

太陽のプリズム西荒屋

【サービス付き高齢者向け住宅】

登録事項等についての説明 兼 入居契約書

株式会社サンウェルズ



## 登録事項等についての説明（高齢者住まい法第17条関係）

2026年 4月 1日

## 登録事項等についての説明

貸主（甲） 住所 石川県金沢市二宮町15番13号  
氏名 株式会社サンウェルズ  
代理人 住所 太陽のプリズム西荒屋  
氏名 管理者 石田 慎矢

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。

## 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)たいようのぷりずむにしあらや ..... 太陽のプリズム西荒屋
所在地	(住居表示) 〒939-8251 富山県富山市西荒屋990
利用交通手段	■ 1. 電車（北陸本線線 富山駅駅からバスで20分 降車後、徒歩5分） ■ 2. その他（西荒屋ジュートピア前バス停より徒歩5分）
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        2013年        8月        7日から        2033年        8月        6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        年        月        日から        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 checked="" type="checkbox"/> 3. 賃借権 <input type="checkbox"/> 4. 使用貸借による権利 期間        2013年        8月        1日から        2033年        7月        31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) かぶしきがいしゃさんうえるず	
	株式会社サンウェルズ	
住 所 (法人にあつては 主たる事務所の所在地)	(郵便番号 920-0067 )	
	石川県金沢市二宮町15番13号  電話番号 076-272-8982	
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 (法人にあつ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) かぶしきがいしゃさんうえるず	
	株式会社サンウェルズ	
事務所の所在地	(郵便番号 920-0067 )	
	石川県金沢市二宮町15番13号  電話番号 076-272-8982	

## 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

対応なし

住宅戸数	登録申請対象戸数	49	戸
居住部分の規模	(最小)	69300.00	m <sup>2</sup>
	(最大)	20.88	m <sup>2</sup>
構造及び設備	共同利用設備	<input checked="" type="checkbox"/> あり <input type="checkbox"/> なし	
		鉄骨	造
竣工の年月	2013 年 8 月 1 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		
		階数	地上 2 階建

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	<p>次の①又は②に該当する者である。</p> <p>①単身高齢者世帯</p> <p>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</p> <p>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。）</p>
入居契約の内容	別添入居契約書のとおり

※以下は、入居の用に供する前である場合に限り記入すること。

入居開始時期	年 月 日から
--------	---------

6. サービス付き高齢者向け住宅において提供される高齢者生活支援サービス及び入居者から受領する金銭

サービスの種類	提供形態		提供の対価（概算・月額）		
高齢者生活支援サービス	状況把握 生活相談	<input checked="" type="checkbox"/> 自ら <input type="checkbox"/> 委託	約	19,440 円	詳細については、別添 4 のとおり
	食事の提供	<input type="checkbox"/> 自ら <input checked="" type="checkbox"/> 委託 <input type="checkbox"/> 提供しない	約	69,300 円	
	入浴等の介護	<input type="checkbox"/> 自ら <input type="checkbox"/> 委託 <input checked="" type="checkbox"/> 提供しない	約	円	
	調理等の家事	<input type="checkbox"/> 自ら <input type="checkbox"/> 委託 <input checked="" type="checkbox"/> 提供しない	約	円	
	健康の維持増進	<input checked="" type="checkbox"/> 自ら <input type="checkbox"/> 委託 <input type="checkbox"/> 提供しない	約	0 円	
	その他	<input type="checkbox"/> 自ら <input type="checkbox"/> 委託 <input checked="" type="checkbox"/> 提供しない	約	円	
家賃の概算額	(最低)	約	0 円	住戸ごとの内容は別添 3 のとおり	
	(最高)	約	32,000 円		
共益費の概算額	(最低)	約	15,400 円		
	(最高)	約	15,400 円		
敷金の概算額	(最低)	約	100,000 円	家賃の 3.2 月分	
	(最高)	約	100,000 円		
水道光熱費の支払方法	・上記共益費に含みます。				
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	年 月 日まで				
家賃等の前払金の返還額の推移	（※原則として入居契約に定めた契約の始期を起算日とする。）				
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 )				

特定施設入居者生活介護事業所	<input type="checkbox"/> 指定を受けている
	<input checked="" type="checkbox"/> 指定を受けていない
地域密着型特定施設入居者生活介護事業所	<input type="checkbox"/> 指定を受けている
	<input checked="" type="checkbox"/> 指定を受けていない
介護予防特定施設入居者生活介護事業所	<input type="checkbox"/> 指定を受けている
	<input checked="" type="checkbox"/> 指定を受けていない
介護サービス情報	(特定施設入居者生活介護事業者、地域密着型特定施設入居者生活介護事業所若しくは介護予防特定施設入居者生活介護事業所の指定を受けている場合には、別紙により、介護保険法第115条の35第1項に規定する介護サービス情報を示す。)

