

サービス付き高齢者向け住宅 ふる一つの郷  
入居契約書（建物賃貸借及び基本生活支援サービス契約）

社会福祉法人よいち福祉会  
サービス付き高齢者向け住宅  
ふる一つの郷



サービス付き高齢者向け住宅 ふる一つの郷

入居契約書（建物賃貸借及び基本生活支援サービス契約）

(1) 賃貸借の目的物

建物の名称 所在地等	名称	ふる一つの郷			
	所在地	北海道余市郡余市町黒川町 15 丁目 7 番地 11			
	建て方	共同建 長屋建 一戸建 その他	構造 戸数	木造 非木造 ( ) 2階建 22戸	
				工事完了年 平成26年 [ 大規模修繕を ( ) 年実施 ]	
住戸部分	住戸番号	107号室	間取り	ワンルーム	
	面積	25.29 m <sup>2</sup>			
	設備等	加齢対応構造等	有		
		窓	有	(北側LOW-Eガラス入り樹脂サッシ)	
		トイレ	有	(専用・水洗ウォシュレット洗浄機能付き)	
		浴室・シャワー	有		
		収納設備	有		
		カーテン	有		
		テレビ端子	有		
		電話・インターネット対応	有		
給湯設備		有	(ガスボイラー)		
照明設備	有				
洗面化粧台	有				
台所	有				
IH調理器	無				
冷房設備	無				
暖房設備	有	(パネルヒーター)			
スプリンクラー	有				
緊急通報設備	有				
安否確認設備	無				
洗濯機置き場	有				
鍵	有				
使用可能電気容量	20アンペア				
ガス	有 (プロパンガス)				
上水道	水道本管より直結				
下水道	有 (公共下水道)				
共用部分	設備等	食堂	有 (各階)	49.41 m <sup>2</sup>	
		収納設備	有 (各階)	4.05 m <sup>2</sup>	
		相談室	有 (1階)	12.96 m <sup>2</sup>	
		洗濯室	有 (各階)	7.29 m <sup>2</sup>	
		トイレ	有 (各階)	7.08 m <sup>2</sup>	
		緊急通報設備	有 (各階トイレ)		
附属施設	駐車場 (専用)	有料(家賃に含まない)	3台(位置番号:①~③)		
	物置 (専用)	有料(家賃を含む)	14部屋 (部屋番号102~104, 106, 108~110, 202~204, 206, 208~210)		
	洗濯乾燥機	有料(家賃に含まない)	4台 (1階及び2階 各2台)		
	自動販売機	有料(家賃に含まない)	2台 (1階及び2階 各1台)		

(2) 契約期間

始期 (入居予定日)	令和 年 月 日から	2年間
終期	令和 年 月 日まで	

(3) 賃料等

賃料	金額 (月額)	<b>■支払期限等</b> 賃料、暖房・給湯費、冬期暖房費、上下水道使用料、電気器具使用料、共益費並びに付属施設利用料 当月分を翌月20日に支払 (20日が営業日でない場合は翌営業日)	
	居室タイプA		50,000円
	居室タイプB		51,000円
	居室タイプC	60,000円	
暖房・給湯費	金額 (月額・税抜)	<b>■支払方法</b> 口座自動振替 (振替手数料は貸主負担)	
	居室タイプA		2,000円
	居室タイプB		2,000円
	居室タイプC	2,500円	
冬期暖房費 (10月～5月)	金額 (月額・税抜)	<b>■その他の支払方法について</b> 銀行口座への振込 (振替手数料は借主負担) 北海道信用金庫 余市支店 普通預金 1021426 口座名義人 社会福祉法人よいち福祉会 ふる一つの郷 理事長 亀尾毅	
			7,000円
上下水道使用料	金額 (月額・税抜)		
			5,000円
電気器具使用料	金額		
	子メーター設置により徴収		
共益費	金額 (月額・税抜)		
			8,000円
一時金	有り・なし	入居時必要費用は、(4)を参照。	
付属施設利用料 (希望者のみ)	金額 (月額・税抜)	駐車場利用料 (No.①～③) 1台毎 月額3,000円 (税抜)	
			右記のとおり

