

賃貸借契約書

社会福祉法人 やまなし勤労者福祉会

頭 書

1. 目的物の表示 1人部屋用

建物の名称	高齢者住宅 ももその		
所在地等	所在地	山梨県 南アルプス市 桃園 379	
	建て方	構造 : 非木造	階数 : 2階建
	住宅戸数	21戸	
	新築年月	2011年10月	
	大修繕年月	なし	

住戸部分	住戸番号	号室
	間取り	ワンルーム
	床面積	18 m ²
	設備等	トイレ 冷暖房設備 洗面 非常通報装置 収納

共用部分	設備等	談話室 食堂 浴室 収納 台所 洗濯室 汚物処理室
------	-----	------------------------------

付属施設	駐車場 物置 自転車置場 ※ 駐車場を除き家賃に含む
------	-------------------------------

2. 契約の始期並びに契約の存続及び終了

始期	令和 年 月 日	年 ヶ月間
終期	令和 年 月 日	

3. 賃料等の支払

(1) 家賃

支払方法	毎月払い	金額	40,000円
支払期限	翌月分を毎月30日迄		

(2) 共益費（維持管理費）及び生活支援サービス費

支払方法	毎月払い	金額	33,500円
支払期限	翌月分を毎月30日迄		

(3) 敷金

敷金（入居時）	家賃3ヶ月相当分	金額	120,000円
---------	----------	----	----------

(4) 支払方法

入居時費用	当法人指定口座への振込をお願い致します。
それ以降	入居後に開設していただく、甲府信用金庫本支店の口座より毎月20日（休日の場合は翌営業日）に引落させていただきます。

4. 賃貸人及び管理部署

賃貸人	住 所	〒400-0866 山梨県甲府市若松町6-35
	法人名	社会福祉法人 やまなし勤労者福祉会 理事長 平田理
	電話番号	055-223-8100
	事業の認可番号	山梨県知事・国土交通大臣 第5769号
管理部署	住 所	〒400-0301 山梨県南アルプス市桃園379
	事業所名	社会福祉法人 やまなし勤労者福祉会 共立介護福祉センターももその
	電話番号	055-280-1055

5. 賃借人

賃借人	氏 名	
	生年月日	大正 昭和 年 月 日 (歳)

緊急時の連絡先	住所	
	氏名	
	電話番号	賃借人との関係

賃貸借契約書

社会福祉法人 やまなし勤労者福祉会

頭 書

1. 目的物の表示 2人部屋1人用

建物の名称	高齢者住宅 ももその		
所在地等	所在地	山梨県 南アルプス市 桃園 379	
	建て方	構造 : 非木造	階数 : 2階建
	住宅戸数	21戸	
	新築年月	2011年10月	
	大修繕年月	なし	

住戸部分	住戸番号	号室
	間取り	ワンルーム
	床面積	21 m ²
	設備等	トイレ 冷暖房設備 洗面 非常通報装置 収納 台所

共用部分	設備等	談話室 食堂 浴室 収納 台所 洗濯室 汚物処理室
------	-----	------------------------------

付属施設	駐車場 物置 自転車置場 ※ 駐車場を除き家賃に含む
------	-------------------------------

2. 契約の始期並びに契約の存続及び終了

始期	令和 年 月 日	年 月 日
終期	令和 年 月 日	

3. 賃料等の支払

(1) 家賃

支払方法	毎月払い	金額	60,000円
支払期限	翌月分を毎月30日迄		

(2) 共益費（維持管理費）及び生活支援サービス費

支払方法	毎月払い	金額	45,200円
支払期限	翌月分を毎月30日迄		

(3) 敷金

敷金（入居時）	家賃3ヶ月相当分	金額	180,000円
---------	----------	----	----------

(4) 支払方法

入居時費用	当法人指定口座への振込をお願い致します。
それ以降	入居後に開設していただく、甲府信用金庫本支店の口座より毎月20日（休日の場合は翌営業日）に引落させていただきます。

4. 賃貸人及び管理部署

賃貸人	住 所	〒400-0866 山梨県甲府市若松町6-35
	法人名	社会福祉法人 やまなし勤労者福祉会 理事長 平田理
	電話番号	055-223-8100
	事業の認可番号	山梨県知事・国土交通大臣 第5769号
管理部署	住 所	〒400-0301 山梨県南アルプス市桃園379
	事業所名	社会福祉法人 やまなし勤労者福祉会 共立介護福祉センターももその
	電話番号	055-280-1055

