

回 答 書

2026年（令和8年）3月9日

特定非営利活動法人消費者支援ネット北海道
理事長 松久三四彦 様

〒060-0042
札幌市中央区大通西9丁目
キタコーセンタービルディング6階
岩本・佐藤法律事務所
電話 011-281-3001
FAX 011-281-4139

株式会社サンコーポレーション代理人
弁護士 岩 本 勝 彦



前略 貴法人の令和8年3月2日付の照会書に対し、次のとおりご回答申し上げます。

なお、当法人の令和7年6月24日付回答書送付後も改定前契約書（以下「旧契約書」といいます。）を使用していたことにつき、心から陳謝申し上げます。

そして、旧契約書についても改訂後の契約書に即した取扱いをすることをお約束します。

- 1 改定前の契約書は、現在使用しておりません。
- 2 現在、改訂後の契約書を使用しております。
- 3 現在使用中の契約書（別表を含む）をお送りします。

以上のとおりですので、宜しく願い申し上げます。

草々

建物賃貸借契約書（住居用）

（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。）を締結した。

（契約期間及び更新）

第2条 契約期間は、頭書(3)に記載するとおりとする。

- 2 甲及び乙は、相手方に対し別段の意思表示のないときは本契約は同一の条件で更新する。その後の契約更新後の条件については、甲乙協議の上変更する場合を除き同一とする。

（使用目的）

第3条 乙は、頭書(4)記載の入居者一覧表に記載した者の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、共益費、駐車料、その他費用）

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。

- 2 1ヵ月に満たない期間の賃料、駐車料については、始期は1ヵ月を30日（2月は実日数）として日割り計算した額とする。終期は前月末までの退去予告は翌月分100%、前月15日までの退去予告は翌月分の50%の支払いにて清算する。ただし、共益費、その他費用については、始期、終期にかかわらず満額とする。
- 3 口座振替の手数料、自動送金、振込み手数料は乙の負担とし別途領収書は当社より発行しないものとする。
- 4 賃料等の延滞があった場合は、乙は甲に対し、賃料支払期日の翌日より支払いに至る日までの間、年率14.6%の遅延損害金と、請求手数料として5,000円（税別）を支払うものとする。
- 5 本契約に定める賃料等の額は契約期間内において変更を行わないものとする。ただし、本物件の維持管理費・保険料・地代・公租公課の増減及び経済事情の変動により賃料等が不相当となった場合は、甲乙協議の上改定することができる。
- 6 家賃保証会社利用時の賃料等の口座振替日は頭書(3)にかかわらず利用保証会社の規定に準ずる。また、収納代行手数料として保証会社規定の金額を賃料と一緒に利用保証会社へ支払うものとする。

（駐車場）

第5条 乙は、駐車場を使用する場合、頭書(3)記載の料金を支払い、甲または管理者の指定する位置に、甲の承諾を得た自動車のみを駐車しなければならない。

- 2 駐車場内における盗難又は事故等については、甲及び管理者は一切その責任を負わないものとする。
- 3 契約駐車場の保管場所使用承諾証明書を発行する際は事務手数料として3,000円（税別）を甲へ支払うものとする。

（敷金）

第6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託するものとする。

- 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。この場合において、乙は本物件を明け渡すまでの間、敷金をもって当該債務の弁済に充てることを請求することができない。
- 3 甲は、本物件の明渡しがあったときは、遅延なく、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、賃料の滞納、第14条に規定する原状回復に要する費用の未払いその他の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、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 前項の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。
- 5 敷金額から乙が負担すべき修繕費用、未納家賃、第4条記載の延滞損害金、損害賠償金その他甲が受領すべき金額を差し引き不足が生じるときは、乙はこの不足額を直ちに甲に納付しなければならない。
- 6 乙が、頭書の契約期間内に本契約を解約した場合、乙は敷金相当額（敷金の預け入れがない場合は賃料の1ヵ月分相当額）を期間内解約違約金として甲に支払うものとする。

（反社会的勢力の排除）

第7条 甲及び乙、連帯保証人は、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もの又はその構成員（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、執行役員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。
 - 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、本物件の全部または一部につき、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、本物件の使用にあたり、別表第1に掲げる行為を行ってはならない。