(4) その他入居時に必要な支払額

敷金 (賃料2ヵ月分)	金額	銀行口座への振込 (振替手数料は借主負担) 北海道信用金庫 余市支店 普通預金 1021426 口座名義人 社会福祉法人よいち福祉会 ふる一つの郷 理事長 亀尾毅	
	居室タイプA		100,000円
	居室タイプB		102,000円
	居室タイプC		120,000円
損害保険料	所定の内容の損害保険に加入していただきます。	別途実費	

(5) 状況把握・生活相談サービスの内容等

区分	説明	サービス料金	
状況把握サービス 生活相談サービス	・日中の有人体制及び夜間の緊急通報サービスにより安否を随時確認し必要な対応をするほか、食事や外出等の機会を利用し、又は個別訪問して毎日少なくとも1回の声掛けを行います。平日の日中については生活相談を受け付け、また、相談された内容で必要がある場合には、市役所等への軽易な照会、届出等の支援を行います。	月額12,000円 (税抜)	<b>【支払期限】</b> 支払方法 その他の支払方法については、頭書(3)の場合に同じ。
給食サービス	・朝・昼・夕の食事を提供します。 ・食事のキャンセルが発生する場合は、前日10:00迄にお申し出下さい。	朝食 350円 } 税込 昼食 570円 } 夕食 570円 } 1か月30日の場合 月44,700円	
その他のサービス	・来客取り次ぎ、伝言預かり等のフロントサービスを提供します。	無料	
上記のサービス提供に係る職員体制	日中 (8時00分～17時00分)	建物内事務所常駐	
	夜間 (17時00分～8時00分)	併設施設夜間勤務者	

(6) 貸主、管理人及び建物の所有者

貸主 (社名・代表者)	住所：〒046-0003 北海道余市郡余市町黒川町19丁目1番地2 会社名：社会福祉法人よいち福祉会 代表者名：理事長 亀尾 毅 電話番号：0135-22-5350
	サービス付き高齢者向け住宅の名称及び連絡先 名称：ふる一つの郷 連絡先：0135-48-5707 サービス付き高齢者向け住宅事業の登録番号 番号：道-13第19号
管理者 (社名・代表者)	住所： } 会社名： } 上記「貸主」に同じ 代表者名： } 電話番号： }
建物の所有者	住所：〒046-0003 北海道余市郡余市町黒川町15丁目12番地3 氏名：舘巖 雄二 電話番号：0135-22-3673

(7) 借主及び同居人並びに連帯保証人等

借主	氏名： 生年月日： 年 月 日生( 歳)
同居人	氏名： 生年月日： 年 月 日生( 歳) 借主との続柄等：
	氏名： 生年月日： 年 月 日生( 歳) 借主との続柄等：
	同居人合計 人
連帯保証人	氏名： 住所： 電話番号： 借主との関係：
身元引受人	氏名： 住所： 電話番号： 借主との関係：
緊急時の連絡先 (上記以外の方)	氏名： 住所： 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（5）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。）を締結する。
- 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。
  - 3 甲及び乙は、協議の上、本契約を更新することができる。なお、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ものとする。

### (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。但し、1円未満の端数は四捨五入するものとする。

### (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。但し、1円未満の端数は四捨五入するものとする。
  - 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。

### (上下水道使用料、電気器具使用料及び付属施設使用料)

- 第6条 乙は、住戸専用部において使用する毎月の上下水道使用料、電気器具使用料及び付属施設使用料（以下これらを「その他使用料」という。）を頭書（3）の記載に従い、毎月甲に支払わなければならない。

### (賃料等改定)

- 第7条 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、暖房・給湯費、冬期暖房費その他使用料を改定することができる。
- ① 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
  - ② 土地又は建物の価格の上昇又は下落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 近傍同種の物件の賃料に比較して賃料が不相当となった場合

- ④ 暖房・給湯費、冬期暖房費及びその他使用料については、経済事情の変動及びそれぞれの利用料金の改定等により不相当となった場合

#### (損害遅延金)

第8条 乙は、甲に対し賃料その他本契約から生じる債務の支払いを怠ったときは、支払期日の翌日から支払いの日まで年 14.6%の割合による遅延損害金を付してこれを支払わなければならない。

