

建物賃貸借契約書

貸主 株式会社 森のくまさん 以下「甲という）」と

借主 様 以下「乙という）」とは

下記の条項に従って賃貸借契約を締結する

(A) 賃貸借の目的物の表示等	名 称	シェアホーム 森のくまさん				
	所 在 地	札幌市豊平区西岡 3 条 6 丁目 8-7				
	種 類	下宿 (高齢者 障害者 一般)				
	構 造・規 模	木造 2 階建て				
	契 約 号 室	号 階 室			間取り	畳間
	所 有 者 と 甲 が 異 なる 場 合	所有者氏名 住所				
(B) 賃貸借条件	契 約 期 間	令和 年 月 日から			2 年	
		令和 年 月 日まで				
	賃 料	月額 45,000 円		敷 金	賃料の 1 か月分	
	共 益 費	月額 18,000 円		礼 金	賃料の 1 か月分	
	暖 房 費	月額(10～5 月)	15,000 円	食 費	朝 561 円 昼・夕 616 円	
	賃 料 等 の	振 込 先				

	支払方法	口座番号		フリガナ 名義 人	
	支払期限	① 翌月分を前月 20 日までに支払う ②振込み手数料はこの負担とする			
(特約事項)					

本契約の締結を証する為本書 2 通を作成し甲乙丙、媒介業者はこれに署名捺印した後に甲乙各 1 通を保有する。

令和 8 年 6 月 25 日

貸主・甲	(フリガナ)
	住所
	電話番号
	(フリガナ) カブシキガイシャ モリノクマサン
	氏名 株式会社 森のくまさん 印
借主・乙	(フリガナ)
	住所
	電話番号
	(フリガナ)

	氏 名 _____ 印
連帯保証人・丙	(フリガナ) 〒
	住 所 _____
	電 話 番 号 _____
	(フリガナ)
	氏 名 _____ 印
連帯保証人・丙	(フリガナ) 〒
	住 所 _____
	電 話 番 号 _____
	(フリガナ)
	氏 名 _____ 印

緊急時の連絡先	氏 名		乙との関係	
	住 所		電 話 番 号	

契 約 条 項

第1条（目的物）

- 1 甲は乙に対し標記の物件（A）（以下「本物件」という）を賃貸する。

第2条（契約期間及び更新）

- 1 契約期間は標記（B）のとおりとする。
- 2 甲及び乙は協議のうえ本契約を更新することができる。
- 3 甲または乙のいずれからも契約期間満了の1ヶ月前までに相手方に対して書面をもって本契約の存続に関し何らの申し出がない場合には、当該期間の満了の翌日より起算してさらに同一期間賃料等同一条件で本契約を合意更新したものとみなす。以後この例による。

第3条（使用目的）

- 1 乙は本物件を居住のみを目的として使用しなければならない。

第4条（賃料）

- 1 乙は標記（B）のとおり甲に支払わなければならない。
- 2 1ヶ月に満たない期間の賃料は日割り計算した額とする。
- 3 乙は解約申入れをした場合でも解約の効力が発生する日までの賃料を支払わなければならない。
- 4 甲及び乙は次の各号のいずれかに該当する場合には契約期間中であっても賃料を改定することができる。
 - ① 土地また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 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

第5条（管理・共益費等）

- 1 乙は管理・共益費及び付属施設料ならびに雑費（以下「管理・共益費等」という）を標記（B）のとおり甲に支払わなければならない。
- 2 1ヶ月に満たない期間の管理・共益費等は日割り計算した額とする。
- 3 乙は解約の申入れをした場合でも解約の効力が発生する日までの管理・共益費等を支払わなければならない。
- 4 甲及び乙は管理・共益費等が前条第4項に準じる事由により不相当となったときは改定することができる。
- 5 乙は次の各号に定める料金等を負担しなければならない。
 - ① 電話その他の乙専用設備にかかる使用料金
 - ② 衛生・防火・防犯その他乙の負担すべき費用
 - ③ 本契約締結と同時に加入する火災保険等料金

第6条（敷金・礼金）

- 1 乙は本契約から生じる乙の債務の担保として標記（B）の敷金と礼金を本契約締結と同時に甲に預け入れるものとする。又、乙は本契約から1年以上在住を持って退居する場合、甲は敷金の全額を乙に支払うものとする。礼金は返却しない。
- 2 乙は本物件を明け渡すまでの間敷金をもって賃料・管理・共益費等その他の債務と相殺をすることができない。
- 3 乙は敷金返還請求権を第三者に譲渡または担保の目的に供してはならない。
- 4 乙は賃料が増額され敷金が不足することになった場合、不足分を速やかに補填しなければならない。
- 5 甲は本物件の明渡しがあったときは明渡し後1ヶ月以内に敷金の全額を無利息で乙に返還しなければならない。ただし本契約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。この場合には、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。

