

重要事項説明書

[メックテラスたまプラーザ]

室

甲 株式会社ケイミックス

乙 様

1. 貸主及び運営会社（以下「貸主」という）

貸主及び運営会社	株式会社ケイミックス
代表者名	代表取締役社長
所在地	東京都港区虎ノ門1丁目3番1号 東京虎ノ門グローバルスクエア 21階

2. 物件概要

名称	メックテラスたまプラーザ
所在地	神奈川県横浜市青葉区新石川3丁目14番5号
電話番号/FAX番号	045-913-5511 / 045-913-5522
建物構造	鉄筋コンクリート造 ルーフینگ葺 5階建
土地建物の所有形態	土地：定期借地権（2014年10月1日～2045年9月30日） 建物：貸主自己所有
住戸数	44戸
開設年月日	2015年7月1日
登録番号	浜26(1)011

3. 借主及び同居人（以下「入居者」という）の条件

入居者の条件	<p>① 契約締結時の年齢が満60歳以上の方</p> <p>② 介護保険法に規定する要介護認定もしくは要支援認定を受けている満60歳未満の方</p> <p>③ 上記①及び②と同居する配偶者または60歳以上の親族の方 ※要介護もしくは要支援認定を受けられている方は、事前に面談をさせていただきます。</p> <p>④ 規定の賃料等の支払いが可能な方</p> <p>⑤ 公的な医療保険及び介護保険に加入されている方</p> <p>⑥ 保証人を定められる方 ※保証人を定められない場合にはご相談ください。</p> <p>⑦ 契約書等にご承諾頂き、当住宅において他の入居者とともに円滑に生活が営める方</p>
2名入居	入居者が2名入居することが可能な住戸（以下、「Bタイプ住戸」「Cタイプ住戸」という。）には、上記の入居者の条件を満たす方が入居できます。
入居をお断りする場合	<p>以下の各項に該当する場合は入居をお断りする場合があります。</p> <p>① 暴言・暴力等他の人に害を及ぼすおそれがある方</p> <p>② 感染症等を有し他の入居者に感染させるおそれのある方</p>

4. 連帯保証人の条件・義務等

保証人の義務	<p>入居時に連帯保証人を1名定めさせていただきます。</p> <p>① 入居者の意思並びに入居者の心身の状態及び生活の状況に配慮し、本契約に関連して入居者が快適で心身ともに健康な生活を安心して営むために必要な協力。</p> <p>② 本契約から生ずる、入居者のすべての債務の連帯保証。</p> <p>③ 入居者に意思能力の欠缺（不存在）その他の事由があつて、これにより本契約の効力が左右される場合の本契約の契約当事者としての役割・義務。</p> <p>④ 介護保険サービスの利用、治療、入院の手配など、入居者が本物件で生活する上で必要な協力。</p> <p>⑤ 入居者の本物件における生活の継続に支障が生じた場合（他の入居者への迷惑となる行為、心身状態の変化による本物件における生活継続の困難など）に貸主とともに入居者の生活改善への取り組みを行う。</p> <p>⑥ 本契約に関する事項や、本物件の運営管理等に関する事項に関して、入居者の家族その他の関係者間において異なる意見・要望等がある場合は、責任をもってこれを調整し統一した上で、必要に応じて貸主に書面にて通知する。</p> <p>⑦ 契約終了時の入居者の身柄引取り。</p> <p>⑧ 入居者死亡時の本契約の継続の是非、賃料等の支払、返還金の返還等の対応を含めた本契約の適切な処理のための入居者の相続人等関係者間の調整。</p> <p>⑨ 契約終了時に入居者が生存していない場合の、返還金の返還先銀行口座の指定。</p> <p>※保証人が上記義務の履行が困難になった場合には、入居者は新たな保証人を選定し、貸主に通知します。</p> <p>※入居者が保証人になることができません。</p>
--------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

5. 契約形態

終身建物賃貸借契約	<p>① 入居一時金はありません。</p> <p>② 契約更新はありませんので、更新料は発生しません。</p> <p>③ 契約者が死亡するまでは、終身にわたり居住することができ死亡時に契約が終了します。</p> <p>④ 契約終了において、相続のない「一代限り」の契約です。但し、配偶者など同居人は、契約者の死亡後も継続して居住できるように配慮されています。</p> <p>⑤ 退去を希望する場合は、解約の申し入れから規定の期間を経て、解約することができます。</p>
-----------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

