

契約番号 4200537 - 部屋番号 0103 - 02

貸室賃貸借契約書

物件名称	ワンダブル			号室	103
所在地	〒422-8077 静岡県静岡市駿河区大和2丁目7番16				
構造	重量鉄骨造	間取り	1K	面積	31.58m ²
契約期間	2025年12月20日 ~ 2027年12月31日				
敷金	33,000円	駐車料	月額 11,000円(税込)		
礼金	69,000円	町内会費	月額 300円		
鍵交換費用	16,500円(税込)	シャーメゾンライフサポート	月額 1,320円(税込)		
ハウスクリーニング費	55,000円(税込)				
家賃	月額 69,000円				
共益費	月額 8,700円			月額合計	90,320円
契約の更新に際し、乙が甲に支払う更新料		新賃料の1ヶ月分	更新後の契約期間	2年	

貸主(甲)	<p>静岡県静岡市駿河区稻川2丁目 1-1 伊丹静岡駅南ビル1階 積水ハウスシャーメゾンPM中部株式会社 静岡賃貸営業所 所長 佐藤 充亮 TEL: 0570-030-218</p> 
-------	---

借主(乙)	住所	〒422-8006 静岡県静岡市駿河区曲金4丁目6番-1 304号	捺印
	氏名	フリガナ 上村 岳斗	電子署名につき省略

居住者	氏名	年齢	続柄	氏名	年齢	続柄
	カミムラ タカト 上村 岳斗	26	本人			

駐車場	駐車位置	P008	車種	ノート	ナンバー	ノート名古屋553ろ1107
-----	------	------	----	-----	------	----------------

ポストダイヤル	左へ2回1 右へ1回7
---------	-------------

媒介	宅地建物取引業者 ㈱山晃住宅 エイブルネットワーク静岡南店 国土交通大臣免許(5)第6928号	宅地建物取引業者 宅地建物取引士 木下 尚起 登録番号(奈良)第8965号
----	---	--

お客様情報の取り扱いについて
弊社は、お預かりした大切なお客様情報を、「住まい」「住環境」「街づくり」全般に及ぶ積水ハウスグループの事業を営む中で、グループ会社各社とともに、次の各目的にて適切に利用させていただいております。
(1) 積水ハウスグループの事業における各種商品・サービスの提供及びこれらのアフターサービスの提供
(2) 商品・サービス提供に関する各種手続(融資、許認可取得、登記等)の支援、取次
(3) 積水ハウスグループの事業における営業活動(商品・サービスに関する資料等の送付又はお届け、資産活用関連情報提供等)
(4) 商品・サービスの開発、改善
(5) 上記各目的に付帯する事項

弊社は、お預かりした情報の保護に万全を期すことはもとより、ご本人に関する情報の開示・利用停止等のご請求やその他お客様情報に関するご相談を承る窓口を次のとおり設置し、お客様の為の利用を心がけて参ります。

積水ハウスシャーメゾンPM中部株式会社 総務経理部
〒450-0002 名古屋市中村区名駅4丁目24番16号 広小路ガーデンアベニュー
TEL: 052-541-2215 E-mail: fcu-ojs@sekisuihouse.co.jp

弊社「お客様情報保護方針」の全文は、弊社ウェブサイト(<https://www.sekisuihouse-f-chubu.co.jp/privacypolicy/>)において公表しており、本社、各営業所においても紙面を常備しております。

