

2026 年 3 月 3 日

内閣総理大臣認定 特定適格消費者団体・適格消費者団体
認定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



アンビシャス総合法律事務所
Ambitious Law Office

〒060-0042 札幌市中央区大通西 11 丁目 4-22
第 2 大通藤井ビル 8 階

TEL : 011-210-7501(代表)/FAX : 011-210-7502

株式会社めぐみ企画 代理人
弁護士 奥山 倫行
弁護士 日西 健仁



ご 連 絡 5

前略

当職らは、株式会社めぐみ企画（以下「当社」といいます）の代理人として、貴法人から当社宛てに送付された令和 8 年 1 月 29 日付「照会書」（以下「貴書簡」といいます）を拝見し、以下のとおり連絡いたします。

1 改定後の契約書雛形について

貴法人からの申入れ内容を踏まえ、当社において改定した建物使用貸借契約書（添付 1）及び定期建物賃貸借契約書（添付 2）を本書に添付しますので、ご確認ください。

2 改定前の契約に関して

貴書簡では、貴法人から「改定前の契約条項で締結された契約も、改定後の契約条項のとおり契約内容が変更されたものとして取り扱うということでしょうか」とのご質問がありました。

この点については、貴法人からのご指摘のとおり、当社は、改定後の契約条項のとおり契約内容が変更されたものとして取り扱いたいと考えています。

3 改定後の契約の周知方法について

貴書簡では、貴法人から「前項の場合、改定後の契約条項への契約内容の変更については、どのように契約者に告知などをされるのか、その方法についてご回答ください」とのご質問がありました。

当社としては、各賃借人に対して、改定後の定期建物賃貸借契約書の内容で再契約を締結する形で、契約内容の変更を周知する予定です。

4 結語

貴法人におかれては、本書の内容をご確認いただき、当社において別途必要となる対応がございましたら、令和 8 年 3 月 31 日（火）を目途に、当職ら宛ての書面にてお知

らせください。

以上、よろしくお願いいたします。

草々

添 付 資 料

- 1 建物使用貸借契約書
- 2 定期建物賃貸借契約書

(以下余白)

建物使用貸借契約書

貸主と借主との間に、次の通り、建物使用貸借契約を締結する。

第1条

貸主は借主に対し、下記に表示する居室を、区役所から支給された初期費用（①敷金 ②礼金 ③火災保険料 ④当社保証料 ⑤入居月の家賃）を受領する前に貸し渡す。

居室

〔貸与家具家電〕

家電	テレビ	冷蔵庫	洗濯機	電子レンジ	一口ガスコンロ
家具	カラーボックス	ローテーブル	カーテン	すのこベッド	

第2条

1. 本件使用貸借の期間は、 から までの間とします。
2. 借主は、前項の期間満了後に本件建物の明渡しを遅滞したときは、遅滞の日の翌日から明渡し完了日に至るまでの本物件の賃料相当損害金を貸主に支払わなければならない。

第3条 借主は、本件建物を住居の目的としてのみ使用する。

第4条 借主は、電気、水道、ガス等の使用料を負担する。

※ガス開栓時には預かり保証金10,000円を求められる場合があります。

第5条 本契約に定めのない事項が生じたとき、またはこの契約条件の各条項の解釈につき疑義が生じたときは、貸主借主間で協議の上解決するものとする。

以上の通り、本契約が成立したので、これを証するため、本書2通を作成し、各自記名押印の上各1通所持する。

〔貸主〕

〔貸主〕

住所 〒062-0921

札幌市豊平区中の島1条1丁目7-20

氏名：

氏名 株式会社 めぐみ企画

代表取締役 角谷 めぐみ



生年月日：西暦

年 月 日

携帯電話：

身分証・写真撮影

定期建物賃貸借契約書

入居者名	様	電話	
契約始期（2年間）			

（1）賃貸借の目的物

物件・号室			
所在地			
間取り		㎡数	

（2）契約期間2年間 ※めぐみ企画の物件内で移動したとき、契約始期と物件入居日が一致しないことがあります。

物件入居日		契約終期	
火災保険始期（2年）		火災保険終期	

（3）賃料など ※支払い期限より前に振り込んでも問題ございません。

月額費用	合計金額		
	賃料		管理費
	内訳	水道代	電気代（含みません）
		給湯代（含みません）	暖房代（含みません）
支払い期限	当月分を毎月1日 ※生活保護受給日が1日以外の場合は生活保護受給日当日に支払う		
振込先	北洋銀行 本店営業部 普通預金 6902976 株式会社めぐみ企画 管理口座		
契約時費用	合計金額		
	敷金		当社保証料
	内訳	礼金	（他社）仲介手数料
		火災保険料	
立替金			