5. 賃借人

賃借人	氏 名	
	生年月日	大正 昭和 年 月 日 (歳)

緊急時の連絡先	住所	
	氏名	
	電話番号	賃借人との関係

賃貸借契約書

社会福祉法人 やまなし勤労者福祉会

頭 書

1. 目的物の表示 2人部屋2人用

建物の名称	高齢者住宅 ももその		
所在地等	所在地	山梨県 南アルプス市 桃園 379	
	建て方	構造 : 非木造	階数 : 2階建
	住宅戸数	21戸	
	新築年月	2011年10月	
	大修繕年月	なし	

住戸部分	住戸番号	号室
	間取り	ワンルーム
	床面積	21 m ²
	設備等	トイレ 冷暖房設備 洗面 非常通報装置 収納 台所

共用部分	設備等	談話室 食堂 浴室 収納 台所 洗濯室 汚物処理室
------	-----	------------------------------

付属施設	駐車場 物置 自転車置場 ※ 駐車場を除き家賃に含む
------	-------------------------------

2. 契約の始期並びに契約の存続及び終了

始期	令和 年 月 日	年 月 日
終期	令和 年 月 日	

3. 賃料等の支払

(1) 家賃

支払方法	毎月払い	金額	60,000円
支払期限	翌月分を毎月30日迄		

(2) 共益費（維持管理費）及び生活支援サービス費

支払方法	毎月払い	金額	57,000円
支払期限	翌月分を毎月30日迄		

(3) 敷金

敷金（入居時）	家賃3ヶ月相当分	金額	180,000円
---------	----------	----	----------

(4) 支払方法

入居時費用	当法人指定口座への振込をお願い致します。
それ以降	入居後に開設していただく、甲府信用金庫本支店の口座より毎月20日（休日の場合は翌営業日）に引落させていただきます。

4. 賃貸人及び管理部署

賃貸人	住 所	〒400-0866 山梨県甲府市若松町6-35
	法人名	社会福祉法人 やまなし勤労者福祉会 理事長 平田理
	電話番号	055-223-8100
	事業の認可番号	山梨県知事・国土交通大臣 第5769号
管理部署	住 所	〒400-0301 山梨県南アルプス市桃園379
	事業所名	社会福祉法人 やまなし勤労者福祉会 共立介護福祉センターももその
	電話番号	055-280-1055

5. 賃借人

賃借人1	氏 名				
	生年月日	大正 昭和 年 月 日 (歳)			

賃借人2 賃借人との関係()	氏 名				
	生年月日	大正 昭和 年 月 日 (歳)			

緊急時の連絡先	住所			
	氏名			
	電話番号			賃借人との関係

契 約 条 項

(契約の締結)

第 1 条 貸主 社会福祉法人やまなし勤労者福祉会（以下「甲」という。）と借主（以下「乙」という。）及び乙の連帯保証人（以下「丙」という。）は、頭書1に記載する目的物件（以下「本物件」という。）について、居住用賃貸借契約（以下「本契約」という。）を以下のとおり締結しました。

(契約期間及び更新)

第 2 条 契約期間は、頭書2に記載のとおりです。

2 甲及び乙は、協議の上、本契約を更新することができるものとします。

(使用目的)

第 3 条 乙は、本物件を居住の目的に限り、使用しなければならないものとします。

(賃料等)

第 4 条 乙は、頭書3の記載に従い、賃料等を甲に支払わなければならないものとします。なお、振込・振替の場合、手数料は乙の負担とします。

2 甲及び乙は、次の各号の一に該当する場合には、双方協議の上、賃料等を改定することができるものとします。

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等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等が不相当となった場合

三 近傍類似の賃料等に変動が生じ賃料等が不相当となった場合

3 入退去時、1カ月に満たない期間の賃料等は、1カ月を30日として実日数に応じて日割り計算した額とします。

(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上下水道光熱費、清掃費等（以下「維持管理費」という。）に充てるため、共益費を頭書3の記載に従い甲に支払うものとします。

2 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、双方協議の上、共益費を改定することができるものとします。

3 入退去時、1カ月に満たない期間の共益費等は、1カ月を30日として実日数に応じて日割り計算した額とします。

(生活支援サービス費)

