

(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	¥500,000

(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 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、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、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 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

（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（本契約の解約後の賃料相当額を含む。）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 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。

（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。

(残置物の引取り等)

第16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つては、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つては、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つては、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17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。

(連帯保証人)

第18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（6）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 丙の請求があつたときは、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 19 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つては、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 20 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 21 条 第 20 条までの規定以外に、本契約の特約については、下記のとおりとする。

・乙による本物件明渡し時において、居室クリーニング費用は、乙の負担とする。

甲：株式会社コンフォート 代表取締役 河上信弘 印

乙： 印

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	敷地内での喫煙は禁止。
三	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。
四	排水管を腐食させるおそれのある液体を流すこと。
五	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。
六	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。
七	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。
八	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。
九	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。
十	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。

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15条関係）

【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よります。すなわち、

- ・ 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

（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。）

1 貸主・借主の修繕分担表

貸主負担となるもの	借主負担となるもの
【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】	
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（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

(物件に応じて、空欄に「対象箇所」、「単位」、「単価(円)」を記入して使用してください。)

対象箇所		単位	単価(円)
床	居室	m ²	¥2,500~
天井・壁	居室	m	¥1,200~
建具・柱	居室	台	¥10,000~
設備・その他	共通		「対象箇所」なし
	玄関・廊下		「対象箇所」なし
	台所・キッチン	台	水栓パッキン等 ¥20,000~
	浴室・洗面所・トイレ	台	ポップアップ水栓 メンテ ¥30,000~ トイレ便座 ¥60,000~
その他	居室クリーニング	一式	¥32,000~

※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。)

・ 乙による明渡しにおける居室クリーニング費用は、乙の負担とする。

甲：株式会社コンフォート
代表取締役 河上信弘 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、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。

年 月 日

貸主（甲） 住所 東京都葛飾区柴又 5-8-13
氏名 株式会社コンフォート
代表取締役 河上信弘 印
電話番号 03-5612-5311

借主（乙） 住所
氏名 印
電話番号

連帯保証人 住所
（丙） 氏名 印
電話番号
極度額 500,000 円

※残置物引取人を定める場合

残置物引取人 住所
氏名 印
電話番号

※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 印
電話番号

※媒介・代理業者がある場合

媒介 免許証番号 [] 知事・国土交通大臣 () 第 号
業者
代理 事務所所在地
商号 (名称)
代表者氏名 印
宅地建物取引士 登録番号 [] 知事 第 号
氏名 印

入居契約重要事項説明書

サービス付き高齢者向け住宅への入居に係る契約を締結するに当たり、高齢者の居住の安定確保に関する法律第17条及び東京都有料老人ホーム設置運営指導指針12(4)に基づき、以下の事項について、書面を交付して説明します。なお、生活支援サービスに関する契約については、生活支援サービス重要事項説明書により、別途説明します。

様に対して、入居契約書及び入居契約重要事項説明書に基づいて、重要な事項を説明しました。

1 サービス付き高齢者向け住宅の名称及び所在地

住宅の名称	(ふりがな) コンフォートフォレストたからまち コンフォートフォレスト宝町
所在地	(住居表示) 東京都葛飾区宝町2丁目11番17号
利用交通手段	<input checked="" type="checkbox"/> 1.電車(京成本 線 お花茶屋 駅から 徒歩 で 8分) <input type="checkbox"/> 2.その他()
住宅に関する権原	<input type="checkbox"/> 1.所有権 <input checked="" type="checkbox"/> 2.賃借権 <input type="checkbox"/> 3.使用貸借による権利 期間 西暦 2022 年 12 月 1 日から 西暦 2052 年 11 月 30 日まで
施設に関する権原	<input type="checkbox"/> 1.所有権 <input type="checkbox"/> 2.賃借権 <input type="checkbox"/> 3.使用貸借による権利 期間 西暦 年 月 日から 西暦 年 月 日まで
敷地に関する権原	<input type="checkbox"/> 1.所有権 <input type="checkbox"/> 2.地上権 <input type="checkbox"/> 3.賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 4.使用貸借による権利 期間 西暦 2022 年 12 月 1 日から 西暦 2052 年 11 月 30 日まで

(注)住居表示が決まっていない場合には、地名地番を記載すること。

2 サービス付き高齢者向け住宅事業を行う者

法人・個人の別	<input checked="" type="checkbox"/> 法人 <input type="checkbox"/> 個人	
商号、名称 又は氏名	(ふりがな) かぶしきがいしゃこんふおーと 株式会社コンフォート	
住 所 (法人にあっては 主たる事務所)	(郵便番号 125-0052) 東京都葛飾区柴又5-8-13 電話番号 03-5612-5311	
法人の役員	別添 1 のとおり	
法定代理人 (未成年の個人 である場合)	(ふりがな) 商号、名称、又は氏名	
	住所(法人にあっては主 たる事務所の所在地)	(郵便番号) 電話番号
	法人の役員	別添 2 のとおり

3 サービス付き高齢者向け住宅事業を行う者の事務所

事務所の名称	(ふりがな) かぶしきがいしゃこんふおーと 株式会社コンフォート
事務所の所在地	(郵便番号 125-0052) 東京都葛飾区柴又5-8-13 電話番号 03-5612-5311

