

第2号様式(第10条関係)

令和 3年 4月 20日

沖縄県議会議員 殿

沖縄県議会議員 西銘 啓史郎



令和2年度政務活動費に係る収支報告について

沖縄県政務活動費の交付に関する条例第10条第1項に基づき、別紙のとおり令和2年度政務活動費収支報告書を提出します。



別紙

令和2年度 政務活動費収支報告書  
(7月～3月)

議員名 西銘 啓史郎

1 収入 政務活動費 1,350,000 円

2 支出

(単位:円)

項目	支出額	備考
調査研究費		
研修費		
広聴広報費		
要請陳情等活動費		
会議費		
資料作成費		
資料購入費		
事務所費	664,140	家賃、電気、水道
事務費	96,315	固定電話、携帯電話(1/2)
人件費	736,250	事務職員 手当
合計	1,496,705	

注 備考欄には、主たる支出の内訳を記入する。

3 残余 0 円



充当割合:政務活動のみ全額充当

事務所費

家賃,水道代

領 収 証

西銘 啓史郎

様 No. 11

\* 4-606,214-

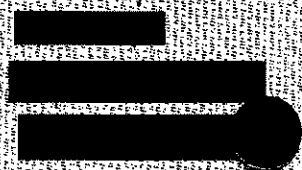
但し S S1927102号室 2020年7月~2021年3月分家賃下回差

2021年3月1日 上記正に領収いたしました水道料にて  
(記帳)



内訳	利率	金額(税別表示)
	%	消費税額等
	利率	金額(税別表示)
	%	消費税額等

管理会社  
(有)すまいの大進  
TEL 832-1144



作成日：2021/ 4/12 11:59

1/1頁

\* = 未収金分、小計合計行の上段 = 入金済分、下段 = 未収金分

契約者	西銘 啓史郎													
物件名	部屋No.	入金項目	7月分	8月分	9月分	10月分	11月分	12月分	1月分	2月分	3月分	合計		
S・S/バレス	102	賃貸料	65,000 (替) 6/29	65,000 (替) 7/28	65,000 (替) 8/28	65,000 (替) 9/28	65,000 (替) 10/28	65,000 (替) 11/30	65,000 (替) 12/28	65,000 (替) 1/28	65,000 (替) 3/1	780,000		
"	"	共益費	1,000 (替) 6/29	1,000 (替) 7/28	1,000 (替) 8/28	1,000 (替) 9/28	1,000 (替) 10/28	1,000 (替) 11/30	1,000 (替) 12/28	1,000 (替) 1/28	1,000 (替) 3/1	585,000		
"	"	水道料	1,000 (替) 6/29	1,000 (替) 7/28	1,000 (替) 8/28	1,000 (替) 9/28	1,000 (替) 10/28	1,000 (替) 11/30	1,000 (替) 12/28	1,000 (替) 1/28	1,000 (替) 3/1	12,000		
"	"	口座振替手数料	110 (替) 6/29	110 (替) 7/28	110 (替) 8/28	110 (替) 9/28	110 (替) 10/28	110 (替) 11/30	110 (替) 12/28	110 (替) 1/28	110 (替) 3/1	9,000		
※※小計※※	小計		67,604	67,604	67,492	67,492	67,380	67,436	67,380	67,436	67,380	809,400		
※※総合計※※	総合計		67,604	67,604	67,492	67,492	67,380	67,436	67,380	67,436	67,380	809,400		

606,214 円

事務所費

充当割合:政務活動 のみ全額充当

事務所費 電気代


店番号

口座番号

R2 1/16 ~

西銘 啓史郎 様

通帳

 球球銀行



02-08-03 | WTU | 西銘 啓史郎 | 11,201 | 事務所費 電気代

充当割合:政務活動 のみ全額充当

事務所費

電気代

電気料金領収証 (口座振替用)

西銘 啓史郎 様

電気番号 18119- 139-1-8  
ご契約種別 従量電灯  
令和 2年 8月分

領収金額 7,885 円  
料金 7,030 円  
再エネ賦課金 855 円

【再掲】  
消費税等相当額 716 円  
燃料費調整額 -654.29 円

ご使用量 287 kWh

◎上記金額をご指定口座から 8月 3日に  
領収させていただきました。

沖縄電力株式会社  
那覇支店  
TEL 0120-586-391 (0-1179-)  
IP電話 TEL 098-993-7777

印紙税申告納  
付につき北那覇  
税務署承認済

電気料金領収証 (口座振替用)

西銘 啓史郎 様

電気番号 18119- 139-1-8  
ご契約種別 従量電灯  
令和 2年 9月分

領収金額 5,108 円  
料金 4,520 円  
再エネ賦課金 588 円

【再掲】  
消費税等相当額 464 円  
燃料費調整額 -613.74 円

ご使用量 198 kWh

◎上記金額をご指定口座から10月 5日に  
領収させていただきました。

沖縄電力株式会社  
那覇支店  
TEL 0120-586-391 (0-1179-)  
IP電話 TEL 098-993-7777

印紙税申告納  
付につき北那覇  
税務署承認済

電気料金領収証 (口座振替用)

西銘 啓史郎 様

電気番号 18119- 139-1-8  
ご契約種別 従量電灯  
令和 2年10月分

領収金額 6,378 円  
料金 5,645 円  
再エネ賦課金 733 円

【再掲】  
消費税等相当額 579 円  
燃料費調整額 -870.80 円

ご使用量 246 kWh

◎上記金額をご指定口座から11月 2日に  
領収させていただきました。

沖縄電力株式会社  
那覇支店  
TEL 0120-586-391 (0-1179-)  
IP電話 TEL 098-993-7777

印紙税申告納  
付につき北那覇  
税務署承認済

電気料金領収証 (口座振替用)

西銘 啓史郎 様

電気番号 18119- 139-1-8  
ご契約種別 従量電灯  
令和 2年11月分

領収金額 3,983 円  
料金 3,510 円  
再エネ賦課金 473 円

【再掲】  
消費税等相当額 362 円  
燃料費調整額 -527.83 円

ご使用量 159 kWh

◎上記金額をご指定口座から12月 3日に  
領収させていただきました。

沖縄電力株式会社  
那覇支店  
TEL 0120-586-391 (0-1179-)  
IP電話 TEL 098-993-7777

印紙税申告納  
付につき北那覇  
税務署承認済

電気料金領収証 (口座振替用)

西銘 啓史郎 様

電気番号 18119- 139-1-8  
ご契約種別 従量電灯  
令和 2年12月分

領収金額 4,051 円  
料金 3,575 円  
再エネ賦課金 476 円

【再掲】  
消費税等相当額 368 円  
燃料費調整額 -491.12 円

ご使用量 160 kWh

◎上記金額をご指定口座から 1月 5日に  
領収させていただきました。

沖縄電力株式会社  
那覇支店  
TEL 0120-586-391 (0-1179-)  
IP電話 TEL 098-993-7777

印紙税申告納  
付につき北那覇  
税務署承認済

電気料金領収証 (口座振替用)

西銘 啓史郎 様

電気番号 18119- 139-1-8  
ご契約種別 従量電灯  
令和 3年 1月分

領収金額 2,793 円  
料金 2,454 円  
再エネ賦課金 339 円

【再掲】  
消費税等相当額 253 円  
燃料費調整額 -335.12 円

ご使用量 114 kWh

◎上記金額をご指定口座から 2月 4日に  
領収させていただきました。

沖縄電力株式会社  
那覇支店  
TEL 0120-586-391 (0-1179-)  
IP電話 TEL 098-993-7777

印紙税申告納  
付につき北那覇  
税務署承認済

電気料金領収証 (口座振替用)

西銘 啓史郎 様

電気番号 18119- 139-1-8

ご契約種別 従量電灯

令和 3年 2月分

領収金額 2,578 円

料金 2,267 円

再エネ賦課金 312 円

【再掲】

消費税等相当額 234 円

燃料費調整額 -314.99 円

ご使用量 105 kWh

◎上記金額をご指定口座から 3月 3日に  
領収させていただきました。

印紙税申告納  
付につき北那覇  
税務署承認済

沖縄電力株式会社  
那覇支店

TEL 0120-588-391 (0-1159-)

IP電話 TEL 098-933-7777

電気料金領収証 (口座振替用)

西銘 啓史郎 様

電気番号 18119- 139-1-8

ご契約種別 従量電灯

令和 3年 3月分

領収金額 2,948 円

料金 2,588 円

再エネ賦課金 360 円

【再掲】

消費税等相当額 268 円

燃料費調整額 -308.64 円

ご使用量 121 kWh

◎上記金額をご指定口座から 4月 1日に  
領収させていただきました。

印紙税申告納  
付につき北那覇  
税務署承認済

沖縄電力株式会社  
那覇支店

TEL 0120-588-391 (0-1159-)

