

公益社団法人 全国宅地建物取引業協会連合会制定

住宅賃貸借契約書

令和 7 年 4 月 2 / 日

住 所 栃木県宇都宮市下栗 1 丁目 7 番地 1

貸 主 蟠澤 龍雄

住 所 栃木県宇都宮市下岡本町 4 5 5 2 - 1 9
エスポワールE棟 101 号室

借 主 池田 好希

住 所 栃木県宇都宮市下栗 1 丁目 2 1 - 1 0

宅地建物

取引業者 **ファーストヒルズ**

住宅賃貸借契約書

貸主 蛸澤 龍雄 (以下「甲」という。)と借主 池田 好希 (以下「乙」という。)は、重要事項説明書確認の上、頭書記載の物件 (以下「本物件」という。)の賃貸借契約を締結した。よって、その証としてこの契約書2通を作成し、署名捺印のうえ甲乙1通を所持する。

頭書(1) 目的物件の表示

所在地	栃木県宇都宮市下栗1丁目15番地2		
住居表示	同上		
構造	軽量鉄骨造 瓦葺 2階建		
建物種別	アパート		
名称	ボヌール・ピエースⅡ 105号室		
タイプ・面積	1LDK		41.17㎡

頭書(2) 契約期間

賃貸借期間	令和7年5月 1日から 令和9年4月30日まで	2年間
-------	----------------------------	-----

頭書(3) 賃料等

賃料	月額 50,000円	仲介手数料	55,000円(税込)
共益費	月額 込み円	火災保険料	20,000円(2年間)
駐車料	月額 1台込み円	退去時ルーム クリーニング代	27,500円(税込)
敷金	(賃料 ヶ月) ——円	玄関カギ交換代	22,000円(税込)
礼金	(賃料 ヶ月) ——円	更新事務手数料	15,000円+消費税
		賃貸保証料	——円

賃料等の支払時期		翌月分を毎月末日まで	
賃料等の支払方法	☒ 振込	振込先	金融機関 口座番号 口座名義 振込手数料
	☐ 口座引落	委託会社名	口座引

頭書(4) 管理業者

管理業者 商号又は名称	ファーストヒルズ
所在地	〒321-0924 栃木県宇都宮市下栗1

頭書(5) 乙の債務の担保

担保の方法	☒ 連帯保証人	氏名	池田 好希
		住所	〒321-0924 栃木県宇都宮市下栗1
		極度額	
	☐ 家賃債務保証 業者の提供する保証	家賃債務保証 業者名	主たる事務所の所在地 家賃債務保証 業者登録番号

頭書(6) 更新に関する事項

乙は、合意又は法定により契約を更新支払うものとする。

賃料等の支払時期		翌月分を毎月末日まで（毎月20日～月末の期間でお振込下さい）	
賃料等の支払方法	☒ 振込	振込先	金融機関名： 栃木銀行 築瀬支店 （0517/店番号064） 口座番号： 普通 1163012 口座名義人： 蛸澤 龍雄 （エビサワ タツオ） 振込手数料： 借主の負担にて
	☐ 口座引落	委託会社名	口座引落手数料：

頭書(4) 管理業者

管理業者 商号又は名称	ファーストヒルズ		
所在地	〒321-0924 栃木県宇都宮市下栗1丁目21-10 TEL. 028-651-0234		

頭書(5) 乙の債務の担保

担保の方法	☒ 連帯保証人	氏名	池田 真治	乙との続柄	父
		住所	栃木県宇都宮市下岡本町4552-19 エスポワールE棟 101号室		
		極度額	賃料総額の24ヶ月分/1,200,000円までを限度額とする		
	☐ 家賃債務保証 業者の提供する保証	家賃債務保証業者名			
		主たる事務所の所在地			
		家賃債務保証業者登録番号	国土交通大臣（ ）第 号		

頭書(6) 更新に関する事項

乙は、合意又は法定により契約を更新する場合は、頭書(3)記載の更新事務手数料を管理業者に支払うものとする。

契約条項

第1条 (使用目的)