#### (敷金)

第9条 乙は、本契約から生じる債務の担保として、頭書(4)に記載する敷金を甲に預け入れるものとする。

- 2 乙は、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をすることができない。
- 3 甲は、本物件の明け渡しがあったときは、遅滞なく、敷金の全額を無利息で乙に返還しなければならない。ただし、甲は、本物件の明け渡し時に、賃料及び共益費の滞納、第22条に規定する原状回復に要する費用の支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くことができる。
- 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・生活相談サービス及び給食サービスの内容、料金等)

第10条 甲は、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(5)の状況把握・生活相談サービス及び給食サービスを提供する。
- 3 乙は、頭書(5)の記載に従い、状況把握・生活相談サービス及び給食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。但し、1円未満の端数は四捨五入するものとする。
- 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も第三者に漏らしてはならない。
- 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11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。

- 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
- ② 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
- ③ 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

- 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

#### (禁止又は制限される行為)

第12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、次の各号に当たる行為を行ってはならない。
  - ① 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
  - ② 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
  - ③ 排水管を腐食させるおそれのある液体を流すこと
  - ④ 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
  - ⑤ 近隣に迷惑をかける動物を飼育すること
  - ⑥ 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
  - ⑦ 公序良俗に反する行為など、近隣の住民に迷惑をかけること
  - ⑧ 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
- 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次の各号に当たる行為を行ってはならない。
  - ① 階段、廊下等の共用部分に物品を置くこと
  - ② 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
  - ③ 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 乙は、本物件の使用に当たり、次の各号に当たる行為を行う場合には甲に通知しなければならない。
  - ① 頭書(7)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
  - ② 頭書(7)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
  - ③ 1か月以上継続して本物件を留守にすること

#### (鍵の管理)

第13条 甲は、契約期間の始期に乙に対して本物件の鍵を貸与し、乙はこれを本物件の引渡し時に甲に返却するものとする。なお、複製したものがあつた場合には、本数に関わらず全て甲に返却するものとする。

- 2 乙は鍵を紛失、破損したときは直ちに甲に連絡し、その指示によりこれを取り換えるものとする。なお、修理取り替えに要する費用は乙の負担とする。

#### (甲への通知、届け出事項)

第14条 乙は、本物件入居後、電話(携帯電話を含む。)を設置するとき又は前条第1項により貸与された鍵の複製を制作するときは、甲に通知しなければならない。

- 2 乙は、電話番号、緊急時の連絡先等入居時に届け出た事項に変更があつたときは速やかに書面で甲に届けなければならない。
- 3 乙は、一日を超えて継続して本物件を留守にする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15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。ただし、乙の故意又は過失により必要となつた修繕に要する費用は乙が負担しなければならない。

- 2 前項ただし書き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、正当な理由がある場合を除き当該修繕に

係る費用は乙の負担とし、当該修繕の実施により乙に損害が生じた場合でも、甲はその責めを負わないものとする。また、乙は修繕されていないことを理由に、甲への賃料の支払いを拒否することができない。

- 3 乙は、第 1 項にかかわらず入居中における通常消耗、経年劣化であっても次の各号に掲げる修繕については自らの負担において行うものとする。
  - ① 電球、蛍光灯等の取替え
  - ② 電池の交換
  - ③ その他費用が軽微な修繕
- 4 修繕を必要とする原因が甲乙何れにあるかが不明の場合の費用負担については、その都度甲と乙が協議するものとする。

#### (乙の損害賠償責任及び損害保険への加入)

- 第 16 条 乙(家族その他本物件に出入りする者を含む)は、乙の責に帰すべき事由により、建物、設備、備品等について、汚損、破壊、滅失その他により甲に被害が生じた場合は甲が定める対価を支払わなければならない。なお、ここにいう対価とは、修繕等についてはその実費相当額、物品については汚損、破損又は滅失時の時価に基づくものとする。
- 2 乙(家族その他本物件に出入りする者を含む)は、乙の責に帰すべき事由により、他の賃借人その他第三者に対し、人的被害又は物的被害を被らせたときは、乙は速やかにその旨を甲に連絡し、その損害を賠償しなければならない。
  - 3 乙は、前各項の賠償責任を担保するため、本物件への入居時及びその後 2 年毎の本契約更新に際し、頭書(4)に記載する所定の損害保険に加入しなければならない。この場合において、保険料は乙の負担とする。