IP電話 TEL 098-933-7777

本証により料金を申し受けることはありません。

本証により料金を申し受けることはありません。



充当割合:政務活動のみ全額充当

事務所費  
契約手数料

# 領 収 書

西銘 啓史郎 様

金額 ¥ 11,000-

但 S・Sパレス 102号室 再契約手数料として

2020 年 11 月 13 日 上記金額正に領収致しました。

収入印紙

有限 **すまいの大進**

〒902-0075 沖縄県那覇市国場1-5-5

TEL 098-832-1144

FAX 098-832-1155

担当者	受領者
	

# 事務所概要申告票

議員名 西銘 啓史郎

## 1. 物件の所在

住所	那覇市識名3-15-2 SSパレス102
電話番号	098-960-8994

## 2. 所有区分


<input type="checkbox"/> 自宅兼事務所
<input type="checkbox"/> 自己所有物件

※自宅兼事務所 又は 自己所有物件の場合は、ここまでで完了(署名・押印も不要)

<input checked="" type="checkbox"/> 専用事務所
<input checked="" type="checkbox"/> 賃借事務所
・賃貸借契約先 [ すまいの大進 ]
・所有者 <input type="checkbox"/> 親族(続柄: ) <input type="checkbox"/> 関連会社 <input checked="" type="checkbox"/> 第三者
・議員との生計 <input type="checkbox"/> 議員と生計同一 <input type="checkbox"/> 議員と生計別

事務所概要について、上記記載のとおり申告します。

賃借人 沖縄県議会議員

西銘 啓史郎 

賃借人 氏名



住所



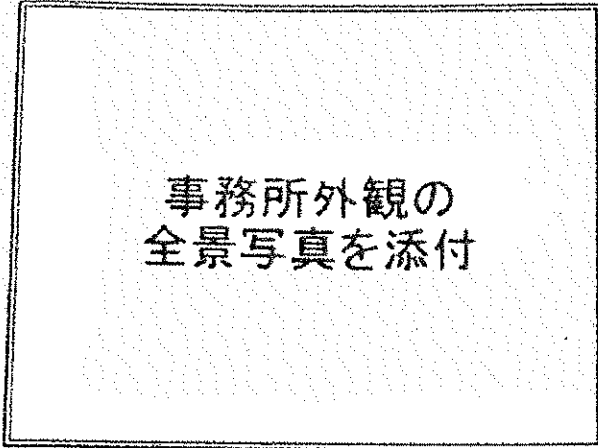
# 事務所費充当状況申告票

議員名 西銘 啓史郎

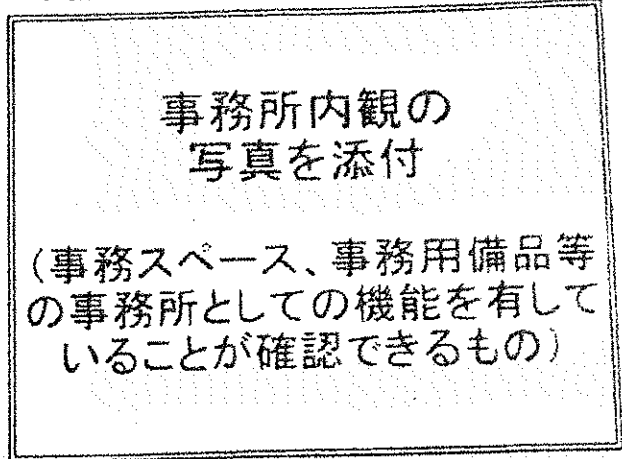
1 事務所の状況

住所	那覇市識名3-15-2 SSバレス102
----	----------------------

(事務所の外観)



(事務所の内観)



2. 充当割合とその説明

充当割合	全額充当
------	------

充当割合の説明：

当該事務所は政務活動専用事務所として利用。後援会事務所は別途構えているため。

(関係経費)

家賃(月額)	65,000 円
その他	共益費 1,000 円
	円

(充当額)

家賃(月額)	65,000 円
その他	共益費 1,000 円
	円

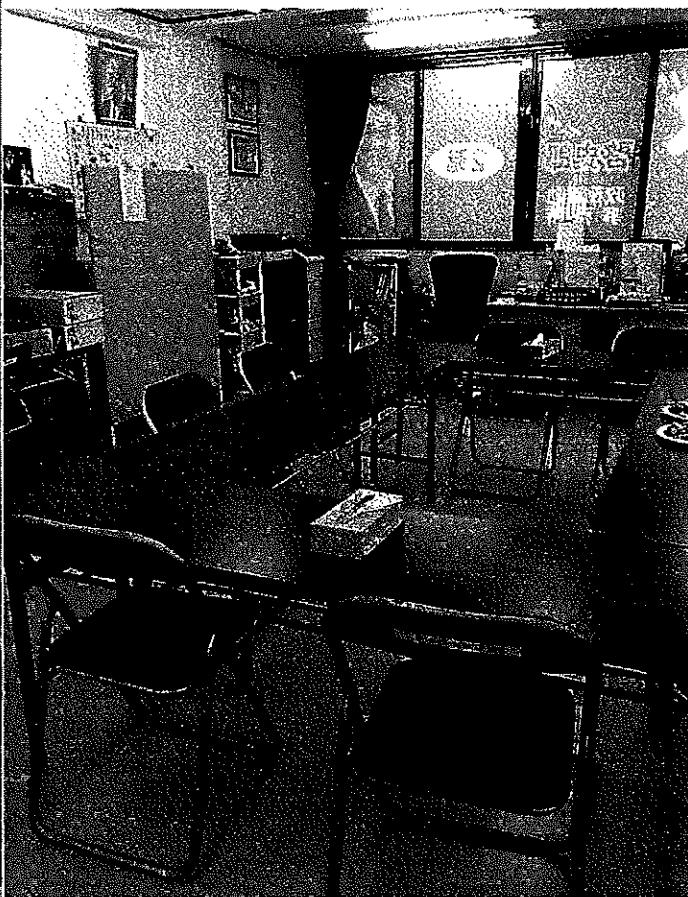
事務所充当状況について、上記記載のとおり申告します

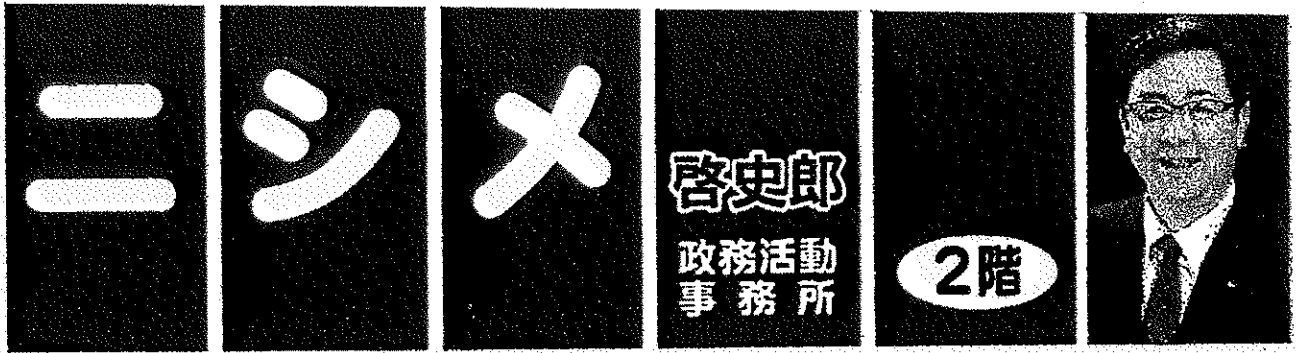
沖縄県議会議員

西銘 啓史郎



事務所費





定期建物賃貸借契約の説明書

(賃貸人) 住所 [REDACTED]  
 氏名 [REDACTED] 印

(管理会社) 住所 〒902-0075 那覇市宇国場1168番5号 [REDACTED]  
 有限会社 すまいの大瀬  
 代表取締役 島田 進  
 TEL098-832-1144

下記住宅について定期建物賃貸借契約を締結するにあたり、借地借家法第38条第2項に基づき次のとおり説明します。

下記住宅の賃貸借契約は、更新がなく、期間の満了により賃貸借は終了しますので、期間の満了の日の翌日を始期とする新たな賃貸借（再契約）を締結する場合を除き、期間の満了の日までに、下記住宅を明け渡さなければなりません。

