

業務委託契約書



ホームページ制作 業務委託契約書

[受託者] 株式会社ウインタプロ（以下「甲」という）と [委託者] 大阪維新の会 東大阪市議団（以下「乙」という）は、乙のホームページを甲が制作すること（以下「制作業務」という）、および甲による継続的なホームページの保守・維持管理及びそれに係る業務（以下「保守業務」という）に関して、以下のとおり、本契約を締結する。

第1条（業務内容）

本契約において、甲が乙に対して提供する業務は、別紙仕様書のとおりとする。

第2条（報酬）

- 1 乙が甲に支払う報酬は、金220,000円（消費税込）とする。
- 2 前項の支払金額および支払方法は、前項規定の報酬の100%を、甲指定の銀行口座に入金する。
なお、振込手数料は、乙の負担とする。

第3条（制作準備）

- 1 甲が、制作業務に着手する前に、甲と乙で事前に協議を行う。
- 2 甲は、協議の結果、ホームページの概要が確定した段階で、作業に取り掛かる。

第4条（サーバー・ドメインの契約）

- 1 ホームページの運用に必要なサーバー・ドメインについて、甲が代行して契約するものとする。
- 2 前項本文のサーバー・ドメイン代等の実費は乙の負担とし、サーバー・ドメインの契約時に、乙は、甲に対し、サーバー・ドメイン代の1年分を分割して支払うものとし、ドメインの月額料は250円（税込金額275円）、サーバー使用の月額料は500円（税込金額550円）、クイック認証SSL証明書取得の月額料は2,500円（税込金額2,750円）とする。
- 3 サーバー・ドメイン契約に係る支払いの遅滞により、ホームページが閲覧できなくなる、またはデータ消失等の事態が発生しても、甲は責任を負わないものとする。

第5条（資料の提出）

- 1 乙は、甲に対し、甲指定の制作業務に必要な資料を、甲指定の日時まで提出する。
- 2 前項の資料の提出は、第2条第2項の着手金支払時から1か月を期限とする。当該期限を過ぎた場合は、制作を中止し、乙が既に支払った制作料金は返金しないものとし、乙はこれに同意する。

第6条（ページ内容の確定）

- 1 前項の資料を基に、甲は、サイト構成およびページ内容、デザイン等についての資料を作成し、乙に提供する。乙は、当該資料の内容を確認し、当該資料提供後、20日以内に修正箇所等があれば、甲に指示する。これにより、ページ内容が確定し、制作期限についても決定するものとする。上記

20日の期間が過ぎても、乙から連絡がない場合には、甲が提供した資料につき、承諾があったものとみなす。

- 2 前項のページ内容の確定以後は、表現の修正等の軽微な変更のみの対応となり、甲はページ構成の変更やページの追加などの変更はしないものとし、乙はこれに同意する。変更や追加等がある場合は別途請求の対象とする。

第7条（納品および公開）

- 1 甲は、乙に対して、制作業務終了後、作業完了通知をし、編集又は閲覧用のパスワードを別途甲から乙に通知する。
- 2 乙は、前項の作業完了通知から1か月以内に、ホームページに不具合、バグ等がないか検査を行わなければならない。
- 3 前項の期間内に、乙から甲に対して修正の要求がある場合は、書面又はメールにて、これを甲に通知するものとする。なお、甲が対応可能な修正は、以下のとおりとする。

- (1) 誤字脱字の訂正
- (2) バナー画像およびヘッダー画像の色や構成の変更
- (3) 見出し等の色やフォントの変更

- 4 前項の修正は、3回まで対応可能とする。ただし、甲は、サイト構成の変更やデザインの大幅な変更には対応しない。

第8条（納品）

- 1 甲は、ホームページに設定されているパスワードを解除し、公開状態にする。
- 2 甲は乙に対して、管理ユーザーアカウントを発行し、ログイン情報を渡して、納品完了とする。

第9条（ID管理）

- 1 甲は、本契約期間中、管理者権限が与えられたIDを保有し、サーバー等にアクセスすることができるものとする。IDおよびパスワードは、甲が厳重に管理する。
- 2 甲は、納品後も、管理者権限を保有し、ホームページの管理に必要な処理を行うことができる。ただし、納品完了かつ保守契約期間が終了して、乙が甲による管理を希望しない場合は、甲のIDを乙に引き渡すものとする。

第10条（知的財産権）

- 1 画像、動画、イラスト等（以下「画像データ等」という）のうち、甲が乙のために制作したものについては、本契約においてのみ使用できるものとする。
- 2 乙が甲に提供する画像データ等につき、第三者の知的財産権を侵害していないことを、乙は保証する。

第11条（コンテンツの所有権）

甲が本契約に従い乙に納品するコンテンツの所有権は、第2条に定める報酬が支払われた日をも

うったも っ、甲から乙へ移転する。

第12条 (コンテンツの著作権)

- 1 甲が自ら制作し、または有償で第三者に制作させ、もしくは第三者から購入した画像データ等の著作権は、納品後も甲に帰属するものとする。
- 2 前項の権利には、著作権法第27条に定める「著作物を翻訳し、編曲し、もしくは変形し、または脚色し、映画化し、その他翻案する権利」および著作権法第28条に定める「二次的著作物の利用に関する原作者の権利」を含むものとする。
- 3 本契約のために乙が甲に提供したコンテンツの著作権については、乙に帰属する。
- 4 ホームページのデザインの著作権については、本契約にかかわらず原作者が保有することを甲および乙は確認する。乙が将来これを変更した場合も同様に、当該デザインの原作者に著作権が帰属する。

第13条 (免責)