※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。

7. サービス付き高齢者向け住宅の管理の方法等

管理の方法	<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 (法人にあつては 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		
登録の更新の申請の日前一年間における入居者の数及び退去者の数	入居者の数	18 人
	退去者の数	19 人

※登録の更新の申請の日前一年間における入居者の数及び退去者の数は、法第5条第2項の登録の更新の申請をする場合に限り記入すること。

8. 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
サンウェルズ西荒屋ヘルパーステーション	訪問介護	<input checked="" 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

9. 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) .....
事業所の所在地	(郵便番号 )  電話番号
連携又は協力の内容	

10. 保健医療サービスを提供する体制に関する事項

保健医療サービスを提供する体制に関する事項

※保健医療サービスを提供する場合に限り記入すること。

11. 運営方針

別添5のとおり

12. 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

基本方針に照らして適切に運営いたします。

上記につきまして、高齢者の居住の安定確保に関する法律第17条に基づく書面による説明を受けました。

年 月 日

借主（乙） 住所  
氏名

役 員 名 簿

(ふりがな) 氏 名	役名等
なわしろりょうたつ 苗代亮達	代表取締役
うえのえいいち 上野英一	取締役

法第6条第1項第3号に該当する者を全て記載すること。記載しきれないときは、この様式の例により作成した書面に記載し、その書面をこの書面の次に添付すること。

役 員 名 簿

<p>(ふりがな) 氏 名</p>	<p>役名等</p>

法第6条第1項第4号の役員に該当する者を全て記載すること。記載しきれないときは、この様式の例により作成した書面に記載し、その書面をこの書面の次に添付すること。

## 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	20.88	×	○	○	×	×	×	8	101. 102. 103. 105. 106. 107. 108. 110	32,000
1	18.36	×	○	○	×	×	×	11	111. 112. 113. 115. 116. 118. 213. 215. 216. 217. 220	32,000
1	18.62	×	○	○	×	×	×	2	117. 218	32,000
1	20.16	×	○	○	×	×	×	18	120. 121. 122. 123. 125. 126. 127. 128. 221. 222. 223. 225. 226. 227. 228. 230. 231. 232	32,000
1	19.08	×	○	○	×	×	×	2	201. 202	32,000
1	20.52	×	○	○	×	×	×	8	203. 205. 206. 207. 208. 210. 211. 212	32,000

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、脱衣室	5	58.10	1 F*2 箇所、2 F 1 箇所	49	一般浴槽3箇所 寝台浴1箇所 チェア一浴1箇所 (脱衣室も合計 床面積に含ま)
台所	1	43.92	1 F	49	
食堂	2	156.24	1 F = 73.8㎡、2 F = 82.44㎡	49	
収納設備	2	18.05	備品庫10.71㎡、リネ庫7.34 ㎡	49	

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

1. 状況把握及び生活相談サービスの内容

提供形態		<input checked="" type="checkbox"/> サービス付き高齢者向け住宅提供事業者が自ら提供する		<input type="checkbox"/> 委託する		
委託する場合の委託先	商号、名称 又は氏名	(ふりがな)				
	住 所 (法人にあつては主たる事務所の所在地)	(郵便番号 )				
サービスを提供する法人等の別	<input type="checkbox"/> 医療法人 <input type="checkbox"/> 社会福祉法人 <input checked="" type="checkbox"/> 指定居宅サービス事業者 <input type="checkbox"/> 指定地域密着型サービス事業者		<input checked="" type="checkbox"/> 指定居宅介護支援事業者 <input checked="" type="checkbox"/> 指定介護予防サービス事業者 <input checked="" type="checkbox"/> 指定介護予防支援事業者 <input type="checkbox"/> 上記以外の法人等			
サービスを提供する者の人数	<input type="checkbox"/> 医師	人員	人	<input type="checkbox"/> 社会福祉士	人員 人	
	<input checked="" type="checkbox"/> 看護師	人員	1 人	<input type="checkbox"/> 介護支援専門員	人員 人	
	<input type="checkbox"/> 准看護師	人員	人	<input type="checkbox"/> 養成研修修了者	人員 人	
	<input checked="" type="checkbox"/> 介護福祉士	人員	3 人	<input checked="" type="checkbox"/> 上記以外の職員	人員 2 人	
常駐する場所	<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: )					
常駐する日	<input checked="" type="checkbox"/> 365日対応 <input type="checkbox"/> 次の期間を除く ( )					
常駐する時間	日中	9 時	0 分	～	18 時 0 分	人員 3 人
	上記以外の時間	18 時	0 分	～	9 時 0 分	人員 1 人
毎日1回以上の状況把握サービスの提供方法	日中は朝昼夕食時に加え、10・15時にフロアでの水分補給。夜間は21.3.6時に居室巡回実施。				毎日 10 回	
	<input checked="" type="checkbox"/> 入居者から居住部分への訪問を希望する旨の申出があつた場合は、当該居住部分への訪問 (近接する土地に常駐する場合のみ)					