特約事項
<自動車保管場所使用承諾証明書発行費用>5,500円(消費税込)
【短期解約違約金に関する事項】
1 乙は、契約期間の開始日から1年を経過する日より前に本契約を終了しようとするときは、甲に対して1か月分の家賃相当額を支払わなければなりません。ただし、乙の責によらない理由で本契約が終了した場合は、この限りではありません。
2 前項の金員は賃料等ならびに乙が負担すべき修繕費用および原状回復費用、その他の本契約に基づき乙が負担すべき債務等の精算と併せて支払うものとします。
【入居者売電に関する事項】(名義はPM各社、振込先は入居者)
1 入居者は、本物件に設置された太陽光発電設備(以下「発電設備」といいます。)により発電された電気を自己の為に使用することができ、また、余剰電気の売電収入を得ることができます。ただし、余剰電気の売電単価は売却先の電力会社または売電開始からの経過年数によって変更になる場合があることを、入居者は予め了承するものとします。
2 入居者は、前項の電気の自己利用および売電収入を得るため、電気の供給契約(電気の開栓)を行ったうえで、別途売電収入の振込先を指定するための書類を甲に提出するものとします。甲は受領した当該契約書類を速やかに電力会社に提出しますが、売電収入の入金は電力会社の手続き完了後となることを、入居者は予め了承するものとします。
3 発電設備の異常または故障等により発電量の減少または発電不能期間が発生し、これにより入居者に損害が発生したとしても、甲は、その損害を補償しないものとします。
【ペット飼育に関する事項】
1 甲は、乙に対してペットの飼育(室内小型犬と猫合計1匹まで)を承諾します。ただし、乙は、ペット飼育開始前までに甲に対して「ペット飼育申請書兼誓約書」を飼育するペット一匹あたり一枚提出するものとします。
2 前項の場合において、申請されたペットが本物件で飼育を禁止するペットだった場合、乙が虚偽の内容を申請した場合、または申請書の提出を怠った場合、甲は、ペット飼育の承諾を取り消すことができます。
3 乙は、ペットの飼育を希望しない場合は、本物件がペット飼育可能な物件であることを承諾のうえ、本契約を締結することを確認するとともに、契約開始後ペットの飼育を希望する場合は、前二項の定めを適用します。
【以下余白】

【ペット飼育に関する事項】
1 甲は、乙に対してペットの飼育(室内小型犬と猫合計1匹まで)を承諾します。ただし、乙は、ペット飼育開始前までに甲に対して「ペット飼育申請書兼誓約書」を飼育するペット一匹あたり一枚提出するものとします。
2 前項の場合において、申請されたペットが本物件で飼育を禁止するペットだった場合、乙が虚偽の内容を申請した場合、または申請書の提出を怠った場合、甲は、ペット飼育の承諾を取り消すことができます。
3 乙は、ペットの飼育を希望しない場合は、本物件がペット飼育可能な物件であることを承諾のうえ、本契約を締結することを確認するとともに、契約開始後ペットの飼育を希望する場合は、前二項の定めを適用します。
【以下余白】

支払方法	信販会社(オリコオンライン) ・会社 積水ハウスシャーメゾンパートナーズ株式会社	家賃決済利用	振替日	27日	(金融機関休業日の場合 は翌営業日)	解約(退去) 通知期限	解約(退去)の2ヶ月前
新規契約時の事務手数料および毎月のお支払い額に対して保証料がかかります。 保証料等の金額についてはらくらくパートナー利用契約書をご参照ください。							

甲および乙は、標記の物件（以下「本物件」といいます。）について、以下の条項により、賃貸借契約（以下「本契約」といいます。）を締結しました。

第1条（契約期間）

- 1 本契約の契約期間は標記のとおりとします。
- 2 契約期間が満了する前に、以下のいずれかの意思表示がなかった場合は、本契約は更新されるものとします。なお、更新後の契約期間は2年とし、以後同様とします。

- ① 乙からの書面等による契約期間満了の2か月前までの契約終了の意思表示
- ② 甲からの書面等による契約期間満了の6か月前までの更新拒絶の意思表示

第2条（使用目的）

乙は、標記の借主および居住者（以下、「入居者」といいます。）の居住のみを目的として本物件を使用し、営業等他の目的に使用してはならないものとします。

第3条（賃料および共益費）

- 1 乙は、翌月分の家賃および共益費等（以下「賃料等」といいます。）を、標記の支払方法に従い支払うものとします。
- 2 1か月に満たない期間の賃料等は、契約開始月については暦日数で日割計算した額とし、契約終了月については日割計算を行わないものとします。
- 3 甲および乙は、以下のいずれかの事由により賃料等が不相当となったときは、協議のうえ、賃料等を改定することができるものとします。