記

物件表示	名称	S・Sパレス	102号室
	所在地	沖縄県那覇市識名3-15-2	
契約期間	始期	2020年12月9日から	2年間
	終期	2022年12月8日まで	

上記住宅につきまして、借地借家法第38条第2項に基づく説明を受けました。

2020年11月13日

住所 沖縄県那覇市識名3-15-2 S・Sパレス 102 号室  
 氏名 西銘啓史郎 印

# 再契約

事務所費

物件名称	S・Sパレス 102号室	受領日	2020年 11 月 13 日
再契約期間	2020年12月9日	から	2022年12月8日 まで2年間
契約終了の通知期間	2021年12月9日	から	2022年6月8日 まで

賃貸人	住所	[REDACTED]
	氏名	[REDACTED]

賃借人	現住所	沖縄県那覇市三原 2-6-18(3F)		
	フリガナ	三原 ヨシエ		
	氏名	西銘 啓史郎	生年 月日	T・S・H 33年 1月 9日
	連絡先	自宅 (098) 833 - 1146	携帯	[REDACTED]
	勤務先名	沖縄県議会議員	電話 会社	(098) 866 - 2628
勤務先住所				

同居人	氏名	生年月日	申込者との続柄	勤務先・学校	連絡先
		年 月 日			
		年 月 日			

車両番号・車種	
---------	--

保証人極度額 (2020年4月1日より施行)	契約時賃料総額 (家賃・共益費・駐車料) :	66,000円 × 36ヶ月分
------------------------	------------------------	-----------------

連帯保証人	住所	[REDACTED]		
	フリガナ	[REDACTED]	続柄	[REDACTED]
	氏名	[REDACTED]	生年 月日	T・S・H [REDACTED] 年 [REDACTED] 月 [REDACTED] 日
	連絡先	自宅 ( [REDACTED] )	携帯	-
	勤務先名		電話 会社 ( )	-
	勤務先住所			

連帯保証人	住所			
	フリガナ		続柄	
	氏名		生年 月日	T・S・H 年 月 日
	連絡先	自宅 ( )	携帯	-
	勤務先名		電話 会社 ( )	-
	勤務先住所			

宅地建物取引業者 免許番号 沖縄県知事 (7) 2676

受付日	支払方法	金額	担当者
2020 11 / 13	現金・振替	¥11,000	[REDACTED]

〒902-0075 沖縄県那覇市市場1168-5  
 有限会社 すまいの大進  
 電話 098-832-1144  
 代表取締役 島田 進

# 重要事項説明書

「賃貸・居住用・店舗用」 **事務所費**

西銘 啓史郎

様

2020年11月13日

下記の不動産について、宅地建物取引業法第34条、第35条、第35条の2の規定に基づき、次のとおりご説明いたします。  
この内容は重要ですから、十分理解されるようお願いいたします。

## 1. 取引態様並びに宅地建物取引業者の表示及び説明をする宅地建物取引士

[免許証番号]	沖縄県知事(7)第2676号	(説明をする宅地建物取引士)	
[免許年月日]	平成29年9月25日	[氏名]	● (印)
[主たる事務所]	沖縄県那覇市国場1168-5	[登録番号]	号
[商号又は名称]	有限会社 すまいの大進		
[代表者の氏名]	島田 進		

## 2. 当該建物の表示

建物の表示	所在地	沖縄県那覇市識名3-15-2	名称	S・Sパレス
	間取内訳		間取	
	構造等	鉄筋コンクリート造	面積	42.64㎡ (約12.9坪)
		3 階建て	1階	102号室

## 3. 貸主の表示

貸主	住所:	氏名又は名称:
----	-----	---------

## 4. 登記簿に記載された事項

登記簿上の所有者:	住所:	氏名又は名称:	
[所有権にかかる権利(甲区欄)の有無]	有の種類	[所有権以外の権利(乙区欄)の有無]	有の種類
無		有	根抵当権

## 5. 法令に基づく制限の概要

法令名及び制限の概要	<input type="checkbox"/> 該当項目が無い場合、説明は省略。
法令名	制限の内容

## 6. 工事完了時の形状・構造等

<input type="checkbox"/> 完成物件につき、説明は省略。	<input type="checkbox"/> 未完成物件につき、別途添付資料をご参照下さい。
---	--

## 7. 支払金又は預り金の保全措置の概要

保全措置は講じません。

## 8. 当該建物が造成宅地防災区域内か否か

区域外

## 9. 当該建物が土砂災害警戒区域内か否か

区域外

## 10. 石綿使用調査結果の記録の有無・内容

無  有 石綿使用調査の内容

## 11. 当該建物が津波災害警戒区域内か否か

区域外

## 12. 耐震診断の有無・内容

新耐震基準のもと建築されたため、説明対象外。

無  有 耐震診断の内容:

## 13. 設備の概要

照明器具	有	冷・暖房	有
水道	有	給湯設備	<input checked="" type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有
ガス	有(プロパンガス・個別)	駐車場	<input type="checkbox"/> 無 <input checked="" type="checkbox"/> 有
コンロ	<input checked="" type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有	エレベーター	<input checked="" type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有





# 定期建物賃貸借契約の説明書

(賃貸人) 住所  
氏名

(管理会社) 住所 〒902-0076 那覇市宇留新1-1-1  
 有限会社 すまいの大進  
 代表取締役 西銘啓史  
 TEL098-832-1144

下記住宅について定期建物賃貸借契約を締結するにあたり、借地借家法第38条第2項に基づき次のおり説明します。

下記住宅の賃貸借契約は、更新がなく、期間の満了により賃貸借は終了します。で、期間の満了の日の翌日を始期とする新たな賃貸借（再契約）を締結する場合は、期間の満了の日までに、下記住宅を明け渡さなければなりません。

## 記

物件表示	名称	S・Sパレス		102号室
	所在地	沖縄県那覇市識名3-15-2		
再契約期間	始期	2018年	12月9日	から
	終期	2020年	12月8日	まで
				2年間

上記住宅につきまして、借地借家法第38条第2項に基づき説明を受けました。

2018年11月29日

住所 沖縄県那覇市識名3-15-2

S・Sパレス 102号室

氏名

西銘啓史

事務所費

契約期間  
2018年12月9日 ~ 2020年12月8日

物件名 S・Sパレス

102号室

フリガナ

ニシメ ケイシ

西銘 啓史郎 様

管理者

有限会社 すまいの大進

沖縄県那覇市國場1168-5

TEL 098-832-1144

FAX 098-832-1155

定期建物賃貸借契約書 (店舗事務所用)

(契約の締結)

第1条 貸主 (以下「甲」という。) 及び借主 (以下「乙」という。) は、標記に記載する賃貸借の目的物 (以下「本物件」という。) について、以下の条項により借地借家法第38条に規定する定期建物賃貸借契約 (以下「本契約」という。) を締結した。

第2条 契約期間は、標記に記載するとおりとする。

2 本契約は、前項に規定する期間の満了により終了し、更新がない。ただし、甲及び乙は、協議の上、本契約の期間の満了の日の翌日を始期とする新たな賃貸借契約 (以下「再契約」という。) をすることができる。再契約手数料として 10,000 円 (税別) を丙へ支払うものとする。

3 甲は、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」という。) に乙に対し、期間の満了により賃貸借を終了する旨を書面によって通知するものとする。

4 甲は、前項に規定する通知をしなれば、賃貸借の終了を乙に主張することができる。ただし、第1項に規定する期間の満了後においても、本物件を引き続き賃借することができる。ただし、甲が通知期間の経過後乙に対し期間の満了により賃貸借を終了する旨の通知をした場合には、その通知の日から6ヶ月を経過した日に賃貸借は終了する。

(使用目的)

第3条 乙は、本物件を標記の目的 (業種) にのみ使用する。

(賃料)

第4条 乙は、標記の記載に従い、賃料を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、1ヶ月を日割計算した額とする。

3 賃料の改定は標記の通りとする。

(共益費)

第5条 乙は、階段、廊下等の共用部分の維持管理に必要な光熱費等の維持管理費に充てるため、共益費を甲に支払うものとする。

前項の共益費は、標記の記載に従い、支払わなければならない。

3 1ヶ月に満たない期間の共益費は、1ヶ月を日割計算した額とする。

4 共益費の改定は標記の通りとする。

(駐車場)

