

入居契約書

・ 契約物件の条件

契約物件 の表示	名称	有料老人ホーム ひなた
	所在地	旭川市旭神2条1丁目1番4号
契約期間	年 月 日 ~ (原則終末まで) 第2条第2項により満了の1ヶ月前に申し出がない時は自動で契約更新とする。	
利用料	月額 74,500円 (うち食費39,000円税込)	
	ただし、10月~4月まで冬期暖房料として7,000円加算	

・ 家賃等の支払い

毎月15日までに、当月分の家賃を下記の口座に振込むこととする。その際の振込み手数料は借主負担とする。

金融機関名	支店名・記号名	口座種別	口座番号	口座名義
旭川信用金庫	豊岡支店	普通	0710462	合同会社 エスケー介護 代表社員 川島 崇史
ゆうちょ銀行	記号19730		3539161	合同会社 エスケー介護

・ 本契約を証する為には本契約書を2通作成し、書名捺印の上、甲、乙か連帯保証人それぞれ各1通を所持する。

年 月 日

貸主 (甲)

住所 旭川市旭神2条1丁目1番4号

氏名 合同会社 エスケー介護 印 電話 0166-66-6020
代表社員 川島 崇史

借主 (乙)

住所

氏名 印 電話

本契約に当たり、その債務の一切を乙と連携して保証することを承諾いたします。

連帯保証人

住所

氏名 印 電話

(使用目的)

第 1 条 乙は本物件の契約居室を現状のまま使用するものとし、その使用目的は住宅とする。乙は、目的以外には本物件の契約居室を使用することができない。

(契約期間)

第 2 条 この契約期間は2年間とし、原則終末まで契約を更新できるものとする。

2 前項の契約期間が満了する1ヶ月前までに甲乙の一方から申し出がない時は、契約を更新する。

(家賃等)

第 3 条 家賃は28,000円税込みとする。

2 家賃及び第5条第1項及び第5項に規定する経費（以下「家賃」という）が、経済事情の変動または近隣建物の家賃等と比較して不相応と認められるときには、契約期間であっても甲乙協議の上、これを変更することができる。

3 食費は39,000円税込みとする。

4 水道光熱費及び管理費は7,500円税込みとする。

(定員)

第 4 条 物件内の居住者は乙を含む甲の承認した入居者とし、甲に無断で同居者を増加してはならない。

(乙の経費負担)

第 5 条 乙は、駐車場料金等別途必要な金額については甲乙双方の話し合いにより決定し、頭書の金額と共に甲に支払うものとする。

2 乙は、故意または過失により破損・汚損した時の修理費用を負担するものとする。

3 乙は、要修理箇所を発見した場合、直ちに甲に連絡するものとする。

4 乙は、冬期間に起きた故意または過失による水道凍結等に関する修理費用を負担するものとする。

5 乙は、頭書に定める期間及び金額の暖房料を支払うものとする。

(家賃等の支払い義務)

第 6 条 この物件の入居・退去日及び入退院の属する月など、その月の貸借日数が30日に満たないときは入居を決めた日から日割りでその月の利用料を支払うものとする。

(家賃等の支払期日)

第 7 条 乙は、毎月15日までに上記の通り甲の指定する場所に持参、または、頭書に表示する銀行に振込むものとする。ただし、この場合の振込み手数料は乙の負担とする。

(免責)

第 8 条 火災天災地変等、甲に責の帰することができない事由により本物件が滅失、または破損した場合は甲はその責を負わないものとする。

2 都市計画等により、賃貸住宅が収容若しくは使用を制限され、賃貸借契約を継続できなくなったときは、本契約を消滅するものとする。

(原状回復義務)

第 9 条 乙は、乙の責に帰すべき事由により賃借物件を汚損、破損若しくは滅失したとき、または甲に無断で現状を変更したときは、直ちにもしくは退去時にこれを現状に回復しなければな

らない。

(甲の承認を必要とする事項)

第10条 乙は、次の各号に掲げる行為はあらかじめ甲の書面による承諾を得なければならない。

- (1) 模様替え、または増築その他の工作をするとき
- (2) 敷地内に工作するとき
- (3) 敷地内に自動車を保有しようとするとき

(禁止事項)

第11条 乙はいかなる場合であっても下記事項を遵守しなければならない。

- (1) 家賃その他の費用を1ヶ月以上延滞してはいけない。
- (2) 本物件の全部、または一部を第三者に譲渡及び転貸（同居等事実上賃借権の譲渡転貸と同様の結果となるすべての場合を含む）並びに他の者（第4条の甲の承認した入居者以外の者）と共同使用してはならない。
- (3) 本物件の全部、または一部を公序良俗に反する関係者及びこれらの者と密接な関係があるものを反復継続して出入り、使用させ、これを容認してはならない。
- (4) 本物件内、共有部分、その他本物件が近接する場合において、暴力・騒音等に関する犯罪を敢行し、または乙と関係のある者がこれらの犯罪を敢行してはならない。
- (5) 本物件内、共有部分、その他本物件が近接する場合において、入居者若しくは関係者が粗暴・乱暴な言動・行動をして、他の入居者、管理者、出入り業者等に迷惑、不快感、不安感を与えてはならない。
- (6) 近接に対して危険、または衛生上有害な行為、若しくは騒音、悪臭、振動等の生活妨害、迷惑行為をし、またはこれをさせ、若しくはこれを容認してはならない。
- (7) 公序良俗に反する団体組織、名称、活動を表す掲示物を搬入してはならない。
- (8) 金魚、小鳥、犬猫等の小動物や生物の飼育、またはこれを寄せ付けてはならない。
- (9) 特定の宗教、政治団体の活動を行い、他の入居者、近隣の施設等に対して迷惑・不利益等を生じさせてはならない。
- (10) 乙は音信不通、行方不明による無断不在を1ヶ月以上してはならない。
- (11) 家賃等の支払いをしばしば遅延し、その遅延が甲乙間の信頼関係を著しく害することをしてはならない。
- (12) その他、乙が本契約の各条項に違反し、または公序良俗に反する行為をし、またはこれをさせ、若しくはこれを容認してはならない。