甲及び乙は、頭書(1)に記載する目的物件(以下「本物件」という。)について、(居住のみ)を目的とする賃貸借契約(以下「本契約」という。)を以下のとおり締結した。

第2条 (契約期間)

契約期間は頭書(2)記載のとおりとする。

2 甲及び乙は、協議の上、本契約を更新することができる。

第3条 (賃料及び共益費等)

乙は、頭書(3)の記載に従い、賃料及び共益費等を甲に支払わなければならない。

2 乙の支払う共益費は、本物件の共用部分及び共用施設の維持管理に必要な費用に充当される。

3 1ヵ月に満たない期間の賃料等は、その月の実日数に応じて計算した日割額とする。

4 甲及び乙は、土地又は建物の価格の上昇又は低下その他の経済事情の変動、租税その他の負担の増減、近隣の建物の賃料等に比較して賃料等が不相当となったときは協議の上、これを改定することができる。

第4条 (敷金) ※この条文は削除とする。

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。

2 乙は、本物件を明け渡すまでの間、賃料その他の債務と敷金とを相殺することはできない。

3 賃料が増額された場合、乙は新賃料額と旧賃料額の差額を、敷金に補填するものとする。

4 甲は、明渡しまでに生じた本契約から生じる乙の一切の債務を敷金から充当し、なお残額がある場合には、本物件の明渡し後、遅滞なく、その残額を乙に返還しなければならない。

5 前項の規定により乙の債務額を差し引くときは、甲は敷金の返還とあわせて債務の額の内訳を明示しなければならない。

第5条 (礼金) ※この条文は削除とする。

乙は、本日礼金として頭書(3)に記載する額を甲に支払い、甲はこれを受領した。

この金員は如何なる理由のもとにも乙には返還しない。

第6条 (負担の帰属)

甲は、本物件に係る公租公課を負担するものとする。

2 乙は、電気・ガス・水道・その他専用設備に係る使用料金を負担するものとする。

3 契約期間中、町内会費その他本物件に入居し生活するにあたって生じる諸費用、会費等については乙の負担とする。

4 乙は、第2条第1項に定める契約期間中、乙の負担で、乙の家財に対する火災保険(借家人賠償責任保険)に加入するものとする。

第7条 (契約期間中の修繕等)

甲は、乙が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、本物件内に破損箇所が生じたときは、甲にその旨を速やかに通知し修繕の必要について協議するものとする。その通知が遅れて甲に損害が生じたときは乙は、これを賠償する。

4 前項の規定による通知が行われた場合にお
なく修繕を実施しないときは、乙は自ら修
繕するものとする。

5 本項第(1)号から第(6)号に掲げる修繕は、
行うこととする。

(1) 電球、蛍光灯、ヒューズ、LED照明

(2) 蛇口のパッキン、コマの取替

(3) 浴槽・洗面台等のゴム栓、鎖の取替

(4) 畳の取替、裏返し

(5) 障子紙・ふすま紙の張替

(6) その他費用が軽微な修繕

第8条 (反社会的勢力ではないことの確約)

甲及び乙は、それぞれ相手方に対し、次の

(1) 自らが、暴力団員による不当な行為
する暴力団、暴力団関係企業、総会
「反社会的勢力」という。)ではない

(2) 甲又は乙が法人の場合、自らの役員
いう。)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

(4) 自ら又は第三者を利用して、次の行
ア 相手方に対する脅迫的な言動
イ 偽計又は威力を用いて相手方

2 乙は、甲の承諾の有無にかかわらず
又は転貸してはならない。

第9条 (乙の管理義務)

乙は、本物件を善良なる管理者の注意

2 乙は、特に本物件の火災発生防止に

3 乙は、管理規約・使用細則等を遵守
その事項を遵守しなければならない

4 契約締結と同時に甲は、乙に対し
の注意をもって保管かつ使用しな
に連絡のうえ、甲が新たに設置し
とする。

5 乙は、鍵の追加設置、交換、複製

第10条 (禁止又は制限される行為)

