

住宅賃貸借契約書

貸主 株式会社ドットライン(以下「甲」という。)と借主 _____(以下「乙」という。)は、以下の内容で頭書に表示する不動産に関する賃貸借契約を締結した。

頭書(1) 目的物件の表示

建 物	名称	Dot Home(ナーシングホーム 誉田)
	所在地	〒266-0006
		千葉県千葉市緑区大膳野町3-32

頭書(2) 契約期間

年 月 日 から	年 月 日まで(年 月間)
目的物件の鍵等の引渡し時期	年 月 日

頭書(3) 賃料等

賃料	月額 41,000円	管理費	月額 32,000円		
敷金	なし				
賃料等の支払時期		翌月分を毎月 26 日まで			
賃料等の支払方法	<input type="checkbox"/> 振 込	振込先	振込先金融機関名:りそな銀行 千葉支店 預金: 普通 口座番号:1831871 口座名義人:株式会社ドットライン 代表取締役 垣本祐作 振込手数料負担者: 借主		
	<input type="checkbox"/> 口座引落	委託会社名	明治安田収納ビジネスサービス(MBS) 口座引落手数料負担者: 貸主		

頭書(4) 乙の債務の担保

担保の方法 (本契約で採用するものに チェックし、その 右欄に所定の事	<input type="checkbox"/> 連帯保証人	氏名	
		住所	
		極度額	30万円
	<input type="checkbox"/> 家賃債務保	家賃債務保	

項を記載する)	証業者の提供する保証	証業者名	
		主たる事務所の所在地	
		家賃債務保証業者登録番号	国土交通大臣()第 号

頭書(5) 更新に関する事項

--

頭書(6) 特約事項

<p>医療保険による訪問看護サービスを受けて生活する方のための住居です。</p> <p>医療保険による訪問看護サービスの対象でなくなった場合には退去していただきます。</p>

本契約の締結を証するため、本契約書を3通作成し、貸主、借主、連帯保証人が記名押印の上、各自1通を保有する。

年 月 日

甲・貸主	株式会社ドットライン ㊟	TEL:043-307-5095
	住所: 千葉県千葉市美浜区中瀬2-6-1	
乙・借主	氏名 ㊟	TEL
	住所	
丙 連帯保証人	氏名	TEL
	住所	
	極度額	

契 約 条 項

(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)に記載する目的物件(以下「本物件」という。)について、居住のみを目的とする賃貸借契約(以下「本契約」という。)を以下のとおり締結した。

(契約期間)

第2条 契約期間及び本物件の引渡し時期は、頭書(2)記載のとおりとする。

2 甲及び乙は、協議の上、本契約を更新することができる。

(賃料)

第3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 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、賃料が不相当となった場合

3 1ヶ月に満たない期間の賃料は、1ヶ月を30日として日割計算した額とする。

(管理費)

第4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「維持管理費」という。)に充てるため、管理費を頭書(3)の記載に従い甲に支払うものとする。

2 管理費の中に個人で利用した光熱費、上下水道使用料も含む。

3 甲及び乙は、維持管理費の増減により管理費が不相当となったときは、協議の上、管理費を改定することができる。

4 1ヶ月に満たない期間の共益費は、1ヶ月を30日として日割計算した額とする。

(反社会的勢力ではないことの確約)

第5条 甲及び乙は、それぞれ相手方に対し、次の各号に定める事項を確約する。

- 一 自らが、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条第二号に規定する暴力団、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 甲又は乙が法人の場合、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はないこと

四 自ら又は第三者を利用して、次の行為をしないこと

ア 相手方に対する脅迫的な言動又は暴力を用いる行為

イ 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6条 乙は、甲の書面による承諾を得ることなく、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、本物件の使用にあたり、次の各号に掲げる行為及びこれらに準じる近隣に迷惑をかける一切の行為を行ってはならない。

一 爆発性、発火性を有する危険な物品等の持ち込み

二 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

三 排水管を腐食させるおそれのある液体を流すこと

四 大音量でテレビ、ラジオの視聴を行うこと

五 動物を飼育すること

六 本物件を反社会的勢力の事務所その他の活動の拠点に供すること

七 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

八 本物件に反社会的勢力を居住させ、又は反復継続して反社会的勢力を出入りさせること

4 乙は、本物件の使用にあたり、甲の書面による承諾を得ることなく、次の各号に掲げる行為を行ってはならない。

一 階段・廊下等共用部分への物品を置くこと

三 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

(契約期間中の修繕)