第7条 乙は、駐車場を使用する場合、標記の料金を支払い、甲又は管理人の指定する位置に、甲の承諾を得た自動車のみを駐車しなければならない。

2 駐車場内における盗難又は事故等については、甲及び管理人は一切その責任を負わないものとする。

3 乙の駐車場内における他の車両があつても、自らの管理にて処理する事。

4 乙は車庫証明を必要とする場合には保証金・事務手数料を支払わなければならない。

事務所費

所在地	沖縄県那覇市職名3-15-2	
物件	102号室	
種類	(名称) S・S・パレス	
用途	店舗・事務所	使用目的(業種)
面積	敷地面積	敷地面積
	建物面積	建物面積
	駐車場面積	駐車場No.
	その他使用可能な面積 (別紙図面添付)	㎡
契約期間	始期	2018年12月9日から
	終期	2020年12月8日まで
賃料等	(契約終了の通知をすべき期間2019年12月9日から2020年6月8日まで)	
	賃料(月額)	65,000円 敷金 (1ヶ月分) 65,000円
	共益費(月額)	1,000円 礼金 65,000円
	駐車場料(月額)	1台無料
駐車場利用料	(月額)	
賃料の改定	甲及び乙は次の各号に該当する場合には協議の上、改定する事が出来るものとする。	
	(1) 土地又は建物の増減により家賃が不当となった場合。	
	(2) 土地又は建物の価格の上昇又は低下その他の負担の増減により家賃が不当となった場合。	
借主の解約権	(3) 近隣関係の建物の家賃が不当となった場合。	
	乙は、甲に対して、3ヶ月前までに書面で解約の申し入れを行うことにより、即時に本契約を解約することができる。	
支払期日	乙は、前項申込日から3ヶ月分の賃料相当額を甲に支払うことにより、即時に本契約を解約することができる。	
	中途解約権は認めない。	
振替口座	上記の家賃は、28日に下記の口座より自動振替にて支払うものとする。	
	ただし、振替手数料等は乙の負担とする。	
振替口座	銀行名	支店名
	預金	口座番号
振替口座	振替銀行	受取人
		(有)すまいの大進
振込の場合は、下記口座に振り込むものとする。		
[緊急連絡先]		
氏名	住所	借主との関係
名称		

【特記事項】

第8条 (精費用の負担) 乙は入居後、次の各号の諸費用を負担す

- (1) 電気料金、ガス料金、水道料金及び汚物処分処理の費用。
  - (2) 町内会費等。
- (敷金・保証金)

第9条 乙は、本契約から生じる債務の担保として、標記に記載する敷金・保証金を甲に預け入れるものとす

2 乙は、本物件を明け渡すまでの間、敷金・保証金をもって賃料、共益費その他の債務と相殺することができ

3 甲は、本物件の明け渡しがあったときは、明渡し日から30日以内に、敷金・保証金の全額を無利息で乙に返

しななければならない。ただし、甲は、本物件の明渡し時に、賃料の滞納、原状回復に要する費用その他

の本契約から生じる乙の債務の不履行が存在する場合には、当該債務の額を敷金・保証金から差し引くこ

がでる。

4 前項の但書の場合には、甲は、敷金・保証金から差し引く債務の額の内訳を乙に明示しなければならない

5 敷金・保証金の額から乙が負担すべき修繕費用、未納家賃、延滞損害金、損害賠償金その他甲が受領すべ

金額を差し引き不足が生じるときは、乙はこの不足額を直ちに甲に納付しなければならない。

6 賃料が増額された場合、乙は敷金・保証金を補填しなければならない。補填する敷金・保証金は、新賃料

を基準に本契約の標記に記載する月数相当額とする。

7 敷金・保証金の返還は 2 年未満に解約する場合はありせん。 2 年以上経過後に解約をする場合は 100 %返還致します。

(借主の善管義務)

第10条 乙は、善良な管理者の注意をもって、本物件を保全し使用ししなければならない。

2 乙は、自己又はその代理人、使用人、請負人、来店者その他関係者等の故意、過失により、建物及

び設備等を故障、破損、滅失させたときは、その賠償をしなければならない。

(深窓事項)

第11条 乙は、次の各号のいずれかに該当する行為を行おうとするときは、あらかじめ甲の書面によ

る承諾を得なければならない。

(1) 本物件の全部又は一部につき、賃借権の譲渡、転貸若しくは使用貸借をなし、あるいは、本物件

を第三者に使用させ、若しくは乙以外の名義を表示しようとするとき。

(2) 本物件に基づき一切の権利を第三者に譲渡し、又は担保の用に供しようとするとき。

(3) 建物に第3条の使用目的以外に使用するとき。

(4) 本物件の増築、改装、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おうと

するとき。

(5) 連帯保証人を変更しようとするとき。

(6) 階段、廊下等の共用部分に物品を置く場合、あるいは看板、ポスター等の広告物を掲示するとき。

(7) 本物件内に居住し、又は人を居住させること。

(8) 犬猫等の動物の他、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とき。

(9) 本物件出入口の欄を変えるとき。

(10) 大型の金庫その他の重量の大きな物品等を搬入し、又は搬入付けようとするとき。

(禁止事項)

第12条 乙は、本物件の使用に当たり、次に例示するような危険な行為、騒音、悪臭の発生その他近隣

の迷惑及び共同生活の妨げとなる行為並びに本物件に損害を及ぼす行為等をしては

- (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) 排水管を腐食させるおそれのある液体を流すこと。

(届出事項)

第13条 乙又は連帯保証人は、次のいずれかに該当するときには、直ちにその旨を、甲に届出なければ

ならない。

(1) 引続き1ヶ月以上本物件を使用しなくなるとき、又は現に使用していないとき。

(2) 乙の住所、商号、代表者その他商業登記事項に変更が生じたとき、又は連帯保証人の住所、氏名、

勤務先その他に変更が生じたとき。

(3) 連帯保証人が破産、死亡又は廃産したとき。

(4) 建物及び設備が破損又はその恐れが生じたとき。

(修繕義務)

第14条 本物件の本体及び本体の欠陥に基づく屋根、外壁、柱、基礎、その他甲の設置した設備等の損

傷により、本契約の使用目的を達成するのに支障又はそのおそれのある場合は、甲は自己の費用負担

において修繕をするものとし、その他の損傷は乙の費用負担において修繕するものとする。

2 乙は前項の損傷を発見したときは、速やかに甲に通知する義務を負い、甲は修繕するものとする。

3 前項の通知を怠り又は乙の負担において修繕すべき修繕を遅延したことによって本物件に損害を及

ぼしたときは、乙はその損害の一部又は全部を賠償しなければならない。

4 第1項の損傷により、本契約の使用目的を達成するのに支障を生じ、乙が損害を受けても甲はこれ

を負担しない。ただし、乙が以上の損害を防止し、又は損害を少なくするため、自ら甲の費用負担

に於いて応急修繕を行う場合は、甲に連絡のうえ、必要最小限度の範囲内に於いて修繕するものとす

る。

5 乙の故意又は過失に基づく事由による修繕、及び乙所有の造作、設備に対する修繕は乙が費用を負

担するものとする。

(内装造作制設備工事)

第15条 本契約後、乙において本物件に看板を設置し、その他の標示をなす場合、あるいは本物件内の

内装造作又は付属物件の新設・撤去等、全て原状を変更するときは、あらかじめ、乙は書面により、

甲の承諾を得なければならない。

2 前項の内装造作又は付属物件の新設等における不動産取得税は乙の負担とする。

3 第1項の工事については、甲・乙協議の上、施工業者を選定し、これを行うものとし、その費用は

乙が一切負担するものとする。乙は、これらに關し必要費・有益費その他費用の償還を甲に請求しな

い。

4 乙が甲の承諾を得て施した建具・その他造作・模様替え等は本契約終了の場合においては、買取請

求権はこれを放棄することを承諾し直ちに当該物件の撤去をなし、原状回復の義務を負うものとする。

ただし、甲が原状回復を希望しない場合はこの限りではない。

5 乙が甲の承諾を得ずして、前項の改造等の行為をなした場合にはこの為に生じた損害の賠償責任は

勿論、原状回復の義務を負う。

(乙からの解約)

第16条 乙からの中途解約は標記の通りとする。

(契約の解除)

第17条 乙が次の各号のいずれかに該当したときは、甲は、催告その他の法定手続きによらず、直ちに本契約を解除できる。但し、当該違反行為が本契約の継続に必要な信頼関係を破壊したものでないこと認められるときは、この限りでない。