乙は、甲の書面による承諾を得るこ
ならない。

2 乙は、甲の書面による承諾を得
敷地内における工作物の設置を

3 乙は、本物件の使用にあたり、
行ってはならない。

- 4 前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は、乙は自ら修繕することができる。この場合の修繕に要する費用は、第1項に準ずるものとする。
- 5 本項第(1)号から第(6)号に掲げる修繕は、甲への通知及び甲の承諾を要することなく、乙の負担において行うこととする。
 - (1) 電球、蛍光灯、ヒューズ、LED照明の取替
 - (2) 蛇口のパッキン、コマの取替
 - (3) 浴槽・洗面台等のゴム栓、鎖の取替
 - (4) 畳の取替、裏返し
 - (5) 障子紙・ふすま紙の張替
 - (6) その他費用が軽微な修繕

第8条（反社会的勢力ではないことの確約）

甲及び乙は、それぞれ相手方に対し、次の各号に定める事項を確約する。

- (1) 自らが、暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成3年法律第77号)第2条第二号に規定する暴力団、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」という。)ではないこと
 - (2) 甲又は乙が法人の場合、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
 - (3) 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はないこと
 - (4) 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、本物件の全部又は一部につき、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。

第9条（乙の管理義務）

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、特に本物件の火災発生防止に留意するものとする。
- 3 乙は、管理規約・使用細則等を遵守するとともに、甲が本物件の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。
- 4 契約締結と同時に甲は、乙に対し入居に必要な本物件の鍵を貸与する。乙は、これらの鍵を善良なる管理者の注意をもって保管かつ使用しなければならない。万一紛失又は破損したときは、乙は、直ちに管理業者に連絡のうえ、甲が新たに設置した鍵の交付を受けるものとする。ただし、新たな鍵の設置費用は乙の負担とする。
- 5 乙は、鍵の追加設置、交換、複製を甲の承諾なく行ってはならない。

第10条（禁止又は制限される行為）

乙は、甲の書面による承諾を得ることなく、本物件の全部又は一部につき、賃借権を譲渡し、又は転貸してはならない。

- 2 乙は、甲の書面による承諾を得ることなく、本物件の増築、改築、移転、改造若しくは模様替又は本物件の敷地内における工作物の設置を行ってはならない。
- 3 乙は、本物件の使用にあたり、次の各号に掲げる行為及びこれらに準じる近隣に迷惑をかける一切の行為を行ってはならない。

- (1) 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
 - (2) 大型の金庫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
 - (3) 排水管を腐食させるおそれのある液体を流すこと
 - (4) 大音量でテレビ、ステレオ、カラオケ等の操作、ピアノ等の演奏を行うこと
 - (5) 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
 - (6) 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
 - (7) 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
 - (8) 本物件に反社会的勢力を居住させ、又は反復継続して反社会的勢力を出入りさせること
- 4 乙は、本物件の使用にあたり、甲の書面による承諾を得ることなく、次の各号に掲げる行為を行ってはならない。
- (1) 観賞用の小鳥、魚等であつて明らかに近隣に迷惑をかけるおそれのない動物以外の犬、猫その他小動物等ペットの飼育
 - (2) 階段・廊下等共用部分への物品を置くこと
 - (3) 階段・廊下等共用部分への看板・ポスター等の広告物の掲示

第11条（甲の通知義務）

甲は、次の各号の一に該当するときは、直ちにその旨を書面によって乙に通知しなければならない。

- (1) 賃料等支払い方法の変更
- (2) 頭書(4)に記載した管理業者の変更

第12条（乙の通知義務）

乙又は連帯保証人は、次の各号のいずれかに該当するときは、直ちにその旨を書面によって甲に通知しなければならない。

- (1) 1ヶ月以上にわたり不在となる場合における不在期間及び連絡先
- (2) 勤務先・携帯電話番号の変更
- (3) 同居人の変更又は追加(出生を除く)
- (4) 連帯保証人の住所・氏名・緊急の連絡先・その他の変更
- (5) 連帯保証人の死亡又は解散又は破産開始決定等連帯保証人として要求される能力又は資力を失ったとき