- 甲は、次の各号につき、一切の責任を負わないものとするに、乙は合意する。
- (1) 乙の故意・過失によるデータ等の毀損
 - (2) 乙が甲に提供したコンテンツ公開による、第三者からの訴えの提起
 - (3) ホームページに対して乙が受ける閲覧者からのクレーム
 - (4) サーバー運営会社およびメンテナンス等の理由により、一時的にホームページが閲覧できない状態になること
 - (5) ホームページを運営するために必要な特定商取引法表示およびプライバシー・ポリシー等の法律表記の適法性
 - (5) 乙が自らWordPressのバージョンアップ処理または編集を行ったことによる不具合

第14条 (保守・メンテナンス等の契約)

- 1 第8条の納品後は保守契約に移行し、納品月より保守およびメンテナンス等に係る月額料が発生する。月額料は5,000円(税込金額5,500円)とする。
- 2 乙は、甲に対し、月額分を、甲指定の口座振替にて支払うものとする。

第15条 (個人情報)

- 1 甲は、個人情報の保護に関する法律に定める個人情報のうち、制作業務および保守業務遂行に際して乙より取扱いを委託された個人データ、または制作業務および保守業務遂行のため、甲乙間で個人データと同等の安全管理措置を講ずることについて、個別契約その他の契約により合意した個人情報を第三者に漏洩してはならない。
- 2 乙は、個人情報を甲に提示する際にはその旨明示するものとする。
- 3 乙は、その有する個人情報を甲に提供する場合には、業務遂行上必要な最小限度にとどめ、個人が特定できないよう加工した上で、甲に提供するよう努めるものとする。
- 4 甲は、個人情報の管理に必要な措置を講ずるものとする。

- 5 甲は、個人情報について、本契約の目的の範囲でのみ使用し、本契約の目的の範囲を超える複製、
改変が必要なときは、事前に乙から書面による承諾を受けるものとする。 第20条 甲
- 6 本契約の終了後、甲は、遅滞なく、個人情報を乙に返還または乙の指示に従った処分等の措置を講
ずるものとする。 第21条 本
- 7 本条の規定は、本契約終了後も存続する。 方

第16条（中途解約）

- 1 甲および乙は、相手方に対し、1か月前までに事前に書面又はメールで通知することにより、本契
約を解約することができる。 第22条 甲
- 2 前項にかかわらず、乙が制作業務完了前に中途解約をした場合、乙は、第2条の報酬から既払金を
控除した金額を、直ちに甲に支払わなければならない。 地
引

第17条（契約解除）

甲および乙は、相手方に次の各号のいずれかに該当する事由が生じたときは、相手方に通知すること
なく、本契約を直ちに解除することができる。

- (1) 差押え、仮差押え、仮処分、租税滞納処分、その他公権力の処分を受け、または会社更生手続
および民事再生手続の開始、破産もしくは競売を申し立てられ、または自ら会社更生手続、民事
再生手続の開始もしくは破産申立てをしたとき、または第三者からこれらの申立てがなされた
とき 令和
- (2) 資本減少、営業の廃止もしくは変更、または解散の決議をしたとき
- (3) 公租公課の滞納処分を受けたとき
- (4) 本契約に違反する事項があったとき
- (5) その他前各号に準ずる信用の悪化と認められる事実が発生したとき

第18条（契約の終了）

- 1 甲および乙は、契約期間の満了または中途解約等により本契約が終了したとき、速やかに債権債
務を清算しなければならない。
- 2 契約終了後、甲は、代行契約していたドメインおよびサーバー契約を乙に引継がなければなら
ない。
- 3 コンテンツについては、サーバー上にアップロードされているファイルに乙がアクセスできるこ
とをもって、引渡し完了とする。
- 4 甲が、画像データ等作成のために用いた編集用ファイル（例：イラストレータ、フォトショップで
閲覧可能な形式のファイル等）は、乙に引き渡す義務がないものとする。

第19条（損害賠償）

甲および乙は、本契約に違反して相手方に損害を与えたとき、その損害を賠償するものとする。た
だし、甲の賠償額は、乙が甲に支払った報酬額を上限とする。

5複製、第20条 (再委託)

甲は、本サービスに関する業務の一部または全部を第三者に委託することができるものとする。

昔置を講

第21条 (不可抗力)

本契約上の義務を、自然災害等の不可抗力に起因して遅滞もしくは不履行となったときは、甲乙双方本契約の違反とせず、その責めを負わないものとする。

り、本契第22条 (権利義務譲渡の禁止)

甲および乙は、互いに相手方より事前に記名押印した書面による同意を得ることなく、本契約上の地位を第三者に承継させ、または本契約から生じる権利義務の全部もしくは一部を第三者に譲渡し、引き渡し、もしくは担保に供してはならない。

元払金を

けること

以上、本契約の成立を証するため本書2通を作成し、甲乙記名押印の上、各1通を保有する。

且生手続 令和 3 年 4 月 (日

続、民事
よされた

甲)

住所 大阪府 吹田市 朝日町 15-32

商号 株式会社 [REDACTED]

代表取締役 [REDACTED]



乙)

住所 大阪府 東大阪市 荒本北 1-1-1

団体名 大阪維新の会 東大阪市議団

代表者 幹事長 中原 健氏



二、責

まならな

まきるこ

ヨップで

る。ただ

大阪維新の会 東大阪市議会議員団

東大阪市の魅力と活力を生み出す首都とすべく東大阪にふさわしい成長戦略を創造・推進する。

大阪維新の会 東大阪市議団は8名のメンバーで構成されております。東大阪市の改革、そしてその先にある成長と発展に向けて、邁進してまいります。

[市議団メンバー](#) >

選挙で市民の皆様にお約束した公約について、議会や委員会の活動を通して、実現に向けて歩みを続けております。

[東大阪市議団 選挙公約](#) >

東大阪市内に配布しております「維新 プレス」をPDFファイルで確認がで広報活動にも力を入れて取り組んでいます。

[プレスパック](#)