6. 物件の概要

住戸番号	_____ 号室	住戸タイプ	_____ タイプ
面積	_____ m ²	間取り	ワンルーム
住戸設備等	<p>① バリアフリー構造・キッチン（IHコンロ）・温水洗浄機能付トイレ</p> <p>② 収納設備・洗面（温水）・浴室（追い炊き機能、浴室乾燥機能付き）</p> <p>③ シャワー・洗濯機防水パン・給湯設備（ガス）・冷暖房設備</p> <p>④ 緊急通報装置・安否確認設備（人感センサー）・照明設備（LED）</p> <p>⑤ オートロック・インターホン・冷暖房設備・テレビ配線（地デジ対応）</p> <p>⑥ 電話配線・インターネット配線（イッツコム）・メールボックス・鍵</p> <p>※使用可能電気容量（30アンペア）</p> <p>※ガス（都市ガス）</p> <p>※上水道（水道本管より直結）</p> <p>※下水道（公共下水道）</p>		

共用設備等	① カルチャールーム ② ダイニング（食堂）兼リハビリ室 ③ ラウンジ（談話室） ④ 応接室
附属設備	① 来客用駐車場（4台） ② 障害者優先駐車場（1台）※入居者用駐車場なし

7. 賃料等の額

賃料	_____円	支払期限：翌月分を毎月27日まで
共益費	_____円	支払期限：翌月分を毎月27日まで
敷金	_____円	終身建物賃貸借契約 家賃3ヶ月相当分

8. 生活支援サービス〔安否確認サービス・生活相談サービス〕の内容

サービス料金	44,000円（税込） 同居者の場合は22,000円（税込）とす。
安否確認サービス	① 喫食時、外出・帰宅時、ごみ回収時、その他個別の状況に合わせて、インターホン・電話での通話、表札の点灯、居室訪問等により安否確認を1日1回以上行います。 ② 入居者に体調が優れない、健康不安がある等の事情がある場合には、状態が改善されるまでの間、可能な範囲で安否確認の頻度を増やします。 ③ 各住戸内に人感センサーを設置しています。 12時間以上、監視範囲内で人や物の動きが感知されない場合、事務室（1階）スタッフルーム（2階）に異常信号を発信します。
生活相談サービス	① 本物件で日常生活の心配事、悩み事、お困り事、気になる事について、9時～17時の間、生活支援員がご相談に応じます。 ② 入居者の身体機能の変化等により、本物件で受けることができるサービスでは本物件における居住の継続ができなくなるおそれがある場合には、入居者の意思を尊重した上で必要なサービスが提供される介護施設等の紹介を行います。
24時間体制での緊急通報時訪問サービス	① 各住戸に設置してある緊急通報ボタンを押して頂ければ、生活支援員、併設事業所スタッフが各住戸にできる限り速やかに駆けつけ、救急車の要請を含む関係機関への連絡を行うとともに、緊急連絡先に連絡するなど必要な対応を行います。 ② 24時間体制／年中無休で対応します。
健康相談	有資格者等（介護・医療・その他）の対応が必要な専門的な相談につきましては、専門家をご紹介します。併設事業所スタッフ（介護支援専門員・介護福祉士・看護師）、による相談を行う場合はご予約が必要です。
提携医療機関への送迎サービス	提携医療機関への送迎を行います。 ※提携外の医療機関への送迎が必要な場合はご相談ください。 ※通院介助はオプションサービスとなります。
フロントサービス	① 提供時間 9:00～17:00 ② 提携医療機関への受診予約（電話での予約に限ります） ③ 郵便物、新聞、宅急便の受領 ④ 来訪者の対応（来訪者を居室までご案内いたします） ⑤ タクシーの手配 ⑥ 専門業者の取り次ぎ（訪問サービス・クリーニング・寝具貸出し等）

9. オプションサービスの内容
有料支援サービス

サービス内容	回数・時間	金額（税込）
随時支援サービス （介護保険で対応できないサービスを含む） 例）5分を超えるトイレ介助、病院内の付添い、介助、 お散歩の付添い、居室大掃除、傾聴等 ※随時支援サービスで10時間を超えた場合は自動的に 「定額支援パッケージ」が適用されます。	10分	550円
	30分	1,650円
	60分	3,300円
定額支援パッケージ（10時間）	1ヶ月	27,500円 （1時間2,750円）
定額支援パッケージ（30時間） ※30時間を超えた場合は施設サービス（無料）で行います。		66,000円 （1時間2,200円）
アクティビティ 例）フラワーアレンジメントの材料費（500円） 外出時の入館料や食事代等	適時	実費
食事サービス	朝食	550円
	昼食	770円
	夕食	935円