- ① 本物件にかかる租税その他の負担の増減
- ② 設備の追加・交換や改装の状況
- ③ 諸物価の上昇その他の経済事情の変動
- ④ 近傍同種の建物との比較

第4条（遅延損害金）

乙は、賃料等その他の甲に対する金銭の支払いを怠ったときは、支払期日の翌日から支払日まで年14.6%の割合による遅延損害金および遅延により甲に生じた督促手続きに要した費用を支払うものとします。

第5条（契約一時金／礼金）

乙は、本契約締結時に標記の契約一時金または礼金を、甲に支払うものとします。なお、契約一時金および礼金は、本物件の借主となるための対価であり、第18条第4項に定める場合を除き、いかなる理由をもってしても返還されないものとします。

第6条（敷金）

- 1 乙は、本契約から生じる一切の債務の担保として、標記の敷金を本契約締結時に甲に交付するものとします。
- 2 甲は、乙が本契約から生じる債務を履行しないときは、敷金をもってその債務の弁済に充てることができるものとします。この場合において、乙は、甲からの充当した旨の連絡を受けてから7日以内に敷金の不足額を甲に交付しなければならないものとします。
- 3 乙は、敷金をもって本契約から生じる債務の弁済に充てることを請求できないものとします。
- 4 乙は、敷金の返還請求権を第三者に譲渡し、または担保に供することはできないものとします。
- 5 甲は、本物件明渡し確認後、明渡し時の修繕義務に伴う費用負担について協議が継続している場合を除き、1か月以内に乙に敷金を返還します。ただし、甲は、賃料等ならびに乙が負担すべき修繕費用および原状回復費用、その他の本契約に基づき乙が負担すべき債務がある場合には、敷金から差し引くことができます。なお、敷金返還時の手数料等は乙の負担とし、利息は付さないものとします。
- 6 甲は、前項ただし書きに基づき敷金から乙の負担すべき債務を差し引く場合には、精算書等により各債務の金額を明示します。
- 7 本物件の明渡し後、乙が家賃債務保証会社に対して負担する債務があり、敷金返還請求権をその債務の担保に供している場合は、甲は、その家賃債務保証会社の請求に基づき第5項の差し引き精算後における敷金をその家賃債務保証会社に支払います。

第7条（更新料）

乙は、甲に対し、第1条第2項記載の更新があった場合、更新後の契約期間に対する初回の賃料等支払いに併せて標記の更新料を支払うものとします。

第8条（支払いに関する費用）

- 1 乙から甲に対して支払う金銭の振込みまたは口座振替の手数料等は乙が負担するものとします。
- 2 甲は、本契約に基づく乙の支払いに対し、領収証を発行しません。

第9条（鍵）

- 1 甲は、乙に本物件の鍵を交付（デジタルロック式鍵の場合は初期鍵番号を通知する等、交付に準じる方法を実施）します。なお、鍵の追加交付に要する費用は乙の負担となります。
- 2 紛失・盗難等により鍵の交換が必要となった場合、乙は、遅滞なく甲に通知し、乙の負担により鍵およびシリコンダーレの交換を甲の指定する業者により行うものとします。
- 3 本契約の終了により本物件を明渡す場合、乙は、すべての鍵を甲に返還するものとします。

第10条（入居中の修繕義務と費用負担）

- 1 甲は、乙が本物件を使用するために必要な修繕を行います。ただし、入居者の故意・過失、通常の使用を超える使用など、入居者の責に帰すべき事由によるものであるときは、その費用は乙の負担とするものとします。
- 2 前項の定めにかかわらず、以下のいずれかに該当する場合、入居中における通常損耗・経年変化であっても、甲は修繕義務を免れるものとします。この場合、乙は、甲の承諾を得ることなく修繕を行うものとします。
 - ① 甲が本契約に基づき提供する設備がないとき
 - ② 本物件の利用に支障がないとき
 - ③ 軽微な修繕（畳表の取替え・裏返し、障子紙の張替え、襖紙の張替え、電球・蛍光灯・ヒューズ・電池・給水・排水栓（パッキン）・その他の消耗品の取替え等）であるとき
 - ④ 修繕に要する費用が賃料等に比較して不相応に過大なとき
 - ⑤ 修繕が不可能であるとき