緊急通報サービスの内容	提供時間	常駐する日	時 分 ~ 時 分	
		上記以外の日	□ 24時間	
	通報方法			
	通報先			通報先から住宅までの到着予定時間 分
緊急時における対応の内容				
生活相談サービスの内容	介護度、医療度が高くなった場合の相談をお受けします。			
	提供日	■ 365日対応 □ その他 ( )		
	提供時間	9 時 0 分 ~ 18 時 0 分		
サービス提供の対価 (概算額)	月額	約 19,440 円	前払金の算定方法	
	前払金	約 0 円		
備考	<p>・介護サービスにかかる内容については、ケアプランに基づいて介護保険サービスとして行います。その場合、ご本人の負担はその方の負担割合によります。</p> <p>・特定者及び特定障害者は月額3,240円となります。(特定者とは厚生労働大臣が定める疾病(別表7)に該当する方となります。特定障害者とは障害福祉サービス受給者証をお持ちの方で弊社が定める要件を満たした方となります。)</p>			

※サービス提供の対価を月額で設定していない場合は、30日間利用した場合の金額を記載すること。

2. 食事の提供サービスの内容（該当する場合のみ）

提供形態		<input type="checkbox"/> サービス付き高齢者向け住宅提供事業者が自ら提供する <span style="float: right;"><input checked="" type="checkbox"/> 委託する</span>		
委託する場合の委託先	商号、名称 又は氏名	(ふりがな) かぶしきがいしやれおつく 株式会社LEOC		
	住所 (法人にあつては主たる事務所の所在地)	(郵便番号 100-0004 ) 東京都千代田区大手町1-1-3 大手センタービル17F 電話番号 03-5220-8550		
	住所 (法人にあつては本業務に係る事業所の所在地)	(郵便番号 532-0003 ) 大阪府大阪市淀川区宮原4丁目1-14 住友生命新大阪北ビル3階 電話番号 06-6391-2140		
食事提供を行う場所	<input checked="" type="checkbox"/> 食堂 <input type="checkbox"/> 各居住部分 <input type="checkbox"/> その他 ( )			
提供方法	提供日	<input checked="" type="checkbox"/> 365日対応 <input type="checkbox"/> その他 ( )		
	内容	<input checked="" type="checkbox"/> 3食 <input type="checkbox"/> 入居者が選択 <input type="checkbox"/> 次の食事は提供しない ( )		
	調理等	<input type="checkbox"/> 厨房で調理 <input type="checkbox"/> 配食サービスを利用 <input checked="" type="checkbox"/> その他 ( 業者委託 )		
	入居者の健康状態に合わせた食事対応		<input checked="" type="checkbox"/> 応相談 <input type="checkbox"/> 対応なし	
	入居者の健康状態に合わせた各居室への配食対応		<input checked="" type="checkbox"/> 応相談 <input type="checkbox"/> 対応なし	
サービス提供の対価（概算額）	月額※	約 69,300 円	内訳 朝食 770 円 昼食 770 円 夕食 770 円	
	前払金	約 0 円	前払金の算定方法	
備考	<ul style="list-style-type: none"> <li>・料金内訳：食費 35,200円(特定者34,560) + 厨房管理費 34,100円(特定者6,480円)</li> <li>・食事対応：お粥・きざみ食・とろみ食・塩分制限食など対応可能（無料）</li> <li>・配食対応：健康状態や一時的な体調不良時など対応可能（無料）</li> <li>【消費税軽減税率の説明】消費税軽減税率制度における飲食料品の提供については、1食につき税別 690円以下で、その累計額が1日2,070円に達するまでの食費が該当し、軽減税率（8%）が適用されます。当住宅では、朝食・昼食・夕食の費用が軽減税率（8%）の対象となります。※金額は全て税込で表記しています。</li> <li>・食費及び厨房管理費は歴日数によらず月額料金となります。</li> <li>・食費は月単位での請求となります。</li> <li>・食事のキャンセルは1食ごとに可能です。キャンセルは3日前の17:00までに所定の書式にてお申し出ください。それ以降のキャンセルは実費負担となりますのでご注意ください。欠食の減額は食費月額より減額いたします。なお、厨房管理費はキャンセルの場合でも減額されませんのでご承知のほどよろしくお願いたします。</li> </ul>			