■ 支援パッケージのご利用は要支援・要介護の方に限ります。

■ 支援パッケージは設定時間まで介護支援及び生活支援を利用することができます。

■ 有料支援サービスは介護保険（ケアプラン）が優先されます。

※外部のサービスの利用

介護保険サービス	入居者の選択により介護保険の居宅サービスをご利用頂けます。 ※利用料は入居者負担となります。 尚、本物件には貸主が運営する居宅介護支援事業所（ケアプラン作成）・訪問介護（ホームヘルプサービス）を併設しております。
----------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

※提携医療機関

青葉さわい病院	所在地：横浜市青葉区元石川町 4300	電話番号 045-901-0025
たま日吉台病院	所在地：川崎市麻生区王禅寺 1105	電話番号 044-955-8220

横浜市新緑総合病院	所在地：横浜市緑区十日市場 1726-7	電話番号 045-984-2400
緑協和病院	所在地：横浜市青葉区奈良町 1802	電話番号 045-962-6666

10. 生活支援サービスの職員体制と職務内容

支配人、生活支援員により生活支援サービスを行います。

また、24時間体制での緊急通報時訪問サービスを行うスタッフを配置しております。

支配人 (または施設長)	本物件全般の管理・運営、生活支援サービスも行います。
生活支援員	生活支援サービスを行います。
宿直スタッフ (または生活支援員)	24時間体制での緊急通報時訪問サービスを行います。

11. 賃料等の内容

(1) 賃料・共益費

賃料 (消費税非課税)	① 専有部分での居住及び共用部分の利用の料金として居室毎に設定した賃料をお支払い頂きます。 ② 1ヶ月に満たない期間の賃料は1ヶ月を30日として日割計算した額とします。
賃料の改定	各号のいずれかに該当する場合、協議の上賃料を改定する場合があります。 ① 土地又は建物に対する租税等の負担の増減により賃料が不相当となった場合。 ② 土地又は建物の価値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。 ③ 近傍同種の建物の賃料と比較して賃料が不相当となった場合。
共益費 (消費税非課税)	① 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・各種点検、及び居室部分における光熱費・上下水道料金に充てる費用として共益費をお支払い頂きます。 ② 1ヶ月に満たない期間の共益費は1ヶ月を30日として日割計算します。
共益費の改定	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、共益費を改定する場合があります。

(2) 敷金

敷金の扱い	① 契約締結時に賃貸借契約債務の担保金として敷金をお預かりします。 ② 敷金は消費税非課税です。 ③ 敷金には利息は付しません。 ④ 本物件を明け渡すまでの間、敷金をもって賃料、共益費その他の債務と相殺することはできません。 ⑤ 本契約が終了し本物件の明渡しを受けたとき、貸主は原則として契約終了日と本物件の明渡し完了日との、いずれか遅い日が属する月の翌々月末日までに、銀行口座への振り込みにより敷金を返還します。ただし、賃料、共益費、入居者が負担すべき修繕費用の未払い分、原状回復に要する費用その他、本契約に基づき入居者が負担すべき債務がある場合には、貸主は当該債務の額を控除した残額のみを返還します。 ⑥ 敷金から差し引く債務の内訳は入居者に明示します。 ⑦ 敷金は保全措置の対象には含まれません。
-------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

(3) 共用設備等

設備等	整備数	面積(m ²)	整備箇所	利用料	備考
ラウンジ	1	26.28 m ²	2階	無料	常時利用できます
応接室1	1	8.86 m ²	1階	無料	利用申し込みが必要です
応接室2	1	7.55 m ²	1階	無料	利用申し込みが必要です

(4) その他の入居者負担

その他の入居者負担	<p>① 入居者は鍵等を紛失、破損したときは直ちに貸主に連絡し、その指示に従うものとします。尚、取替え修理等に要する費用は入居者の負担とします。</p> <p>② 入居者がその責に帰すべき事由により、建物、その設備、備品等を汚損又は毀損、滅失した場合には入居者は貸主が被った損害を賠償します。</p> <p>③ 日常生活に関わる費用が賃料等に含まれるか含まれないかの区分については「費用分担表」を参照願います。</p>
-----------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