（4）貸主及び管理業者 ※貸主（めぐみ企画）は建物所有者から借りて入居者に転貸している仕組みです。

入居者様のお問い合わせ窓口 (貸主)	株式会社めぐみ企画		 LINE公式アカウント
	【住所】	札幌市豊平区中の島一条1丁目7-20 2階	
	【電話番号】	0120-321-424 (平日9時～17時)	
	【ライン】	@megumi-kikaku	
	【メール】	info@megumi-kikaku.com	
	【時間外連絡先】 0570-05-7717 リペアサービス *鍵紛失/水道管凍結/排水のつまりなど		
すべてのお問い合わせは「株式会社めぐみ企画」をお願いいたします。「株式会社めぐみ企画」で決められない事柄は建物の管理会社を通して建物所有者に連絡いたします。			

LINE公式アカウント



（5）貸主が設置し貸与する家具家電

家電	テレビ	冷蔵庫	洗濯機	電子レンジ	一口ガスコンロ
家具	カラーボックス	ローテーブル	カーテン	すのこベッド	

（6）特約

特約事項	ティンブルキーのため、鍵紛失時に鍵複製代3,000円がかかります。 エアコンは残置物のため修理しません。
------	---

第1条（契約の締結）

1. 貸主及び借主は、頭書(1)に記載する賃貸借の目的物（以下「本物件」といいます。）について、以下の条項により借地借家法（以下「法」といいます。）第38条に規定する定期建物賃貸借契約（以下「本契約」といいます。）を締結しました。なお、借主は、本契約が借主の日常生活の自立又は日常生活を維持する基盤となる生活の本拠を確保するために締結されるものであることを確認し、本契約の有効期間中、本契約の規定内容を遵守することを誓約します。

第2条（契約期間）

1. 契約期間は、頭書(2)に記載するとおりとします。
2. 本契約は、前項に規定する期間の満了により終了し、更新がありません。貸主及び借主は、新たに協議の上で合意に達した場合には、本契約の期間満了日の翌日を始期とする本契約とは別個の新たな賃貸借契約（以下「再契約」といいます。）を締結することができます。
3. 貸主は、第1項に規定する期間の満了の1年前から6ヶ月前までの間（以下「通知期間」といいます。）に借主に対し、期間の満了により賃貸借が終了する旨を書面によって通知するものとします。
4. 貸主が通知期間の経過後に借主に対し、期間の満了により賃貸借が終了する旨の通知をした場合においては、その通知の日から6ヶ月を経過した日に賃貸借は終了します。
5. 借主が65歳以上の年齢である場合、借主は、以下の各号の事項に協力します。
 - 一 貸主の従業員や提携会社スタッフによる本物件への家庭訪問の実施に応じること。
 - 二 借主の体調・病状・心身の状況等による必要に応じて、貸主が借主の代わりにかかりつけの病院に対し、診療情報提供書等の医療記録を請求すること。

第3条（使用目的）

1. 借主は、居住のみを目的として本物件を使用しなければなりません。
2. 本物件に居住できる者は、契約者本人及び同居人として届け出た者に限ります。

第4条（賃料及びその他費用、賃料の支払い期限）

1. 借主は、頭書(3)の記載に従い、賃料を貸主に支払わなければなりません。支払い方法は振込とし、振込にかかる手数料は借主の負担とします。
2. 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します。
3. 賃料の支払い期限は、借主の変更の求めがあっても変更できないものとします。

第5条（賃料の滞納について）

1. 貸主は、借主が家賃を滞納した場合に、貸主が相当な期間を定めて履行を催告したにもかかわらずその期間内に当該履行がされないときは、本契約を解除することができます。
2. 借主が家賃を滞納し、かつ二日続けて連絡がつかないときは、貸主又は貸主の依頼を受けた第三者が警察とともに入室し安否確認をすることがあり、借主はあらかじめこれに同意します。

第6条（貸主が設置した家具家電について）

1. 貸主は、本物件に頭書(5)に記載するもの（以下「設置家具家電」といいます。）を設置しています。これら設置家具家電は借主の求めがあれば撤去します。ただし、その場合でも賃料に変更はありません。

2. 設置家具家電が通常の使用により故障及び破損したときは、故障した現物と無償で交換します。ただし、借主の故意・過失等より設置家具家電が故障・損壊・持ち出し・滅失（借主が売却等の処分をした場合を含む）したものに関しては弁償していただきます。借主の故意による設置家具家電の損壊・持ち出し・滅失の場合に、弁償されなかったときは警察に通報します（各製品のシリアルナンバーを登録しています）。

第7条 （反社会的勢力の排除）

貸主及び借主は、それぞれ相手方に対し、次の各号の事項を確約します。

- 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」といいます。）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。
 - 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、若しくは信用を毀損する行為