第 6 条 乙は甲に対し、別紙1のサービスの提供を受けるため、生活支援サービス費として月額 10,000 円を支払うものとします。

- 2 甲は、乙に対し、前項のサービスの外、介護サービスの提供は行いません。
- 3 甲及び乙は、生活支援サービス費が不相当となったときは、双方協議の上、生活支援サービス費を改定することができるものとします。
- 4 入退去時、1カ月に満たない期間の生活支援サービス費は、1カ月を30日として実日数に応じて日割り計算した額とします。

(食事提供サービス)

- 第7条 甲は乙に対し、別途定める「食事提供サービスに関する細則」に基づき食事を提供します。
- 2 乙は甲に対し、食事提供サービスに関する費用を甲の指定する方法で支払うものとします。
 - 3 甲は、物価の上昇、食材費の高騰等やむを得ない事由が生じたときは、食事代を改定することができるものとします。

(負担の帰属)

- 第8条 甲は、本物件にかかわる公租公課を負担するものとします。
- 2 乙は、電気、ガス、水道、その他専用設備にかかわる使用料金並びに衛生、防水、防犯その他世帯主として負担すべき費用を負担するものとします。
- 但し、個別メーターを設置しない場合は、甲の請求に基づき支払うものとします。

(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3に記載する敷金を甲に預入れるものとします。
- 2 乙は、本物件を明渡すまでの間、敷金をもって、賃料、共益費その他の債務と相殺することができないものとします。
 - 3 甲は、本物件の明渡しがあったときは、2か月以内に、敷金を無利息で、乙に返還しなければならないものとします。
 - 4 甲は前項の規定にかかわらず本物件の明渡し時に、賃料の滞納・修繕費用・その他の本契約から生ずる乙の債務の不履行が存在する場合には、債務の額の内訳を明示し、当該債務の額を敷金から差引くことができるものとします。

(禁止又は制限される行為)

- 第10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ものとします。
- 2 乙は、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等の設置を行ってはならないものとします。
 - 3 乙は本物件の使用にあたり、次の各号に掲げる行為を行ってはならないものとします。
 - 一 鉄砲、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購入し又は備え付けること

- 三 排水管等を腐蝕させるおそれのある液体等を流すこと
- 四 大音響でテレビ、ラジオ、ステレオ、オーディオ機器等の操作、ピアノ等の楽器の演奏などを行うこと
- 五 第1項の規定にかかわらず、本物件の全部又は一部につき、暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第6項に指定する暴力団員（以下「暴力団員」という）に賃借権を譲渡し、又は転貸すること
- 六 暴力団員を同居させ、または暴力団員に本物件を使用させること
- 七 あらゆる種類のペットの飼育
- 八 階段、廊下等共用部分への物品の設置、保管
- 九 階段、廊下等共用部分への看板、ポスター等の広告物の掲示
- 十 他の居住者へのハラスメント及びその生活や生命に危害を及ぼす行為
- 十一 事業所の職員に対して行う暴言・暴力、嫌がらせ、誹謗中傷などの迷惑行為
- 十二 カスタマーハラスメント、セクシャルハラスメントなどの行為
- 十三 職員の写真や動画の撮影、録音等の行為。また無断で SNS 等に掲載する行為
- 十四 その他、職員の安心、安全に重大な影響を及ぼす行為

（乙の管理及び善管注意義務）

- 第11条 乙は、本物件を善良なる管理者の注意をもって使用する義務を負うものとします。
- 2 乙は、特に本物件の火災発生防止に留意するものとします。
 - 3 乙は、管理規約、使用細則等があるときは、それを遵守するとともに甲が本物件管理上必要な事項を乙に通知した場合、その事項を遵守しなければならないものとします。
 - 4 契約締結と同時に甲は、乙宛て入居に必要な本物件の鍵を貸与します。万一、紛失又は破損したときは、乙は直ちに甲に連絡の上、甲が新たに設置した鍵の交付を受けるものとします。但し、新たな鍵の設置費用は乙の負担とします。
 - 5 乙は、鍵の追加設置、交換、複製を甲の承諾なく行ってはならないものとします。

（契約期間中の修繕）

- 第12条 甲は、本項第一号から第四号に掲げる修繕を除き、乙が本物件を使用するために必要な修繕を行わなければならないものとします。この場合において、乙の故意又は過失により必要となった修繕に要する費用は、乙が負担しなければならないものとします。
- 一 電球、蛍光灯の取り替え
 - 二 給排水栓の取り替え
 - 三 その他費用が軽微な修繕
 - 四 ヒューズの取替え
- 2 前項の規定に基づき甲が修繕を行う場合は、甲は、予め、その旨を乙に通知しなければならないものとします。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ものとします。