(5) 費用の分担

分類	内容・内訳	賃料・共益費 生活支援サービス利用料	
		含まれる	含まれない
水道光熱費	共用部の上下水道料／共用部の電気料／共用部のガス料	◎	—
	住戸内の上下水道料／住戸内の電気料	◎	—
住戸備品関係	冷暖房設備（エアコン）	◎	—
	住戸内のダウンライト	◎	—
	住戸内のメイン照明	◎	—
	住戸内のカーテン	—	◎
	住戸内のテレビ※1	—	◎
	住戸内の電話（加入権、工事費、電話代等）※1	—	◎
洗面・入浴 トイレ関連用品	共用部の手洗い・入浴・トイレ等用品	◎	—
	住戸内の手洗い・入浴・トイレ等用品	—	◎
食事関係	食事サービス	—	◎
清掃	共用部の清掃	◎	—
	住戸内エアコンのフィルターの定期清掃	◎	—
	住戸内の清掃	—	◎
生活支援	住戸内の電球交換 ※2	◎	—
	住戸内小修繕（水漏れ・詰まり等） ※3	◎	—
介護保険を利用した 介護サービス	介護費の自己負担分	—	◎
医療機関への 受診	医療費の自己負担分	—	◎
	薬剤費	—	◎

*1 屋外から住戸までのテレビ配線、電話配線、インターネット配線は設置済みです。

*2 お持込みの照明の電球代金は実費をご負担いただきます。

*3 破損等の原因、修繕内容によっては、入居者の実費負担となります。修繕内容によっては、外部の専門業者が行います。

※ その他上記以外の費用の分類については個別に貸主と入居者で協議します。

12. 支払方法

<p>敷金／前家賃の 支払方法</p>	<p>① 契約締結後、請求書を発行いたします。 ② お支払方法は、請求書記載の支払期日までに指定銀行口座へ振込みとさせていただきます。 ※振込手数料は、入居者の負担となります。</p>
<p>料金の支払方法</p>	<p>① 毎月の賃料・共益費・各種サービス利用料は、別途ご指定頂く入居者／ご家族の金融機関口座からの自動振替を原則としています。 ※本契約締結時に口座振替の手続きをご案内します。 ※金融機関の手続完了までの1～2ヶ月間は指定銀行口座への振込みとなります。 ② 請求書記載の指定銀行口座への振込によるお支払いも可能です。 ③ 請求書を毎月15日頃に発行します。自動振替の場合は当月27日にご指定頂いた金融機関口座より引き落とし、お振込みの場合は当月27日までに指定銀行口座にお振込み願います。 ※振込手数料は、入居者の負担となります。 ※27日が金融機関の休業日の場合は翌営業日 ④ 領収書の発行が必要な場合は入金月の翌月となります。 ⑤ 入居者が2名の場合のオプションサービス利用料については、ご入居者ごとに請求明細が作成されます。</p>
<p>日割り請求基準</p>	<p>契約開始月及び契約終了月において1ヶ月に満たない期間の賃料、共益費及び生活支援サービス利用料は、1ヶ月を30日として日割計算した額とします。</p>

13. 反社会勢力の排除・禁止・事前承諾・通知事項

<p>反社会勢力の排除</p>	<p>貸主及び入居者は、其々相手方に対し、次の各号を確約する。 ① 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構成員（以下総称して「反社会勢力」という）ではないこと。 ② 自らの役員（業務を遂行する社員、取締役、執行役員又はこれらに準ずる者をいう）が反社会勢力でないこと。 ③ 反社会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はないこと。 ④ 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</p>
<p>禁止行為</p>	<p>① 居住以外の目的で本物件を使用すること ② 本物件の全部又は一部につき、賃借権の譲渡、転貸、使用貸し、その他第三者に利用若しくは占有させること ③ 貸主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え又は本物件の敷地内における工作物を設置すること ④ 銃砲、刀剣類又は爆発性、発火性を有する危険な物品を製造又は保管すること ⑤ 大型の金庫その他重量の大きな物品を搬入し、又は備え付けること ⑥ 排水管を腐食させるおそれのある液体を流すこと ⑦ 大音量でテレビ、ステレオ操作、ピアノ等を演奏すること ⑧ 本物件内で灯油ストーブ、カセットコンロ等の火器を使用すること ⑨ 猛獣、毒蛇等の明らかに近隣に迷惑のかける動物を飼育すること ⑩ 緊急対応ボタンを本来の目的以外の目的で使用する ⑪ 鍵を複製すること ⑫ 他の入居者の占有、使用に著しい妨害を与えるなど、共同生活の秩序を乱すこと ⑬ 本物件を反社会勢力の事務所その他の活動の拠点に供すること ⑭ 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 ⑮ 本物件に反社会勢力を居住させ又は反復継続して反社会勢力を出入りさせること ⑯ 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</p>