第7条（使用の制限）

- 1 乙は本物件を居住目的のみに使用しなければならず事務所等に使用したり本物件内で営業行為をしてはならない。
- 2 乙は入居者以外の者を居住させてはならない。
- 3 乙は甲の書面による承諾を得ることなく本物件の全部または一部につき賃借権を譲渡または転貸してはならない。
- 4 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・移転もしくは模様替えまた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。
- 5 乙は本物件において危険な行為・騒音・悪臭の発生その他近隣の迷惑及び共同生活を乱す行為衛生上有害

となる行為ならびに本物件に損害を及ぼす行為等をしてはならない。

第8条（規約の遵守等）

- 1 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。
- 2 乙は管理規約・使用細則等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。

第9条（通知義務）

- 1 乙は次の各号のいずれかに該当する場合には甲または甲指定の管理人に速やかに通知しなければならない。
 - ① 乙の氏名・同居人・緊急時の連絡先等に変更がある場合
 - ② 乙の連帯保証人に住所・氏名・電話番号等の変更がある場合
 - ③ 乙が本物件を長期間不在にする場合の行先・期間・緊急連絡先等
 - ④ 本物件に変更が生じまたは甲の負担において修繕を要する箇所が生じた場合

第10条（修繕義務）

- 1 本物件の修繕は甲が負担する。甲がその修繕を行う場合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。
- 2 乙の故意または過失による修繕及び別表1に掲げる修繕については乙がその費用を負担しなければならない。別表1に掲げる修繕について乙は甲の承諾無く行うことができる。

第11条（解除）

- 1 甲は乙において次のいずれかの事由が生じた場合、相当の期間を定めてその履行等を催告したうえで本契約を解除することができる。
 - ① 賃料・管理・共益費等を支払わなかった場合
 - ② 乙が本契約に違反した場合
 - ③ 入居の申込みをする際の内容について虚偽の申し出をしたと認められた場合
- 2 甲は乙において本物件を使用するにあたり次のいずれかの事由が生じた場合なんらの催告を要せず即時本契約を解除することができる。
 - ① 乙またはその同居人の行為が本物件の共同生活の秩序を著しく乱すものまたは近隣に著しく 迷惑をかけるものと認められた場合
 - ② 乙またはその同居人に覚醒剤・売春など警察の介入を生じさせる行為があった場合
 - ③ 乙が甲へのなんらの通知なしに1ヶ月以上の長期にわたり所在不明となった場合
 - ④ 乙またはその同居人に暴力団若しくは極左・極右団体の構成員またはこれらの支配下にあるものを本物件に反復継続して出入りさせたり 近隣居住者の平穏を害するおそれのある行為があった場合
 - ⑤ 乙またはその同居人が本物件を暴力団もしくは極左・極右団体の事務所として使用した場合あるいは第三者に同様の目的で使用することを許諾した場合
- 3 本契約は天災・地変・火災など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または将来都市計画等により本物件が収用または使用を制限され、賃貸借契約を継続することができなくなった場合には当然に消滅する。

第12条（中途解約）

- 1 乙は何らの事由がなくても1ヶ月以上前の予告期間をもって甲に対し書面で解約を申し入れることができる。この場合予告期間の満了と同時に本契約は終了する。
- 2 前項の規定にかかわらず乙は1ヶ月分の賃料相当額を甲に支払うことにより即時に本契約を解除することができる。

第13条（明渡し）

- 1 乙は明渡日を事前に甲または甲指定の管理人あてに通知し立会日を協議したうえ本契約が終了するまでに本物件を明渡ししなければならない。ただし第11条の規定にもとづき本契約が解除された場合は直ちに本物件を明渡ししなければならない。
- 2 乙は前項の規定において通常の使用にともない生じた本物件の損耗を除き、乙の費用負担で本物件を原状回復しなければならない。
- 3 前項の規定にかかわらず乙が任意に原状回復をしない場合には、甲は乙の費用負担のもとに原状回復をすることができる。この場合に甲は原状回復工事費用等の内訳を乙に明示するものとする。

- 4 本物件の損害または損耗のうち別表第2の部位にかかるものについて乙の故意または過失によるのかあるいは通常の使用により生じたものかが判明しない場合の原状回復については、同別表の乙の本物件居住年数にもとづく負担割合で乙が費用負担するものとする。
- 5 乙は本物件の明渡しに際しては 残存物をすべて処理し室内の清掃公共料金等の精算を済ませたうえ鍵等貸与されたものを返還するものとする。
- 6 乙は甲に対して甲の同意を得て付加または買いうけた造作について買い取りの請求を行わないものとする。