#### (免責及び契約の終了)

- 第 17 条 甲又は乙は、天災、地震、火災、盗難その他自己の責に帰さない事由により相手方の被った損害に対しては、その責任を負わないものとする。
- 2 前項の事由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都市計画等により収用若しくは制限される等、本契約を維持することができなくなったときは本契約を終了するものとする。この場合甲及び乙は本物件の明け渡しについて別途協議するものとする。

#### (契約の解除)

- 第 18 条 甲は、乙が次の各号の何れかに該当し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履行されないときは本契約を解除することができる。
- ① 頭書(3)又は頭書(5)に記載の費用の支払いを 2 カ月以上怠ったとき
  - ② 前号の費用を除き乙の負担となる費用の支払いを相当期間怠ったとき
  - ③ 本物件に長期にわたって居住せず、且つ、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となったとき
  - ⑤ 本契約に定める事項に違反し、又はその義務を履行しないとき
- 2 乙が次の各号の何れかに該当するときは、甲は通知催告を要せず本契約を解除することができるものとする。
    - ① 入居申し込み及び本契約への虚偽記載その他不正な方法により入居したことが発覚したとき
    - ② 反社会的勢力であることが判明したとき
    - ③ 本物件に前号の関係者を居住させ、又はこれらの者を反覆出入りさせたとき
    - ④ 本物件を反社会的勢力の拠点や事務所などに使用し、又は利用させたとき及びそれらの名称、称号、その他これに類するものを表示、掲示又は搬入したとき
    - ⑤ 本物件及び近隣において粗野、粗暴な行為を為して近隣者及び他の入居者、管理人などに迷惑感、不安感を与えたとき。

### (乙からの解約)

第 19 条 乙は、甲に対して少なくとも 1 か月前まで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。

- 2 前項の規定にかかわらず、乙は解約申し入れの日から 1 か月分の賃料及び共益費等を甲に支払うことにより、解約申し入れの日から起算して 1 か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る。
- 3 乙は、解約申し入れ後甲の書面による承諾がない限り、解約を撤回し又は取り消すことができない。

### (甲からの解約)

第 20 条 甲は、物件の老朽、損耗、一部の滅失その他の事由又は家賃の価格その他の事情により、本物件を高齢者の居住の安定確保に関する法律に掲げる基準などに定める適切な規模、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は、乙に対して少なくとも 6 か月前までに書面により解約の申し入れを行うことができる。

### (明け渡し)

第 21 条 乙は、本契約が終了する日までに（第 18 条の規定に基づく契約の解除がな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、前項の明け渡しをするときには、明け渡し日を事前に甲に通知しなければならない。
- 3 乙は、本物件を明け渡す場合は次の各号に従うものとする。
  - ① 動産類及び本物件に付属せしめた物を撤収するとともに、甲または甲の依頼を受けた者の立会にて明け渡しを完了すること
  - ② 甲の承諾を得て行った造作であっても、甲に対して買い取り請求をすることはできないこと
  - ③ 名目の如何を問わず、手数料、立退料、移転料等一切の金品を甲に請求できないこと

### (原状回復義務と清算)

第 22 条 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 甲及び乙は、本物件の明け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。
- 3 乙が負う費用について、甲は第 9 条第 3 項の規程に基づき、乙に返還すべき敷金から当該費用を差し引いて充てることができる。

### (残置物の引き取り等)

第 23 条 本契約を終了することとなった場合において、乙が残置物を引き取ることが困難なときには、甲は善良なる管理者の注意を持って保管し、遅滞なく乙又は第 26 条第 1 項に規定する身元引受人に本契約が終了する旨を連絡するものとする。