- 3 第1項の定めに基づき甲が修繕を行う場合、甲は、事前に乙に通知するものとし、乙は、正当な理由がある場合を除き、甲が行う修繕について認容し協力する義務を負い、その修繕の実施を拒否することはできないものとします。乙が甲による修繕を拒否した場合、乙は、これにより生じた損害について甲に賠償請求することはできず、修繕されていないことを理由に甲への賃料等の支払いを拒否することはできないものとします。
- 4 乙は、本物件に修繕をする箇所を見たときは、すみやかに甲に通知し、甲の指示に従うものとします。乙がこの通知を怠り、または遅延したことによって、本物件または本物件を含む建物等に損害を及ぼしたときは、乙は、その損害の全部を賠償するものとします。

第11条（諸費用の負担）

- 1 本物件の電気・ガス・上下水道・電話等の使用料および町内会費等は、契約期間の始期から明渡し日までの分は全額乙が負担するものとします。
- 2 乙は、町内会加入の要請があった場合、加入するとともに町内会費を負担しなければならないものとします。

第12条（一部滅失等による賃料の減額等）

- 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、それが入居者の責に帰することができない事由によるものであるときは、家賃は、その使用できなくなった部分の割合に応じて、減額されます。この場合、甲および乙は、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します。なお、修繕等のために通常要する期間および入居者の都合により修繕等ができなかった期間については減額の対象になりません。

第13条（甲への届出事項）

- 乙は、以下のいずれかの事項に該当した場合は、すみやかに書面または電磁的方法により甲に届け出なければならないものとします。

- ① 入居時に届け出た事項に変更（出生・死亡による入居者の変動を含みます。）があったとき

② 本物件を1か月以上の長期にわたって不在にするとき

第14条（善管注意義務等）

- 1 乙は、善良な管理者の注意をもって本物件を使用しなければならないものとします。
- 2 乙は、本契約および甲の定める使用規則等があるときはその定めに従わなければならぬものとします。
- 3 乙は、他の入居者に前二項の定めを遵守させなければならないものとします。
- 4 入居者または来訪者等が故意・過失もしくは第1項および第2項の義務に違反して甲または第三者に損害を与えた場合、乙は、乙の責任において甲またはその第三者にその損害を賠償しなければならぬものとします。

第15条（反社会的勢力の排除等）

- 1 甲および乙は、それぞれ相手方に対し、以下の事項を現在および将来にわたって確約するものとします。
 - ① 自らまたは他の入居者が、暴力団、暴力団関係企業、総会屋もしくはこれらに準ずる者またはその構成員（以下総称して「反社会的勢力」といいます。）ではないこと
 - ② 自らの役員が反社会的勢力ではないこと
 - ③ 反社会的勢力に自己の名義を利用させ、本契約を締結するものでないこと
 - ④ 自らまたは第三者を利用して、以下の行為をしないこと
 - ア 相手方に対する脅迫的な言動または暴力を用いる行為
 - イ 偽計または威力を用いて相手方の業務を妨害し、または信用を毀損する行為
- 2 乙は、本物件の使用にあたり以下の行為をしてはならないものとし、他の入居者に対してこれを遵守させなければならないものとします。
 - ① 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
 - ② 本物件または本物件の周辺において、著しく粗野もしくは乱暴な言動を行い、または威勢を示すことにより、付近の住民または通行人に不安を覚えさせること
 - ③ 本物件に反社会的勢力を居住させ、または反復継続して反社会的勢力を出入りさせること