4 サービス付き高齢者向け住宅の戸数、規模並びに構造及び設備

住宅戸数	登録申請対象戸数	42	戸	
居住部分の規模	(最小)	18.29	m ²	詳細については、別添 3 のとおり
	(最大)	27.33	m ²	
構造及び設備	共同利用設備	<input checked="" type="checkbox"/> あり	<input type="checkbox"/> なし	
	構造	鉄骨	造	階数 3 階建
竣工の年月	2022	年	11	月 30 日
加齢対応構造等	<input checked="" type="checkbox"/> 登録基準に適合している			
	<input checked="" type="checkbox"/> エレベーターを備えている			
	<input checked="" type="checkbox"/> 緊急通報装置を備えている			

5 サービス付き高齢者向け住宅の入居契約、入居者資格及び入居開始時期(居住の用に供する前である場合)

入居契約の別	<input checked="" type="checkbox"/> 賃貸借契約 <input type="checkbox"/> その他
入居契約が賃貸借契約でない場合には、その旨	
終身賃貸事業者の事業の認可	<input type="checkbox"/> 法第52条の認可を受けている
入居者の資格	次の①又は②に該当する者である。 ①単身高齢者世帯 ②高齢者＋同居者(配偶者/60歳以上の親族/要介護認定又は要支援認定を受けている60歳未満の親族/特別な理由により同居させる必要があると知事が認める者) 〔「高齢者」とは、60歳以上の者又は要介護認定若しくは要支援認定を受けている60歳未満の者をいう。〕
入居契約の内容	別添入居契約書のとおり

入居開始時期(※)	西暦 年 月 日から
-----------	------------

契約解除の内容	入居契約書第10条による。	
事業主体から解約を求める場合(終身建物賃貸借の場合のみ)	解約条項	
	解約予告期間	
入居者からの解約予告期間	30日	
入院時の取扱い	入院中も入居契約は継続し、家賃・共益費・基本サービス費をお支払いいただきます。入浴準備清掃費・服薬確認費は日割り計算を行い、食費は実績によりお支払いいただきます。	
その他		

※入居開始時期は、入居の用に供する前である場合に限り記入すること。

6 職員体制

日中の職員体制(※生活支援サービスを提供する常駐職員の配置)			
人員配置	1人	常駐する時間	9時00分～18時00分
常駐場所	<input checked="" type="checkbox"/> 同一の敷地内 <input type="checkbox"/> 隣接する土地 <input type="checkbox"/> 近接する土地 (所在地)		
日中以外の時間の職員体制			
人員配置	1人	常駐する時間	18時00分～9時00分
常駐場所	<input checked="" type="checkbox"/> 同一の敷地内 <input type="checkbox"/> 隣接する土地 <input type="checkbox"/> 近接する土地 (所在地)		
備考			

(職種別の職員数) (西暦2023年 7月 1日現在)※入居開始(開設)前は、予定を記載。

① 職員の人数及びその勤務形態													
職種	延べ人数	常勤		非常勤		合計	兼務状況等 (委託である場合はその旨を記入)						
		専従	非専従	専従	非専従								
管理者	⇒③-1	1				1人							
生活支援サービス提供職員 (食事提供サービスを除く)	⇒③-2		11	1		12人							
うち、看護職員：直接雇用						0人							
うち、看護職員：派遣						0人							
うち、介護職員：直接雇用	⇒③-3		11	1		12人							
うち、介護職員：派遣						0人							
うち、機能訓練指導員	⇒③-4					0人							
栄養士						0人							
調理員				4		4人							
事務員						0人							
その他						0人							
② 1週間のうち、常勤の従業者が勤務すべき時間数						40	時間						
③-1 管理者の資格				介護福祉士									
③-2 生活支援サービス提供職員の資格													
資格	延べ人数	常勤		非常勤		/							
		専従	非専従	専従	非専従								
医師			0	0									
看護師			0	0									
准看護師			0	0									
介護福祉士	1	6	1										
社会福祉士		0	0										
介護支援専門員		0	0										
養成研修修了者		1	1										
上記以外の職員		2	0										
③-3 介護職員の資格													
資格	延べ人数	常勤		非常勤		/							
		専従	非専従	専従	非専従								
介護福祉士	1	6	1										
介護支援専門員													
実務者研修		1	1										
介護職員初任者研修		2											
たん吸引等研修 (不特定)													
たん吸引等研修 (特定)													
資格なし													
③-4 機能訓練指導員の資格													
資格	延べ人数	常勤		非常勤				/					
		専従	非専従	専従	非専従								
理学療法士													
作業療法士													
言語聴覚士													
看護師又は准看護師													
柔道整復師													
あん摩マッサージ指圧師													
④職員の種類別・勤続年数別人数 (本住宅における勤続年数)													
勤続年数	職種	管理者		生活支援サービス提供職員		看護職員				介護職員		機能訓練指導員	
		常勤	非常勤	常勤	非常勤	常勤	非常勤			常勤	非常勤	常勤	非常勤
1年未満		1		9	2			9	2				
1年以上3年未満													
3年以上5年未満													
5年以上10年未満													
10年以上													

合計	1	0	9	2			9	2		✓
----	---	---	---	---	--	--	---	---	--	---

7 サービス付き高齢者向け住宅において入居者から受領する金銭(生活支援サービスに関する費用を除く)