お知らせ

2021.06.11

第2回定例会 6月議会予定&登壇予定

活動報告

ナビゲーションメニュー

[HOME](#)

[東大阪市議会議員団 メンバー](#)

[東大阪市議団 選挙公約](#)

[質疑質問通告書](#)

[採決結果](#)

[議会日程](#)

[要望書](#)

[討論・意見](#)

[委員会](#)

定数・報酬・政務活動費 削減

予算・新規事業(施設) 関連

その他

維新 東大阪プレス

お問い合わせ

キーワード検索

採決について

採決結果

令和4年第3回定例会（令和4年9月28日分）採決表
2022.09.29

質疑質問通告

質疑質問

通告者と質問内容

令和4年 第3回定例会 質疑質問通告②
2022.09.8

質疑質問通告

質疑質問

通告者と質問内容

令和4年 第3回定例会 質疑質問通告①
2022.09.7

議会日程

議会日程

令和4年 第3回定例会 日程表
2022.08.28

採決について

採決結果

令和4年第2回定例会（令和4年6月27日分）採決表
2022.06.28

質疑質問通告

質疑質問

通告者と質問内容

令和4年 第2回定例会 質疑質問通告②
2022.06.15

活動報告一覧 >

維新 東大阪プレス バックナンバー

維新東大阪プレス On-Dial!



維新 東大阪プレス VOL.11 2022年夏号

維新東大阪プレス On-Dial!



維新 東大阪プレス VOL.6 2021年夏号

バックナンバー一覧 >

[市議団メンバー](#) >

モノづくり・ラグビーのまち



東大阪市議会



大阪維新の会 東大阪市議団 会派控室

〒577-8521

東大阪市荒本北1丁目1番1号

電話. 06-4309-3347

FAX. 06-4309-3348



[HOME](#)

[議員団メンバー](#)

[議会・委員会 関連](#)

[維新 東大阪プレス](#)

[お問い合わせ](#)

2022年12月

月	火	水	木	金
			1	2
5	6	7	8	9
12	13	14	15	16
19	20	21	22	23
26	27	28	29	30
«	6月			

様式第14（第6条第3項関係）

（事務所費用）

事務所届

令和5年 4月 1日

会派名と議員名

大阪維新の会 中原健氏



政務活動費から事務所費として支出する事務所の概要は、以下のとおりです。

所在地	東大阪市花園本町1-12-8 英和ビル2階 8号室		
延床面積	29.75 m ²	賃借料(①) (月額)	64,000円(税込み)
電話番号	① (072-940-6004) ・ 無 注) 電話番号は、有無のいずれかに○を付け、有の場合は番号を記載する。		
事務所形態	自宅事務所 ・ ① 賃貸事務所 ・ () 注) 自宅か賃貸かに○を付け、賃貸の場合は親族関係についても記入してください。		
親族関係	<input checked="" type="checkbox"/> 貸主は3親等以内の親族ではありません。 注) 3親等以内の親族にあたらぬ場合は□にチェックを記入ください。		
使用期間 (②)	令和5年 4月 1日 ~ 令和5年 9月 30日		
添付資料	<input checked="" type="checkbox"/> 賃貸借契約書の写し <input checked="" type="checkbox"/> 写真(外観及び応接スペース) 注) 自宅事務所の場合は賃貸借契約書の写しは不要。		
使用目的 (按分率)	③ 政務活動(100)%+その他の活動(0)%		
支出費用	賃借料①×使用期間②×按分率③ 64,000円(月額)×6ヶ月×100%		384,000円'
按分率の根拠	他に政務活動以外の専用事務所を賃貸借契約。 本事務所は政務活動のみで使用の為、按分率100%。		

注) 事務所届は毎年度提出すること。

お客様番号 [REDACTED]
 おなまえ ナカハラ ケンゾウ サマ

自 動 支 払												
郵 局	郵 気	ガ ス	水 道	NHK	税 金	振 替 料	家 賃 代	原 料 料	定 額 金	積 立 式 定 期	共 済 金	助 代 金
日	日	日	日	日	日	日	日	日	日	日	日	日
クレ ジット	国 債 手 数 料							キヤ ンペ カ ー ド	カ ー ド ロ ー ン	ワ イ ド カ ー ド	ス ウ イ ン グ	
日	日	日	日	日	日	日	日	*				

自 動 受 取					
給 与	年 金				
日	日	日	日	日	日

給与、年金、配当金などの自動受取や公共料金の自動支払をご利用の際は、こちらの金融機関番号・店舗番号、普通貯金口座番号をご指定ください。

金融機関番号・店舗番号 7156-016

貯 金 種 類	口座番号	課 税 区 分	マ ル 優 限 度 額	変 更 日	限 度 額
普通 総合	[REDACTED]	分 離	千円	年 月 日	千円
			千円	年 月 日	千円

通帳発行日 27年 7月 28日
 通帳発行回数 1回

お取引店 グリーン大阪 [REDACTED] 同組合
 玉串支店
 電話番号 072-965-1311
 通帳発行店 玉串支店

印紙税法第5条の
 適用により非課税

覚書

覚書

貸主：[REDACTED] (以下「甲」と称す) と借主：中原 健氏 (以下「乙」と称す) とは、花園ガ
レージ (所在地：東大阪市花園西町1-195-4、以下「本物件」と称す) に関し甲・乙間で締結し
た平成28年12月6日付の駐車場契約書 (以下「本契約」と称す) の賃料を消費税率の引き上げに伴
い、以下の通りに変更することに合意する。

第1条 甲及び乙は、令和1年10月1日より、本契約の賃料を月額10,000円より月額10,
185円に変更するものとする。よって令和1年9月末日を支払期限とする令和1年10月
度賃料支払分から変更した賃料が適用される。

第2条 本覚書に定めのない事項は、本契約の原則に基づいて甲・乙協議の上、取り決めるものと
する。本覚書の証として、本書2通を作成し、甲、乙記名捺印の上、本契約書に添付して各
1通を保有する。