第16条（禁止・制限事項等）

- 1 乙は、事前に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いて、以下の行為をしてはならないものとします。
 - ① 貸借権を譲渡し、または転貸すること
 - ② 標記の居住者および第13条に基づく届出をした者以外の者を同居させ、または本物件を使用させること
 - ③ ペットその他動物の持ち込み、飼育等をすること（ただし、法令に基づく補助犬等を除きます。）
 - ④ 共用部分（階段、廊下等）または敷地内に物を置くこと
 - ⑤ 大型の金庫・ピアノ等の重量物を搬入し、または備え付けること
 - ⑥ 本物件の増築・改築・移転・改造もしくは模様替えまたは本物件の敷地内に工作物の設置等を行うこと
- 2 乙は、本物件の使用にあたり、以下の行為をしてはならないものとします。
 - ① 銃砲、刀剣類、爆発性・発火性を有する危険な物品、有毒物等の製造・持ち込み・保管をすること
 - ② 球のいかんにかかわらず多人数での集会、宴会および寝泊りをすること
 - ③ 排水管を腐食させ、または詰まらせるおそれのある液体、物質等を流すこと
 - ④ 共用部分（階段、廊下等）または敷地内を専用的に使用、占拠または植栽すること
 - ⑤ 騒音・異臭の発生、その他環境、衛生を害すること
 - ⑥ 公序良俗に反する行為、本物件に損害を与える行為、本物件の管理に支障を及ぼす行為、近隣への迷惑となる行為、またはそれらのおそれのある行為、その他本契約で禁止されている行為をなすこと
- 3 乙は、以下の事項を遵守しなければならないものとします。
 - ① 指定の場所以外に駐車、駐輪をしないこと
 - ② 共用部分の美化に心がけ、ゴミ等の搬出についての地域ルールに従うこと
- 4 乙は、他の入居者および来訪者等に前三項の定めを遵守させなければならないものとします。

第17条（契約の解除）

- 1 甲は、乙が以下のいずれかに該当した場合において、相当の期間を定めてその義務の履行を催告したにもかかわらず、その期間内に是正されないときは、本契約を解除することができるものとします。
 - ① 甲または家賃債務保証会社への賃料等の支払いを遅延し、その額が賃料等相当額の3か月以上となったとき
 - ② 第10条第1項に定める乙の負担となる費用の支払いを怠ったとき
 - ③ 第23条第4項に定める家賃債務保証会社との保証委託契約の締結または連帯保証人の追加・変更等の義務に違反したとき
- 2 甲は、乙が以下のいずれかに該当した場合において、相当の期間を定めてその義務の履行を催告したにもかかわらず、その期間内に是正されず、本契約の継続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ものとします。

- ① 第2条に定める使用目的に違反したとき
- ② 第13条に定める甲への届出を怠ったとき
- ③ 第14条に定める義務に違反したとき
- ④ 第16条に定める禁止・制限事項等に違反したとき
- ⑤ その他乙が本契約に定める事項に違反し、または乙の義務を履行しないとき

- 3 乙が以下のいずれかに該当したときは、甲は何らの通知催告を要せずに本契約を解除できるものとします。
 - ① 入居申込書または本契約書への虚偽記載その他不正な方法により入居したことが発覚したとき
 - ② 入居者について第15条第1項の確約に反する事実が判明したとき、または契約締結後に、入居者もしくは乙の役員が反社会的勢力に該当したとき
 - ③ 入居者が第15条第2項各号に定める行為をしたとき
 - ④ 乙が法人の場合において、解散し、または破産・特別清算・競売・強制執行・民事再生・会社更生等の開始決定があったとき
- 4 甲について第15条第1項の確約に反する事実が判明したとき、または契約締結後に、甲もしくは甲の役員が反社会的勢力に該当したときは、乙は何らの通知催告を要せずに本契約を解除できるものとします。