第8条 （禁止又は制限される行為）

1. 借主は、本物件の使用に当たり、下記に掲げる行為を行ってはなりません。

- 一 階段、廊下等の共用部分に物品を置くなどにより、共用部分を占拠すること。
- 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 本物件の管理会社が定めるごみ出しのルールを守らないこと。
- 四 無断で三人以上で居住すること。又は、13歳未満の者と居住すること。
- 五 銃砲、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。
- 六 大型の金庫その他の重量の大きな物品、グランドピアノなど搬入搬出に特別な道具が必要となる物品等、一般的な引っ越し荷物に含まれない物品を搬入し又は備え付けること。
- 七 排水管を腐食させ、又は詰まらせるおそれのある液体及び物質を流すこと。
- 八 大音量でテレビ、ステレオ等の操作をすること。楽器等の演奏を行うこと。
- 九 動物を飼育すること。（一時的に動物を預かる行為を含む）
- 十 麻雀、大人数での宴会を行うこと。
- 十一 ポータブル灯油ストーブを使用すること。
- 十二 他の入居者に対し、直接苦情を言うこと。
- 十三 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。
- 十四 貸主の承諾なく第三者に転貸すること。
- 十五 反社会的勢力の事務所や住居として転貸すること。

2. 借主が前項第9号の規定（禁止行為：動物を飼育すること）に違反したときは、借主は、貸主に対し、1ヶ月分の賃料相当額及び本物件の清掃料・消毒料相当額を違約金として支払わなければなりません。

第9条 （借主からの解約）

借主は、貸主に対して少なくとも1ヶ月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ます。

第10条 （契約の消滅）

本契約は、天災、地変、火災、その他貸主借主双方の責めに帰さない事由により、本物件が滅失した場合、当然に消滅します。

第11条 （明渡し時の原状回復）

1. 借主は、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りません。※細かい傷や汚れは問いません。目安は次の入居者にそのまま貸せるかどうかで判断いたします。本物件がタバコのヤニで汚れたと

きは約5万円～10万円の原状回復費用を要する可能性があります。

2. 貸主及び借主は、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、借主が行う原状回復の内容及び方法については、国土交通省の定める「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」（本契約の締結後に改訂された場合には改訂された版が適用されるものとします）の規定にもとづくものとします。

第12条 （室内への立ち入り）

1. 貸主は、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、あらかじめ借主の承諾を得て、本物件内に立ち入ることができます。
2. 借主は、正当な理由がある場合を除き、前項の規定に基づく貸主の立ち入りを拒否することはできません。
3. 貸主は、火災による延焼を防止する必要がある場合その他の緊急の必要がある場合においては、あらかじめ借主の承諾を得ることなく、貸主及び管理会社は本物件内に立ち入ることができます。この場合において、貸主は、借主の不在時に立ち入ったときは、立ち入り後その旨を借主に通知しなければなりません。

第13条 （個人情報の提供について）

1. 貸主は本建物所有者から一部の住戸を借り上げて、借主に転貸しています。貸主は借主の個人情報（氏名、電話番号）を本建物所有者及び管理会社に提供するものとし、借主はあらかじめこれに同意します。
2. 貸主は自らの判断で、借主の個人情報を警察等の公的機関に照会する場合があります。
3. 貸主は電力会社、水道局、ガス会社に借主の個人情報（氏名、電話番号）を提供できるものとし、借主はあらかじめこれに同意します。

第14条 （お部屋の移動）

室内清掃料 16,500 円（消費税込み）をお支払いいただければ、貸主が指定する部屋に移動することができます。ただし、部屋の汚損がひどく次の各号に該当する場合はお断りします。

- 一 カビの発生が著しいとき
- 二 タバコのヤニが著しいとき
- 三 壁紙、床全体の汚れがひどく、内装が必要なとき
- 四 本物件内での物の堆積又は放置、多数の動物の飼育、これらへの給餌又は給水等により、本物件における生活環境又はその周囲の生活環境が衛生上、防災上又は防犯上支障が生じる程度に不良な状態であるとき

第15条 （費用の負担）

1. 借主は、ガス、電気、水道、その他専用設備にかかる使用料金を負担するものとします。
2. 借主は、本物件の付属設備等の消耗品の交換費等（照明器具の電球の交換等）を負担するものとします。
3. 借主は、自らの故意又は過失により、本物件の水道・トイレ・浴室・給湯器等を凍結させた場合には、凍結修繕費を負担するものとします。