家賃の概算額	(最低) 約 67,000 円	住戸ごとの内容は別添 3 のとおり
	(最高) 約 97,000 円	
共益費の概算額	(最低) 約 17,000 円	
	(最高) 約 27,000 円	
敷金の概算額	(最低) 約 134,000 円	家賃の 2 月分
	(最高) 約 194,000 円	
家賃・共益費・敷金に関する特記事項	居室・共用部の電気代・水道代は共益費の中に含まれます。 生活保護受給者の月額家賃は53,000円・敷金は5か月分です。	
前払金※の有無	<input type="checkbox"/> あり <input checked="" type="checkbox"/> なし	
家賃等の前払金の概算額	(最低) 約 円	(最高) 約 円
家賃等の前払金の算定の基礎	家賃	
	サービス提供の対価	
返還額の算定方法		
家賃等の前払金の返還債務が消滅するまでの期間	西暦 年 月 日まで	
家賃等の前払金の返還額の推移		
前払金の保全措置の内容	<input type="checkbox"/> 銀行による債務の保証 <input type="checkbox"/> 信託会社等による元本補てん又は信託 <input type="checkbox"/> 保険事業者による保証保険 <input type="checkbox"/> その他()	

※前払金とは、終身又は入居契約の期間にわたって受領すべき家賃等の全部又は一部を一括して受領する場合をいう。

8 サービス付き高齢者向け住宅の管理の方法等

管理の方式	<input checked="" type="checkbox"/> 自ら管理 <input type="checkbox"/> 管理業務を委託
委託する業務の内容 (契約事項)	
管理業務の委託先	
商号、名称 又は氏名	(ふりがな)
住所 (法人にあっては 主たる事務所の所在地)	(郵便番号) 電話番号
修繕計画	
計画策定の有無	<input type="checkbox"/> あり <input checked="" type="checkbox"/> なし
大規模修繕の実施予定	頃実施予定
その他計画的な修繕予定	

9 サービス付き高齢者向け住宅と併設される高齢者居宅生活支援事業を行う施設（該当する場合のみ）

施設の名称	提供されるサービスの概要	事業所の場所
		<input type="checkbox"/> 同一の建築物内 <input type="checkbox"/> 同一の敷地内 <input type="checkbox"/> 隣接する土地
		<input type="checkbox"/> 同一の建築物内 <input type="checkbox"/> 同一の敷地内 <input type="checkbox"/> 隣接する土地
		<input type="checkbox"/> 同一の建築物内 <input type="checkbox"/> 同一の敷地内 <input type="checkbox"/> 隣接する土地
		<input type="checkbox"/> 同一の建築物内 <input type="checkbox"/> 同一の敷地内 <input type="checkbox"/> 隣接する土地

10 高齢者居宅生活支援事業を行う者との連携及び協力（該当する場合のみ）

連携又は協力の相手方	
事業所の名称	(ふりがな) いずみほーむけあくりにつく いずみホームケアクリニック
事業所の所在地	(郵便番号 125-0062) 東京都葛飾区青戸5丁目30番4号 03-5629-0024
連携又は協力の内容	希望者への訪問診療・往診・医療相談等の実施、緊急時の指示等

11 入居者の現状

(2023 年 7 月 1 日現在)

介護度別・年齢別入居者数		平均年齢	81.8 歳		入居者数合計	16 人			
年齢 / 介護度	合計	※要介護度を把握している場合に記載。							
		自立	要支援1	要支援2	要介護1	要介護2	要介護3	要介護4	要介護5
65歳未満	2			1				1	
65歳以上75歳未満	2		1					1	
75歳以上85歳未満	3			1		1	1		
85歳以上	9			1	2	3	2		1
合計	16	0	1	3	2	4	3	2	1

入居継続期間別入居者数							
入居期間	6か月未満	6か月以上1年未満	1年以上5年未満	5年以上10年未満	10年以上15年未満	15年以上	合計
入居者数	16						16

男女別入居者数	男性	5 人	女性	11 人
---------	----	-----	----	------

入居率 (一時的に不在となっているものを含む。)	35.0 % (全戸数に対する入居戸数)
--------------------------	----------------------

直近一年間に退去した者の人数と理由				退去者数合計:	1 人
理由	人数(人)	理由	人数(人)	理由	人数(人)
自宅・家族同居	1	他の有料老人ホームへの転居 うち、他のサービス付き高齢者向け住宅への転居		医療機関への入院	
介護老人福祉施設(特養等)へ転居				死亡	
介護老人保健施設へ転居				その他(グループホーム)	
介護療養型医療施設へ転居		その他の福祉施設・高齢者住宅等への転居			