事前承諾行為	<ul style="list-style-type: none"> ① 本物件の改造又は模様替えをすること ② 階段、廊下等の共用部分に物品を置くこと ③ 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 ④ 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を飼育すること ⑤ 新たに同居人を追加すること
通知事項	<ul style="list-style-type: none"> ① 入居者、保証人及び緊急連絡先の電話番号（携帯電話を含む）、氏名、住所等、入居者が入居時にアプラに届け出た事項に変更がある場合 ② 入居者が、1か月以上継続して本物件を留守にする場合 ③ 入居者又は保証人が、死亡、行方不明等になった場合 ④ 保証人に、保証人としての責務を果たすことが困難となる事象が発生した場合 ⑤ 入居者又は保証人について、破産手続開始、民事再生手続開始等の申立てがあった場合及び後見・保佐・補助開始の申立て、任意後見契約の締結又は任意後見監督人選任の申立てのあった場合 ⑥ 入居者の心身状態の変化により、他の入居者等へ迷惑となる行動が発覚した場合又は予測される場合 ⑦ 入居者の心身状態の変化により、入居者が本物件で生活を継続することが、入居者の生命・身体・財産に著しい支障、損害を発生させることが発覚した場合又は予測される場合 ⑧ 本物件の破損・汚損・故障を発見した場合 ⑨ 鍵等を紛失、破損した場合（取替え修理等に要する費用は入居者負担） ⑩ 1ヶ月以上継続して本物件を留守にすること

