

マミーホーム高齢者住宅入居契約書

(1) 賃貸借の目的物

建物の名称・所在地等	名称	マミーホーム高齢者住宅			
	所在地	塩竈市梅の宮16番33号			
	建て方	共同建	構造	木造	工事完了年 2023年5月30日
		長屋建		2階建	
		一戸建 その他	戸数	14戸	
住戸番号	号室	間取り	1R		
面積	m ²				

(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、その他	額	支払期限
家賃	51,000 円	当月分を翌月末日まで
共益費	21,000 円	当月分を翌月末日まで
生活支援サービス費	33,000 円	当月分を翌月末日まで
敷金	賃料の 1 か月相当分 51,000 円	
支払い方法	口座自動振替方式	

(契約の締結)

第1条 貸主 (有)マミーホーム (以下「甲」という。) 及び借主 (以下「乙」という。) は、賃貸借の目的物 (以下「本物件」という。) について、以下の条項により、賃貸借契約 (以下「本契約」という。) を締結します。

(契約期間、更新等)

第2条 契約期間は、年 月 日から1年契約とする。

2 甲及び乙は、協議の上、本契約を更新することができる。

(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。
- 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

(共益費)

第5条 乙は、居室、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、清掃費等に充てるため、共益費を甲に支払うものとする。

- 2 共益費は、21,000円を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。
- 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。

(敷金)

第6条 乙は、本契約から生じる債務の担保として、賃料1ヶ月分の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。
- 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、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。

(反社会的勢力の排除)

第7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 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。
- 二 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 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
- 2 乙は、甲の承諾の有無にかかわらず、本物件の全部又は一部につき、反社会的勢力に賃借権を譲渡し、又は転貸してはならない。

(禁止又は制限される行為)

第8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。

(契約の解除)

第9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。

一 賃料、共益費、生活支援サービス費の支払い

2 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 本物件の使用目的遵守義務

二 第8条各項に規定する義務

三 その他本契約書に規定する乙の義務

3 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7条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（乙からの解約）

第10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。

第13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14条 乙は、本契約が終了する日までに（第10条の規定に基づき本契約が解除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15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、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。

（立入り）

第16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 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17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。

(緊急連絡先の指定)

第18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19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。

第20条 (合意管轄)

本契約に関して訴訟の必要が生じたときは、マミーホーム高齢者住宅の所在地を管轄する地方裁判所を第一審管轄裁判所とします。

(特約条項)

第21条 第21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。

下記貸主(甲)と借主(乙)は、本物件について上記のとおり賃貸借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、甲乙記名押印の上、各自その1通を保有する。

年 月 日

貸主(甲)

住所 〒981-0213 宮城県宮城郡松島町松島字東浜4
氏名 有限会社マミーホーム 代表取締役 鶴田 一 印
電話番号 022-353-3553

借主(乙)

住所 〒
氏名 印
電話番号

代理人兼連帯保証人 (丙)

住所 〒
氏名 印
電話番号