※サービス提供の対価を月額で設定していない場合は、30日間利用した場合の金額を記載すること。

3. 入浴、排せつ、食事等の介護サービスの内容（該当する場合のみ）

提供形態		<input type="checkbox"/> サービス付き高齢者向け住宅提供事業者が自ら提供する		<input type="checkbox"/> 委託する	
委託する 場合の 委託先	商号、名称 又は氏名	(ふりがな)			
	住 所 (法人に あつては主 たる事務所 の所在地)	(郵便番号 )		電話番号	
	住 所 (法人に あつては本 業務に係る 事業所の所 在地)	(郵便番号 )		電話番号	
提供方法	提供日	<input type="checkbox"/> 365日対応 <input type="checkbox"/> その他 ( )			
	内容	<input type="checkbox"/> 入浴介護 <input type="checkbox"/> 排せつ介護 <input type="checkbox"/> 食事介護			
		<input type="checkbox"/> その他 ( )			
サービス提供 の対価（概算 額）	月額	約	円	前払金の 算定方法	
	前払金	約	円		
備考					

4. 調理、洗濯、掃除等の家事サービスの内容（該当する場合のみ）

提供形態		<input type="checkbox"/> サービス付き高齢者向け住宅提供事業者が自ら提供する <span style="float: right;"><input checked="" type="checkbox"/> 委託する</span>	
委託する場合の委託先	商号、名称 又は氏名	(ふりがな) わたきゅーせいもあかぶしきがいしゃ ワタキューセイモア株式会社 北陸営業所	
	住所 (法人にあつては主たる事務所の所在地)	(郵便番号 600-8416 ) 京都市下京区烏丸通高辻下ル薬師前町707 烏丸シティ・コアビル 電話番号 075-361-4130	
	住所 (法人にあつては本業務に係る事業所の所在地)	(郵便番号 939-0256 ) 富山県射水市広上2000-27 電話番号 0766-51-6234	
提供方法	提供日	<input checked="" type="checkbox"/> 365日対応 <input type="checkbox"/> その他 ( )	
	内容	<input type="checkbox"/> 調理 <input checked="" type="checkbox"/> 洗濯 <input checked="" type="checkbox"/> 掃除	
		<input type="checkbox"/> その他 ( )	
サービス提供の対価（概算額）	月額	約 0 円	前払金の算定方法
	前払金	約 円	
備考			

5. 健康の維持増進サービスの内容（該当する場合のみ）

提供形態		<input checked="" type="checkbox"/> サービス付き高齢者向け住宅提供事業者が自ら提供する		<input type="checkbox"/> 委託する	
委託する 場合の 委託先	商号、名称 又は氏名	(ふりがな)			
	住 所 (法人に あつては主 たる事務所 の所在地)	(郵便番号 )		電話番号	
	住 所 (法人に あつては本 業務に係る 事業所の所 在地)	(郵便番号 )		電話番号	
提供方法	提供日	<input checked="" type="checkbox"/> 365日対応 <input type="checkbox"/> その他 ( )			
	内容	<input checked="" type="checkbox"/> 健康相談 <input checked="" type="checkbox"/> 血圧等の測定 <input type="checkbox"/> 定期検診 <input checked="" type="checkbox"/> 通院等の付き添い			
		<input type="checkbox"/> その他 ( )			
サービス提供 の対価（概算 額）	月額	約	0	円	前払金の 算定方法
	前払金	約	0	円	
備考					

6. その他のサービスの内容（該当する場合のみ）

提供形態		<input type="checkbox"/> サービス付き高齢者向け住宅提供事業者が自ら提供する		<input type="checkbox"/> 委託する	
委託する 場合の 委託先	商号、名称 又は氏名	(ふりがな)			
	住 所 (法人に あつては主 たる事務所 の所在地)	(郵便番号 )		電話番号	
	住 所 (法人に あつては本 業務に係る 事業所の所 在地)	(郵便番号 )		電話番号	
提供方法		提供日	<input type="checkbox"/> 365日対応 <input type="checkbox"/> その他 ( )		
		内容			
サービス提供 の対価（概算 額）	月額	約	円	前払金の 算定方法	
	前払金	約	円		
備考					