- 2 乙又は身元引受人は、本契約終了日までに当該残置物を引き取らなければならない。
- 3 甲は、乙又は身元引受人が本契約の終了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身元引受人に引き渡すものとする。この場合において、当該引き渡しに係る費用は乙又は身元引受人の負担とする。
- 4 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き渡しをなし得ない場合又は乙又は身元引受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、乙又は身元引受人が当該残置物の所有権を放棄したものとみなし、当該残置物を乙又は身元引受人の負担において任意に処分することができるものとする。また、この場合において、当該処分の費用を敷金から差し引くことができる。
- 5 甲が乙又は身元引受人に対し当該残置物を引き渡したとき、又は前項の規定に基づく当該残置物の処分をしたときは、これらの残置物の処理に関して甲は免責されるものと

する。

#### (立ち入り)

第 24 条 甲は、本物件の防火、構造の保全その他管理上特に必要があるときは、あらかじめ乙の承諾を得て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ち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ち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 25 条 乙は、契約時に連帯保証人（以下「丙」という。）を定めるものとする。なお、連帯保証人を定めることが出来ない場合、甲が指定する賃貸保証会社とのあいだに賃貸保証委託契約を締結するものとする。

- 2 丙（前項なお書きが適用される場合に「甲が指定する賃貸保証会社」と読み替える。以下本条第 3 項及び第 4 項、次条第 3 項及び第 4 項において同じ。）は、乙と連帯して、本契約から生じる債務を負担しなければならない。
- 3 乙は、第 1 項に規定する丙に支障が生じたときには直ちに甲にその旨を届け出るとともに、甲の承認を得て新たに連帯保証人を定めるものとする。
- 4 丙は、本契約締結時の住所、電話番号を変更したときは直ちにその旨を甲に届け出るものとする。

#### (身元引受人)

第 26 条 乙は、契約時に身元引受人（以下「丁」という。）を定めるものとする。

- 2 丁は、乙が病気、死亡等の場合に、甲または甲から依頼されたものからの連絡、相談等に応じ、適切な対応を行うものとする。
- 3 丁は、本契約が解約、解除その他の事由により終了した場合、責任をもって乙の身柄を引き受けるものとする。また、丁及び丙は本物件の明け渡しについては連帯して責任を負うものとする。
- 4 乙及び丙は、第 1 項に規定する丁に支障が生じたときは、直ちに甲にその旨を届け出るとともに、甲の承認を得て新たに身元引受人を定めるものとする。
- 5 丁は、本契約締結時の住所、電話番号を変更したときは直ちにその旨を甲に届け出るものとする。

#### (管理の委託)

第 27 条 甲は、本物件について、別の管理会社に管理業務を委託することができる。その場合は、頭書（6）に必要な事項が記載されるものとする。

#### (協議)

第 28 条 甲及び乙は、本契約に定めがない事項及び本契約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。

**(合意管轄)**

第 29 条 本契約から生じる紛争については、本物件の所在地を所管する地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とする。

**(特約条項)**

第 30 条 第 29 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。

	甲	印
	乙	印

下記貸主（甲）と借主（乙）は、本物件及び頭書（５）に記載する基本生活支援サービスの内容等について、上記のとおり本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、甲乙丙丁各自が記名押印の上、甲乙が各その１通を保管し、丙丁は写しを保有する。

令和 年 月 日

貸主（甲） 住 所 〒046-0003 北海道余市郡余市町黒川町 19 丁目 1 番地 2  
社会福祉法人よいち福祉会  
氏 名 理 事 長 亀 尾 毅 印

電話番号 0 1 3 5 ( 2 2 ) 5 3 5 0

借主（乙） 住 所

氏 名 印

電話番号 ( )

連帯保証人（丙） 住 所  
※第 2 5 条第 1 項のなお  
書きが適用される場合  
は記名押印不要

氏 名 印

電話番号 ( )

身元引受人（丁） 住 所

氏 名 印

電話番号 ( )

別 表

1 賃貸人・賃借人の修繕分担表

賃貸人の負担となるもの	賃借人の負担となるもの
<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（賃借人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. 壁等の画紙、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（賃借人所有）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. 賃借人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. 賃借人が結露を放置したことで拡大したカビ、シミ（賃貸人に通知もせず、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、賃借人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. 賃借人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
<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（賃借人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（賃借人が清掃・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（賃借人が清掃・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 賃借人の負担単位

負担内容		賃借人の負担単位		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、賃借人が毀損した箇所を含む一面分までは張替え費用を賃借人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賃借人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。