第13条（契約の解除）

甲は、乙が次の各号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。

- (1) 乙が賃料又は共益費等の支払いを1ヵ月以上滞納したとき
- (2) 乙の故意又は過失により必要となった修繕に要する費用の負担義務を怠ったとき

2 甲は、乙が次の各号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ずに本契約を継続すること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。

- (1) 入居申込時に、乙又は連帯保証人について告げた事実的重大な虚偽があったことが判明したとき
- (2) 本物件を居住の用以外に使用したとき
- (3) 第10条（第3項(6)から(8)を除く）に規定する義務のいずれかに違反したとき
- (4) その他、乙が本契約の各条項に関し重大な義務違反があったとき

3 甲は、乙が次のいずれかに該当した場合には、何ら通知・催告を要せずして、本契約を解除することができる。

- (1) 第8条の確約に反する事実が判明したとき、又は第10条第3項(6)から(8)に掲げる行為を行ったとき
- (2) 乙又は同居人が破産、刑事事件、その他の事由によりその社会的信用を著しく失墜したとき

第14条 (解約に関する事項)

乙からの契約の解約及び契約更新の拒絶は1ヵ月以上前に、甲からの契約の解約及び契約更新の拒絶は6ヵ月以上前に相手方に通知しなければならない。

- 2 前項の規定にかかわらず、乙は解約申入れの日から1ヵ月分の賃料相当額を貸主に支払うことにより、即、本契約を終了することができる。

第15条 (明渡し)

乙は、明渡し日を10日前までに甲に通知の上、本契約が終了する日までに本物件を明け渡さなければならない。

- 2 乙は、第13条の規定に基づき本契約が解除された場合にあっては、直ちに本物件を明け渡さなければならない。
- 3 乙は、明渡しの際、貸与を受けた本物件の鍵を甲に返還し、複製した鍵も甲に引き渡さなければならない。
- 4 乙が明渡しを遅延したときは、乙は、甲に対して、賃貸借契約が解除された日又は消滅した日の翌日から明渡し完了の日までの間の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。

第16条 (明渡し時の原状回復)

本物件の明渡し時において乙は、本物件に付加した設備等を自己の費用をもって除去し、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、自然災害等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。

- 2 甲及び乙は、本契約時において、本契約に係る明渡し時の原状回復の条件については別表の記載によることを確認した。
- 3 甲及び乙は、本物件の明渡し時において、別表の規定に基づいて乙が行う原状回復の内容及び方法について協議するものとする。ただし、原状回復の方法は、別表に特段の定めがない限り、甲が工事の手配等を行うものとし、乙は、自らの負担部分に係る費用を甲に対し支払うものとする。
- 3 本物件の明渡し時に本物件等内に残置した物品については、乙がその時点で所有権を放棄したものとみなし、甲は任意に処分することができる。ただし、処分にかかる費用は乙の負担とする。
- 4 乙は、明渡しに際し、乙の費用で本物件に付加した一切の造作・設備について、甲にその買取りを請求することはできない。
- 5 乙は、明渡しに際し、移転料、立退料等名目のいかんを問わず、甲に対し一切の金銭請求をすることはできない。

第17条 (立入り)

甲は、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絶できない。
- 3 解約申入れ後において、本契約が終了した後に本物件を賃借しようとする者又は本物件を譲り受けようとする者が本物件の確認をするときは、甲及び物件の確認をする者は、あらかじめ乙の承諾を得て、本物件内に立ち入ることができる。
- 4 甲及び管理業者は、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、乙の事前の承諾を得ることなく本物件内に立入ることができる。この場合においては、乙の承諾を得ずに立ち入った旨を乙に通知しなければならない。

第18条 (乙の債務の担保)