12 入居希望者への事前の情報開示

入居契約書のひな形	<input checked="" type="checkbox"/> 入居希望者に公開 <input checked="" type="checkbox"/> 入居希望者に交付 <input type="checkbox"/> 公開していない	財務諸表の要旨 (※前払金を受領する場合に記載)	<input type="checkbox"/> 入居希望者に公開 <input type="checkbox"/> 入居希望者に交付 <input type="checkbox"/> 公開していない
管理規程 (※必要事項が盛り込まれていれば、重要事項説明書を管理規程に代えることも可。)	<input checked="" type="checkbox"/> 入居希望者に公開 <input checked="" type="checkbox"/> 入居希望者に交付 <input type="checkbox"/> 公開していない	財務諸表の原本 (※前払金を受領する場合に記載)	<input type="checkbox"/> 入居希望者に公開 <input type="checkbox"/> 入居希望者に交付 <input type="checkbox"/> 公開していない
事業収支計画書 (※前払金を受領する場合に記載)	<input type="checkbox"/> 入居希望者に公開 <input type="checkbox"/> 入居希望者に交付 <input type="checkbox"/> 公開していない	その他 ()	<input type="checkbox"/> 入居希望者に公開 <input type="checkbox"/> 入居希望者に交付 <input type="checkbox"/> 公開していない

13 その他

運営懇談会	<input checked="" type="checkbox"/> あり (年 1 回予定) (開催方法等) 年1回、管理者・職員・入居者全員(参加が困難な場合は家族等)・民生委員・ケアマネージャー等で構成する運営懇談会を開催し、住宅側から入居状況、サービス提供状況及び住宅の収支等について報告・説明すると同時に、入居者及び入居者者家族等からの要望・意見を受けることで、運営に反映させるための機会とします。
	<input type="checkbox"/> 以下の内容の代替措置により対応(※入居者が概ね9人以下の場合等) (内容)
有料老人ホーム設置時の老人福祉法第29条第1項に規定する届出	<input type="checkbox"/> あり <input type="checkbox"/> なし <input checked="" type="checkbox"/> サービス付き高齢者向け住宅の登録を行っているため、高齢者の居住の安定確保に関する法律第23条の規定により、届出が不要
(介護予防)特定施設入居者生活介護事業所(地域密着型を含む)	<input type="checkbox"/> 指定を受けている 介護保険事業所番号 () <input checked="" type="checkbox"/> 指定を受けていない

14 登録の申請が基本方針及び高齢者居住安定確保計画に照らして適切なものである旨

基本方針および都の高齢者居住安定確保計画に照らし合わせて適切に運営します。



説明年月日

西暦 年 月 日

様に対して、入居契約書及び入居契約重要事項説明書に基づいて、重要な事項を説明しました。

登録事業者名 株式会社コンフォート

所在地 東京都葛飾区柴又5-8-13

代表者名 代表取締役 河上 信弘 印

説明者氏名 _____ 印

私は上記事業者から、入居契約書及び入居契約重要事項説明書に基づいて、重要な事項の説明を受けました。

署名 _____ 印

住宅の規模並びに構造及び設備等

1. 専用部分の規模並びに構造及び設備等

住棟番号	専用部分の 床面積 (㎡)	構造及び設備※						住戸数 (戸)	住戸番号 (該当するものを全て記載)	月額家賃 (概算額) (円)
		完備	便所	洗面	浴室	台所	収納			
1	18.29	×	○	○	×	×	○	3	106～108	67,000
1	18.52	×	○	○	×	×	○	4	101～104	67,000
1	27.33	×	○	○	×	○	○	1	105	95,000
1	18.29	×	○	○	×	×	○	6	208～213	68,000
1	18.52	×	○	○	×	×	○	9	201～206・215～217	68,000
1	27.33	×	○	○	×	○	○	2	207・214	96,000
1	18.29	×	○	○	×	×	○	6	308～313	69,000
1	18.52	×	○	○	×	×	○	9	301～306・315～317	69,000
1	27.33	×	○	○	×	○	○	2	307・314	97,000

注1) 住戸の規模並びに設備及び構造のタイプ別にまとめて記載すること。

注2) 設備及び構造欄の『完備』は、各戸に便所、洗面、浴室、台所及び収納の全てを備えるものを表す。

※有りの場合は、○、無しの場合は×を記載すること。完備の場合は、完備を含め全ての欄に○を記載すること。

2. 共同利用設備等

設備等	整備箇所数	合計床面積 (㎡)	整備箇所	想定利用戸数 (戸)	備考
浴室	5	26.52	1階1箇所・2階2箇所・3階2箇所	42	
脱衣室	5	31.80	1階1箇所・2階2箇所・3階2箇所	42	
洗濯室	3	25.05	1階1箇所・2階1箇所・3階1箇所	42	
食堂	1	138.30	1階	42	
車椅子便所	1	5.70	1階	42	
居間 (機能訓練室)	2	52.36	2階1箇所・3階1箇所	42	