14. 契約の終了

契約の解除	<ul style="list-style-type: none"> ① 貸主は、入居者が賃料、敷金等の支払い義務の一つでも違反し、貸主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。 ② 貸主は、入居者が次に掲げる義務に違反した場合において、貸主が相当の期間を定めて当該義務の履行を催促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。 <ul style="list-style-type: none"> イ. 入居者は、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。 ロ. 入居者は、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。 ハ. 入居者は、貸主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を設置してはならない ニ. 入居者は、本物件の使用に当たり、上記禁止行為。 ホ. 入居者は、本物件の使用に当たり、上記事前承諾行為。 ヘ. 入居者は、本物件の使用に当たり、上記通知事項。 ③ 貸主は、入居者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時は、本契約を解除することができる ④ 貸主又は入居者の一方について、次のいずれかに該当した場合には、何の催告も要せずして、本契約を解除することができる。 <ul style="list-style-type: none"> イ. 自らが、暴力団、暴力団関係者、総会屋若しくはこれらに準ずる者又はその構成員であったとき。 ロ. 自らの役員（業務を遂行する社員、取締役、執行役又はこれに準ずる者をいう）が反社会勢力であったとき。 ハ. 反社会勢力に自己の名義を利用させ、この契約を締結したとき。 ニ. 自ら又は第三者を利用して、次の行為をしたとき。
-------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<ul style="list-style-type: none"> ・相手方に対する脅迫的な言動又は暴力を用いる行為 ・偽計又は威力を用いて相手方の業務を妨害し、又は信用を棄損する行為 <p>ホ. 契約締結後に自ら又は自らの役員が反社会勢力に該当したとき。</p> <p>ヘ. 強制執行、仮差押、仮処分、競売の申立てを受け、破産手続開始若しくは民事再生手続開始等の申立てを受け、又は申立てたとき。</p> <p>ト. 禁固以上の刑に処せられる犯罪行為を行ったとき。</p> <p>⑤ 貸主は、入居者が別表第10号～十二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。</p> <ul style="list-style-type: none"> イ. 本物件を、反社会勢力の事務所その他の活動の拠点に供すること。 ロ. 本物件内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。 ハ. 本物件に反社会勢力を居住させ、又は反復継続して反社会勢力を出入りさせること。
貸主からの契約解除	<p>貸主は、次のいずれかに該当する場合に限り、都道府県知事の承認を受けて、入居者に対して少なくとも6ヶ月前に解約の申し入れを行うことにより、本契約を解約することができる。</p> <p>① 本物件の老朽、損傷、一部滅失その他の事由により、家賃の価額その他の事情に照らし、本物件を法第54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とき。</p> <p>② 入居者が本物件に長期にわたって居住せず、か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とき。</p>
入居者からの契約解除	<p>① 入居者は、次のいずれかに該当する場合には、貸主に対して少なくとも1ヶ月前に解約の申し入れを行うことにより、本契約を解約することができます。</p> <p>※1ヶ月前とは暦月での基準となります。例えば、9月20日解約のご希望があれば、前月8月20日以前の解約の申し入れが必要となります。</p> <ul style="list-style-type: none"> イ. 療養、老人ホームへの入所その他のやむを得ない事情により、乙が本物件に居住することが困難となったとき。 ロ. 親族と同居するため、乙が本物件に居住する必要がなくなったとき。 ハ. 甲が法第68条の規定による命令に違反したとき。 <p>② 入居者は、上記①に該当しない場合にあっては、貸主に対して少なくとも6ヶ月前に解約の申し入れを行うことにより、本契約を解約することができる。</p> <p>③ 上記②の規定にかかわらず入居者は、①の場合にあっては解約申し入れの日から1ヶ月分の賃料（本契約の解約後の賃料相当額を含む。以下この項において同じ。）を貸主に支払うことにより解約申し入れの日から起算して1ヶ月を経過する日までの間、②の場合にあっては解約申し入れの日から6ヶ月分の賃料を貸主に支払うことにより解約申し入れの日から起算して6ヶ月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ます。</p>
契約の消滅	<p>本契約は天災、地変、火災その他貸主・入居者双方の責めに帰さない事由により本物件が滅失した場合には、当然に消滅します。</p>
住戸明け渡し時の扱い	<p>① 入居者は本契約が解除された場合にあっては直ちに、入居者からの解約に基づき本契約が解約された場合は又は契約書第14条（契約の消滅）の規定に基づき契約が消滅した場合にあっては本契約が終了する日までに、入居者の死亡があった場合にあっては入居者の同居人のうち、入居者の配偶者又は60歳以上の親族（本物件の借主である者は除く。以下「同居配偶者」という。）が本物件に引き続き居住することに反対の意思を表示したとき。又は同居配偶者等が入居者が死亡してから1ヶ月を経過するまでに引き続き居住する旨を申し出なかった場合そのときから1ヶ月経過する日までに本物件を明け渡していただきます。</p> <p>② 入居者は、明け渡し日を事前に貸主に通知していただきます。</p> <p>③ 入居者は、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りません。入居者は、貸主が指定する仕様に基づき、貸主の指定する業者により直ちに自己の費用により原状に復するか、又はその対価を支払って損害を賠償することとします。</p>

15. 残置物引き取り人（契約終了後の荷物引き取りについて）

残置物引き取り人	<p>① 入居者の死亡により本契約が終了した後に入居者の残置物がある場合に備えて、あらかじめ、当該残置物の引取人（以下「残置物引取人」という。）を定めていただきます。</p> <p>② 残置物引取人を定めた場合アプラは、入居者の死亡により本契約が終了した後遅滞なく、残置物引取人に本契約が終了した旨を連絡します。</p> <p>③ 残置物引取人は、同居配偶者等が本物件に引き続き居住することに反対の意思を表示したとき又は入居継続の申し出を行わない場合、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。</p> <p>④ 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、当該残置物を残置物引取人に引き渡すものとする。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ます。</p> <p>⑤ 入居者が残置物引取人を定めない場合、同居配偶者等が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、当該引き渡しの費用を敷金から差し引くことができます。</p>
----------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

16. 立ち入り

立ち入り	<p>① 貸主は、本物件の防火、本物件の構造の保全その他管理上特に必要があるときは、あらかじめ入居者の承諾を得て、立ち入ることができます。</p> <p>② 入居者は、正当な理由がある場合を除き、①の既定に基づく立ち入りを拒否することはできません。</p> <p>③ 本契約終了後において（引渡し前）本物件の賃借予定者等があらかじめ入居者の承諾を得て下見を行う場合があります。</p> <p>④ 貸主は火災、その他緊急の必要があるときは、あらかじめ承諾を得ることなく立ち入ることができます。この場合、入居者が不在時に立ち入ったときは、貸主は入居者に通知します。</p>
------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