本契約においては、頭書(5)に記載する方法により、乙の債務を担保する。

- 2 頭書(5)で「連帯保証人」にチェックがある場合には、次の各号の定めによるものとする。

- (1) 頭書(5)記載の連帯保証人(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) 前号の丙の負担は、頭書(5)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、次のいずれかに該当するときに、確定するものとする。
- ア 甲が、丙の財産について、賃料その他の本契約により生じる乙の金銭の支払を目的とする債権についての強制執行又は担保権の実行を申し立てたとき。ただし強制執行又は担保権の実行の手続きの開始があったときに限る。
 - イ 丙が、破産手続開始の決定を受けたとき
 - ウ 乙又は丙が、死亡したとき
- (4) 前号に規定する場合、又は丙が、連帯保証人として要求される能力又は資力を失った場合は、第12条の規定に基づき乙は直ちにその旨を甲に通知するとともに、甲の承諾する新たな連帯保証人に保証委託するものとする
- (5) 前号の場合において、新たに甲との間で連帯保証契約を締結した連帯保証人は、(1)号に定める義務を負うものとする
- (6) 丙の請求があったときは、甲は、丙に対し、遅滞なく、賃料及び共益費等の支払状況や滞納金の額、損害賠償の額等、乙の全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
- 3 頭書(5)で「家賃債務保証業者の提供する保証」にチェックがある場合には、次の各号の定めによるものとする。
- (1) 頭書(5)記載の家賃債務保証業者が、提供する保証の内容については、別に定めるところによるものとし、甲及び乙は、本契約と同時に同保証を利用するために必要な手続きをとらなければならない
 - (2) 乙が、前号の手続きをとらない場合、その他乙の責に帰すべき事由により前号に定める保証が利用できない場合は、本契約は成立しないものとする。ただし、乙は、頭書(2)記載の契約の始期から本物件を明渡すまでの間の賃料相当損害金を負担しなければならない
 - (3) 前号本文の場合において、別に連帯保証人を立てることにより契約を成立させることを甲乙間で合意した場合には、前号の規定にかかわらず、甲と連帯保証人との間で連帯保証契約が成立したことをもって、頭書(2)記載の契約の始期に本契約が有効に成立したものとみなす

第19条(延滞損害金)

借主は、本契約より生じる賃料等の金銭債務の支払いを遅延したときは、年(365日あたり)14.6%の割合による延滞損害金を支払うものとする。

第20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において、それが乙の責めに帰すべき事由によらないときは甲及び乙は、その使用できなくなった部分の割合に応じて賃料減額の要否や程度、期間、賃料の減額に代替する方法その他必要な事項について協議するものとする。この場合において、賃料を減額するときは、その使用できなくなった部分の割合に応じるものとする。

- 2 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において、残存する部分のみでは乙が賃借した目的を達することができないときは、乙は、本契約を解除することができる。

第21条(契約の終了)

本物件が朽廃若しくは地震及び火災等不可抗力により使用不能となった場合、又は公法上の措置により買取取り壊し等のときは、本契約は、当然終了となるものとする。

第22条(免責)

地震、火災、風水害等の災害、盗難(第21条の場合を含む。)、又は、よって生じた甲又は乙の損害につ

第23条(協議事項)

甲及び乙は、本契約書に定めが法令及び不動産取引の慣行に

第24条(合意管轄裁判所)

本契約に起因する紛争に関し裁判所を第一審管轄裁判所

第25条(特約条項)

1. ペット等の飼育、ピア
2. その他、別紙【賃貸住
3. 乙が入居日より1年
- とする。
4. 敷金預託無しの賃貸
甲に支払うことと
その他、通常使用
業者で原状回復工
5. 駐車場内における
責任を負わない

別表(第16条)

【原状回復の

本物件の原

すなわち、

・借主の古

ついて

借主と

・建物/

(通常

ただし

1

2

3

第22条 (免責)

地震、火災、風水害等の災害、盗難等その他甲乙双方の責めに帰さない事由又は不可抗力と認められる事故(第21条の場合を含む。)、又は、甲若しくは乙の責めによらない電気、ガス、給排水等の設備の故障によって生じた甲又は乙の損害について、甲又は乙は互いにその責めを負わないものとする。

第23条 (協議事項)

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に解釈上の疑義が生じた場合は、民法その他関係法令及び不動産取引の慣行に従い、誠意をもって協議し、解決するものとする。

第24条 (合意管轄裁判所)