注) 整備箇所は、添付図面との対応関係を明確に記載すること。

別添4

介護保険制度による指定介護サービスの一覧表

介護サービスの種類		箇所数	主な事業所の名称	所在地
< 居宅サービス >				
訪問介護	有り	1	コンフォートケアサービスセンター新柴又	東京都葛飾区柴又5-8-13
訪問入浴介護	無し			
訪問看護	無し			
訪問リハビリテーション	無し			
居宅療養管理指導	無し			
通所介護	無し			
通所リハビリテーション	無し			
短期入所生活介護	無し			
短期入所療養介護	無し			
特定施設入居者生活介護	無し			
福祉用具貸与	無し			
特定福祉用具販売	無し			
< 地域密着型サービス >				
定期巡回・随時対応型訪問介護看護	無し			
夜間対応型訪問介護	無し			
認知症対応型通所介護	無し			
小規模多機能型居宅介護	有り	3	コンフォートエルバ綾瀬	東京都足立区綾瀬2-14-14
認知症対応型共同生活介護	有り	8	コンフォートファイオーレ高砂	東京都葛飾区高砂2-27-17
地域密着型特定施設入居者生活介護	無し			
地域密着型介護老人福祉施設入所者生活介護	無し			
地域密着型通所介護	有り	1	コンフォートリゾートイン高砂	東京都葛飾区高砂5-4-18
看護小規模多機能型居宅介護	無し			
居宅介護支援	有り	1	コンフォートケアサポートセンター新柴又	東京都葛飾区柴又5-8-13
< 居宅介護予防サービス >				
介護予防訪問入浴介護	無し			
介護予防訪問看護	無し			
介護予防訪問リハビリテーション	無し			
介護予防居宅療養管理指導	無し			
介護予防通所リハビリテーション	無し			
介護予防短期入所生活介護	無し			
介護予防短期入所療養介護	無し			
介護予防特定施設入居者生活介護	無し			
介護予防福祉用具貸与	無し			
特定介護予防福祉用具販売	無し			
< 地域密着型介護予防サービス >				
介護予防認知症対応型通所介護	無し			
介護予防小規模多機能型居宅介護	有り	3	コンフォートエルバ綾瀬	東京都足立区綾瀬2-14-14
介護予防認知症対応型共同生活介護	有り	8	コンフォートファイオーレ高砂	東京都葛飾区高砂2-27-17
介護予防支援	無し			
< 介護保険施設 >				
介護老人福祉施設	無し			
介護老人保健施設	無し			
介護療養型医療施設	無し			
介護医療院	無し			

生活支援サービス契約書

株式会社コンフォート(以下「甲」という)と _____ 様 (以下「乙」という)とは、賃貸借の目的である建物「コンフォートフォレスト宝町」(サービス付き高齢者向け住宅)における乙に提供する生活支援サービスについて、次のとおり契約を締結します。

第1条(契約の目的)

甲は、乙が安全かつ安心して主体的に生活を継続できるよう、乙に対し、サービス付き高齢者向け住宅における基本サービス(必須サービス)を提供するとともに、乙の希望に応じて、その他のサービス(選択サービス)を提供することを約し、乙は、その対価として第4条に定めるサービス料金を甲に支払うことを約します。

建物の賃貸借が終了した場合には、生活支援サービスの提供も終了します。

生活支援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します。ただし、乙の責によらない事由により生活支援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または終了のいずれかを選択することができます。

第2条(生活支援サービスの内容)

甲が乙に提供する生活支援サービスの内容の詳細は、生活支援サービス重要事項説明書(以下「重要事項説明書」という)に記載します。

I 基本サービス

① 生活相談サービス

日常生活を送るうえでの困りごと等相談に応じます。

② 状況把握(安否確認)

毎日、定期的に住宅職員が伺い安否確認を行います。また、ご入居者様(ご家族様)とご相談の上、状況に応じてお伺いし確認いたします。

③ 緊急対応サービス

24時間の緊急時の対応及び安全確認(緊急通報装置の利用を含む)。

突発的な事故、体調の急変などの場合に駆けつけ、必要な措置を講じるとともに、状況により協力医療機関及び家族へ連絡を行います。

④ フロントサービス

来客・宅急便・クリーニングなどの受付、健康、生活、介護等の相談及び外部事業者への情報提供や取次を行います。

II 選択サービス

- ・食事サービス(別途契約)
- ・入浴準備・清掃
- ・服薬確認

第3条(サービス提供の記録)

- 1 甲は、乙の希望により提供する選択サービスについては、月毎にその提供の実績を、当月末日までに締めて翌月20日迄に確認を受けることとします。

- 2 甲は、高齢者の居住の安定確保に関する法律第19条の規定に基づき、サービスの提供に関する諸記録を作成し、契約終了後2年間保存します。
- 3 乙は、甲において、乙に関する第2項の諸記録を閲覧できます。

第4条(サービス料金等)

- 1 基本サービス(状況把握(安否確認)、生活相談、緊急時対応、フロントサービス)の料金は、月額(単身入居)30,000円(税込)・(2人入居)45,000円(税込)とし、1か月に満たない期間のサービス料金については、1か月を30日として日割計算した額とします。
- 2 選択サービスの料金については、重要事項説明書に記載した料金を基に月単位で計算します。

第5条(サービス料金の変更)

甲は、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、甲乙協議の上で、利用料金を変更することができます。

第6条(サービス料金の支払)

- 1 第4条第1項に定める基本サービスの料金について、甲は請求書に明細を付して翌月分を毎月25日までに乙に請求し、乙は、毎月27日までに甲へ賃貸借契約書に定める同一の方法にて支払います。
- 2 第4条第2項に定める選択サービスの料金については、各サービス契約書および重要事項説明書に定めるとおりとします。
- 3 乙が月途中で本契約を解除した場合、1か月を30日として日割計算の方法により甲が精算します。
- 4 甲は、乙から料金の支払を受けたときは、乙に領収書を発行します。

第7条(有効期間)

