重要事項説明書（賃貸借）

重要事項説明書（賃貸借）

賃借人：實田 正雄 様

貸主は、賃借人に対し、下記物件の賃貸借契約の締結に先立ち、契約に関する重要な事項を次のとおり説明します。

【貸主】
法人名　株式会社dhpケアマネジメント
代表者　代表取締役 吉田 俊輔
所在地　〒541-0058 大阪府大阪市中央区南久宝寺町四丁目5番17号 アップウェル船場 2F

【本物件の表示】
物件名：いいすまい塚本（パシフィック塚本）
部屋番号：210
所在地：大阪市西淀川区野里一丁目32-14
種類・構造：鉄骨造7階建 総戸数96戸・面積15.21㎡（但し造作一式付）
居室面積：15.21㎡

【付帯設備】
バス・トイレ：各居室／水道：公営／電気：100V／冷暖房：エアコン完備／その他：冷蔵庫
※ガス・電気は各自で個別契約・自己支払となります。

【賃貸条件】
家賃：月額 40,000 円
共益費：月額 5,000 円
管理費：月額 5,000 円
水道代：月額 2,000 円
火災保険料：22,000 円（2年毎・当社指定保険会社）
礼金：138,000 円
契約期間：2026年7月15日 から 2026年7月14日 まで

【契約期間・更新】
契約期間は上記のとおりです。期間満了の1ヶ月前までに貸主・賃借人いずれからも書面による申し出がない場合、賃料等を除き同一条件で更新されます。

【解約予告】
賃借人は、退去を希望する場合、退去日の1ヶ月前までに解約通知書により貸主に予告するものとします。予告期間に不足する場合は、不足分の賃料・共益費・管理費等を申し受けます。

【敷金・原状回復】

契約終了時、賃借人は自己の費用で本物件を契約締結時の原状に復し、貸主に明け渡すものとします（日常生活による自然損耗を除く）。預託金がある場合は、未払債務・原状回復費用等を差し引いた残額を返還します。

【禁止事項】
貸主の書面による承諾のない増改築・模様替え・転貸、共用部分の用途外使用、近隣に迷惑を及ぼす行為（騒音・ペットの飼育等）、反社会的勢力の利用その他公序良俗に反する行為を禁止します。

【生活保護受給者の場合】
賃借人が生活保護を受給している場合、住宅扶助費について保護の実施機関による代理納付の方法により賃料等を支払うことができるものとします。この場合、賃借人は代理納付に必要な手続に協力するものとします。

【火災保険】
賃借人は、貸主指定の賠償責任保険付きの家財保険に加入するものとします。

【苦情・連絡先】
本物件・本契約に関するお問い合わせ・苦情は、貸主（上記連絡先）までお申し出ください。

【説明・同意】
私は、本重要事項説明書について説明を受け、その内容を理解した上で、賃貸借契約を締結します。

説明年月日：2026年7月15日
賃借人氏名：實田 正雄

賃貸借契約書

契約種別: 入居契約

賃貸借契約書

【物件の表示】
物件名：いいすまい塚本（パシフィック塚本）
部屋番号：210
所在地：大阪市西淀川区野里一丁目32-14
構造・面積：鉄骨造7階建 総戸数96戸・面積15.21㎡（但し造作一式付）

【契約期間及び使用目的】
契約期間：2026年7月15日 から 2026年7月14日 まで
使用目的：住居

【賃貸借契約条件】
賃料：月額 40,000 円
共益費：月額 5,000 円
管理費：月額 5,000 円
水道料金：月額 2,000 円
月額合計：52,000 円
礼金：138,000 円
火災保険料：22,000 円
解約通知予告義務期間：借主は退去1ヶ月前迄に解約通知書にて予告すること

【支払方法】
振込先：GMOあおぞらネット銀行 法人営業部 普通2604720 ｶ)ﾃﾞｨｰｴｯﾁﾋﾟｰｹｱﾏﾈｼﾞﾒﾝﾄ（振込）

頭書の物件について賃貸借契約を次の通り締結し、その証として本契約書を作成し、甲乙各自がこれを保有する。

貸主（以下「甲」という）
　所在地　〒541-0058 大阪府大阪市中央区南久宝寺町四丁目5番17号 アップウェル船場 2F
　名称　　株式会社dhpケアマネジメント
　代表者　代表取締役 吉田 俊輔

