

株式会社 なのはな  
ファミリーホーム井戸端 げんき  
賃貸重要事項説明書

## 賃間・賃貸 重要事項説明書

|                |               |  |                   |              |
|----------------|---------------|--|-------------------|--------------|
| 賃貸借の目的物の表示・条件等 | 名称            | ファミリーホーム 井戸端げんき                          |                   |              |
|                | 所在地           | 加古川市野口町北野 1157 番地の 29                    |                   |              |
|                | 種類            | 共同住宅 (アパート マンション) ・一戸建住宅 ( )             |                   |              |
|                | 構造・規模         | 鉄骨造・鉄筋コンクリート造・鉄骨鉄筋コンクリート造・軽量鉄骨造・木造・ 1 階建 |                   |              |
|                | 契約面積          | 棟  | 階                 | 号室 $m^2$ 間取り |
|                | 所有者と甲が異なる場合   | 所有者氏名 江口 龍之介・江口 英子 甲との関係 :               |                   |              |
|                | 住 所           | 加古川市野口町北野 1238 番地の 11                    |                   |              |
|                | 賃料            | 月額                                       | 50,000 円          |              |
|                | 共益費           | 月額                                       | 10,000 円          |              |
|                | 年会費           | 年更新                                      | 55,000 円          |              |
|                | 電気            | 有り                                       | 「各部屋」             |              |
|                | ガス            | 有り                                       | 「キッチン」、「リビング」     |              |
|                | 水道            | 有り                                       | 「キッチン・洗面所・風呂場・庭先」 |              |
|                | トイレ           | 2  | 室                 |              |
|                | 洗面所           | 1  | 室                 |              |
|                | 風呂場           | 1  | 室                 |              |
|                | ダイニング<br>キッチン | 1  | 室                 |              |
|                | リビング          | 1  | 室                 |              |
|                | 居室            | 6  | 室                 |              |
|                | 屋根裏部屋         | 1  | 室                 |              |
|                | エアコン          | 各居室 6 室・リビング 1 室                         |                   |              |
|                | 自動火災通報装置      | ダイニングキッチン                                |                   |              |
|                | 火災感知機         | 各居室 6 室、リビング、ダイニングキッチン、トイレ、洗面所<br>廊下     |                   |              |
|                | 消火器           | 廊下 1 ヶ所                                  |                   |              |
|                | 非常誘導灯         | 廊下 3 ヶ所                                  |                   |              |
|                | スプリンクラー       | 各居室 6 室、リビング、ダイニングキッチン、洗面所、廊下            |                   |              |

## 契 約 条 項

### 第1条（目的物）

- 1 甲は乙に対し賃貸契約書の標記の物件（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 契約期間は賃貸契約書の標記の物件（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
- 4 本契約が更新される場合には乙は甲に対し賃貸契約書の標記の物件（B）の年会費を支払わなければならない。

### 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 乙は賃貸契約書の標記の物件（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。計算は30日計算とする。但し退去時には1ヶ月分を支払うものとする。
- 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（共益費）

- 1 乙は共益費を賃貸契約書の標記の物件（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共益費は日割り計算した額とする。計算は30日計算とする。但し退去時には1ヶ月分を支払うものとする。
- 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共益費を支払わなければならない。
- 4 甲及び乙は共益費が前条第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。

### 第6条（年会費）

- 1 乙は本契約をするにあたって賃貸契約書の標記の物件（B）の年会費を本契約締結と同時に甲に支払うものとする。
- 2 乙は本物件を明け渡すまで年会費として契約時、契約1年後ごとに同額を月額料金と一緒に支払うものとする。
- 3 年会費は、居室内の修繕積立費・清掃費等として頂くものとする。
- 4 年会費期間内に退去した場合でもその年の年会費は返金する事はできないものとする。

### 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全部または一部につき賃借権を譲渡したまは転貸してはならない。
- 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甲の許可なく行ってはならない。
- 4 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 乙は管理規程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・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。
  - ① 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。
  - ② 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賃貸契約書の別表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。賃貸契約書の別表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 年会費・賃料・共益費・必要な場合の付属利用料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。
  - ③ 乙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他の居住者、近隣の居住者の平穏を害するおそれのある行為があった場合。
  - ④ 乙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6ヶ月以上長期入院などの場合、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さなければならない。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さなければならない。
- 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、乙の年会費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、年会費にて費用負担するものとする。追加工事などの場合には別途の費用負担にて原状回復をするものとする。
- 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退去するものとする。
- 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る。

#### 第16条（損害賠償）

- 1 乙が賃料・共益費の支払いを遅滞したときは年1.4. 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ん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。

以上重要事項説明を理解しました。本書2通を作成し甲乙丙はこれに署名捺印した後に甲乙各1通を保有する。

令和 年 月 日

|         |   |
|---------|---|
| 貸主・甲    | (フリガナ)<br>住 所 〒675-0011 加古川市野口町北野 1157 番地の 29<br>電話番号 079-451-6638<br>(フリガナ) カブシキガイシャ ナノハナ<br>氏 名 株式会社 なのはな 印 |
| 借主・乙    | (フリガナ)<br>住 所 〒<br>電話番号<br>(フリガナ)<br>氏 名 印  |
| 連帯保証人・丙 | (フリガナ)<br>住 所 〒<br>電話番号<br>(フリガナ)<br>氏 名 印  |
| 連帯保証人・丙 | (フリガナ)<br>住 所 〒<br>電話番号<br>(フリガナ)<br>氏 名 印  |

|         |    |  |       |  |
|---------|----|--|-------|--|
| 緊急時の連絡先 | 氏名 |  | 乙との関係 |  |
|         | 住所 |  | 電話番号  |  |