第14条（立ち入り等）

- 1 甲または甲指定の管理人は本物件の防火・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本物件に立ち入り点検し適宜な措置を講ずることができる。
- 2 前項の規定にかかわらず甲または甲指定の管理人は緊急に立ち入る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。ただし甲は乙の不在時に立ち入ったときは立ち入り後速やかにその旨を乙に通知しなければならない

第15条（解除通知等の到達先）

- 1 甲または乙が相手方に対し本契約解除通知等をなすにあたり賃貸借条件の概要記載の書類送付先あるいは変更届出のあった住所に宛てて通知書類等を発送した場合には、相手方の受領拒絶・所在不明等で到達しなかった場合でも通常到達すべきときにその意思表示は相手方に到達したものとす。

第16条（損害賠償）

- 1 乙が賃料・管理費等の支払いを遅滞したときは年14.6%の割合による遅延損害金を支払わねばならない。
- 2 乙は本契約が終了したにもかかわらず（解除された場合を含む）本物件の明渡しを遅延したときは明渡し完了の日までの間、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。
- 3 乙は乙と他の居住者その他の第三者との間で生じた本物件に関する損害賠償問題等についてはその当事者間で問題を解決するものとし甲はこれに関与しないものとする。

第17条（立ち退き料等の請求禁止）

- 1 本契約が解除または消滅した場合には乙は甲に対して立退料・移転料・損害賠償その他名目のいかなを問わず一切の請求をしないものとする。ただし本契約が甲の都合により合意解約された場合には甲乙協議のうえ甲は乙に対し相当の金員を支払う。

第18条（連帯保証人の責任）

- 1 丙は乙と連帯して仮に丙が更新契約書に署名押印していなくてもまた法定更新された場合でも本契約が存続する限り本契約から生じる乙の一切の債務を保証するものとする。
- 2 乙は連帯保証人が欠けたときまたは現在の連帯保証人が適当でないと甲が認めたとき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。

第19条（協議）

- 1 甲及び乙は本契約に定めがない事項あるいは条項の解釈について疑義が生じた場合は民法その他の法令及び慣習に従い誠意をもって協議し解決するものとする。

第20条（管轄裁判所）

- 1 本契約に関する訴訟の管轄裁判所は本物件所在地の管轄裁判所と定める。

第21条（特約条項）

- 1 特約事項については特約事項欄に記載するとおりとする。

別表第1（第10条関係）

乙（借主）が甲（貸主）の承諾なく修繕可能箇所

電球・蛍光灯の取替え	その他費用が軽微な修繕	
------------	-------------	--

別表第2 (第13条4項関係)

乙（借主）の帰責損害が自然損耗か不明な部位について乙の負担割合の約定

契約後 場所・設備	6 ヶ月	1 年	2 年	3 年	4 年以降
	1 0 %	2 0 %	3 0 %	4 0 %	5 0 %

(例)