第7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。この場合の修繕に要する費用は、乙の責めに帰すべき事由により必要となったものは乙が負担し、その他のものは甲が負担するものとする。

2 前項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、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。

3 乙は、本物件内に破損箇所が生じたときは、甲にその旨を速やかに通知し修繕の必要について協議するものと

する。その通知が遅れて甲に損害が生じたときは、乙は、これを賠償する。

- 4 前項の規定による通知が行われた場合において、修繕の必要が認められるにもかかわらず、甲が正当な理由なく修繕を実施しないときは、乙は自ら修繕することができる。この場合の修繕に要する費用は、第1項に準ずるものとする。

(契約の解除)

第8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 乙が賃料又は共益費の支払義務を2ヶ月以上怠ったとき
- 二 乙の責めに帰すべき事由により必要となった修繕に要する費用の負担義務を怠ったとき

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 本物件を居住の用以外に使用したとき
- 二 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
- 三 その他乙が本契約の各条項に規定する義務に違反したとき

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6条の確約に反する事実が判明したとき
- 二 契約締結後に自ら又は役員が反社会的勢力に該当したとき

4 甲は、乙が第5条第2項に規定する義務に違反した場合、又は第6条第3項第六号から第八号に掲げる行為を行った場合は、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。

5 入院等により、30日以上空室状態となった場合、本契約を解除することができる。

(乙からの解約)

第9条 乙は、甲に対して30日前まで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日分の賃料又は賃料相当額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。

(一部滅失等による賃料の減額等)

第10条 本物件の一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おいて、それが乙の責めに帰すべき

事由によらないときは甲及び乙は、その使用できなくなった部分の割合に応じて賃料減額の要否や程度、期間、賃料の減額に代替する方法その他必要な事項について協議するものとする。この場合において、賃料を減額するときは、その使用できなくなった部分の割合に応じるものとする。

- 2 本物件の一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おいて、残存する部分のみでは乙が賃借した目的を達することができないときは、乙は、本契約を解除することができる。

(契約の終了)

第11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。

- 2 本契約は、借主が亡くなった場合には、これによって終了する。

(明渡し)

第12条 乙は、明渡し日を10日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け渡さなければならない。

- 2 乙は、第9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。
- 3 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。

(明渡し時の原状回復)

第13条 本物件の明渡し時において、乙は、次に定めるもののほか、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、本契約時において、乙の明渡し時の原状回復に係る一般的な取扱いにつき書面により確認した。
- 3 甲及び乙は、本物件の明渡し時において、第1項の規定に基づいて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。ただし、原状回復の方法は、第1項に特段の定めがない限り、甲が工事の手配等を行うものとし、乙は、自らの負担部分に係る費用を甲に対し支払うものとする。

(甲の通知義務)

第14条 甲は、次の各号のいずれかに該当するときは、直ちにその旨を書面によって乙に通知しなければならない。

- 一 賃料等支払方法の変更

(乙の通知義務)

第15条 乙又は連帯保証人は、次の各号のいずれかに該当するときは、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。

- 一 1ヶ月以上の不在又は現に不在であるとき
- 二 連帯保証人の住所又は所在地・氏名・緊急の連絡先・その他の変更
- 三 連帯保証人の死亡又は解散
- 四 連帯保証人の破産開始決定等連帯保証人として要求される能力又は資力を失ったとき
(延滞損害金)

第16条 乙は、本契約より生じる金銭債務の支払いを遅滞したときは、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する。

(乙の債務の担保)

第17条 本契約においては、頭書(4)に記載する方法により、乙の債務を担保する。

2 頭書(4)で「連帯保証人」にチェックがある場合には、次の各号の定めによるものとする。

- 一 頭書(4)記載の連帯保証人(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
- 二 丙が個人であるときには、前号の丙の負担は、頭書(4)及び記名押印欄に記載する極度額を限度とする
- 三 丙が個人であるときには、丙が負担する債務の元本は、次のいずれかに該当するときに、確定するものとする
 - ア 甲が、丙の財産について、賃料その他の本契約により生じる乙の金銭の支払を目的とする債権についての強制執行又は担保権の実行を申し立てたとき。ただし強制執行又は担保権の実行の開始があったときに限る
 - イ 丙が破産手続開始の決定を受けたとき
 - ウ 乙又は丙が死亡したとき
- 四 前号に規定する場合又は丙が連帯保証人として要求される能力又は資力を失った場合は、第16条の規定に基づき乙は直ちにその旨を甲に通知するとともに、甲の承諾する新たな連帯保証人に保証委託するものとする
- 五 前号の場合において新たに甲との間で連帯保証契約を締結した連帯保証人は、第一号に定める義務を負うものとする
- 六 丙の請求があったときは、甲は、丙に対し、遅滞なく、賃料及び共益費等の支払状況や滞納金の額、損害賠償の額等、乙の全ての債務の額等に関する情報を提供しなければならない