本契約に起因する紛争に関し、訴訟を提起する必要があるときは、本物件の所在地を管轄する地方(簡易)裁判所を第一審管轄裁判所とする。

第25条 (特約条項)

1. ペット等の飼育、ピアノ等の楽器の演奏・持込は不可とする。
2. その他、別紙【賃貸住宅利用規約】を乙は必ず遵守することとする。
3. 乙が入居日より1年未満での退去の場合、期間内解約違約金として、賃料1ヶ月分相当額を甲に支払うこととする。
4. 敷金預託無しの賃貸借契約につき、乙は契約時に退去時ルームクリーニング代として27,500円(税込)を甲に支払うこととし、通常使用範囲でのルームクリーニングはこの金額でまかなうものとする。
その他、通常使用範囲を超える汚損・破損箇所の補修(乙の負担分)が発生した場合には、甲の指定する業者で原状回復工事を行い、要する費用全額を乙は追加負担することとする。
5. 駐車場内におけるトラブル(違法駐車・車上荒らし・接触事故等)について、甲及び管理業者では一切の責任を負わないものとする。

別表(第16条関係) ■借主が負担すべき修繕箇所

【原状回復の条件について】

本物件の原状回復条件は、賃貸住宅の原状回復に関する費用負担の一般原則の考え方によります。
すなわち、

- ・借主の故意・過失、善管注意義務違反、その他通常の使用方法を超えるような使用による損耗等については、借主が負担すべき費用となる。なお、震災等の不可抗力による損耗、上階の居住者など借主と無関係な第三者がもたらした損耗等については、借主が負担すべきものではない。
- ・建物/設備等の自然的な劣化・損耗等(経年変化)及び借主の通常の使用により生ずる損耗等(通常損耗)については、貸主が負担すべき費用と致します。

ただし、次に掲げる事例は、「経年変化」・「通常損耗」になりませんので、借主の負担となります。

1. タバコのヤニ汚れ、落書き等による天井・壁クロスの張替
2. タバコの焦がし跡/家具の移動などによるキズ等の床材の修繕、張替
3. 喫煙されていたことによるエアコンの洗浄作業
4. 結露を放置したことによるカビの除去
5. 釘、ネジ穴等の穴埋補修(程度によりクロス張替)
6. 玄関ドアのカギの取替(紛失した場合)
7. 付属設備機器、部品の紛失による取替補修
8. 家具・電化製品・自転車・ゴミ等を放置した際の処分費用
9. その他、借主の故意・過失による、汚損・破損箇所の補修
10. 専門業者による居室全体のハウスクリーニング

別紙 【賃貸住宅利用規約】

この規約は、本物件の使用にあたって、借主（入居者）が必ず遵守しなければならない共同生活の基本的ルールを定めたものです。

第1条（賃借部分の善管注意）

借主は、賃借部分の善管注意に関して、特に以下の各号を遵守しなければなりません。

- (1) 通風等を行い、室内に結露やカビが発生しないよう注意すること。
- (2) 水回りの管理に注意し、階下への水漏れがないよう注意すること。
- (3) トイレ及び流し台等は、排水管に物を詰まらせないよう注意すること。
- (4) 電気、ガスの取扱いについては、事故が発生しないようにすること。
- (5) 入居後の給湯器の管理は借主の責任とし、凍結等による破損の修理費は借主の負担とする。
(凍結期には電気ブレーカーを絶対に落とさないで下さい)

第2条（一般的遵守事項）

- (1) テレビ・ステレオ等の音量は、近隣に迷惑が掛からない程度に抑えること。
- (2) 騒音・雑音が発生する行為（麻雀・カラオケ・宴会・深夜早朝時間帯の掃除・洗濯等）、近隣の平穏を害する行為は厳に慎むこと。
- (3) ドア等の開閉は静かに行う事。
- (4) 階上に居住する者は、物やゴミ屑等を下へ落とさないよう十分注意すること。
- (5) 悪臭を放つような行為は厳に慎むこと。