第18条（解約の申し込み）

- 1 甲は、解約しようとする日の6か月前までに、乙に書面で申し入れることにより本契約を解約できるものとします。
- 2 乙は、標記の解約（退去）通知期限までに、甲に書面（電磁的方法を含みます。）で申し入れることにより本契約を解約できるものとします（乙が本契約を解約しようとする日を、以下「解約希望日」といいます。）。
- 3 前項の定めにかかわらず、前項の申し入れの日から解約希望日までの期間が解約（退去）通知期限に記載の期間（この項において、解約（退去）通知期限に記載の「期限」は「期間」に読み替えるものとします。）に満たない場合、乙は、甲に対し、第20条に定める明渡し日より解約（退去）通知期限に記載の期間を経過する日までの期間に相当する賃料等と同額を支払うことにより、直ちに本契約を解約することができるものとします。なお、乙が甲に対して支払う金員については、第3条第2項の定めを準用するものとします。
- 4 乙は、本契約締結後、標記の契約期間開始前においては、1か月分の賃料等相当額を甲に支払うことにより本契約を解約することができるものとします。この場合、甲は受領済みの敷金、契約一時金または礼金を返金します。

第19条（契約の終了）

- 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ときは、本契約は終了します。

第20条（明渡し）

- 1 乙は、解約希望日までに、本物件を明け渡さなければならないものとします。
- 2 乙は、前項の明渡しをすると、明渡し日を事前に甲に通知しなければならないものとします。
- 3 第1項の明渡しをもって、本契約は終了するものとします。
- 4 乙は、第1項の明渡しにおいて、甲に対し、有益費の償還、移転料、立退き料等名目のいかんにかかわらず本契約に定めるもの以外のいかなる金銭の請求はできないものとします。

第21条（原状回復義務等）

- 1 乙は、前条の明渡しにおいては、本物件内の動産類および本物件に付属した物を収去しなければならないものとします。なお、明渡し時に残置物があるときは、乙は、その所有権を放棄し、乙の費用負担において甲が任意に処分することに異議を述べないものとします。
- 2 乙は、前条の明渡しにおいては、原状回復工事に関する確認書の内容に従い、本物件を原状回復しなければならないものとします。
- 3 乙は、理由のいかんにかかわらず、造作等の甲への買取請求をすることはできないものとします。

第22条（立入り）

- 1 甲は、本物件の防火、保全その他本物件の管理上必要がある場合、事前に入居者の承諾を得て本物件に立ち入ることができ、入居者は正当な理由がある場合を除き、甲の立入りを拒否することはできないものとします。
- 2 甲は、火災・犯罪・救護その他緊急を要する場合、または法令に基づき官署が立入りを求めた場合、事前に入居者の承諾を得ることなく本物件に立ち入ることができるものとします。

第23条（家賃債務保証会社／連帯保証人）

- 1 乙は、本契約の締結とともに、甲の指定する家賃債務保証会社と保証委託契約を締結するものとします。
- 2 乙は、締結した保証委託契約が本契約の有効期間内に終了した場合、甲の指定する家賃債務保証会社と新たに保証委託契約を締結するものとします。
- 3 乙は、甲の承諾を得て、第1項および前項の保証委託契約の締結に代えて連帯保証人を選任することができるものとします。
- 4 乙は、前項の連帯保証人を選任した場合において、連帯保証人が以下のいずれかに該当した場合は、すみやかに甲に通知し、甲が必要と認めるときは、甲の指定する家賃債務保証会社との保証委託契約の締結または連帯保証人に対するその情報の提供を求めることがあります。

第24条（乙の損害保険加入の義務）

- 1 乙は、入居時および本契約の存続中は、個人賠償責任補償特約および借家人賠償責任補償特約を付帯した甲が指定する損害保険に加入しなければならないものとします。ただし、甲が指定する損害保険の補償内容と同程度の特約を付帯した他保険に加入する場合は、この限りではありません。
- 2 乙は、前項の加入した保険の内容について甲に報告しなければならないものとします。
- 3 乙は、保険金支払いの対象となる事故が発生した場合には、すみやかに保険金請求手を行わなければならないものとします。

第25条（契約の性質および地位の承継）

- 1 甲と本物件の所有者等との賃貸借契約が終了した場合、本契約に基づく貸主の地位は、当然に所有者等に承継されるものとします。
- 2 前項の場合