- 2 乙は、本物件の使用にあたり、別表第2に掲げる行為を行う場合には、甲に通知し承諾を得なければならない。

（契約期間中の修繕）

第9条 甲は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については、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、本物件内に修繕を要する箇所を発見した時は、甲にその旨を通知し修繕の必要について協議するものとする。この通知を怠りまたは遅延したことによって本物件に損害を及ぼしたときは、乙はその損害の一部または全部を賠償しなければならない。
- 4 第2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には、乙は自ら修繕を行うことができる。この場合の修繕に要する費用については、第1項に準ずるものとする。
- 5 乙は、別表第3に掲げる修繕について、自ら行うことができる。乙が自ら修繕を行う場合については、修繕に要する費用は乙が負担するものとし、甲への通知および甲の承諾を要しない。
- 6 入居中の消耗品（電球、蛍光灯、リモコンの電池等）の交換については乙の負担とする。

(契約の解除)

第10条 甲は乙が賃料等の支払いを滞納し、その滞納が2ヵ月分に達したときには、相当の期間を定めて当該義務の履行を催促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には、本契約を解除できる。

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促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場合に至ったときには、本契約を解除することができる。

一 第3条に規定する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（同条第1項に規定する義務のうち、別表第1第七号から第九号を除く）

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、何らか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条第1項各号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した場合

4 甲は、乙が第7条第2項に規定する義務に違反した場合又は別表第1第七号から九号に掲げる行為を行った場合には、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。

(解約予告)

第11条 乙は、甲に対して少なくとも1ヵ月前に解約の申し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、乙は解約申込日予告期間相当の賃料等（賃料以外に月額発生するものを含む）を甲に支払うことにより、即時解約できるものとする。この場合の清算方法については第4条2項に準ずるものとする。

3 甲からの解約においては、契約の継続若しくは更新を拒絶するについて正当事由があり、かつ本契約終了日前6ヵ月以上の猶予期間をもって通知するものとする。

(一部滅失等による賃料の減額等)

第12条 本物件の一部が滅失その他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ることができない事由によるものであるときには、賃料は、その使用できなくなった部分の割合に応じて、減額されるものとする。この場合において、甲及び乙は、減額の程度、期間その他必要な事項について協議するものとする。

2 本物件の一部が滅失その他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をした目的を達することができないときには、乙は、本契約を解除することができる。

(契約の終了)

第13条 本契約は、本物件の全部が滅失その他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。

(明渡し及び原状回復)

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。
- 3 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劣化を除き、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。
- 4 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、国土交通省のガイドラインに準拠して退去時内装負担金の清算を行うものとする。
ただし、次に掲げる費用については本契約に定めがある場合に限り、乙の負担とする。

- 一 ハウスクリーニング費用
- 二 エアコン分解清掃料
- 三 鍵交換費用
- 四 FF分解清掃料
- 五 水廻り清掃料
- 六 畳表替え、襖、障子張替費用
- 七 点検整備料

- 5 本契約における本物件の明渡しとは、次に掲げるすべての事項を完了したときをいう。
 - 一 乙及び入居者すべての退去
 - 二 乙が本物件内に搬入したすべての家財、物品等の搬出
 - 三 本物件内外の清掃及びゴミ、汚物等の撤去、処理
 - 四 契約時にお渡しした鍵と入居後に作成した複製鍵すべての返還
- 6 本契約終了までに乙が本物件を明け渡さない場合は、契約終了の翌日から明渡し完了するまでの間、頭書(3)記載の家賃等の合計額の倍額に相当する額を甲に支払うものとする。
 - ① 退去予定日より本物件明渡し完了にいたるまでの間、毎月本契約の頭書(3)記載の家賃等の合計額の2倍に相当する損害金。
 - ② 明渡し遅延により損害を受けた者に対する損害金。
- 7 乙は、本物件の明渡しに際し、移転料、立退料等の請求ならびに乙の付加した造作物その他について、甲に買取りを請求することはできない。
- 8 喫煙による汚損はいかなる理由があろうとも乙の負担で修繕する。また着色して清掃では取れない汚損の場合取り換え費用も乙の負担とする。

(立入り)

第15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、本物件内に立入ることができる。

- 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ができない。
- 3 甲は、火災、地震、漏水、ガス漏れ等本物件の維持管理上緊急事態が発生したと認められるときは、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。この場合において、甲は、乙の不在時に立入ったときは、立入り後その旨を乙に通知しなければならない。
- 4 甲又は甲の代理人は官公署が法令に基づき調査・立ち入りを求めたときや、甲又は甲の代理人が管理上必要を認めたときには、本物件に立ち入り点検し適切な処置をすることができる。