- 3 乙は、甲の承諾を得ることなく、第1項第一号から第四号に掲げる修繕を自らの負担において行うことができるものとします。
- 4 本物件内に破損箇所が生じたときは、乙は甲に速やかに届出て確認を得るものとし、その届出が遅れて甲に損害が生じたときは、乙はこれを賠償するものとします。

(契約の解除)

第13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ものとします。

- 一 乙が、頭書3に記載の賃料・共益費等の支払いを1ヶ月以上怠ったとき
- 二 乙の故意又は過失により必要となった修繕を要する費用の負担を怠ったとき
- 2 甲は、乙に次に掲げる事由が生じた場合において、本契約を解除することができるものとします。
 - 一 本物件を居住の用以外に使用したとき
 - 二 第10条（禁止又は制限される行為）のいずれかの規定に違反したとき
 - 三 入居時に、乙又は連帯保証人について告げた事実的重大な虚偽があったことが判明したとき
 - 四 他の居住者へのハラスメント及びその生活や生命に危害を及ぼす恐れがあるとき
 - 五 事業所の職員に対して行う大声での恫喝・脅迫・暴言・暴力・嫌がらせ、侮辱、誹謗中傷・差別発言などの迷惑行為
 - 六 著しく不当な要求(金品の要求、過度な謝罪や土下座の強要等)
 - 七 職員を長時間または多数回拘束してクレームを続ける
 - 八 無断での職員の写真や動画の撮影、録音等の行為、SNS等に掲載する行為
 - 九 職員への性的な言動・不必要な接触、つきまとうなどの行為、わいせつな図面の掲示
 - 十 その他、当事者間の信頼関係を破壊する行為
 - 九 介護サービスを受けても一人暮らしが困難となったとき
 - 十 その他乙が本契約の各条項に違反したとき
- 3 天災、地変、火災等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場合、又は法により本物件が収用又は使用を制限され、賃貸借契約を継続することができなくなった場合は、本契約は当然消滅するものとします。
- 4 乙が次の各号の一つに該当するときは、第2項に定める「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」ものとみなします。
 - 一 乙又は乙の同居人が、暴力団員であるにもかかわらず、そのことを偽って契約をしたことが判明したとき
 - 二 乙が、本物件を暴力団事務所として使用したとき
 - 三 乙が、本物件の共用部分に反復継続して暴力団員を出入りさせたとき

- 四 乙が、本物件、共用部分その他本件な建物の周辺において、暴力団員であるとの威力を背景に、粗野な態度、言動により第三者に不安感、不快感、迷惑を与えたとき
- 五 乙が、第10条第3項第6号又は7号の規定に違反したとき
- 六 乙が暴力団以外の破壊・暴力活動を行う組織その他の反社会的と認められる組織・団員等の一員として前各号に該当した場合その他前各号に準ずる事情が生じたとき

(解約の申入れ)

- 第14条 甲が契約期間中又は契約期間満了時に本契約を解約しようとするときは、6カ月以前1年以内に乙に書面で申入れなければならないものとします。
- 2 乙は、甲に対して少なくとも1カ月前までに書面により解約の申入れを行うことにより、本契約を終了することができるものとします。
 - 3 前項の規定にかかわらず、乙は1ヶ月分の賃料相当額を支払い、書面により解約の申し入れを行うことにより、随時に本契約を終了することができるものとします。

(明渡し及び明渡し時の修繕)

- 第15条 乙は明渡しの日の1カ月前までに甲に通知の上、本契約が終了する日までに本物件を明渡ししなければならないものとします。
- 2 乙は第13条(契約の解除)または第14条(解約の申入れ)の規定に基づき本契約が終了した場合にあっては、直ちに本物件を明渡ししなければならないものとします。
 - 3 乙は明渡しの際、貸与を受けた本物件の鍵(複製した鍵があれば複製全部)を甲に返還しなければならないものとします。
 - 4 乙は明渡しについては、必ず残存物をすべて処理し、公共料金の精算を済ませ支払い済み領収書を提示したうえで、鍵を引渡すものとします。乙の都合で遵守できないときは、乙は残存物の所有権を放棄したものとみなし、乙の費用で甲が残存物の処理等を行うことができるものとします。
 - 5 本物件の明渡し時において、乙の故意又は過失等により必要となった修繕に関する費用は、乙が負担しなければならないものとします。
 - 6 甲及び乙は、前項に基づいて乙が負担する修繕の内容及び方法について、甲(管理受託者を含む)及び乙が立合いのうえ協議するものとします。