借主（以下「乙」という）
　住所　　＿＿＿＿＿＿
　氏名　　實田 正雄
　勤務先　なし
　連絡先　＿＿＿＿＿＿

連帯保証人（以下「丙」という）

住所　＿＿＿＿＿＿
氏名　なし
連絡先　＿＿＿＿＿＿
続柄　＿＿＿＿＿＿

第1条（総則）
頭書の貸主を甲、借主を乙、乙の連帯保証人を丙とし、甲乙丙間に次の通り住居の賃貸借契約を締結する。この賃貸借契約の目的物件、契約期間、保証金、敷金、礼金、賃料、共益費、管理費、更新料、使用目的、入居者、退去時控除額、解約通知義務は頭書の通りとする。

第2条（契約期間）
頭書の契約期間満了の１ヶ月前までに甲、乙のいずれからも書面による異議申し出のない場合は賃料、共益費、管理費等を除いて同一条件にて更新されるものとし、以後も同様とする。

第3条（賃料、共益費、管理費、その他必要条件費）
1 乙は、毎月末日までに翌月分の賃料、共益費、管理費、その他必要費を頭書の支払方法により支払う。（振込支払の時の振込料は乙の負担とする。）
2 この契約が月の途中で締結された時は締結月の賃料、共益費、管理費、その他必要経費は日割計算とし、この契約が月の途中で終了したときは日割計算をせず終了月分全額支払う。
3 将来公租公課の増額、物価、目的物件またはその敷地の価格の高騰、近隣の賃料の上昇により、賃料または共益費、管理費、その他必要費が不相当に低廉となったときは、甲はこれらを増額することができる。
4 乙は甲に賃料、共益費、管理費、その他必要経費、諸立替金等の支払期日にその支払いを延滞したときには、完済になるまで日歩4銭（１万円につき１日4円）の割合で損害金を支払う。

第4条（保証金　契約の時）
1 乙は甲に対し、この契約の締結時に頭書の保証金を預託するものとし本証をもって保証金の預り証とする。
2 保証金には利息を附さず、この契約が終了し、乙が目的物件の明渡し、その他この契約による乙の債務の履行を完了した後１ヶ月以内に頭書の退去時控除額を差引いた残金を甲より乙に返還する。この控除額は甲の取得とする。（返還金振込の時の振込料は乙の負担とする。）
3 乙に、この契約による債務の不履行があるときは、甲は何時でも保証金を本条第2項の返還金額の範囲内でその弁済に充当することができる。但し、乙よりこの充当を請求できない。
4 保証金の返還請求権を他に譲渡し、または担保として提供することはできない。

第5条（敷金　契約の時）
1 乙は甲に対し、この契約の締結時に頭書の敷金を預託するものとし本証をもって敷金の預かり証とする。
2 敷金には利息を附さず、この契約が終了し、乙が目的物件の明渡し、その他この契約による乙の債務の履行を完了した後１ヵ月以内に甲は乙にこれを全額返還する。（返還金振込の時の振込料は乙の負担とする。）
3 乙に、この契約による債務の不履行があるときは、甲はその債務の履行完了時迄敷金の返還を保留できる。また、甲は任意に敷金をもって乙の債務弁済に充てる事ができる。但し、乙よりこの充当を請求することはできない。

4 敷金の返還請求権を他に譲渡し、または担保として提供することはできない。
5 乙はこの契約が終了した時は、遅滞なく目的物件を乙の費用でこの契約締結時点の原状に復し（原状復帰義務、第21条参照）甲に明渡す。
6 乙が原状回復の措置をとらなかったときは、甲は自らその措置をとることができ、これに要した費用は乙の負担とする。

第6条（礼金　契約の時）
1 乙は甲に対し、この契約の締結時に頭書の礼金を支払うものとする。
2 礼金はこの契約が終了し、または第12条第1項のときも乙が目的物件の明渡し、その他この契約による乙の債務の履行を完了しても甲は一切この礼金の返還はしないものとする。
3 乙は、この契約が終了したときは、遅滞なく目的物件を乙の費用でこの契約締結時の原状に復し、甲に明渡す。但し、日常生活による自然損傷および消耗はのぞく。

第7条（転貸の条件等）
1 甲は、転貸の条件を乙に通知し、乙が了承した事で本物件を転貸することを承諾する。
2 乙は、前項の転貸の条件について、その遵守の状況を、甲の求めに応じ報告しなければならない。