- 1 本契約の有効期間は、本契約成立の日から2年とします。ただし、事由の如何を問わずコンフォートフォレスト宝町における賃貸借契約が終了したとき及び乙が死亡したときは、本契約も終了します。
- 2 契約期間満了日の30日前までに、乙または乙の代理人から書面による契約解除の申し出がない場合、本契約は自動更新され、更新後の契約期間は2年とします。

第8条(事業者からの契約解除)

- 1 甲は、乙の行動が他の居住者の生命に危害を及ぼす恐れがあり、かつ通常的生活支援方法では、これを防止することができず、本契約を将来にわたって継続することが社会通念上著しく困難であると考えられる場合に、本契約を解除することができます。
- 2 前項の場合、事業者は次の手続を行います。
 - ① 一定の観察期間をおくこと。
 - ② 主治医及び生活支援サービス支援員等の意見を聴くこと。
 - ③ 契約解除の通告について1か月の予告期間をおくこと。

④ 前号の通告に先立ち、入居者本人の意思を確認すること。

3 甲は、乙が正当な理由なく甲に支払うべきサービス利用料を 3 か月以上滞納した場合において乙に対し、相当の期間を定めてもなお期間内に滞納額の全額の支払がないときは、この契約を解除することがあります。

第9条(利用者からの中途解約)

乙は、甲に対して、30 日間の予告期間において文書で通知することにより、本契約を解約することができます。生活支援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します。

第10条(秘密保持)

- 1 甲及びその従業者は、生活支援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を第三者に漏らしません。この守秘義務は、契約終了後も同様とします。
- 2 前項の定めに関わらず、乙の個人情報を提供する必要がある場合は、必要の都度、乙の同意を得るものとします。
- 3 居住者及びその家族等の個人情報に関する取扱いについては、個人情報の保護に関する法律(平成15年法律第57号)及び東京都個人情報の保護に関する条例(平成2年東京都条例第113号)を遵守します。

第11条(緊急時の対応等)

甲は、生活支援サービスを利用している乙に緊急な事態が生じた場合又は必要があると判断した場合は、緊急時マニュアルに応じて対応し、必要な措置を講じます。乙のご家族様には事前に優先する連絡先をお決めいただきます。

第12条(賠償責任)

甲は、生活支援サービスの提供に伴って、甲の責めに帰すべき事由により乙の生命、身体又は財産に損害を及ぼした場合は、乙に対してその損害を賠償します。ただし甲に故意の過失がなかった場合この限りではありません。

第13条(相談・苦情対応)

甲は窓口を設置し、乙の相談、生活支援サービス事業に係る要望、苦情等に対し、誠実かつ迅速に対応します。

受付窓口:コンフォートフォレスト宝町 1F 事務所

受付時間:平日 9:00~18:00

第14条(重要事項説明確認)

契約の締結に当たり、甲は乙に対し、別に作成する重要事項説明書に基づき重要な事項の説明を行い、乙はその内容を了承したものとします。

第15条(本契約に定めのない事項)

- 1 甲及び乙は、信義誠実をもってこの契約を履行するものとします。

2 この契約に定めのない事項については、甲及び乙が誠意を持って協議のうえ定めます。

第16条(合意管轄)

本契約に関して訴訟の必要が生じたときは、コンフォートフォレスト宝町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。

第17条(連帯保証人)

- 1 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します。本契約が更新された場合においても、同様とします。
- 2 前項の丙の負担は、記名押印欄に記載する極度額を限度とします。
- 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、確定するものとします。
- 4 丙の請求があったときは、甲は、丙に対し、遅滞なく、生活支援サービス費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りません。

前記の契約を証するため、甲及び乙は本契約を締結し、また甲及び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、本書3通を作成し、甲乙丙記名押印の上、その1通を保有するものとします。

西暦 年 月 日

甲(提供事業者)

<住所> 東京都葛飾区柴又5-8-13

<氏名> 株式会社コンフォート

代表取締役 河上 信弘 印

乙(入居者)

<住所>

<氏名> 印

乙(乙の同居人)

<住所>

<氏名> 印

丙(連帯保証人)

<住所>

<氏名> 印

<極度額> 135,000 円

生活支援サービス重要事項説明書

1. 生活支援サービス提供事業者

事業者の名称・所在地及び電話番号その他の連絡先		
事業者の名称	フリガナ カブシキガイシャコンフォート	
	株式会社コンフォート	
事業者の所在地	〒 125-0052	
	東京都 葛飾区柴又5丁目8番13号	
事業者の連絡先	電話番号	03-5612-5311
	FAX番号	03-5612-5312
	ホームページアドレス	http://www.confport.jp/
事業者の代表者名	代表取締役 河上 信弘	

2. 住宅事業主体概要

事業主体の名称、主たる事務所の所在地及び電話番号その他の連絡先		
事業主体の名称	フリガナ カブシキガイシャコンフォート	
	株式会社コンフォート	
事業主体の主たる事務所の所在地	〒 125-0052	
	東京都 葛飾区柴又5丁目8番13号	
事業主体の連絡先	電話番号	03-5612-5311
	FAX番号	03-5612-5312
	ホームページアドレス	<input checked="" type="radio"/> 有 http://www.confport.jp/
		<input type="radio"/> 無
事業主体の代表者の氏名及び職名	氏名	河上 信弘
	職名	代表取締役
事業主体が行っている主な事業等	介護保険法に基づくサービス事業 高齢者住まい法に基づくサービス付き高齢者向け住宅の運営	