(立入り)

- 第16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、予め乙の承諾を得て本物件に立入ることができるものとします。
- 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ものとします。
 - 3 甲は、火災による延焼を防止する必要がある場合その他緊急の必要がある場合においては、予め乙の承諾を得ることなく、本物件内に立入ることができるものとします。この場合において、

甲は乙の不在時に立入ったときは、その旨を乙に通知しなければならないものとします。

(乙の通知義務)

第17条 乙又は連帯保証人は、次の各号の一に該当するときは、直ちにその旨を書面によって甲に通知しなければならないものとします。

- 一 乙が1カ月以上の不在又は現に不在であるとき
- 二 乙の入居時に届出た事項に変更があったとき
- 三 頭書5に記載する同居人に移動（出生を除く）があったとき
- 四 乙の管理する車輛に変更があったとき
- 五 乙又は連帯保証人の破産、倒産、解散又は死亡等があったとき
- 六 連帯保証人の勤務先、住所、氏名、緊急の連絡先、その他変更があったとき

(延滞損害金)

第18条 乙は、本契約より生ずる金銭債務の支払いを遅延したときは、年（365日あたり）14.6%の割合による延滞損害金を支払うものとします。

(立退料等の請求禁止)

第19条 本契約が解除又は合意によって終了した場合には、乙は甲に対し移転料、立退料、損害賠償、造作の買取り、その他何等の名目の如何を問わず一切請求しないものとします。

(連帯保証人)

第20条 連帯保証人は、乙と連帯して、本契約が存続する限り、本契約から生ずる乙の一切の債務を、極度額200万円の範囲内で負担するものとします。

- 2 万が一、乙が6ヶ月以上不在で、連絡が取れない場合等は、乙の残存物引取の責を連帯保証人は負うものとします。
- 3 前項の連帯保証人が欠けるに至ったとき又は連帯保証人として適当でないと甲が認めたときは、乙は甲の請求に従い、直ちに甲が承諾する者に連帯保証人を変更しなければならないものとします。

(免責)

第21条 地震、火災、風水雪害の災害、盗難その他不可抗力と認められる事故又は甲若しくは乙の責によらない電気、ガス、給排水等の設備の故障によって生じた甲又は乙の損害について、甲又は乙は互いにその責を負わないものとします。

(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、民法その他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します。

(契約対象)

第23条 本契約は、賃貸借に関する契約であり、居住者が利用する介護サービスその他の契約は、別に締結するものとします。介護サービス以外の別契約となるサービスとは、駐車場、残置物の引取り等であらかじめ「残置物引取人」を定めておく場合等をいいます。

(合意管轄裁判所)

第24条 本契約に起因する紛争に関し訴訟を提起する必要があるときは、本物件の所在地を管轄する地方(簡易)裁判所を第一審管轄裁判所とします。

(特約事項)

第25条 特約事項については、下記に記載のとおりとします。

- 一 駐車場について、施設が契約している駐車場以外を使用する場合は、個人の責任で契約することとします。
- 二 自転車置き場は所定の位置に止め、管理は個人の責任でおこなうこととします。
- 三 乙が明渡しを遅延したときは、乙は甲に対して賃貸借契約が解除された日又は消滅した日の翌日から明渡しの完了の日までの間の賃料の倍額に相当する損害金を支払わなければならないものとします。
- 四 乙は、損害賠償責任保険等に加入することとします。

この契約を証するため契約書2通を作成し、甲・乙・丙それぞれ署名・捺印の上、甲・乙各1通を保有する。

令和 年 月 日

賃貸人 (甲)	住所 法人名 役職・代表者名 TEL	山梨県甲府市若松町6-35 社会福祉法人 やまなし勤労者福祉会 理事長 平田 理 055-223-8100
------------	-----------------------------	--

印

賃借人 (乙)	住所 氏名 TEL	携帯番号
------------	-----------------	------

印

連帯保証人 (丙)	住所 氏名 TEL	携帯番号
--------------	-----------------	------

印

別紙 1

生活支援サービス費（フロント業務含む）として提供するサービス内容

- ・ 安否確認
- ・ 緊急時の対応、緊急通報への対応
- ・ 生活に関する相談等
- ・ 電話の取次ぎ

以上