第3条（駐車場）

- (1) 指定駐車場の場合、他の区画が空いていても車を駐車しないこと。
- (2) 自転車・バイク及び自動車等を路上や共用スペースに駐車しないこと。借主の家族・知人等の車の場合であっても借主が責任をもって駐車させないこと。
- (3) 駐車場内におけるトラブル（違法駐車・車上荒らし・接触事故等）については、貸主及び管理業者では一切の責任を負わないものとする。直接、最寄りの警察署へ通報の上、借主にて対処すること。
- (4) 保管場所使用承諾証明書（車庫証明）は、管理業者で無償にて発行致しますが、賃料等が未納になっている場合には発行致しません。
- (5) 積雪時の駐車位置及び通路の確保（除雪等）は、借主にて行うこと。
- (6) 自動車・バイクの空ぶかしや過大なクラクション等、近隣に迷惑を及ぼす騒音を発しないこと。

用規約】

守しなければならない共同生活の基本的

なければなりません。

こと。

こと。

すること。

ること。

の修理費は借主の負担とする。

かえること。

間帯の掃除・洗濯等)、近隣の平穏を

すること。

。借主の家族・知人等の車の

については、貸主及び管理業者
の上、借主にて対処すること。

ますが、賃料等が未納に

す騒音を発しないこと。

第4条 (共用部分)

- (1) バルコニーでの水の使用は、階下に水漏れが生じないように十分注意すること。
- (2) 隣室に続いているバルコニーの場合は、火災発生時の避難のため、隣室との間仕切りパネルの付近に物を集積しないこと。
- (3) 共用部分は避難用経路を兼ねているため、常に通路を確保する必要から、不法占拠したり私物を置いたりしないこと。(灯油タンク・ゴミ類・ベビーカー・自転車・物干し等)
- (4) 各室前の廊下及び空地(専用庭含む)は、各自美化清掃に努め除草等も行う事。

第5条 (ゴミ処理、清掃)

- (1) ゴミステーションは常に清潔に保つこと。
- (2) ゴミは分別をしてゴミ袋(市町村指定)に入れ、必ず指定日に所定のステーションに出すこと。
- (3) ガラス・空き缶等の燃えないゴミや危険物等の廃棄物は、指定日に所定の場所に危険のないよう処理をして出すこと。
- (4) 転入転出時に大量の廃棄物がある場合は、事前に清掃局に確認して借主の責任において他に迷惑を掛けないように処理すること。
- (5) 退去時には全ての家具物品等を搬出し、建物内外の清掃及びゴミ処理を済ませること。
実行無き場合には、専門処理業者の処理費用を申し受けるものとする。

第6条 (その他の禁止事項)

- (1) 建物及び敷地内にチラシ等を掲示・配布する一切の行為。
- (2) 他の入居者及び近隣住民に対し、迷惑を掛けたり、不快の念を抱かせる一切の行為。

第7条 (管理業者からの指示・注意)

借主は、管理業者から共同生活上の指示や注意があった場合には、速やかに、これに従わなければならない。

第8条 (規約違反)

貸主は、以上の各条項に関し違反の程度が著しい借主に対して、本契約を解除することができるものとする。

貸主

住所 栃木県宇都宮市下栗1丁目7番地1

氏名 蛸澤 龍雄



借主

住所 栃木県宇都宮市下国本町4552-19 エスポワールE-101号

氏名

池田 好希



TEL

080-1308-9998



連帯保証人

住所 栃木県宇都宮市下国本町4552-19 エスポワールE棟101号

氏名

池田 真治



TEL

090-2442-4389



宅地建物
取引業者

免許番号

栃木県知事(4)第4503号

所在地

栃木県宇都宮市下栗1丁目21-10

商号

ファーストヒルズ

代表者

代表 早乙女 丘



宅地建物
取引士

登録番号

栃木県知事 第6382号

氏名

早乙女 丘



宅地建物
取引業者

免許番号

栃木県知事(14)第1308号

所在地

栃木県宇都宮市中今泉3丁目3-31

商号

河内土地建物株式会社

代表者

代表取締役 野澤 康之



宅地建物
取引士

登録番号

宅地建物取引士 栃木第10606号

氏名

五輪 璃沙