2019年9月17日

(甲) 住所 [REDACTED]

氏名 [REDACTED]

(乙) 住所 東大阪市花園本町 1-12-A

氏名 中原 健氏



賃貸借保証委託契約書

賃借人および連帯保証人は裏面記載条項を承認し、別紙「個人情報取扱に関する条項」に同意のうえ、本契約を締結します。

記入年月日 西暦 20 年 3 月 7 日

フリガナ	[Blank]			自宅・呼出 ()
お名前	[Blank]			電話
生年月日	西暦	年	月	日
性別	男・女			
フリガナ	[Blank]			携帯
〒	[Blank]			
フリガナ	[Blank]			
〒	東大阪市花園西町1-195-4			

帯保証人は、賃借人の法定代理人（賃借人が未成年の場合で、他に共同親権者がいる場合は、私が共同親権者の代表者）として、賃借人が賃貸借保証委託契約約款・規則等に基づき契約締結を行うことに同意します。

フリガナ	[Blank]			自宅・呼出 ()
お名前	[Blank]			電話
生年月日	西暦	年	月	日
性別	男・女			
フリガナ	[Blank]			携帯
〒	[Blank]			

フリガナ	[Blank]			自宅・呼出 ()
お名前	[Blank]			電話
生年月日	西暦	年	月	日
性別	男・女			
フリガナ	[Blank]			携帯
〒	[Blank]			

区分	<input type="checkbox"/> 住居	<input type="checkbox"/> 事業用	<input checked="" type="checkbox"/> その他 (馬場車場)
保証開始日	西暦 2018年 3 月 1 日	賃料支払日	毎月 前月末 日
フリガナ	花園カレ-ジ		
〒	[Blank]		
フリガナ	[Blank]		
〒	東大阪市花園西町1-195-4		

礼金	
敷金	310000
保証金	
敷金引/償却	
①家賃	
②共益費	
③駐車場	10000
④水道光熱費	
⑤その他	
合計 (①+②+③+④+⑤)	110000

- 契約プランを選択してください。
- 保証料・年間保証委託料については、興和アシストからの通知（審査通知書）の金額をご記入してください。

<input type="checkbox"/> 住居用 (連帯保証人有)	
<input type="checkbox"/> 住居用 (連帯保証人無)	
<input type="checkbox"/> サポートプラン (連帯保証人有)	
<input type="checkbox"/> サポートプラン (連帯保証人無)	
<input type="checkbox"/> 学生用	
<input type="checkbox"/> 駐車場用	
<input type="checkbox"/> 事務所・店舗用	
保証料	5000
年間保証委託料	1000

●賃貸人又は家主代理人

名称 [Blank]

代表者 [Blank]

住所 大阪市 [Blank]

電話 [Blank]

●協定業者 (丙)

名称 総和建設株式会社

代表者 [Blank]

住所 東大阪市 [Blank]

電話 [Blank]

●保証会社

 興和アシスト株式会社

KOWA

〒541-0045

大阪府大阪市中央区道修町一丁目5番18号

朝日生命大阪道修町ビル5階

●特記事項 (保証会社使用欄)

[Blank]