- (1) 乙が賃料、共益費等の支払いを2ヶ月分以上連続して滞納したとき。
- (2) 乙が賃料、共益費等の支払いをしばしば遅延し、その遅延が本契約における甲乙間の信頼関係を損なうと認められるとき。
- (3) 本契約の各条項に違反したとき。
- (4) 環境及び共同生活の秩序・平穏等を阻害する行為を反復したとき。
- (5) 本物件又は共同施設等を故意に滅失又は破損させたとき。
- (6) 入居申込書及び本契約書に虚偽の記載をしたことが発覚したとき。
- (7) 第13条第1号の届出義務を怠り、1ヶ月以上の長期にわたり所在不明となったとき。

(暴力団等の排除)

第18条 乙が次の各号の一に該当したときは、甲は何らの催告を要せず本契約を解除することができる。乙は本物件を直ちに明渡ししなければならない。この場合、甲は乙の事前事後の同意を得ることなく、電気、水道、ガスの供給停止、本物件の施設交換等の乙の本物件の使用を妨害する措置をとることができることを、乙はあらかじめ承諾した。

- (1) 乙が暴力団、過激な政治活動集団等の反社会的と認められる団体の構成員、準構成員であることが判明したとき。
- (2) 乙の代表者、本物件の責任者、実質的に経営権を有する者が暴力団構成員若しくは暴力団準構成員であることが判明したとき。
- (3) 本物件内、共用部分等に暴力団であることを感知させる名称、看板、代紋、提灯等を掲示したとき。
- (4) 本物件に暴力団構成員、同種構成員等を居住させ、あるいは反復継続して出入りさせたとき。
- (5) 本物件、共用部分その他本物件周辺において、乙またはその構成員、関係者が暴行、脅迫、脅迫、器物損壊、監禁、凶器持集、賭博、売春、覚醒剤、銃砲刀剣類所持等の犯罪を行ったとき。
- (6) 本物件、共用部分その他本物件周辺において、暴力団の威力を背景に粗野な態度、言動によって、他の入居者、近隣住民等に不安感、不快感、迷惑を与えたとき。

(契約の消滅)

第19条 天災、地震、火災等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、又は都市計画等により、本物件が収用又は使用を制限され、賃貸借を継続することができなくなった場合は、本契約は当然消滅し、甲は乙に対し敷金の全額を無利息で返還する。

(行方不明の場合の措置)

第20条 第17条第7号の場合において、甲は、連絡保人若しくは乙の緊急連絡先、親族等の乙の関係者に通知のうえ、本物件に残置された乙の什器、備品、物品等を適宜な方法により任意の場所に保管することができるものとする。その後、1ヶ月を経過しても引取人のないときは、乙は一切の権利を放棄したのものと見て、甲において処分し債務に充当しても乙は異議のないものとする。なお、これに要するすべての費用と損害金は乙の負担とする。

(明渡し及び引渡)

第21条 乙は、本契約が終了する日（甲が第2条第3項に規定する通知をなした日）までに（第17条の規定に基づき本契約が解除された場合）は、直ちに、本物件を明け渡さなければならない。この場合において、乙が本物件及び付帯設備を破損又は汚損したときは、乙の費用負担において原状回復しなければならない。

- 2 乙は、前項の明渡しをするときは、明渡し日を事前に甲に通知しなければならない。
- 3 本契約における本物件の明渡しとは、次に掲げるすべての事項を完了したときをいう。
  - (1) 乙及び使用人すべての退去。
  - (2) 乙が本物件内に搬入したすべての什器、備品、物品等の搬出。
  - (3) 本物件内外の清掃及びゴミ、汚物の撤去、処理。
  - (4) 第22条に規定する諸費用精算の完了及び鍵の返還。

4 乙が1項の明渡し日を経過しても前項の行為を完了しない場合は、次の各号に掲げる損害金を支払わなければならない。

- (1) 明渡し日より本物件明渡し完了にいたるまでの間、毎月本契約の賃料等の2倍に相当する損害金。
- (2) 明渡し遅延により損害を受けた者に対する損害金。

(諸費用の精算)

第22条 乙は、本契約の終了にあたり、自己が使用した電気代、上下水道代、ガス代、電話代についての精算をしなければならない。

2 乙は、第9条第1項に定める敷金の返還を受けるにあたって、前項に掲げる費用の領収書の写しを事前に甲に提出しなければならない。

(立入り)

第23条 甲は、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否することができない。
- 3 解約申入れ後において、本物件を賃借しようとする者又は乙の承諾を得て、本物件内に立入ることができる。このときは、甲及び下見をする者は、あらかじめ乙の承諾を得、本物件内に入立ると認められるときは、甲は、火災、地震、漏水、ガス漏れ等本物件の維持管理上緊急事態が発生したと認められるときは、乙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、甲は、乙の不在時に立入ったときは、立入り後その旨を速やかに乙に通知しなければならない。

(損害保険の加入)

第24条 甲は、本契約の建物と付属設備に対し、甲の費用において、時価を保険金額とする火災保険に加入しなければならない。

2 乙は、火災、漏水、ガス爆発等、借家人賠償又は個人賠償の責を負う事故が発生させた場合の損害賠償責任特約付の店舗総合保険に加入しなければならない。

3 乙の故意又は過失により甲に損害を与えた場合は、甲はその損害を前項の保険金によって補填できない部分については別途請求できる。

(延滞損害金)

第25条 乙は、本契約から生じる金銭債務（賃料、共益費等）の支払いを遅延したときは、乙は甲に



し、延滞損害金年14.6%を支払わなければならない。

(連帯保証人)

第28条 連帯保証人は、乙と連帯して、本契約から生じる乙の一切の債務（甲が第2条第3項に規定する通知をしなかった場合においては、同条第1項に規定する期間内のものに限る。ただし、乙が明渡しを拒否し、明渡しを遅滞した期間を含む。）を負担するものとする。

2 乙は、連帯保証人が欠けるに至ったとき、又は連帯保証人として適当でないと甲が認めるときは、乙は甲の請求に従い、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。

3 本契約期間中、甲乙の合意により、本契約の内容等に変更が生じた場合、乙は連帯保証人に対して通知を行わなければならない。

(乙から連帯保証人への委任)

第27条 乙は、連帯保証人に対して次の各号のいずれかに該当した場合に限り、本契約を解除し、本物件の明渡しに関する権限を委任するものとする。この場合において、乙は連帯保証人が行った行為に対して、一切の不服を申し立てないほか、連帯保証人及び関係者に対して損害賠償その他の請求をしない。

(1) 乙が賃料等の支払いを3ヶ月以上滞りし、甲が催告を行うもその支払いをしない場合。

(2) 乙が甲への届出をせずして所在不明のまま60日以上経過したとき。

(3) 乙が死亡又は破産その他の事由により本契約の履行が困難な状況に陥ったとき。

(競の交換)

第28条 甲は、乙が防犯等正当な理由で競の交換を希望するときは、競の交換を行わなければならない。この場合、競の交換費用は、乙の実費負担とする。

(再契約)

第29条 甲は、再契約の意向があるときは、第2条第3項に規定する通知の書面に、その旨を付記するものとする。

2 再契約をした場合、第21条の規定は適用しない。ただし、本契約における原状回復の債務の履行については、再契約に係る賃貸借が終了する日までにを行うこととし、敷金の返還については、明渡しがあったものとして第9条第3項の規定するところによる。

(管轄裁判所)

第30条 本契約に関する訴訟の管轄裁判所を、本物件所在地の管轄裁判所と定める。

(協議)

第31条 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の解釈について異議が生じた場合は、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する。

(特約事項)

(賃料回収業務について)

社は賃料回収業務を「(株)フェア一信用保証」へ委託しております。

万が一、賃料支払が遅れた場合は弊社からではなく「(株)フェア一信用保証」

よりご連絡が入ります。(業者委任の為、会社名が異なります。)

この契約書に証するため本契約書通を作成し当事者記名押印の上、甲乙各名通を保有する

2018年11月29日

甲(貸主)住所氏名

乙(借主)現住所 沖繩県那覇市三原 2-6-15 (3F)

氏名 西銘 隆史 郎

勤務先社名 沖繩県議会

勤務先所在地 沖繩県那覇市泉崎 1-2-3

連帯保証人住所氏名

勤務先社名 自宅TEL 会社TEL

勤務先所在地

連帯保証人住所氏名

勤務先社名 自宅TEL 会社TEL

勤務先所在地

媒介業者

〒902-0075 那覇市字国場II 有限会社すまいの 代表取締役 島田 TEL098-832-

取引主任者登録番号

取引主任者氏名

取引主任者登録番号

取引主任者氏名

事務所費

媒介業者 ( ) 第 号

●解約予告(明渡し予告)