(連帯保証人)

第16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。

- 2 前項の丙の負担は、頭書(6)及び記名捺印欄に記載する極度額を限度とする。
- 3 丙が負担する債務の元本は、乙又は丙が死亡したときに、確定するものとする。
- 4 丙の請求があったときには、甲は、丙に対し遅延なく、賃料及び共益費等の支払い状況や滞納金の額、損害賠償の額等、乙のすべ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。
- 5 乙は、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乙が認めるときには、乙は甲の請求に従い、直ちに甲が承諾する者を新たな連帯保証人としなければならない。
- 6 乙は、連帯保証人に対して、乙が甲への届け出をせずして所在不明のまま60日以上経過した場合に限り、本契約を解除し、本物件の明渡しに関する権限を委任するものとする。この場合において、乙は連帯保証人が行った行為に関して、一切の不服を申し立てないほか、連帯保証人および関係者に対して損害賠償その他の請求をしない。

(法人契約)

第17条 乙が法人の場合、入居者は、役員、従業員及びその家族に限定するものとし、頭書(4)に記載する。

- 2 入居者に変更が生じる場合は、事前に乙は甲に通知するものとする。

(諸費用の清算)

第18条 乙は、本契約の終了にあたり、自己が使用した電気料金、上下水道料金、ガス料金、電話料金について清算をしなければならない。

(損害保険の加入)

第19条 乙は、本契約の建物と付属設備に対し、乙の費用において、甲の指定する保険金額の借家人賠償責任特約付き火災保険に加入しなければならない。

また、何らかの事情により甲指定ではない保険に加入する場合は契約時、更新時ともに保険証券の写しを甲に提出すること。

- 2 乙は本契約が存続する限り、前項の保険を必ず更新しなければならない。
- 3 乙の故意又は過失により、甲に損害を与えた場合は、甲はその損害を第1項の乙の保険金によって補填し、補填できない部分については別途請求できる。

(個人情報の収集・利用の同意)

第20条 乙及び連帯保証人は、本物件の入居審査並びに賃貸住宅の管理・修繕のために、乙及び入居者、連帯保証人その他関係者の個人情報を甲または甲の代理人、建物所有者、甲が提携している保険会社、仲介会社、管理会社、収納代行会社、家賃保証会社、空室補填運営事業者、これらの委託業者が収集、利用することに同意する。

- 2 前項における個人情報とは、入居審査、契約締結、管理業務に際し受領する情報すべてをいう。

(管轄裁判所)

第21条 本契約に関する訴訟の管轄裁判所を、本物件所在地の管轄裁判所と定める。

(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。

別表第1（第8条第1項関係）

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	大型の金庫やピアノ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恐れのある液体を流すこと。
四	大音量でテレビ、ステレオ等の操作、楽器等の演奏を行うこと。
五	猛獣、毒蛇等の明らかに近隣に迷惑をかける動物を飼育すること。
六	ポータブル石油ストーブ（煙突・排気口のないもの）を使用すること。
七	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。
八	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、又は異性を示すことにより、付近の住民又は通行人に不安を覚えさせること。
九	本物件に反社会的勢力を移住させ、又は反復継続して反社会的勢力を出入りさせること。

別表第2（第8条第2項関係）

一	階段、廊下等の共用部に物品を置くこと。
二	階段、廊下等の共用部分に看板、ポスター等の広告物を掲示すること。
三	観賞用の小鳥、魚等であって明らかに近隣に迷惑をかける恐れのない動物以外の犬、猫等の動物（別表第1第五号に掲げる動物を除く。）を飼育すること。
四	本物件の全部または一部につき、賃借権を譲渡し、又は転貸を行うこと。
五	建物を第3条の使用目的以外に使用すること。
六	本物件の増築、改築、改造若しくは本物件の敷地内における工作物の設置を行うこと。
七	頭書（4）に記載する同居人に新たな同居人を追加（出生を含む。）すること。
八	1か月以上継続して本物件を留守にすること。
九	連帯保証人を変更すること。又、次の場合は通知のみで足りるものとする。 連帯保証人の住所・氏名・勤務先の変更及び自己破産・民事再生手続き、死亡・解散すること。
十	本物件のシリンダーを交換すること。

別表第3（第9条第5項関係）

ヒューズの取替え	蛇口のパッキン、コマの取替え
風呂場等のゴム栓、鎖の取替え	その他費用が軽微な修繕