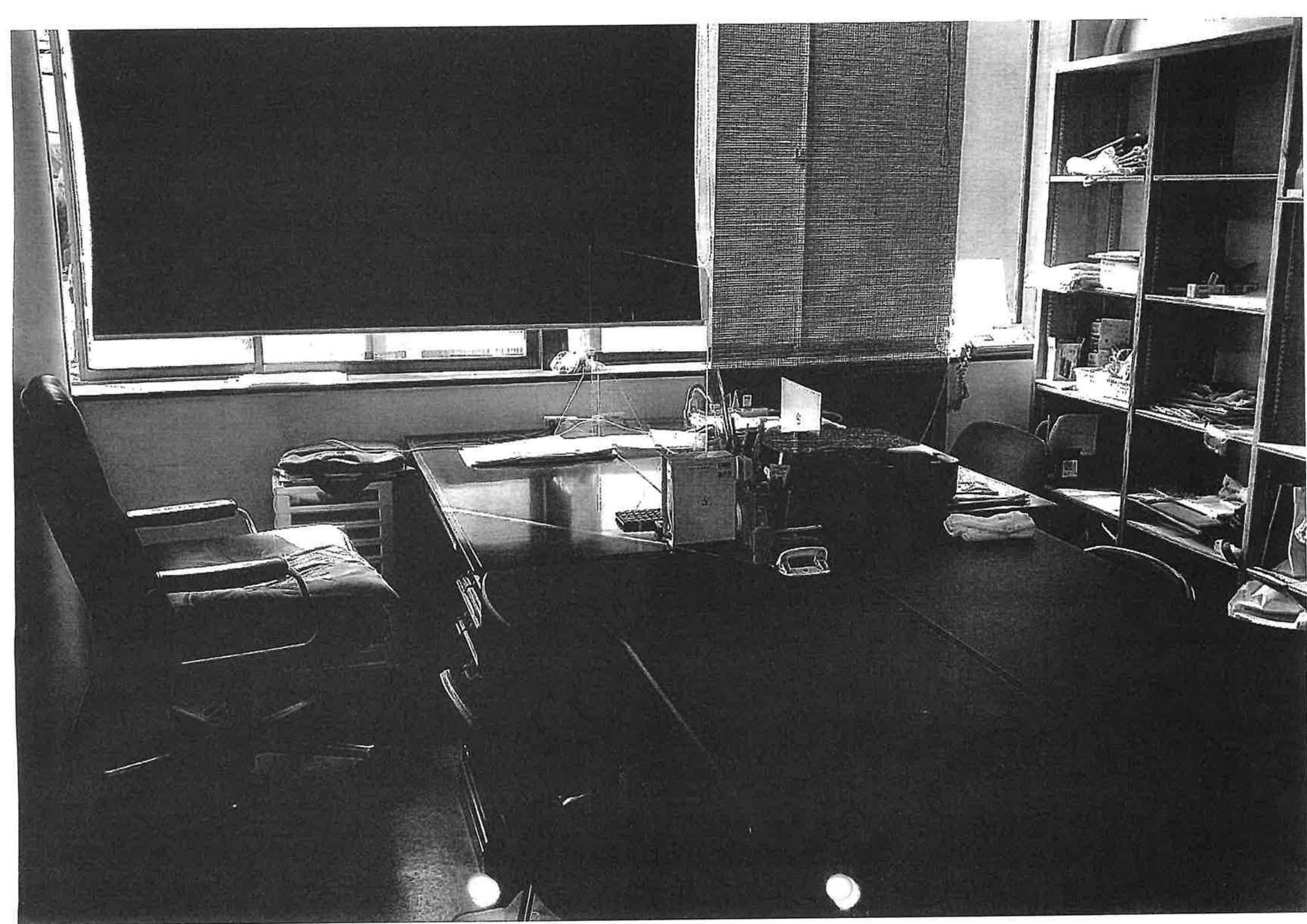


中原九七事務所

Mailbox

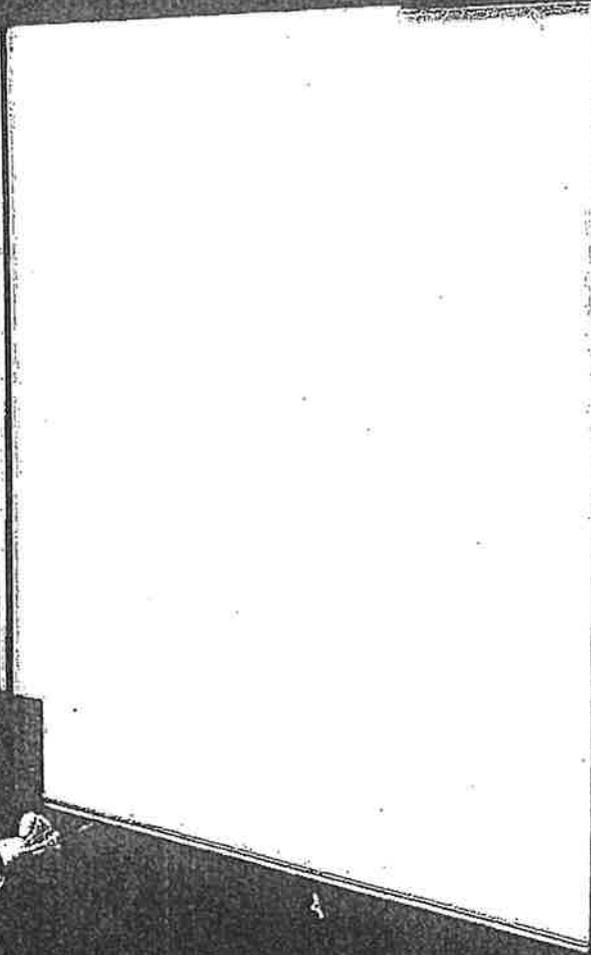
消火器

9



新事務所

新事務所



新事務所







事業用建物 賃貸借契約書

7 号 室

貸 主 XXXXXXXXXX 様

借 主 中 原 健 氏 様

事業用建物賃貸借契約書

頭書

(1) 賃貸借の目的物

建物の名称・所在地等	名称	英和ビル			棟	2階	7号室
	所在地	住居表示	東大阪市花園本町1丁目12番8号				
		登記簿	東大阪市花園本町1丁目				
	用途	<input checked="" type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 店舗事務所 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>					
	種類	<input type="checkbox"/> マンション <input checked="" type="checkbox"/> ビル <input type="checkbox"/> 戸建 <input type="checkbox"/> アパート <input type="checkbox"/>					
	構造	鉄骨造				戸数	戸
	床面積	11.15 m ²	間取り				
	建築時期	年	月	新築 (大規模修繕を平成 12年実施) ・ <input type="checkbox"/> 不詳			
附属施設							

(2) 事業内容

中原けんじ 後援会事務所

(3) 契約期間

始期	令和1年11月1日から	3年*月間	目的物件の引渡しの時期
終期	令和4年10月31日まで		平成27年8月1日

(4) 賃料等

賃料・共益費 (管理費)		内 訳 等	
賃 料	月額 20,000円	(内消費税等 1,819円)	
共益費(管理費)	月額 3,000円	(内消費税等 273円)	
	共益費(管理費)には次のものを含む <input checked="" type="checkbox"/> 上下水道使用料 <input type="checkbox"/> 電気料 <input type="checkbox"/> ガス料 <input type="checkbox"/> その他 ()		
賃料・共益費 (管理費) の支払期限		<input checked="" type="checkbox"/> 当月分を <input type="checkbox"/> 翌月分を 毎月末日までに	
敷 金	礼金80,000円	賃料の ヶ月相当分	
保 証 金	円	その他一時金	円
附属施設使用料	円	火災保険料	円
敷引き・保証金償却規定	礼金にて返金なし		
その 他			
賃料等の支払方法	<input type="checkbox"/> 振込 <input type="checkbox"/> 口座振替 <input type="checkbox"/> 持参 <input type="checkbox"/>		
	振込先金融機関名		預金 <input type="checkbox"/> 普通 <input type="checkbox"/> 貯蓄 <input type="checkbox"/> 当座
	口座番号		口座名義人
	振込手数料負担者	<input type="checkbox"/> 借主 <input type="checkbox"/> 貸主	持参先
貸与する鍵と本数	鍵番号①	本	鍵番号②
		本	鍵番号③
		本	