3. 住宅概要

住宅の名称・所在地及び電話番号その他の連絡先		
住宅の名称	フリガナ	コンフォートフォレストアカラマチ
		コンフォートフォレスト宝町
住宅の所在地	〒 124-0005	
	東京都 葛飾区宝町2丁目11番17号	
住宅の連絡先	電話番号	03-5875-6725
	FAX番号	03-5875-6726
	ホームページアドレス	http://www.confport.jp/
住宅の管理者名		
住宅の開設年月日	令和5年3月1日	
居住の契約方式	普通賃貸借契約	

4. 生活支援サービスの内容

生活支援サービスに関する方針等

ご入居者が安心して日常生活を送ることができるよう、以下の基本サービスを提供いたします。
 ご入居者が介護や医療を必要とする場合は、円滑に介護サービスや医療サービスを受けられるよう、介護事業所や医療機関と連携を図ります。
 なお、介護事業所や医療機関と連携する場合にも、ご入居者は、連携先以外のサービス事業者のサービス（介護保険サービス、医療サービス等）を自由に選択することができます。

住宅で対応できる医療的ケアの内容

当住宅では看護師がいないため、常時医療行為が必要な方への対応はできません。
 胃ろう・腸ろう・IVH・点滴管理・ストーマ処置・インシュリン注入管理等医療行為が必要な場合は、協力医療機関との連携による対応が可能な場合があります

基本サービス（入居者様全員が受けるサービスです。）

サービスの種類	料金（税込）	（提供方法・提供者）
生活相談	（単身入居） 30,000円／月額 （2人入居） 45,000円／月額 ※お1人様途中解約時は、 生活支援サービス費は 単身入居額となります。	・日常生活を送る中で、お困りのこと、介護度が重くなった場合のご不安等について、住宅職員がご相談をお受けします。 ※提供者：株式会社コンフォート
状況把握（安否確認）		・毎日、1回以上（状況に応じて）各住戸に住宅職員が伺い安否の確認を行います。 ・上記以外もご入居者様（ご家族様）とご相談の上、必要に応じて行います。 ※提供者：株式会社コンフォート
緊急時対応		【9時～18時】 ・日中は、各住戸のベッドサイド、トイレ、浴室に設置してあるナースコールを押していただければ1階事務室及び住宅職員の携帯端末にて通報を受信の上、住宅職員が駆けつけ必要な対応（ご家族への連絡、救急車の呼び出し等）を行います。 【18時～9時】 ・夜間1階事務室及び住宅職員の携帯端末がナースコールを受信し、必要に応じて、各住戸まで早急に駆けつけます。その他日中と同等のサービスを提供致します。 ※提供者：株式会社コンフォート
フロントサービス		来客・宅急便・クリーニングなどの受付・健康・生活・介護等の相談及び外部事業者への情報提供や取次を行います。 ※提供者：株式会社コンフォート

・上記以外の生活支援サービス等
 （本住宅では以下のサービスを入居者様に選択していただくことができます。なお、入居者様の希望により、他のサービス事業者を利用することもできます。）

サービスの種類	料金（税込）	（提供内容・方法・提供者）
食事の提供サービス	約48,000円／月	・食費は月単位での請求となります。 ・食費：[朝食400円、昼食600円、夕食600円] ・朝食は7:30～9:00まで、昼食は11:30～13:00まで、夕食は17:30～19:00まで。 ・食事は、住宅内の厨房にて専属の調理員により調理いたします。 ・食事形態（刻み食・ミキサー食）等につきましては、個別にご相談ください。 ・予約・キャンセル等は提供される日の前々日13時までにお知らせ下さい。 ・それ以降のキャンセルについては、キャンセル料（実費）が発生してしまいますのでお気をつけ下さい。 ・入居者様が病気等の理由により食堂で食事が出来ない場合は居室までの配膳・下膳を行います。 ・三食とも軽減税率の対象です。 ※詳細につきましては、「食事サービス利用契約書」をご覧ください。 ※提供者：株式会社コンフォート
入浴準備・清掃	2,200円/月	・入浴準備・清掃は月単位の請求となります。 ・入浴時にお湯溜め、温度管理を行います。 ・入浴後葉の浴室清掃、消毒を行います。 ※提供者：株式会社コンフォート
服薬確認	2,160円/月	・服薬確認は月単位の請求となります。 ・服薬時に声掛け・手渡し後服薬の確認をいたします。 ・薬の残数なども管理し、ご家族へ受診のご案内をいたします。 ※提供者：株式会社コンフォート

医療連携の内容			
協力医療機関	1	名称	いずみホームケアクリニック
		住所	東京都葛飾区青戸5丁目30番4号
		診療科目	内科・整形外科・皮膚科
		協力内容	希望者への訪問診療・往診・医療相談等の実施・緊急時の指示等
協力医療機関	2	名称	
		住所	
		診療科目	
		協力内容	
協力歯科医療機関		名称	医療法人社団高輪会 サンフラワー松戸歯科医院
		住所	千葉県松戸市小根本84-3 ジュネス松戸102号室
		協力内容	訪問歯科