(契約条項違反における契約の解除と即時明け渡し)

第12条 上記第11条各項目の1つに該当する場合は、甲は何らかの通知勧告を要せずして本契約を解除することができ、この場合乙は本物件及び契約居室等を即時明け渡さなければならない。

2 第1項の規定により契約を解除されたときは、乙は直ちにこの物件を退去するものとする。乙がこの物件を明け渡さないときには、連帯保証人または適当な第三者の立会いをもってこの物件内の乙の荷物を他所に保管・移転することができるものとし、乙はこれに異議はないものとする。この場合、明け渡しに要した費用（裁判費用、弁護士費用、運送料、荷物運搬人日当、荷物保管料等）はすべて乙及び連帯保証人の負担とする。また、甲において保管した荷物を乙が1ヶ月以上経過しても引き取りに来ない場合は、甲は自由に処分できるものと

する。

- 3 前項の場合、乙が明け渡しを遅延したときは乙及び連帯保証人は甲に対して本契約が解除された日、または消滅した日の翌日から明け渡し完了の日まで間家賃等の倍額に相当する損害金を支払うものとする。

(契約解除)

第13条 甲の契約解除

- (1) 甲は、乙に対して書面により1ヶ月以上の予告をもって本契約の介助を申し入れることができる。
- (2) ヘルパーが行うことのできない医療行為が、日常必要になった場合。
- (3) 2ヶ月以上入院の場合（医師より当施設で生活ができる診断がある場合は甲乙協議を行う）

2 乙の契約解除

- (1) 乙は甲に対して本契約解除を申し入れる場合は1ヶ月の予告をもって書面、または口頭で通知し連絡しなければならない。この場合1ヶ月の予告とは退去日から逆算した1ヶ月前とする。尚、1ヶ月以上の予告がない場合には翌月分の賃料（予告料）を甲に支払うものとする。
- (2) 乙が契約解除を申し入れ、その入居期間が1ヶ月に満たない場合についての賃料精算は第6条に準ずる。

3 予告料の精算

- (1) 乙が甲に対して支払う予告料は、後日次の入居者が決まっても返還しないものとする。

(立ち入り検査)

第14条 下記の第1項から第3項に該当する場合、甲は乙の承諾なしに、本契約期間中であっても本物件に立ち入り検査をすることができるものとする。

- (1) 本物件内において事故が発生し、または疑いがある場合（例：水道凍結、水漏れ、ガス漏れ火災等）
- (2) 乙が本契約に違反している疑いがある場合
- (3) 乙の音信不通、行方不明の場合

(退去時清掃義務)

第15条 乙は退去までに清掃を行い、甲の検査を受け、承諾を得るものとする。また、承諾が得られない場合には甲に対して清掃代（実費）を支払うものとする。

(退去日通知)

第16条 乙はこの契約を解除するときは、遅延物件の現状を確認する為、乙の退去年月日を請うと立会人に通告するものとする。

(損害保険)

第17条 乙は火災、水漏れ等による甲への賠償に備え、かつ乙の財産保全の目的として、損害保険（火災保険、借家人賠償特約、個人賠償担保特約）を積極的に付与し危険に備えるものとする。

(連帯保証人)

第18条 連帯保証人は、この契約に基づく乙の甲に対する一切の債務及び責任のうち契約時の利用料8か月分を限度として、乙と連帯して履行の責を負うものとする。

- 2 甲は、連帯保証人が死亡したとき、または所在不明、無資力等の事由により保証の責を果

たし得ないと認めるときは、乙に対して連帯保証人の追加、または変更を求めることができるものとする。この場合は直ちに甲の請求する資格を有する連帯保証人を立てなければならない。

3 本契約を更新、または延長した場合、連帯保証人から甲に対し書面による連帯保証介助の申し出なきときは、引き続き連帯保証人はその責に任ずるものとする。

4 連帯保証人は、保証の責を果たしうることを証する為、その身分、所得等を証明する物（住民票、保険証等）を入居時に提示しなければならない。

（管轄裁判所）

第19条 本契約の履行に関し、甲乙間に紛争が生じたときは、この物件の所在地を管轄する裁判所を管轄裁判所とする。

（入院、外泊等による部屋の確保）

第20条 部屋の確保により入院、外泊等した場合は家賃を支払うものとする。

（利用料精算）

第21条 入退去、入退院の場合、食費の精算については、1ヶ月を30日として日割り計算とした額とし、業者への欠食連絡が間に合う日からの精算とする。