## 運営方針

項目	該当
重要事項を記載した書面のひな形を公開する	■ はい □ いいえ
入居及び退去の条件を書面に記載する	■ はい □ いいえ
入居者の個人情報の保護に関する事項を書面に記載する	■ はい □ いいえ
入居者に対する虐待を防止するための委員会の開催、指針の整備、研修及び担当者の配置を行う	■ はい □ いいえ
やむを得ず行う身体的拘束その他の入居者の行動を制限する行為に関して、委員会の開催、指針の整備及び研修を行う	■ はい □ いいえ
入居者のプライバシーの確保について、職員に周知する	■ はい □ いいえ
入居者に与えた損害を賠償するための措置を講じる	■ はい □ いいえ
入居者からの相談及び苦情に適切に対応するための体制を整備する	■ はい □ いいえ
サービス付き高齢者向け住宅への入居及びサービス付き高齢者向け住宅において提供される福祉サービスの利用に必要な費用に関する書類を発行することができる	■ はい □ いいえ
入居者及びその家族と意見を交換する機会を設ける	■ はい □ いいえ
地域社会との交流及び連携を図る	■ はい □ いいえ
災害に対応するための仕組みを整備する	■ はい □ いいえ
事故の発生及び再発を防止するための仕組みを整備する	■ はい □ いいえ
感染症及び食中毒の予防及びまん延の防止のための仕組みを整備する	■ はい □ いいえ
入居者の健康状態及び生活状況を把握し、変化があったときは、当該入居者の家族に連絡する仕組みを整備する	■ はい □ いいえ
入居者間の交流の促進を図る	■ はい □ いいえ
登録事業者又は登録事業者から委託を受けた者から提供される福祉サービスと、それ以外の者から提供される福祉サービスを明確に区分する	■ はい □ いいえ
入居者が希望する場合には、介護サービスの提供に必要な当該入居者に関する情報を、介護支援専門員と共有する仕組みを整備する	■ はい □ いいえ
基本理念及び基本方針を定めるとともに、これらを職員及び入居者に周知する	■ はい □ いいえ
職員の教育及び研修に関する計画を策定する	■ はい □ いいえ
職員に対して、認知症に関する研修を行う	■ はい □ いいえ
職員を登録事業者が行う研修以外の研修に参加させる仕組みを整備する	■ はい □ いいえ
サービス付き高齢者向け住宅事業の実施に必要な人材の確保のために必要な措置を講じる	■ はい □ いいえ

サービス付き高齢者向け住宅 太陽のプリズム西荒屋 入居契約書

(1) 賃貸借の目的物

建物 の 名称 ・ 所在地	名称	太陽のプリズム西荒屋				
	所在地	富山県富山市西荒屋 990				
	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 (鉄骨造)		
			2 階建			
		戸数	49 戸			
住 戸 部 分	住戸番号	号室	間取り	( ) LDK・DK・K/ワルム/		
	面積	18 m <sup>2</sup> (それ以外に、バルコニー 0 m <sup>2</sup> )				
	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 (IH・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. . 1 本)					
使用可能電気容量	( ) 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	談話室	有 ( ) m <sup>2</sup> ・無			
		台所	有 ( ) m <sup>2</sup> ・無			
		食堂	有 ( ) m <sup>2</sup> ・無			
		収納設備	有 ( ) m <sup>2</sup> ・無			
		共同浴場	有 ( ) m <sup>2</sup> ・無			
		緊急通報設備	有 (設置場所: )・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)	年	月	日から	年	月間
終 期	年	月	日まで		

## (3) 賃料等

賃料の支払い方法 (該当する□にチェック)	額		支払期限
<input checked="" type="checkbox"/> A 毎月払い	32,000 円 (非課税) 特定者 20,000 円・特定障害者 0 円 (非課税)		当月分・ <input type="text" value="翌月分"/> を毎月末日まで
<input type="checkbox"/> 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
<input type="checkbox"/> 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
光 熱 費	額		支払期限
	税込 15,400 円 (標準課税 10%)		当月分・ <input type="text" value="翌月分"/> を毎月末日まで
敷 金	賃料の 3.1 か月相当分 100,000 円		
支払方法 (該当する□に チェック)	<input checked="" type="checkbox"/> 振込方式 振込先金融機関名： 預金： <input type="text" value="普通"/> ・ 当座 口座番号：6019935 口座名義人：株式会社 サンウェルズ 振込手数料負担者：貸主・ <input type="text" value="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) 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 (各戸見回り) ・生活相談サービス (相談員配置による相談受付)		
サービスの提供方法	常駐する者及び時間帯	1名以上	0時～24時
	常駐する者の不在時の対応及び時間帯	(システム名)	時～時
サービス料金の支払い方法 (該当する□にチェック)	額		支払期限
<input checked="" type="checkbox"/> A 毎月払い	要介護度1～5 19,440円(うち消費税1,767円) 特定者 3,240円(うち消費税295円) 特定障害者 3,240円(うち消費税295円)		<input type="checkbox"/> 当月分・翌月分を毎月末日まで
B 契約期間にわたるサービス料金の全部前払い	総額 円 (うち消費税 円) (1月あたり 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 円 (うち消費税 円) (1月あたり 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)	<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： )		
サービス受託事業者名	事業者名：太陽のプリズム西荒屋 所在地：〒939-8251 富山県富山市西荒屋990 電話番号：076-482-5690 F A X：076-482-5691 代表者名：石田 慎矢 受託事業内容：生活支援		