(5) 貸主および管理業者

貸主	氏名	■■■■■	電話	■■■■■
	住所	東大阪市■■■■■		
管理業者	商号または名称		電話	()
	所在地			
賃貸住宅管理業者登録制度登録番号		国土交通大臣 第 号		
管理担当者	氏名			

※貸主と建物の所有者が異なる場合は、次の欄も記載すること

建物の所有者	氏名	
	住所	

(6) 借主および緊急連絡先

借主氏名		年齢	歳
緊急連絡先	氏名	借主との関係	
	住所	電話	()
	勤務先	電話	()
	携帯	()	

(7) 更新に関する事項

更新料の有無	<input type="checkbox"/> 上記(3)契約期間満了後、本契約が合意更新された場合には、借主は貸主に対し更新料として新賃料の 月分を支払います
	<input checked="" type="checkbox"/> 上記(3)契約期間満了後、本契約が合意または法定更新された場合といえども更新料は発生しません

特約条項 (第 24 条までの規定以外に付与する特約条項)

歳

下記貸主と借主は、本物件について本契約の締結を証するため、本契約書 2 通を作成し、貸主、借主、および連帯保証人署 (記) 名押印の上、貸主および借主が各 1 通を保有する。

令和 11 年 11 月 26 日

貸主 住所 東大阪市 [REDACTED]

氏名 [REDACTED] 電話番号 [REDACTED]

借主 住所 東大阪市 [REDACTED]

氏名 中原 健氏 (印) 電話番号 [REDACTED]

連帯保証人 住所 _____

氏名 _____ (印) 電話番号 () _____

宅建物取引業者・宅地建物取引士 (この契約書は宅地建物取引業法第 37 条に定められている書面を兼ねています)

取引態様 媒介 代理 取引態様 媒介 代理

許証番号 府知事 (5) 第 45126 号 免許証番号 第 号

事務所所在地 東大阪市 [REDACTED] 事務所所在地 _____

号 有限会社 商号 _____

代表者等 下村 恵 (印) 代表者等 _____ (印)

登録番号 大阪 第 04266 号 登録番号 第 号

宅地建物取引士 下村 恵二 (印) 宅地建物取引士 _____ (印)

不動産賃貸契約条項

(契約の締結)

第1条 貸主および借主は、頭書(1)に記載する賃貸借の目的物(以下「本物件」という。)について、以下条項により賃貸借契約(以下「本契約」という。)を締結した。

(契約期間および更新)

第2条 本契約の契約期間は、頭書(3)に記載するとおりとする。

2 貸主および借主は、協議の上、本契約を更新することができる。ただし、更新にあたっての更新料支払いの有無については頭書(7)に記載するとおりとする。

(使用目的)

第3条 借主は、本物件を頭書(2)の事業内容で使用するものとしなければならない。

(賃料等)

第4条 借主は、頭書(4)の記載に従い、賃料、共益費(管理費)および附属施設料等(以下「賃料等」という。)を貸主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等は、その月(本契約の契約期間の始期ないしは終期)の属する月日数にて日割計算した額とする。

3 貸主および借主は、次の各号の一に該当する場合には、協議の上、賃料等を改定することができる。

一 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

二 土地または建物の価格の上昇または低下その他の経済事情の変動により賃料が不相当となった場合

三 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

四 建物の維持管理費の増減により共益費(管理費)および附属施設料等が不相当となった場合

(敷金または保証金)

第5条 借主は、本契約から生じる一切の債務の担保として、頭書(4)に記載する敷金または保証金(以下「敷金等」という。)を本契約締結と同時に貸主に預け入れるものとする。

2 借主は、本物件を明渡すまでの間、敷金等をもって賃料等と相殺をすることができない。

3 借主は、敷金等の返還請求権を第三者に譲渡し、または担保の目的に供してはならない。

4 借主は、賃料が増額され敷金等が不足することになった場合、不足分を速やかに補てんしなければならない。

5 貸主は、本物件の明渡しがあったときは、遅滞なく、敷金等は無利息にて借主に返還しなければならない。ただし、頭書(4)記載の敷引き・保証金償却規定の定めがある場合には、これらを控除したの金額を返還するものとする。また、本契約に基づく借主の債務の不履行が存在する場合には、該債務の額を敷金等から差し引くことができる。この場合には、貸主は、敷金等から差し引く債務額の内訳を借主に明示しなければならない。

(反社会的勢力の排除)

第6条 貸主および借主は、それぞれ相手方に対し、次の各号の事項を確約する。

一 自らが、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またはその構成員(以下、称して「反社会的勢力」という。)ないしはこれらの者の支配下にある者ではないこと

二 自らの役員(業務を執行する社員、取締役、執行役またはこれらに準ずる者をいう)が反社会自

勢力ではないこと

- 三 反社会的勢力ないしはこれらの者の支配下にある者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
- 四 自らまた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

(禁止または制限される行為)

第7条 借主は、本物件を頭書(2)に記載の事業内容以外の目的に使用してはならない。

- 2 借主は、貸主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、または転貸(同居、共同使用、その他これに準ずる一切の行為を含む)してはならない。
- 3 借主は、本物件の使用に当たり、次に掲げる行為を行ってはならない。
 - 一 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
 - 二 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
 - 三 本物件に反社会的勢力ないしはこれらの者の支配下にある者を居住させ、または反復継続して反社会的勢力を出入りさせること
 - 四 本物件を、業として危険薬物の販売等の用に供すること
 - 五 本物件を、特殊詐欺の用に供すること
- 4 借主は、貸主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、改造もしくは模様替または本物件の敷地内において工作物の設置を行ってはならない。
- 5 借主は、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およ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。

(内部造作および設備の新設等)