カーペット

クロス

クッションフロア

(注) ■負担割合の約定は居住年の前後6ヶ月（半年）を単位とする。

■例えば居住年月2年3ヶ月なら約定負担割合は30%・2年8ヶ月なら40%とする。

■事前に経年の減少割合を決めておく。

■原状回復ガイドラインを参考にする。

項目【 床の張替え・壁の張替え・キッチン・備付電器製品・空調機・ドア・窓サッシ 】

賃借人の原状回復義務等負担一覧表

不動産ジャパン - 住まい選び講座 - より

※事例は主に発生すると考えられる部位、状態でまとめている。

	賃借人の原状回復義務	工事施工単位（実体）	賃借人の負担単位等	経過年数の考慮等
基本的な考え方	・賃借人の居住・使用により発生した建物価値減少のうち、賃借人の故意・過失、善管注意義務違反、その他通常の他用を超えるような使用による損耗等を復旧すること。	—————	・可能な限り毀損部分の補修費用相当分となるよう限定的なものとする。 この場合、補修工事が最低限可能な単位を基本とする。いわゆる模様あわせ、色あわせについては、賃借人の負担とはしない。	・財産的価値の復元という観点から、毀損等を与えた部位や設備の経過年齢によって、負担割合は変化する。 ・具体的には、経過年数が多いほど賃借人の負担割合が小さくなるようにする。 ・最終残存価値は当初価値の10%とし、賃借人の負担割合は最低10%となる。
床 （畳、フローリング、カーペットなど）	・毀損部分の補修	・畳：最低1枚単位 色あわせを行う場合は当該居室の畳数分 ・カーペット・クッションフロア：洗浄等で落ちない汚れ、キズの場合は当該居室全体 ・フローリング：最低㎡単位	・畳：原則1枚単位。毀損等が複数枚にわたる場合は、その枚数（裏返しか表替えかは毀損の程度による） ・カーペット・クッションフロア：毀損等が複数箇所にわたる場合は当該居室全体 ・フローリング：原則㎡単位。毀損等が複数箇所にわたる場合は当該居室全体	（畳表） ・消耗品に近いものであり、減価償却資産になじまないため、経過年数は考慮しない。 （畳床、カーペット、クッションフロア） ・6年で残存価値10%となるような直線（または曲線を想定し、負担割合を算定する。 （フローリング） ・経過年数は考慮しない。
壁、天井 （クロス）	・毀損部分の補修	・壁（クロス）：最低㎡単位色、模様あわせを行う場合は当該面または居室全体 *ダバコのヤニの場合は、クリーニングまたは張替え（部分補修困難）	・壁（クロス）：㎡単位が望ましいが、賃借人が毀損させ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。 *タバコのヤニ クリーニングで済む程度のヤニは、通常の使用による損耗であり、賃借人の負担はないものとし、張替えが必要な程度に汚損している場合のみ、当該居室全体の張替費用を賃借人負担とすることが望ましく考えられる。	（壁、クロス） ・8年で残存価値10%となるような直線（または曲線）を想定し、負担割合を算定する。
建具 （ふすま、柱など）	・毀損部分の補修	・襖：最低1枚単位 色、模様あわせの場合は当該居室全体の枚数 ・柱：最低1本単位	・襖：1枚単位 ・柱：1本単位	（襖紙、障子紙） ・消耗品であり、減価償却資産とならないため、経過年数は考慮しない。 （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 （鍵、クリーニングなど）	・設備の補修 ・鍵の返却 ・通常の掃除 （ゴミ撤去、掃き掃除、拭き掃除、水回り掃除、換気扇やレンジ回りの油污れの除去）	・設備機器：部分的補修、交換 ・鍵：紛失の場合はシリンダーの交換 ・クリーニング：専門業者等による部位ごともしくは全体のクリーニング（いわゆるハウスクリーニング）	・設備機器：補修部分、交換相当費用 ・鍵：紛失の場合はシリンダー交換 ・クリーニング：部位ごともしくは住戸全体	（設備機器） ・8年で残存価値10%となるような直線（または曲無）を想定し、負担割合を算定する（新品交換の場合も同じ）。 ・鍵の紛失の場合は、経過年数は考慮しない。交換費用相当分を全額賃借人負担とする。 ・クリーニングについて、経過年数は考慮しない。賃借人負担となるのは、通常の掃除を実施していない場合で、部位もしくは住戸全体の掃除費用相当分を全額賃借人負担とする。

[様式 41]

貸貸借契約解除通知

(貸主又は管理会社)

殿

この度、次のとおり賃貸借契約を解除し、退去しますので通知します。

通 知 年 月 日	令和	年	月	日	契約開始日	令和	年	月
物 件 の 表 示	棟 階 号室							
昼間連絡先等 (勤務先等)	名 称					本人との関係		
	電話番号				携帯番号			
敷 金 返 還 先	直接領収 口座振込	振込先	支店					
		普通・当座		名義人				
移 転 先	〒 電話番号							
退去日（引越日）	令和	年	月	日				
引渡し会希望日時	令和	年	月	日	午前・午後	時	分	
(以下は記入しないでください。)					氏 名	印		

通 知 受 理 日	令和 年 月 日	受理者名
契約解除年月日	令和 年 月 日	印
修 理 査 定 日 時	令和 年 月 日 午前・午後 時 分	査定立会者 印

《ご注意とお願い》

- | | |
|-------------------|--|
| ① 契約解除日 | 賃貸借契約書の契約解除の条項に基づき、届出日の翌日からの予告期間が必要です。 |
| ② 退 去
(明渡し) | 退去は、物件を明渡し、鍵を返還した時に完了したものと認定します。なお、鍵の返還以降は、契約解除日以前でも使用はできません。 |
| ③ 賃 料 等 | 契約解除日以前に物件を退去されても、契約解除日まで頂きます。 |
| ④ 電 気・ガス
水道料金等 | 電気、ガス、水道及び電話は各供給機関に前もって連絡し、必ず退去日までの料金を精算してください。 |
| ⑤ 物件の修繕 | 退去されるに際し、借主の負担に係る修繕及び取替えを、当方に依頼される場合には、その工事に要する費用を負担していただくことになりますので、あらかじめご了承ください。
なお、退去者立会いのうえ、物件の修繕箇所の確認及び修繕費負担額の算定をします。 |

⑥ 返還金の送金
等

敷金は、賃料及び修繕費等の支払債務が残っている場合には、その債務金額を控除した残額を平成 年 月 日までに、ご指定の金融機関の預貯金口座に振込みます。尚、直接受領に来られる方は当方が指定する場所日時に支払いますので印鑑をご持参（領収書に署名押印して頂きます。）ください。

[① 借主控]

[② 貸主（管理業者）控]