3 頭書(4)で「家賃債務保証業者の提供する保証」にチェックがある場合には、次の各号の定めによるものとする。

- 一 頭書(4)記載の家賃債務保証業者が提供する保証の内容については、別に定めるところによるものとし、甲及び乙は、本契約と同時に同保証を利用するために必要な手続きをとらなければならない
- 二 乙が、前号の手続きをとらない場合、その他乙の責めに帰すべき事由により前号に定める保証が利用できない

場合は、本契約は成立しないものとする。ただし、乙は、頭書(2)記載の契約の始期から本物件を明渡すまでの間の賃料相当損害金を負担しなければならない

三 前号本文の場合において、別に連帯保証人を立てることにより契約を成立させることを甲乙間で合意した場合には、前号の規定にかかわらず、甲と連帯保証人との間で連帯保証契約が成立したことをもって、頭書(2)記載の契約の始期に本契約が有効に成立したものとみなす

(免責)

第18条 地震、火災、風水害等の災害、盗難等その他甲乙双方の責めに帰さない事由又は不可抗力と認められる事故(第11条の1の場合を含む。)、又は、甲若しくは乙の責めによらない電気、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めを負わないものとする。

(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。

(合意管轄裁判所)

第20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、千葉地方裁判所を第1審管轄裁判所とする。

(更新に関する事項及び特約事項)

第21条 前条までの規定以外に更新に関する事項及び特約事項については、頭書(5)又は(6)記載のとおりとする。

食事サービス 契約書

ドットホーム誉田(ナーシングホーム) (以下、「本建物」という) で提供する食事サービスに関する契約を_____様 (以下、乙という) と株式会社ドットライン (以下、甲という) の間で、下記の通り締結致します。

1. 食事の提供

本建物では、外注委託している会社へ発注しております。
簡単な調理を行ったのち提供する形となります。

2. 食事の予約

乙が食事サービスを希望する場合は、希望する前週に食事回数を甲に申し出なければなりません。
月の途中で転居される場合には、入居前に希望される食事回数を申し出てください

3. 食事のキャンセル

食事をキャンセルされる場合、提供開始前に甲に対してその旨お伝えください。
キャンセル料は発生しませんが、食費の返金を行うことはできません。

4. 食事の料金

食事料金は以下の通りになります。
1日3食 月額33,000円(税込)
1日2食 月額20,000円(税込)
月の途中で食事提供が休止、中止となった場合、週割にて請求いたします。

5. 食事の料金の改定について

甲は消費者物価指数、雇用情勢、その他の経済事情の変動によりサービス料金が不相当になった場合には、事前通達の上、サービス料金を変更することがあります。

6. ご家族等外来者への食事提供の取り扱い

ご家族等への食事提供は行えません。

7. 特別食への対応

刻み食等の特別食が必要な場合、対応致します。その際は、追加料金は頂きません。

8. 食費のお支払いについて

食事サービスの料金は毎月月末締めで請求いたします。
翌月中旬頃までに請求書を送付し、その月の27日（当日が金融機関休業日に当たる場合はその翌営業日）に口座振替でのお支払いとなります。

入居初月に関しては振込でのお支払いをお願いすることもございます。

9. 連帯保証人

連帯保証人は、乙と連携して、本契約から生じる乙の債務を、極度額30万円の範囲内で、負担するものとさせていただきます。

甲の連携保証人に対する履行請求は、民法458条及び民法441条の規定に関わらず、乙に対しても効力を有するものとさせていただきます。

10. 協議事項

本契約締結後に疑義が発生した場合には、甲・乙間で誠意のある話し合いを行い、解決していくこととします。

前記の契約を証するため、本書2通を作成し、甲・乙が記名押印の上、甲及び乙がそれぞれ保管します。

年 月 日

甲：千葉県千葉市美浜区中瀬2-6-1
株式会社ドットライン
代表取締役 垣本祐作 印

乙：住所_____

氏名_____ 印