17. 緊急時の対応

緊急連絡先	<p>① 本契約締結時に、緊急連絡先届出書に従い、貸主に緊急連絡先を届け出ていただきます。</p> <p>② 貸主は、入居者の心身に障害が発生し、治療、入院等の緊急対応が必要になったことを認識したときは、緊急連絡先に、緊急連絡先届出書に定める順序で連絡します。</p> <p>※当住宅では、あくまで「人命尊重」の原則に従って緊急時対応を行います。ご本人の意思が確認できず、またご家族への連絡がつかなかった場合、ご家族からの指示をいただかないうちに、救急処置、救急搬送、緊急入院などの医療処置におよぶ場合があります。</p>
-------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

18. 苦情解決の体制

相談窓口	<p>メックテラスたまプラーザは入居者からの苦情等に対応する窓口を設置し、誠実かつ迅速に対応します。</p> <p>【メックテラスたまプラーザお客様相談窓口】</p> <p>電話番号：045-913-5511 FAX 番号：045-913-5522</p> <p>窓口担当：支配人</p> <p>※勤務状況により交代で担当させていただきます。</p> <p>受付時間：9:00～17:00（365日）</p> <p>※横浜市健康福祉局高齢施設課 045-671-4117</p> <p>※横浜市建築局住宅政策課 045-671-4121</p>
------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

19. 火災・非常災害時の備え

火災・非常災害時の備え	<p>① 住宅・設備</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本物件は、サービス付き高齢者向け住宅として、該当する建築基準関係法令及び消防関係法令に適合しています。 ・また、関係諸法令に従い、火災・非常災害時に備えて、避難経路の確保、消防用設備機器の設置、防災資材の使用などの必要な処置を行っております。 <p>② 防火管理</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本物件では、消防関係法令に従い、火災・非常災害時に備えて、防火管理者を定め、具体的な消防計画を作成、管轄消防署に届出をしています。 ・定期的に消防用設備等の点検を実施すると共に、管轄消防署の指導のもとで、年2回の定期消防訓練を実施しています。 ・また、防火管理者のもとに、防火担当責任者・火元責任者を配置し、日常の防火管理を徹底すると共に、スタッフの防災教育を適宜実施、自衛消防隊を組織して、火災発生時に備えています。
-------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

20. 損害賠償

貸主よる損害賠償	生活支援サービスの提供に伴って、貸主の責に帰すべき事由により入居者の生命、身体又は財産に損害を及ぼした場合は、入居者に対してその損害を賠償します。
入居者による損害賠償	<p>① 入居者（その家族、その他本物件に出入りする者を含む。）が、そ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、汚損、破壊又は滅失したときには、入居者は、連帯して貸主が被った損害を賠償しなければならない。</p> <p>② 入居者が、その責に帰すべき事由により、他の入居者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、入居者は、速やかにその旨を貸主に連絡し、その損害を賠償しなければならない。</p> <p>③ 入居者は、賃貸借契約期間中、貸主が指定する条件を満たす損害保険に加入しなければならない。</p>
免責事項	<p>① 貸主、入居者及び保証人は、天災、地震、火災、盗難その他の不可抗力により相手方の被った損害に関しては、責任を負わないものとします。</p> <p>② 不可抗力により、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、都市計画等により取用若しくは制限される等の事由により、本契約を履行することができなくなったときは、本契約は当然に終了するものとします。この場合、入居者は、本物件を直ちに明け渡さなければならないものとします。</p>

21. 秘密保持・個人情報の取扱い

秘密保持	貸主は、本件契約に基づき知り得た入居者及び保証人に関する秘密及び個人情報について、個人情報保護法等の関連法令を遵守してその保護に努め、正当な理由がある場合若しくは事前の同意がある場合を除いて、第三者に開示又は漏洩しません。この守秘義務は本契約が終了した後においても同様の効力を有します。
------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

[説明確認欄]

年 月 日

状況把握・生活サービス一体型終身建物賃貸借契約書締結にあたり、上記により重要事項を説明し
交付しました。

説明者 氏名 _____ ⑩

状況把握・生活サービス一体型終身建物賃貸借契約書締結にあたり、上記の通り説明を受け同意し
交付を受けました。

入居者 氏名 _____ ⑩

署名代行者（続柄： ） 氏名 _____ ⑩

署名代行の理由： 契約者の身体状況により、自筆が困難なため その他

〔 連帯保証人 氏名 _____ ⑩ 〕

〔 身元引受人 氏名 _____ ⑩ 〕