第8条 借主が次の行為を行う場合には、あらかじめ文書および図面により貸主の承諾を得ることを必要とし、その費用は借主の負担とする。

- 一 本物件内の造作・改造・間仕切り・建具等の新設または模様替えをするとき
- 二 照明灯の増設・移転・電話の引き込み架設・給排水・ガスおよび電気等の設備の新設・増設・移転・変更等をするとき
- 三 金庫その他重量物を搬入据付するとき
- 四 看板および広告設備を設置するとき

(規約の遵守等)

第9条 借主は、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 借主は、管理規約・使用細則等を遵守するとともに、貸主が本物件管理上必要な事項を借主に通知した場合、その事項を遵守しなければならない。

(通知義務)

第10条 借主は、次の各号のいずれかに該当する場合には、貸主または貸主指定の管理人にすみやかに通知しなければならない。

- 一 借主の氏名・緊急時の連絡先等に変更がある場合
- 二 連帯保証人の住所・氏名・電話番号等に変更がある場合
- 三 借主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
- 四 本物件に変更が生じまたは貸主の負担において修繕を要する箇所が生じた場合

五 借主が法人の場合、記載事項に変更があった場合

(契約の解除)

- 第11条 貸主は、借主において次のいずれかの事由が生じた場合は、相当の期間を定めて当該義務の履行等を催告した上で、その期間内に当該義務が履行されない場合は、本契約を解除することができる。
- 一 第4条第1項に規定する賃料等の支払義務を怠ったとき
 - 二 第7条各項に規定する行為(同条第2項に規定する行為および第3項に規定する義務のうち第一号、第三号ないし第五号、第4項に規定する行為に係るものを除く。)を行ったとき
 - 三 本物件を貸主の承諾なくして1ヶ月以上使用しないとき
 - 四 借主が本物件に入居の申込をする際の内容について虚偽の申出をしたと認められる場合
 - 五 警察の介入を生じさせる行為があった場合(借主またはその使用人等における自らの行為に係るものを除く)
 - 六 その他本契約またはこれに付随して締結した契約の条項の一つに違反したとき
- 2 借主が次の各号の一つに該当する場合、貸主は何らの催告を要せず、即時に本契約を解除することができる。なお、この場合借主は本契約の解除による損害の賠償を請求することはできない。
- 一 解散・破産・民事再生・会社更生等を自ら申し立て、ないしは申し立てられたとき
 - 二 銀行の取引停止、または差押・仮差押・仮処分・強制執行等を受けたとき
 - 三 主務官庁から営業許可の取消または停止の処分を受けたとき
 - 四 借主が第7条第2項に規定する義務に反した場合、および第3項に規定する義務のうち第一号、第三号ないし第五号もしくは第4項に規定する行為を行った場合
 - 五 借主またはその使用人等において、自らの行為により警察の介入を生じさせる行為があった場合
- 3 貸主または借主の一方について、第6条各号の確約に反する事実が判明した場合ないしは本契約締結後に第6条各号の確約に反する事由が生じた場合、その相手方は、何らの催告も要せずして本契約を直ちに解除することができる。なお、この場合契約を解除された側は、本契約の解除による損害の賠償を請求することはできない。

(中途解約)

- 第12条 借主は、貸主に対して少なくとも3ヶ月前に解約の申入れを行うことにより、本契約を解約することができる。
- 2 前項の規定にかかわらず、借主は、解約申入れの日から3ヶ月分(ただし、解約日までの期間が3ヶ月に満たない場合は、その不足日数分)の賃料等を貸主に支払うことにより、随時に本契約を解約することができる。
 - 3 第1項および第2項による解約の申し入れは書面によるものとする。

(賃貸借期間開始前の解約)

- 第13条 借主が、本契約締結後、賃貸借期間開始前に本契約を解約する場合、貸主に対し書面による解約の申し入れをするものとし、この場合、借主は、賃料の3ヶ月分に相当する額を貸主に支払うものとする。
- 2 貸主は、借主より預託を受けた敷金等を任意に前項の金員に充当できるものとする。

(明渡し・原状回復義務)

- 第14条 借主は、明渡日を事前に貸主または貸主指定の管理人あてに通知し、立会日を協議した上で、本契約が終了する日までに本物件を明渡ししなければならない。ただし、第11条の規定に基づき本契

約が解除された場合は、直ちに本物件を明渡さなければならない。

- 2 前項の場合には、借主は、本物件内に取付・施設した造作・間仕切り・建具等および諸設備を借主の費用で撤去し、本物件を原状に回復して貸主に明渡さなければならない。
- 3 前項の規定にかかわらず、借主が任意に原状回復をしない場合には、貸主は、借主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、貸主は、原状回復費用の内訳を借主に明示するものとする。
- 4 借主は、本物件の明渡しに際しては、残存物をすべて処理し、公共料金等の精算を済ませた上で、鍵等の貸与されたものを返還するものとする。また、本物件の明渡し時において借主が本物件内に残置した物品については、借主はその所有権を放棄することとし、貸主はその物品を任意処分することができる。
- 5 借主が貸主の承諾を得て造作または設置した物品について、貸主はその費用を償還・買取する義務を負わない。

入り等)

第 15 条

貸主または貸主指定の管理人は、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、あらかじめ借主の承諾を得て、本物件内に立ち入り点検し、必要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、貸主または貸主指定の管理人は、緊急に立入る必要がある場合においては、あらかじめ借主の承諾を得ることなく、本物件内に立入ることができる。ただし、貸主は、借主の不在時に立入ったときは、立入り後すみやかにその旨を借主に通知しなければならない。

(解除通知等の送付先)

第 16 条

貸主または借主が相手方に対し、本契約解除通知等をなすにあたり、本契約書記載の住所あるいは変更届出のあった住所に宛てて通知書等を発送した場合には、相手方の受領拒絶あるいは所在不明等で到達しなかった場合でも、通常その通知が到達すべき時にその意思表示は相手方に到達したものとする。