- 1. 解約予告はすくなくとも3ヶ月前にお願ひします。
- 2. 解約予告をされた後、貸主及び媒介業者において、次の賃借人を募集いたします。その際、貸主及び媒介業者立会いのもとに、賃借しようとする者又は譲受人を本物件へ案内するといふことあるかと存じます。その節は何とぞご協力願ひりますようお願い申し上げます。

●退去時(引越し)ともなう建物明渡し

- 1. お預りしております「敷金」の「精算」については、「電気」「水道」「ガス」代等の「引越し精算の領収証」を持参された後に開始いたします。
- 2. 引越しにともなう建物の明渡しにおいては、本物件内に搬入した仕器・備品・物品・物品等をすべて搬出するともに、建物内外のゴミの処分づけ等をきちんとすませて下さい。  
以上が行なわれていない場合は、物品等の撤去についての「費用」を請求されたり、「敷金の精算」が開始されないということにもなりますのでご注意ください。

●借主(建物使用者)の方へ

本契約書に記載されておりますように、借主としての義務と責任は大きなものです。契約されるについては、本契約書を通読の上、各条項の意味するところを充分ご理解下さい。  
なお、家賃を滞納したり、貸主の承諾を必要とする事項(11条)、禁止事項(12条)、届出事項(13条)等に違反した場合は、「契約解除」の原因となりますので、特にご注意下さい。

●連帯保証人の方へ

連帯保証人は、法律及び本契約書において、借主(主たる債務者)の債務に対し、連帯してそれを行なう義務が課せられます。「債務」とは、単なる「金銭」的なものだけを指すのではなく、契約にもとづくすべての義務を意味します。従って、この賃貸借契約に關し、借主が期間中に行つた行為についても、連帯責任があります。

【注意事項】

- 1. 費の受け渡し合計 本
- 2. ゴミは指定日に指定の場所へお出し下さい。
- 3. 電気、水道、ガス等に関するお問合せ(引越し時の精算等)は下記へ。  
 電気..... 沖縄電力那覇支店 TEL 0120-586-390  
 水道..... (有)すまいの水道 TEL 832-1144  
 ガス..... 琉名ガス TEL 098325163  
 TEL  
 TEL

# 定期建物賃貸借契約書

店舗事務所用

契約期間

2018年12月9日 ~ 2020年12月8日

物件名 S・Sパレス

102号室

フリガナ

ニシノケイシロウ

西銘 啓史郎 様

管理業者

株式会社 すまいの大進

沖縄県那覇市国場1168-5

TEL 098-832-1144

FAX 098-832-1155



# 定期建物賃貸借契約の説明書

(賃貸人) 住所

氏名

(管理会社) 住所 〒902-0075 那覇市宇国場116B番5

有限会社 すまいる那覇

代表取締役 島田川准

TEL098-832-1144

下記住宅について定期建物賃貸借契約を締結するにあたり、借地借家法第38条第2項に基づき次のとおり説明します。

下記住宅の賃貸借契約は、更新がなく、期間の満了により賃貸借は終了しますので、期間の満了の日の翌日を始期とする新たな賃貸借（再契約）を締結する場合を除き、期間の満了の日までに、下記住宅を明け渡さなければなりません。

記

物件表示	名称	S・Sパレス	102号室
	所在地	沖縄県那覇市識名3-15-2	
再契約期間	始期	2018年12月9日から	2年間
	終期	2020年12月8日まで	

上記住宅につきまして、借地借家法第38条第2項に基づく説明を受けました。

2018年11月29日

住所 沖縄県那覇市識名3-15-2 S・Sパレス 102号室

氏名

西銘啓史郎

所在地	沖縄県那覇市識名3-15-2				
物件	(名称) S・Sパレス			102号室	
種類	店舗・事務所		使用目的(業種)		
構造	鉄筋コンクリート造				
面積	建物面積			敷地面積	
	駐車場面積			駐車場No.	
	その他使用可能な面積 (別紙図面添付)	m <sup>2</sup>			
契約期間	始期	2018年12月9日から			2年
	終期	2020年12月8日まで			
(契約終了の通知をすべき期間2019年12月9日から2020年6月8日まで)					
賃料等	賃貸料(月額)	65,000円		敷金	(1ヶ月分) 65,000円
	共益費(月額)	1,000円		礼金	65,000円
	駐車料(月額)	1台無料			
	(月額)				
駐車料は消費税込					
	駐車場利用車両				
賃料の改定	甲及び乙は次の各号に該当する場合には協議の上、改定する事出来るものとする。				
	(1) 土地又は建物に対する租税その他の負担の増減により家賃が不相当となった場合。				
	(2) 土地又は建物の価格の上昇又は低下その他の負担の増減により家賃が不相当となった場合。				
借主の 解約権	(3) 近傍同種の建物の家賃が不相当となった場合。				
	乙は、甲に対して、3ヶ月前までに書面で解約の申し入れを行うことにより本契約を解約することができる。				
	乙は、解約申込日から3ヶ月分の賃料相当額を甲に支払うことにより、即時に本契約を解約することができる。 中途解約権は認めない。				
支払期日	上記の家賃は、28日に下記の口座より自動振替にて支払うものとする。 ただし、振替手数料等は乙の負担とする。				
振込の場合は、下記口座に振り込むものとする。					
振替口座	銀行名	支店名	預金	口座番号	受取人
	琉球銀行				(有)すまいの大進
[緊急連絡先]					
氏名	住所		借主との関係		
名称					
[特記事項]					

# 定期建物賃貸借契約書（店舗事務所用）

## （契約の締結）

第1条 貸主（以下「甲」という。）及び借主（以下「乙」という。）は、標記に記載する賃貸借の目的物（以下「本物件」という。）について、以下の条項により借地借家法第38条に規定する定期建物賃貸借契約（以下「本契約」という。）を締結した。

## （契約期間）

第2条 契約期間は、標記に記載するとおりとする。

2 本契約は、前項に規定する期間の満了により終了し、更新がない。ただし、甲及び乙は、協議の上、本契約の期間の満了の日の翌日を始期とする新たな賃貸借契約（以下「再契約」という。）をすることができる。再契約手数料として 10,000 円（税別）を丙へ支払うものとする。

3 甲は、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」という。）に乙に対し、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する。

4 甲は、前項に規定する通知をしなければ、賃貸借の終了を乙に主張することができず、乙は、第1項に規定する期間の満了後においても、本物件を引き続き賃借することができる。ただし、甲が通知期間の経過後乙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する。

## （使用目的）

第3条 乙は、本物件を標記の目的（業種）にのみ使用する。

## （賃料）

第4条 乙は、標記の記載に従い、賃料を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、1ヶ月を日割計算した額とする。

3 賃料の改定は標記の通りとする。

## （共益費）

第5条 乙は、階段、廊下等の共用部分の維持管理に必要な光熱費等の維持管理費に充てるため、共益費を甲に支払うものとする。

前項の共益費は、標記の記載に従い、支払わなければならない。

3 1ヶ月に満たない期間の共益費は、1ヶ月を日割計算した額とする。

4 共益費の改定は標記の通りとする。

## （駐車場）

第7条 乙は、駐車場を使用する場合、標記の料金を支払い、甲又は管理人の指定する位置に、甲の承諾を得た自動車のみを駐車しなければならない。

2 駐車場内における盗難又は事故等については、甲及び管理人は一切その責任を負わないものとする。

3 乙の駐車場所に他の車両があっても、自らの管理にて処理する事。

4 乙は車庫証明を必要とする場合には保証金・事務手数料を支払わなければならない。

第8

(1)

(2)

(敷)

第9条

2

ない

3

し

他の

が

4

い。

5

金

6

を

7

一

(借)

第10条

2

び

(承)

第11条

る

(1)

を

(2)

(3)

(4)

す

(5)

(6)

(7)

(8)

(9)

(10)

(禁止

第12条

第8条 (諸費用の負担) 乙は入居後、次の各号の諸費用を負担する。

(1) 電気料金、ガス料金、水道料金及び汚物塵芥処理の費用。

(2) 町内会費等。

(敷金・保証金)

第9条 乙は、本契約から生じる債務の担保として、標記に記載する敷金・保証金を甲に預け入れるものとする。

2 乙は、本物件を明け渡すまでの間、敷金・保証金をもって賃料、共益費その他の債務と相殺することができない。

3 甲は、本物件の明け渡しがあったときは、明渡日から30日以内に、敷金・保証金の全額を無利息で乙に返さなければならない。ただし、甲は、本物件の明渡し時に、賃料の滞納、原状回復に要する費用その他の本契約から生じる乙の債務の不履行が存在する場合には、当該債務の額を敷金・保証金から差し引くことができる。