(5) 貸主及び管理業者

貸主 (社名・代表者)	住所：〒920-0067 石川県金沢市二宮町 15-13 氏名：株式会社サンウェルズ 代表取締役 苗代 亮達 電話番号：076-272-8982
	サービス付き高齢者向け住宅事業の登録番号 〔 富山市 〕市長 富-16
管理業者 (社名・代表者)	住所：〒 氏名： 電話番号： 賃貸住宅管理業者登録番号 国土交通大臣（ ）第 号

※貸主と建物の所有者が異なる場合は、次の欄も記載すること。

建物の所有者	住所：〒933-0816 富山県高岡市二塚 322 番地の 3 氏名：株式会社トリニティ 電話番号：0766-24-3663
--------	--

(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 年 月 日生 歳 電話番号
		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

※残置物引取人を定める場合は、以下の欄を追加

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を定める場合は、以下の欄を追加

緊急連絡先	住所：〒
-------	------



#### (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か月を暦日数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

#### (光熱費)

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、に充てるため、光熱費を甲に支払うものとする。

2 前項の光熱費は、頭書（3）の記載に従い、支払わなければならない。

3 甲及び乙は、維持管理費の増減により光熱費が不相当となったときは、協議の上、光熱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て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、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(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、甲は、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。

(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か月を暦日数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相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する。

8 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。

(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 乙は、自ら又は自らを来訪する乙の親族及び乙の連帯保証人が、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 甲は、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 乙、乙の親族及び乙の連帯保証人は、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

## ハ 第9条に規定する禁止行為またはそれに類すると判断できる行為

### (禁止又は制限される行為)

第9条 乙、乙の親族及び乙の連帯保証人は、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、乙の親族及び乙の連帯保証人は本物件の使用に当たり、別表第1に掲げる行為を含むハラスメント行為を行ってはならない。

4 乙、乙の親族及び乙の連帯保証人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、乙の親族及び乙の連帯保証人が次に掲げる義務に違反した場合において、甲が90日以上予告期間をもっ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項に規定する光熱費支払義務

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、乙の親族及び乙の連帯保証人が次に掲げる義務に違反した場合において、甲が90日以上予告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、乙又は乙の親族及び乙の連帯保証人による、他の入居者又は職員に対するハラスメントにより、甲と乙との間の信頼関係が著しく害され、事業の継続に重大な支障があると甲が判断した場合

7 甲は、乙、乙の親族及び乙の連帯保証人が甲又はほかの入居者等の第三者に損害を与えた場合、甲又は当該第三者に対して損害賠償責任が生じる場合があります。また、甲は、乙に対して施設から退所その他必要な対応をすることがあります。

（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。

(残置物の引取り等)

第 17 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、当該処分の費用を敷金から差し引くことができる。

(立入り)

第 18 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 19 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。

(賠償責任)

第 20 条 甲の故意又は重大な過失により乙に損害を与えた場合、乙は甲に対し損害賠償請求できるものとします。但し天災、事変その他の不可抗力による損害、及び火災、盗難、暴動等、あるいは外出中の不慮の事故により乙が受けた損害、災難について 甲は一切の賠償責任を負いません。また、乙、乙の親族、及び乙の連帯保証人が、本人入居契約書の定め又は甲の職員の指示に反する行為をしたことにより乙に損害が発生した場合には、甲は一切の賠償責任を負いません

(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。

(特約条項)

第 23 条 第 22 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。

- 嗜好品等の特約事項例については、別紙 1 の内容に従いご了解をお願いいたします。
- 貴重品のお持込、お写真などの掲載については、別紙 2 の内容に従いご了解をお願いいたします。