第8条（地位の承継）
1 本契約が終了した場合には、甲は、転貸借契約における乙の転貸人の地位を当然に承継する。
2 前項の場合、乙は、転借人から預かっている敷金、賃貸借契約書、その他地位の承継に際し必要な書類を甲に引き渡さなければならない。

第9条（原状変更）
1 乙が目的物件を改造、模様替え、その他原状を変更するときは予め甲の書面による承諾を受けなければならない。
2 本契約による甲の承諾を受けて原状を変更した場合、契約終了時における明渡しの時、甲が原状回復を希望しない場合は、無償にて残置し乙は甲に何等請求はしないものとする。

第10条（不在申出）
入居者全員が2週間以上目的物件を留守にするときは、事前にその旨を申し出、甲の承諾を得なければならない。また必ずしも甲はこれを承諾するとは限らない。

第11条（立入）
甲は、目的物件の維持、修繕、防犯等のため必要のあるときは、これに立入る事ができる。この場合、予め乙に承諾を受ける。但し、緊急のときはこの限りでない。

第12条（契約の消滅）
1 目的物件が法令または公共事業施工のため取り壊され、または使用不能となったとき、或いは、天災地変、火災等によって損壊したときは、本契約は当然に効力を失う。この場合乙は直ちに目的物件を甲に明渡し返還する。
2 本賃貸借契約が保証金契約のとき、前項の場合甲は保証金全額を乙に返還する。但し、第4条第3項の債務充当権を失わない。
3 本賃貸借契約が礼金契約のとき、前項の場合、甲は礼金全額を乙に一切返還しない。

第13条（損害賠償）
1 乙（同居者および訪問者などを含む）が善良な管理者の注意義務に違反して、目的物件に損害を与えたときは、乙は甲の受けた損害を賠償する。
2 盗難、その他甲、乙、いずれの責任にも帰すことのできない事由によって生じた損害は、甲、乙お互いにその賠償を請求できない。但し、有責第三者に対する損害賠償請求を妨げるものではない。

第14条（解約）
1 乙が契約期間中にこの契約を解約するときは、遅くとも頭書に記入の解約通知予告義務期間までにその旨を書面により甲に申し入れる。
2 前項の申し入れの撤回、取消、変更はできない。乙の解約申し入れが前項の予告期間に不足するときは、乙は、不足する予告期間分（日割り計算はしない）の賃料、共益費、管理費、その他必要費を支払う。
3 前項の規定は、第2条の乙の更新拒絶の申し出が予告期間に不足する場合にも準用する。
4 甲がこの契約を解約するときは、６ヶ月前の予告をもって書面により乙に申し入れる。

第15条（解除）
甲は乙が次の各号の一に該当したときは、催告その他法定の手続きによらず本契約を解除することができる。また、このことにより乙が損害を被る事があっても、甲はその賠償の責めを負わないものとする。
1 賃料、共益費、管理費、その他必要経費または電気、ガス、水道等の諸料金を1ヶ月分以上滞納したとき。
2 甲の事前の書面による承諾を受けないで目的物件の原状を変更したとき。
3 善良な管理者の注意義務に違反して目的物件、或いは共用部分を滅失、または破損したとき。
4 第19条、第22条、特約条項の一に違反したとき。
5 甲に対し、保証金または敷金を賃料その他の乙の債務に充当することを主張したとき。
6 乙が解約通知書を甲に提出しないで本物件を退去したときは甲が乙の退去の事実を知った日の翌日から乙がその賃借権を放棄したものとみなし本契約は自動的に消滅したものとする。
7 解散、破産、和議、会社整理、会社更生、競売、仮差押え、仮処分、強制執行等の宣告や申し立てを受けたりしたとき。
8 本契約の申し込みまたは諸通知に虚偽の事実があった時。
9 長期不在により、賃借権の行使を継続する意思がないと甲が認めたとき。
10 その他賃貸借の信頼関係を破綻させる行為をしたとき。