4 前項の但書の場合には、甲は、敷金・保証金から差し引く債務の額の内訳を乙に明示しなければならない。

5 敷金・保証金の額から乙が負担すべき修繕費用、未納家賃、延滞損害金、損害賠償金その他甲が受領すべき金額を差し引き不足が生じるときは、乙はこの不足額を直ちに甲に納付しなければならない。

6 賃料が増額された場合、乙は敷金・保証金を補填しなければならない。補填する敷金・保証金は、新賃料を基準に本契約の標記に記載する月数分相当額とする。

7 敷金・保証金の返還は 2 年未満に解約する場合はありません。

2 年以上経過後に解約をする場合は 100 %返還致します。

(借主の善管義務)

第10条 乙は、善良な管理者の注意をもって、本物件を保全し使用しなければならない。

2 乙は、自己又はその代理人、使用人、請負人、来店客その他関係者等の故意、過失により、建物及び設備等を故障、破損、滅失させたときは、その賠償をしなければならない。

(承諾事項)

第11条 乙は、次の各号のいずれかに該当する行為を行おうとするときは、あらかじめ甲の書面による承諾を得なければならない。

(1) 本物件の全部又は一部につき、賃借権の譲渡、転貸若しくは使用貸借をなし、あるいは、本物件を第三者に使用させ、若しくは乙以外の名義を表示しようとするとき。

(2) 本物件に基づく一切の権利を第三者に譲渡し、又は担保の用に供しようとするとき。

(3) 建物を第3条の使用目的以外に使用するとき。

(4) 本物件の増築、改築、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おうとするとき。

(5) 連帯保証人を変更しようとするとき。

(6) 階段、廊下等の共用部分に物品を置く場合、あるいは看板、ポスター等の広告物を掲示するとき。

(7) 本物件内に居住し、又は人を居住させること。

(8) 犬猫等の動物の他、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とき。

(9) 本物件出入口の鍵を変えるとき。

(10) 大型の金庫その他の重量の大きな物品等を搬入し、又は備え付けようとするとき。

(禁止事項)

第12条 乙は、本物件の使用に当たり、次に例示するような危険な行為、騒音、悪臭の発生その他近隣

(第11条) 乙電て(1)(2)(3)(4)(5)(6)(7)(8)(9)(10)(11)(12)(13)(14)(15)(16)(17)(18)(19)(20)者(す)放(要)

の迷惑及び共同生活を乱す行為や衛生上有害となる行為並びに本物件に損害を及ぼす行為等をしてはならない。

- (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) 排水管を腐食させるおそれのある液体を流すこと。

(届出事項)

第13条 乙又は連帯保証人は、次のいずれかに該当するときには、直ちにその旨を、甲に届出なければならない。

- (1) 引続き1ヶ月以上本物件を使用しなくなるとき、又は現に使用していないとき。
- (2) 乙の住所、商号、代表者その他商業登記事項に変更が生じたとき、又は連帯保証人の住所、氏名、勤務先その他に変更が生じたとき。
- (3) 連帯保証人が破産、死亡又は解散したとき。
- (4) 建物及び設備が破損又はその恐れが生じたとき。

(修繕義務)

第14条 本物件の本体及び本体の欠陥に基づく屋根、外壁、柱、基礎、その他甲の設置した設備等の損傷により、本契約の使用目的を達成するのに支障又はそのおそれのある場合は、甲は自己の費用負担において修繕をするものとし、その他の損傷は乙の費用負担において修繕するものとする。

- 2 乙は前項の損傷を発見したときは、速やかに甲に通知する義務を負い、甲は修繕するものとする。
- 3 前項の通知を怠り又は乙の負担において修繕すべき修繕を遅延したことによって本物件に損害を及ぼしたときは、乙はその損害の一部又は全部を賠償しなければならない。
- 4 第1項の損傷により、本契約の使用目的を達成するのに支障を生じ、乙が損害を受けても甲はこれを負担しない。ただし、乙が以上の損害を防止し、又は損害を少なくするため、自らが甲の費用負担に於いて応急修繕を行う場合は、甲に連絡のうえ、必要最小限度の範囲内に於いて修繕するものとする。
- 5 乙の故意又は過失に基づく事由による修繕、及び乙所有の造作、設備に対する修繕は乙が費用を負担するものとする。

(内装造作諸設備工事)

第15条 本契約後、乙において本物件に看板を設置し、その他の掲示をなす場合、あるいは本物件内の内装造作又は付属物件の新設・撤去等、全て原状を変更するときは、あらかじめ、乙は書面により、甲の承諾を得なければならない。

- 2 前項の内装造作又は付属物件の新設等における不動産取得税は乙の負担とする。
- 3 第1項の工事については、甲・乙協議の上、施工業者を選定し、これを行うものとし、その費用は乙が一切負担するものとする。乙は、これらに関し必要費・有益費その他費用の償還を甲に請求しない。
- 4 乙が甲の承認を得て施した建具・その他造作・模様替え等は本契約終了の場合においては、買取請求権はこれを放棄することを承認し直ちに当該物件の撤収をなし、原状回復の義務を負うものとする。ただし、甲が原状回復を希望しない場合はこの限りではない。
- 5 乙が甲の承諾を得ずして、前項の改造等の行為をなした場合にはこの為が生じた損害の賠償責任は勿論、原状回復の義務を負う。

(乙からの解約)

第16条 乙からの中途解約は標記の通りとする。

#### (契約の解除)

第17条 乙が次の各号のいずれかに該当したときは、甲は、催告その他の法定手続きによらず、直ちに本契約を解除できる。但し、当該違反行為が本契約の継続に必要な信頼関係を破壊したものでないと認められるときは、この限りでない。

- (1) 乙が賃料、共益費等の支払いを2ヶ月分以上連続して滞納したとき。
- (2) 乙が賃料、共益費等の支払いをしばしば遅延し、その遅延が本契約における甲乙間の信頼関係を損なうと認められるとき。
- (3) 本契約の各条項に違反したとき。
- (4) 環境及び共同生活の秩序・平穏等を阻害する行為を反復したとき。
- (5) 本物件又は共同施設等を故意に滅失又は破損させたとき。
- (6) 入居申込書及び本契約書に虚偽の記載をしたことが発覚したとき。
- (7) 第13条第1号の届出義務を怠り、1ヶ月以上の長期にわたり所在不明となったとき。

#### (暴力団等の排除)

第18条 乙が次の各号の一に該当したときは、甲は何らの催告を要せず本契約を解除することができ、乙は本物件を直ちに明渡さなければならない。この場合、甲は乙の事前事後の同意を得ることなく、電気、水道、ガスの供給停止、本物件の施錠交換等の乙の本物件の使用を妨害する措置をとることができることを、乙はあらかじめ承諾した。

- (1) 乙が暴力団、過激な政治活動集団等の反社会的と認められる団体の構成員、準構成員であることが判明したとき。
- (2) 乙の代表者、本物件の責任者、実質的に経営権を有する者が暴力団構成員若しくは暴力団準構成員であることが判明したとき。
- (3) 本物件内、共用部分等に暴力団であることを感知させる名称、看板、代紋、提灯等を掲示したとき。
- (4) 本物件に暴力団構成員、同準構成員等を居住させ、あるいは反復継続して出入りさせたとき。
- (5) 本物件、共用部分その他本物件周辺において、乙またはその構成員、関係者が暴行、傷害、脅迫、恐喝、器物損壊、監禁、凶器準備集合、賭博、売春、覚醒剤、銃砲刀剣類所持等の犯罪を行ったとき。
- (6) 本物件、共用部分その他本物件周辺において、暴力団の威力を背景に粗野な態度、言動によって、他の入居者、近隣住民等に不安感、不快感、迷惑を与えたとき。

#### (契約の消滅)

第19条 天災、地変、火災等により本物件を通常のに供することができなくなった場合、又は都市計画等により、本物件が収用又は使用を制限され、賃貸借を継続することができなくなった場合は、本契約は当然消滅し、甲は乙に対し敷金の全額を無利息で返還する。

#### (行方不明の場合の措置)

第20条 第17条第7号の場合において、甲は、連帯保証人若しくは乙の緊急連絡先、親族等の乙の関係者に通知のうえ、本物件に残置された乙の什器、備品、物品等を適宜な方法により任意の場所に保管することができるものとする。その後、1ヶ月を経過しても引取人のないときは、乙は一切の権利を放棄したのものとして、甲において処分し債務に充当しても乙は異議のないものとする。なお、これに要するすべての費用と損害金は乙の負担とする。