特約条項に合意しました。

甲 株式会社サンウェルズ  
代表取締役 苗代 亮達 印

乙 \_\_\_\_\_ 印

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、大声での会話や電話、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 施設の職員の許可なく施設内の利用可能な場所以外の場所へ立ち入り、又は、職員の指示にもかかわらず退去しないこと。
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。
十 職員及び他の入居者等に対する身体的な力を使って危害を及ぼす行為。
十一 職員及び他の入居者等に対する個人の尊厳や人格を言葉や態度によって傷つけたり、おとしめたりする行為。
十二 職員及び他の入居者等意に沿わない性的誘いかけ、好意的態度の要求等、性的な嫌がらせ行為。
十三 職員及び他の入居者等に対する身体的な力を使って危害を及ぼす行為。
十四 職員及び他の入居者等に対する個人の尊厳や人格を言葉や態度によって傷つけたり、おとしめたりする行為。
十五 職員及び他の入居者等意に沿わない性的誘いかけ、好意的態度の要求等、性的な嫌がらせ行為。
十六 甲の共用部分において又は甲におけるレクリエーション等のイベント時に、甲の許可を得ることなくビデオ撮影や写真撮影、録音をすること。
十七 甲及び役員・従業員等に関する情報をインターネットやSNS等（X、Facebook、Instagram、TikTok、LINE等を含むが、これに限られない。以下同じ。）に投稿・掲載し、又は第三者をして投稿・掲載させること。

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。）。
五 施設内において営利その他の目的による勧誘、販売、宣伝、広告等の活動を行うこと。

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	

別表第5（第16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
<b>【床（畳・フローリング・カーペットなど）】</b>	
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（借主の不注意で雨が吹き込んだことなどによるもの）
<b>【壁、天井（クロスなど）】</b>	
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. 壁等の画鋲、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汚れ（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. タバコ等のヤニ、臭い（喫煙等によりクロス等の変色、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）

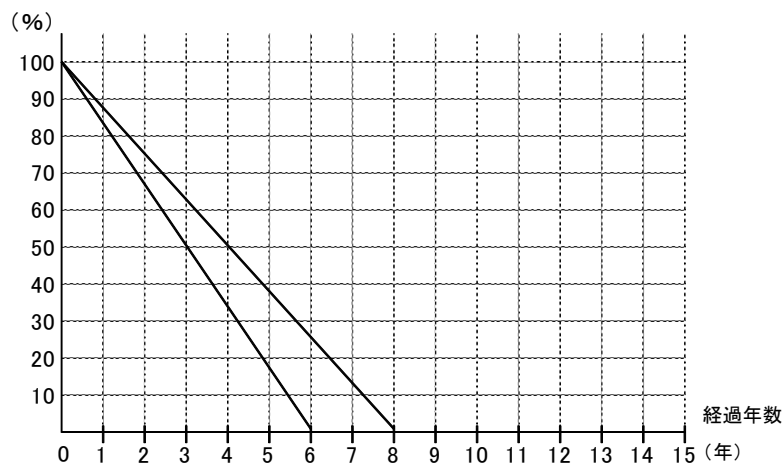
	6. 借主が天井に直接つけた照明器具の跡 7. 落書き等の故意による毀損
<b>【建具等、襖、柱等】</b>	
1. 網戸の張替え（特に破損はしてないが、次の入居者確保のために行うもの） 2. 地震で破損したガラス 3. 網入りガラスの亀裂（構造により自然に発生したもの）	1. 飼育ペットによる柱等のキズ、臭い（ペットによる柱、クロス等にキズができたり、臭いが付着している場合） 2. 落書き等の故意による毀損
<b>【設備、その他】</b>	
1. 専門業者による全体のハウスクリーニング（借主が通常の清掃を実施している場合） 2. エアコンの内部洗浄（喫煙等の臭いなどが付着していない場合） 3. 消毒（台所・トイレ） 4. 浴槽、風呂釜等の取替え（破損等はしていないが、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、換気扇等の油汚れ、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	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。
	鍵の返却	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）





入居契約書特約事項例

第22条の「規定以外」に関する事項とは、次のような事例をいう。

<嗜好品に関するもの>

**○タバコ ※敷地内は禁煙となっています。**

- ① タバコの持ち込みはできません。お持込みを発見した場合はお預かりし、ご家族にお返しいたします。
- ② 隠れてお部屋等で喫煙された場合は即時退居をしていただきます。

**○お酒 ※お部屋以外での飲酒は禁止です。(他の利用者様への影響がありますので)**

- ① お酒の持ち込みは原則できません。ただし、どうしても飲まれる場合はご自分のお部屋で飲んでいただきます。
- ② お部屋以外で飲酒をした場合は、お部屋への移動をしていただくか職員がお酒を没収させていただく場合もあります。
- ③ 酒量は本人に判断していただきますが、他人への迷惑行為が見られた場合、または、健康上適量と思われな  
い場合は、お酒の管理は事務所で行い適量をお渡しします。

**○食事等の持ち込みについて (摂食、嚥下状態低下による誤嚥性肺炎リスク)**

乙、乙の親族及び乙の身元保証人は、甲が提供するものではない食事を持ち込むことを希望する場合には、事前に甲の職員に相談した場合のみ、これを持ち込み、乙において摂取することができるものとします。