第16条（明渡し）
1 乙は、この契約が終了したときには、遅滞なく目的物件を甲に明渡す。
2 乙は甲に対し、前項の明渡しに際して、この契約書、及び目的物件の鍵・カード類全部を返還し、明渡し当日までの第17条の諸料金の支払いを完了したうえ、その領収書を提示する。乙がこの返還および提示をしないときは、乙は遅滞期間中に賃料、共益費、管理費の1.5倍相当の明渡し遅滞損害金を支払う。
3 乙の明け渡しが遅滞したときは、甲は敷金または保証金の返還を保留することができる。
4 乙が明渡し遅滞により甲が前項の他に損害を受けた時、乙はその損害をも併せて賠償する。
5 乙は明渡しに際し、甲に対し移転料、立退料、礼金等その名目の如何にかかわらず、一切の金員を請求してはならない。

第17条（諸料金）

目的物件内で消費される電気、ガス、水道の各料金、衛生費や町内会費等は乙が負担し、乙は賃料、共益費、管理費と別にこれらを支払う。

第18条（賃借人の管理義務）
1 乙及びその関係者は本物件の使用に際し、本契約条項、遵守事項、甲及び甲の管理者の注意を守り、善良なる管理者の注意をもって、その保管の責に任ずるものとする。
2 乙は、乙の責任で目的物件の衛生、換気、結露防止、給排水管の凍結防止、安全の保持を行う。
3 乙が前項の義務を怠ったことにより他人に損害を及ぼしたときは、その賠償の責務を負い、これにより乙が損害を受けたときもその賠償を甲に請求することはできない。
4 乙は頭書の入居者及び訪問者等に各条に定める事項を遵守させる。

第19条（禁止事項）
1 乙は目的物件で次の行為をしてはならない。また(1)(2)(3)(4)(5)に乙が該当したときは所轄警察署へ通報し、即時契約解除することができる。
（１）違法行為及び公序良俗に反する行為（覚せい剤、麻薬の取り扱い、売春、賭博、窃盗等）
（２）暴力団の事務所として使用、暴力団を表示する看板、代紋などの掲示及びその関係者を出入りさせること。
（３）暴力団風、他人に恐怖感を与える服装、態度、行動をしたり本物件への出入り。
（４）危険物、悪臭発生物、非衛生物や重量物の持ち込み。
（５）喧嘩、他室の覗き見、無断他室侵入、野蛮行為等。
（６）各団体（宗教、組関係）等の集会場に使用すること。
（７）甲が別に定めた遵守事項に反すること。
（８）その他の放歌、高吟、動物、ペット（犬・猫等）の飼育、マージャン・カラオケ等による騒音の発生、ピアノ・オルガンの持ち込み等近隣に迷惑を及ぼす行為。
2 乙は、廊下、階段その他の共用部分をその本来の目的以外の用には使用しない。

第20条（修理）
1 目的物件が乙の責任に帰さない消耗によりその使用に支障を生じたときは、甲がその修理の責務を負う。
2 乙（その家族、訪問者、友人関係者、頭書同居人を含む）の責任に基づく事由により目的物件が損傷、毀損したときは、乙がその修理の責務を負う。この場合は甲の指定業者で甲の指示によりこれを修理するか、或いは、これによって生じた損害を甲に賠償する。
3 明渡し時に発見した損傷及び契約違反等による損害についても、乙は甲にその損害を賠償するものとする。
4 乙の故意、過失、怠慢により発生した階下、隣室への水漏れ等による損害の賠償については、当事者間において話合い、善処するものとする。また、これにより甲に与えた損害も賠償しなければならない。
5 乙の入居における目的物件の下記の修理、補修、取替、調整、張替え、紛失等に要する費用は乙の負担とする。壁・天井・床・畳・間仕切り・外回り建具・洗面所廻り・便所廻り・風呂廻り・玄関廻り・台所廻り・電気設備・給湯器・給排水・ガス設備・冷暖房機・鍵・カード類・ポスト類・備品その他の付属設備。
6 自然界の外気温度の変化等による目的物件内の水道管や給排水管の凍結・破裂または結露による損傷、汚染の修理は乙の負担とする。

第21条（修理費用・指定工事業者）

第20条の修理責務及び第4条、第5条、第6条の原状復帰義務が乙に存する場合は、甲の指定する工事業者の見積額の範囲内において、乙がその修理費を負担するものとする。

第22条（連帯保証人）
1 丙は、この契約による乙の甲に対する責務のすべてについて連帯保証する。この契約が更新された場合は更新後の乙の甲に対する責務についても同様とする。
2 乙は借主および連帯保証人の住所・氏名・職業・勤務先・代表者・照合に変更が生じたときは直ちにその旨を書面をもって届け出、貸主の承諾を得なければならない。
3 丙の死亡、その他の理由により丙が欠けたとき、または甲が丙を連帯保証人として不適当と認めたときは、乙は直ちに甲の承諾する者に変更しなければならない。