第16条 （借主の管理義務）

1. 借主は、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います。
2. 借主は、鍵を紛失又は破損したときは、貸主に連絡のうえ、新たに複製した鍵の交付を受けるものとします。複製にかかる費用（鍵複製費用、交通費、人件費を含む）は借主の負担とします（一律 1,000 円）。
※ティンブルキー及びカードキーの複製費用は、一律 3,000 円です（本来の複製費用はもっと高いです）。

※当社営業時間外に鍵を紛失された場合、社員による開錠対応は行っておりません。

開錠が必要な際は、0570-05-7717（リペアサービス）へ直接ご連絡ください。

3. 借主は、鍵の交換を貸主の承諾なく行ってはなりません。貸主に通知せず鍵の交換を行い、管理上緊急時の対応に支障があった場合、借主は損害賠償を負担するものとします。

4. エアコン付きの物件に設置されているエアコンは、寒冷地仕様ではありません。そのため、冬季期間中に当該エアコンを使用した場合、故障するおそれがあります。この場合において、借主の使用方法に起因してエアコンが故障したときは、借主は、その修理費用その他の損害について、賠償の責任を負うものとします。

第17条 （損害保険料の負担）

借主は、貸主が加入している火災保険にかかる損害保険料相当分を負担するものとします。

第18条 （敷金）

1. 借主は本契約に基づく債務の履行を担保するため、敷金として頭書に記載された金額を貸主に預託するものとします。ただし、敷金に利息を付けないものとします。

2. 借主は敷金をもって、本契約期間中に家賃等その他本契約に基づく借主の債務の弁済に充てることを主張することはできません。

3. 借主は敷金に関する債権を第三者に譲渡し又は他の担保の用に供してはなりません。

4. 本契約が終了して、借主が賃貸住宅内の明渡し完了した後、1ヶ月以内に貸主は借主に敷金を返還いたします。ただし、家賃等・修繕費・諸費用・損害金等借主の負担すべき債務の未払いがある場合は、これを敷金より控除できます。尚、敷金の返還は銀行振込にて行うものとし、振込に要する費用は借主の負担とします。

第19条 （契約の解除）

1. 貸主は、借主が本契約に規定する借主の義務に違反した場合において、貸主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ものとします。ただし、借主が本契約第7条（反社会的勢力の排除）の規定に違反した場合及び罪を犯し逮捕された場合には、貸主は何らの催告を要せず、直ちに本契約を解除することができるものとします。

2. 借主から聞き取った個人情報等（名称・病名・前科・生活保護受給理由等の情報を含む）が虚偽であると判明し、信頼関係の維持継続が困難である場合には、貸主は本契約を解除することができるものとします。

第20条 （管轄裁判所）

貸主及び借主は、本契約に関して裁判上の紛争が生じた場合には、訴額に応じて、札幌簡易裁判所又は札幌地方裁判所を管轄裁判所とすることに合意します。

第21条 （協議）

貸主及び借主は、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、解決するものとします。

第22条 （特約条項）

1. 借主に、重度の精神疾患、アルコール依存症または認知症（厚生労働省の「認知症高齢者の日常生活自立度判定基準Ⅱ」以上）の疑いが認められる場合は、貸主は借主に対して医療機関の受診を勧める場合があります。この際、貸主は、必要に応じて行政等の関係機関と連携を図りながら対応を進めます。

2. 前項までに定めるもののほか、本契約に関する特約事項については、頭書（6）に記載のとおりとします。

下記貸主と借主は、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、記名押印の上、各自その1通を保有する。

西暦 年 月 日

貸主	住所	札幌市豊平区中の島1条1丁目7-20			印
	氏名	株式会社めぐみ企画 代表取締役 角谷 めぐみ			
借主	氏名の ふりがな				印
	氏名				
	生年月日	西暦	年	月	日
	携帯電話				

〔 緊急連絡先 〕 なくても問題ありません。

別紙「死後事務委任契約」第3条に定める連絡先とします。室内に処分してほしくない財産などがある場合はご記入ください。

氏名の ふりがな		電話番号	
氏名		続柄	☐ 親 ☐ 子 ☐ 兄弟 ☐ 甥姪 ☐ 友人 ☐ 恋人 ☐ （ ）
住所	※ 覚えている範囲までご記入ください		
緊急連絡先 不在の理由	※ 緊急連絡先がないときは該当するところにチェックをお願いします。複数チェック可・社員代筆可 ☐ 亡くなった ☐ 不仲で連絡をとりたくない ☐ もともと親族はいない ☐ 連絡先を知らない ☐ その他（ ）		

〔 同居人情報 / 法人契約のとき入居者情報 〕

氏名の ふりがな		続柄	
氏名		生年月日	西暦 年 月 日
		電話番号	

立会人	住所	印		
	名称			
	免許番号			
	宅地建物取引士			
	氏名	印	登録番号	