## 覚 書

### 1、現金・貴重品等のお持込について

- (1)原則として現金・貴重品等のお部屋へのお持込はなさらないようお願い致します。
- (2)ご本人の管理とされた場合、又は、事務所にご連絡なく貴重品を持ち込まれた場合の、紛失などについての責任は負いかねますのでご了承ください。

### 2、お写真などの掲載について

日頃の生活やイベント参加の様子等を、施設内に掲示し、ご家族様へのお知らせや当社ホームページ等に掲載させていただくことをご了承ください。

別紙3

月額利用料金表

介護度	家賃	厨房管理費	食費	光熱費	管理費	合計
	(※1)	(※2)		(※3)	(※4)	
要介護 1	32,000	34,100	35,200	15,400	19,440	136,140
要介護 2	32,000	34,100	35,200	15,400		
要介護 3	32,000	34,100	35,200	15,400		
要介護 4	32,000	34,100	35,200	15,400		
要介護 5	32,000	34,100	35,200	15,400		
特定者 (※5)	20,000	6,480	34,560	15,400	3,240	79,680
特定障害者 (※6)	0	6,480	34,560	15,400	3,240	59,680

※上記の価格表はすべて税込表示料金となります。契約期間の中途において消費税率が改正された場合は消費税額については改正後の税率によるものとします。

※1 家賃は非課税となります。

※2 通常提供される食事については、食費および厨房管理費のいずれにも消費税率 10%を適用します。

なお、欠食があった場合は当該食の食費は請求せず、厨房管理費のみ請求するものとし、当該部分には軽減税率 8%を適用します。また、特定者、特定障害者に係る厨房管理費および食費については、軽減税率が適用され、いずれも 8%の課税となります。

※3 光熱費は標準税率 10%の課税となります。

※4 管理費は標準税率 10%の課税となります。

※5 特定者とは厚生労働大臣が定める疾病（別表7）に該当する方となります。

※6 特定障害者とは障害福祉サービス受給者証をお持ちの方で弊社が定める要件を満たした方となります。

【厨房管理費と食費につきまして】

※厨房管理費は毎月月額での請求となります。

※食費は月額でのご請求となりますが、キャンセルがあった場合は下記の通り取扱いをさせていただきます。

（食事をキャンセルする場合の取扱いにつきまして）

食事のキャンセルは1食ごとに可能です。キャンセルは3日前の 17:00 までに所定の書式にてお申し出ください。それ以降のキャンセルは実費負担となりますのでご注意ください。

# 個人情報利用同意書

## <個人情報保護の目的>

当社が保有する入居者及びそのご家族に関する個人情報については、正当な理由なく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です。

### 【個人情報の利用目的・利用範囲】

当社は、入居者様への適切なサービス提供および施設運営に必要な範囲で、以下の目的に限り個人情報を利用いたします。

1. 介護・看護・生活支援等のサービスを円滑に提供するための情報共有
2. 請求業務など、サービス提供に関わる事務処理のため
3. 施設運営・管理業務のため
4. 緊急時の医師・医療機関・行政機関等への連絡のため
5. ご家族・身元保証人様への必要な報告のため
6. 当社サービスの維持・改善のための資料としての利用
7. 当社職員の研修における資料としての利用
8. 法令に基づき、関係機関から情報提供を求められた場合
9. 損害賠償等に関する公的機関への情報提供が必要となった場合
10. その他、特定の目的で別途同意をいただいた場合に、その目的の範囲内で利用

以下のいずれかに✓をご記入ください。

同意する

同意しない

## <肖像の利用目的>

当社は、以下の目的に限り、入居者様の肖像を使用いたします。

1. 当社パンフレット・ホームページ・広報資料等での掲載
2. 施設内の掲示物・行事紹介・活動報告での使用
3. 社員研修資料や社内広報物での使用
4. その他、入居者様およびご家族様へサービス内容を説明・共有するために必要な範囲での使用

### 【肖像取り扱いの方針】

- 肖像の使用は上記目的に限定し、目的外利用は行いません。
- 入居者様に不利益や不安を与える利用や、利用者様の名誉・人格を損なう使用はいたしません。
- 掲載後も、本人・ご家族様の申し出により、可能な範囲で削除・差替えに対応いたします。

以下のいずれかに✓をご記入ください。

同意する

同意しない

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。

契約締結日 西暦 年 月 日

貸主（甲） 住所 〒920-0067 石川県金沢市二宮町 15-13  
 氏名 株式会社サンウェルズ 苗代亮達 印  
 電話番号 076-272-8982

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 1,500,000 円

※残置物引取人を定める場合  
 残置物引取人 住所 〒 印  
 氏名  
 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 〒 印  
 氏名  
 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