(明渡し及び原状回復)

第21条 乙は、本契約が終了する日（甲が第2条第3項に規定する通知をしなかった場合においては、同条第4項ただし書きに規定する通知をした日から6ヶ月を経過した日）までに（第17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。この場合において、乙が本物件及び付帯設備を破損又は汚損したときは、乙の費用負担において原状回復しなければならない。

2 乙は、前項の明渡しをするときは、明渡し日を事前に甲に通知しなければならない。

3 本契約における本物件の明渡しとは、次に掲げるすべての事項を完了したときをいう。

(1) 乙及び使用人すべての退去。

(2) 乙が本物件内に搬入したすべての什器、備品、物品等の搬出。

(3) 本物件内外の清掃及びゴミ、汚物等の撤去、処理。

(4) 第22条に規定する諸費用精算の完了及び鍵の返還。

4 乙が1項の明渡し日を経過しても前項の行為を完了しない場合は、次の各号に掲げる損害金を支払わなければならない。

(1) 明渡し日より本物件明渡し完了にいたるまでの間、毎月本契約の賃料等の2倍に相当する損害金。

(2) 明渡し遅延により損害を受けた者に対する損害金。

5 乙は、本物件の明渡しに際し、移転料、立退料等の請求をすることはできない。

(諸費用の精算)

第22条 乙は、本契約の終了にあたり、自己が使用した電気代、上下水道代、ガス代、電話代について精算をしなければならない。

2 乙は、第9条第1項に定める敷金の返還を受けるにあたって、前項に掲げる費用の領収書の写しを事前に甲に提出しなければならない。

(立入り)

第23条 甲は、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否することができない。

3 解約申入れ後において、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下見をするときは、甲及び下見をする者は、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。

4 甲は、火災、地震、漏水、ガス漏れ等本物件の維持管理上緊急事態が発生したと認められるときは、乙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、甲は、乙の不在時に立入ったときは、立入り後その旨を速やかに乙に通知しなければならない。

(損害保険の加入)

第24条 甲は、本契約の建物と付属設備に対し、甲の費用において、時価を保険金額とする火災保険に加入しなければならない。

2 乙は、火災、漏水、ガス爆発等、借家人賠償又は個人賠償の責を負う事故が発生させた場合のために賠償責任特約付の店舗総合保険に加入しなければならない。

3 乙の故意又は過失により甲に損害を与えた場合は、甲はその損害を前項の保険金によって補填し、補填できない部分については別途請求できる。

(延滞損害金)

第25条 乙は、本契約から生じる金銭債務（賃料、共益費等）の支払いを遅延したときは、乙は甲に対

し、延滞損害金年14.6%を支払わなければならない。

(連帯保証人)

第26条 連帯保証人は、乙と連帯して、本契約から生じる乙の一切の債務（甲が第2条第3項に規定する通知をしなかった場合においては、同条第1項に規定する期間内のものに限る。ただし、乙が明渡しを徒過し、明渡しを遅滞した期間を含む。）を負担するものとする。

2 乙は、連帯保証人が欠けるに至ったとき、又は連帯保証人として適当でない甲が認めるときは、乙は甲の請求に従い、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。

3 本契約期間中、甲乙の合意により、本契約の内容等に変更が生じた場合、乙は連帯保証人に対して通知を行わなければならない。

(乙から連帯保証人への委任)

第27条 乙は、連帯保証人に対して次の各号のいずれかに該当した場合に限り、本契約を解除し、本物件の明渡しに関する権限を委任するものとする。この場合において、乙は連帯保証人が行った行為に対して、一切の不服を申し立てないほか、連帯保証人及び関係者に対して損害賠償その他の請求をしない。

(1) 乙が賃料等の支払いを3ヶ月以上滞納し、甲が催告を行うもその支払いをしない場合。

(2) 乙が甲への届出をせずして所在不明のまま60日以上経過したとき。

(3) 乙が死亡又は破産その他の事由により本契約の履行が困難な状況に陥ったとき。

(鍵の交換)

第28条 甲は、乙が防犯等正当な理由で鍵の交換を希望するときは、鍵の交換を行わなければならない。この場合、鍵の交換費用は、乙の実費負担とする。

(再契約)

第29条 甲は、再契約の意向があるときは、第2条第3項に規定する通知の書面に、その旨を付記するものとする。

2 再契約をした場合、第21条の規定は適用しない。ただし、本契約における原状回復の債務の履行については、再契約に係る賃貸借が終了する日までに行うこととし、敷金の返還については、明渡しがあったものとして第9条第3項の規定するところによる。

(管轄裁判所)

第30条 本契約に関する訴訟の管轄裁判所を、本物件所在地の管轄裁判所と定める。

(協議)

第31条 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する。

(特約事項)

(賃料回収業務について)

弊社は賃料回収業務を「(株)フェアー信用保証」へ委託しております。

万が一、賃料支払が遅れた場合は弊社からではなく「(株)フェアー信用保証」

よりご連絡が入ります。(業者委託の為、会社名が異なります。)



この契約の締結を証するため本契約書 通 を作成し当事者記名押印の上、  
甲乙各巻通を保有する

2018年11月29日

甲(貸主)住所 [REDACTED]  
氏名 [REDACTED]

乙(借主)現住所 沖縄県那覇市三原 2-6-15 (3F)  
フリガナ ニシノシゲ史郎  
氏名 西銘 啓史郎

勤務先社名 沖縄県議会 自宅TEL  
会社TEL 098-866-2628

勤務先所在地 沖縄県那覇市泉崎 1-2-3

連帯保証人住所 [REDACTED]  
氏名 [REDACTED]

勤務先社名 自宅TEL  
会社TEL

勤務先所在地

連帯保証人住所  
氏名

勤務先社名 自宅TEL  
会社TEL

勤務先所在地

媒介業者

〒902-0075 那覇市字国場1168番5  
有限会社 すまいの 未進  
代表取締役 島 田  
TEL 098-832-1144

媒介業者

( ) 第 号

取引主任者登録番号 [REDACTED]  
取引主任者氏名 [REDACTED]

取引主任者登録番号 第 号  
取引主任者氏名

実印

解 1 2  
連 1 2  
住  
る  
(  
連  
を  
糸  
た  
:  
:  
①  
①

## ●解約予告(明渡し予告)

1. 解約予告はすくなくとも3ヶ月前にお願いします。
2. 解約予告をされた後、貸主及び媒介業者において、次の賃借人を募集いたします。その際、貸主及び媒介業者立会いのもとに、賃借しようとする者又は譲受人を本物件へ案内するということもあるかと存じます。その節は何とぞご協力賜わりますよう切にお願い申し上げます。

## ●退去時(引越しにともなう建物明渡し)

1. お預りしております「敷金」の「精算」については、「電気」「水道」「ガス」代等の「引越し精算の領収証」を持参された後に開始いたします。
2. 引越しにともなう建物の明渡しにおいては、本物件内に搬入した什器・備品・物品等をすべて搬出するとともに、建物内外のゴミの跡片づけ等をきちんとすませて下さい。  
以上が行なわれていない場合は、物品等の撤去についての「費用」を請求されたり、「敷金の精算」が開始されないということにもなりますのでご注意ください。

## ♪借主(建物使用者)の方へ

本契約書に記載されておりますように、借主としての義務と責任は大きなものです。契約されるについては、本契約書を通読の上、各条項の意味するところを充分ご理解下さい。

なお、家賃を滞納したり、貸主の承諾を必要とする事項(11条)、禁止事項(12条)、届出事項(13条)等に違反した場合は、「契約解除」の原因となりますので、特にご注意ください。

## ●連帯保証人の方へ

連帯保証人は、法律及び本契約書において、借主(主たる債務者)の債務に対し、連帯してそれを履行する義務が課せられます。「債務」とは、単なる「金銭」的なものだけでなく、契約にもとづくすべての義務を意味します。従って、この賃貸借契約に関し、借主が期間中に行った行為についても、連帯責任があります。

### 〔注意事項〕

1. 鍵の受け渡し合計 本
2. ゴミは指定日に指定の場所へお出し下さい。

3. 電気、水道、ガス等に関するお問合せ(引越し時の精算等)は下記へ。

電気…… 沖縄電力那覇支店 TEL 0120-586-390

水道…… (有)すまいの大進 TEL 832-1144

ガス…… 識名ガス TEL 0988325163

TEL

TEL