第23条（管理者）
1 甲は、自己に代わってこの契約に基づく乙との連絡責務、建物の管理等を行うため、管理者または管理会社を選択することができる。
2 甲は、前項に規定する管理者等を選任した場合は直ちに乙に通知しなければならない。
3 前項により甲から通知を受けた場合は、乙は原則として甲に対する一切の手続きを管理者に対して行わなければならない。

第24条（本契約に関する紛争）
1 本契約に関し、甲・乙間に紛争が生じたときは、甲の居住地の裁判所を管轄裁判所とすることを甲及び乙は予め合意する。
2 乙は本物件、本契約の内容等に関し、甲に対して一切の団体交渉及び弁護士以外の代理人による交渉は行わないものとする。

第25条（特約条項）
特約条項や快適な共同生活維持のための遵守事項に定めのあるときは甲・乙・丙これを遵守する。

第26条（規定外事項）
この契約に定めのない事項、及びこの契約の解釈に疑義が生じたときは、法令・慣習に従い、甲・乙誠意を持って協議解決する。

第27条（電子契約）
1 本契約は、書面による契約書の作成及び記名押印に代えて、電磁的記録により作成し、甲乙丙が電子署名（本システム上での同意操作及び手書き署名を含む）を行うことにより成立するものとする。
2 本契約に係る電磁的記録は、甲乙双方がその内容を閲覧及び保存できる方法により保管するものとし、書面による契約書の原本と同等の効力を有するものとする。
3 乙及び丙は、電子署名に用いる電子メールアドレス等の連絡先を正確に甲に届け出るものとし、変更があった場合は速やかに甲に通知する。
4 本契約の締結日時、署名者及び署名の記録は、本システム上の電磁的記録（監査ログ）により証されるものとする。

【特約条項】
1 乙及びその関係者が本契約条項に違反した場合は、甲または管理者等は乙に通知するために乙の入口のドア等に張り紙による告知ができるものとする。

2 乙が賃料を1ヶ月以上滞納し且つ1ヶ月以上甲に無断にて不在にして消息不明の場合は直ちに連帯保証人に連絡し、連帯保証人と共に部屋の立会いをし、連帯保証人の責任に於いて賃料、共益費、管理費等の支払い及び荷物の引取りその他一切の処置をなすものとする。尚、乙丙双方荷物の処置が出来ない場合は甲に於いてその物件内に立ち入り随時処理をしても乙及び連帯保証人は民事上、刑事上の責任を問わず異議がないことを契約の当初においてこれを承諾するものとする。
3 乙及びその関係者が本契約事項に違反して、甲及び入居者等への迷惑を及ぼし、甲または管理者より通告・または入口ドア等に張り紙による告知をされた期日までに誠意ある解答が得られない場合、甲は本物件の使用を禁止するため、部屋に立ち入り、入口の鍵・カードを交換または入口を施錠できるものとし、その行為により乙は甲に対して一切の異議や損害賠償の請求はできないことを承諾の上の契約とする。
4 解約あるいは、乙及びその関係者が本契約事項に違反したため甲から契約解除されたにもかかわらず、室内に荷物等の残存物がある場合は、不用品とみなして甲が任意にて処分しても、乙は一切の異議を申し立てず、いかなる損害の請求も放棄することを承諾の上の契約とする。
5 乙は乙の負担にて甲指定の賠償責任保険付家財保険に加入するものとする。
6 乙は契約日より1年以内の解約の場合は、違約金として総賃料の1ヶ月分を甲に支払うものとする。

契約締結年月日：2026年7月15日

上記の内容に同意し、本契約を締結します。

■ 電子署名の記録

署名者: 實田 正雄

状態: 同意・署名済み　署名日時: 2026/08/03 10:53

署名:

IPアドレス: 180.221.245.23

この文書はDケア電子契約システムにより生成されました。
契約ID: cmsckr6to00018m5c4kkw0nki
作成日時: 2026/08/03 10:52　締結完了日時: 2026/08/03 10:53
PDF生成日時: 2026/11/04 10:57