5. 月額利用料の請求及び支払方法

請求方法	
	基本サービスは翌月分・選択サービスは前月分を毎月25日にまでに請求書を発行し、入居者様に送付します (生活支援サービス契約書第6条及び食事サービス利用契約書第6条参照)
支払方法	
	毎月27日に支払請求分を賃貸借契約書に定める同一の方法でお支払いいただきます。(生活支援サービス契約書第6条及び食事サービス利用契約書第6条参照)

6. 生活支援サービスへの苦情に対応する窓口等

苦情に対応する窓口等の状況			
窓口の名称	コンフォートフォレスト宝町		
電話番号	03-5875-6725		
対応している時間	平日	9時	00分 ~ 18時 00分
	土曜	時	分 ~ 時 分
	日曜	時	分 ~ 時 分
	祝日	時	分 ~ 時 分
定休日	土日・祝日		
サービスの提供において事故が発生したときの対応			
具体的な対応	本契約に基づき、生活支援サービス等を入居者に提供した場合に、万一、事故が発生し、入居者の生命・身体等に損害が生じた場合は、速やかに必要な対応及び措置（ご家族への連絡、救急車の呼び出し等）を行います。		
利用者アンケート調査、意見箱等利用者の意見等を把握する取り組みの状況			
①あり	実施日	毎年9月頃	
	結果の開示	①あり	2なし

7. 生活支援サービス利用に当たっての留意事項

外出・帰宅・訪問等	
外出・帰宅及びご家族様等の来訪等の時間制限はありません。なお、夜間の外出の際や外泊時は、事前に住宅職員へご連絡下さい。	
共用施設の利用について	
浴室	浴室（個浴）をご使用される場合は、使用時間を事前にお知らせ下さい。
食堂	食事の時間帯（朝食7：30～9：00・昼食11：30～13：00・夕食17：30～19：00）につきましては、食事を優先させていただきます。それ以外の時間帯はご自由に利用ください。

8. 契約の解除内容等

入居者からの解約		
入居者は事業者に対して、解約する30日前までに文書にて解約の申し出を下記連絡先に通知することで、本契約を解約することができます。（生活支援サービス契約書第9条参照）		
契約解約時の連絡先	名称	株式会社コンフォート
	電話番号	03-5612-5311
事業者からの解除		
事業者は、生活支援サービス契約書第8条の規定に基づき、以下の場合には本契約を解除することができます。 ①他の入居者の生命の危害を及ぼす恐れがある場合 ②本契約を継続することが社会通念上、著しく困難な場合 ③入居者が正当な理由なく支払うべきサービス利用料を3か月以上滞納し、相当の期間を定めて催告したにもかかわらず、なお期間内に滞納額の全額の支払いがない場合		

9. 損害賠償責任保険の内容

損害賠償責任保険の加入状況	
<input checked="" type="radio"/> 有	・ 無 (あいおいニッセイ同和損保)

説明年月日

西暦 年 月 日

様に対して、生活支援サービス契約書及び生活支援サービス重要事項説明書に基づいて、重要な事項を説明しました。

登録事業者名 株式会社コンフォート

所在地 東京都葛飾区柴又5-8-13

代表者名 代表取締役 河上 信弘 印

説明者氏名 印

私は上記事業者から、生活支援サービス契約書及び生活支援サービス重要事項説明書に基づいて、重要な事項の説明を受けました。

署名 印

食事サービス利用契約書

株式会社コンフォート（以下「甲」という。）と_____様（以下「乙」という。）は、サービス付き高齢者向け住宅「コンフォートフォレスト宝町」における食事サービスについて、以下の通り契約を締結します。

第1条 契約の目的

甲は、乙に対し食事サービスを提供することを約し、乙は、食事サービスの対価として第2条のサービス料金を甲に支払うことを約す。

第2条 利用料等

- 1 甲が乙に対し提供する食事サービスの利用料は、1食あたり朝食400円・昼食600円・夕食600円とする。
- 2 甲は乙の嚥下状態に応じて、刻み食・ミキサー食等の対応を行う。

第3条 予約・キャンセル

甲は乙の食事の予約およびキャンセルについては前々日の13時まで受けることができる。
それ以降のキャンセルについては実費が発生することとする。

第4条 利用料の変更

甲は、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、甲乙協議のうえで利用料金を変更する事が出来る。

第5条 食事の提供

- 1 甲は乙に対し、以下の時間に原則として1階の食堂で食事の提供を行う。
・朝食 7:30~9:00 / ・昼食 11:30~13:00 / ・夕食 17:30~19:00
- 2 乙が病気等の理由により食堂で食事が出来ない場合、甲は居室まで食事の配膳と下膳を行う。

第6条 料金の支払い

甲は請求書に明細を付して翌月25日までに乙に請求し、乙は翌月27日までに当月分の食事料金を賃貸借契約書に定める同一の方法で支払うものとする。

本サービスについて、上記の通り食事サービス利用契約を締結したことを証すため、本契約書 2 通を作成し、記名・押印の上、甲乙各自が 1 通ずつを保有する。

西暦 年 月 日

提供事業者 (甲) 東京都葛飾区柴又 5-8-13
株式会社 コンフォート
代表取締役 河上 信弘 印

入居者 (乙) 住所 _____
氏名 _____ 印

同居人 (乙) 住所 _____
氏名 _____ 印