(解除後の本物件内の借主所有動産の処分等)

第 17 条

本契約が解除されたにもかかわらず、借主が所在不明のため借主自身が本物件を明渡すことができない場合には、連帯保証人は借主の承諾を要することなく、連帯保証人の判断で本物件内の動産を廃棄等の処分ができることとし、その場合借主は何らの異議も述べない。なお、本契約書記載の住所あるいは変更届出のあった住所、借主の住民票記載の住所、連帯保証人の住所のいずれの住所に宛てて借主に対し書類等を送付しても、借主から何らの回答のない場合には、所在不明とみなす。

- 2 前項の場合において、貸主が連帯保証人に対し前項の処分を催告したにもかかわらず、連帯保証人がその処分を怠った場合ないしは連帯保証人も所在不明の場合には、貸主は自ら借主の承諾を要することなく、貸主の判断で本物件内の動産を廃棄等の処分ができるものとし、その場合借主は何らの異議も述べない。

(契約の消滅)

第 18 条

本契約は、本物件の全部または一部が天災、地変、火災その他貸主、借主双方の責めに帰さない事由により、ないし都市計画事業等による収用または使用制限によりその目的を達することができなくなった場合には当然に終了する。

(損害賠償)

- 第 19 条 借主が賃料等の支払いを遅滞したときは、これに対する年 14.6%の割合による遅延損害金を支払わなければならない。
- 2 借主は、本人・使用人もしくはその訪問者等の故意または過失により、本物件ないしはその設けに損害を与えたときは、直ちにその損害を貸主に賠償するとともに、近隣その他第三者に損害を与えたときは、自らの責任と負担においてその一切を賠償しなければならない。

(立退料等の請求禁止)

- 第 20 条 本契約が終了した場合、借主は、貸主に対して立退料・移転料・損害賠償その他名目のいかなるものも請求をしないものとする。ただし、本契約が貸主の都合により合意解約された場合に貸主、借主協議の上、貸主は借主に対し相当の金員を支払う。

(契約期間中の修繕)

- 第 21 条 貸主は、借主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。この場合において借主の故意または過失により必要となった修繕に要する費用は、借主が負担しなければならない。
- 2 前項の規定にもとづき貸主が修繕を行う場合は、貸主は、あらかじめ、その旨を借主に通知しなければならない。この場合において、借主は、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 本物件内の床・壁・天井(塗装・壁紙の張り替えを含む)の修繕等小規模な修繕に関する費用は原則として借主の負担とする。
- 4 要修繕箇所を発見した時は、借主は、すみやかに貸主に通知しなければならない。借主負担の修繕いえども必ず貸主と協議の上実施するものとする。

(連帯保証人)

- 第 22 条 連帯保証人は、借主と連帯して、本契約から生じる借主の一切の債務を負担するものとする。本契約が、合意更新ないし法定更新された場合も同様とする。
- 2 借主は、連帯保証人が欠けたとき、または、連帯保証人が適当ではないと貸主が認めるときは、貸主の請求に従い、直ちに貸主が承諾する者に連帯保証人を変更しなければならない。

(協議)

- 第 23 条 貸主および借主は、本契約書に定めがない事項および本契約書の条項の解釈について疑義が生じた場合は、民法その他の法令および慣行に従い、誠意をもって協議し、解決するものとする。

(管轄裁判所)

- 第 24 条 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する。

(特約条項)

- 第 25 条 第 24 条までの規定以外に、本契約の特約については、別に明記(3 ページ)するとおりとする。

令和 / 年 / 月 / 日

お客様各位

「反社会的勢力排除条項」について

安全で住みよい社会は、すべての人に共通の願いです。暴力団等の反社会的勢力は、安全で住みよい社会の実現をおびやかす存在であり、国民生活から反社会的勢力を排除していくことが社会的に求められています。このような社会的要請のもと、各都道府県では、反社会的勢力排除の取組が積極的に進められており、全都道府県で「暴力団排除条例」が制定されています。

「暴力団排除条例」では、おおむね、不動産所有者（売主・貸主）に対して、

- ① 暴力団事務所の用に供されることを知って、譲渡等に係る契約をしてはならない。
- ② 譲渡等に係る契約の締結前に、暴力団事務所の用に供するものではないことを確認するよう努める。
- ③ 譲渡等に係る契約において、次に掲げる事項を定めるよう努める。
 - ア 暴力団事務所の用に供してはならない
 - イ 暴力団事務所の用に供されることが判明したときは、催告することなく当該契約を解除することができる
- ④ 暴力団事務所の用に供されることが判明した場合、速やかに当該譲渡等に係る契約を解除するよう努める。

等が規定されています。

不動産流通業界では、「暴力団排除条例」に対応するため、国土交通省総合政策局不動産課、警察庁刑事局組織犯罪対策部暴力団対策課の協力の下、「売買契約書」「媒介契約書」「賃貸住宅契約書」において反社会的勢力との取引を排除する規定を設けましたので、ご理解とご協力を頂きますようお願い致します。

記

（趣旨）

本規定は、契約書において①あらかじめ契約当事者が反社会的勢力でない旨等を相互に確約し、②契約後において取引の相手方が反社会的勢力であったことが判明した場合や反社会的勢力の事務所等に供された場合に、契約の解除等速やかに反社会的勢力の排除の対応ができるよう定めておくものです。

以上

社団法人 全国宅地建物取引業協会連合会
社団法人 全日本不動産協会
社団法人 不動産流通経営協会
社団法人 日本住宅建設産業協会

不動産賃貸契約条項

(契約の締結)

第1条 貸主および借主は、頭書(1)に記載する賃貸借の目的物(以下「本物件」という。)について、以下の条項により賃貸借契約(以下「本契約」という。)を締結した。

(契約期間および更新)

第2条 本契約の契約期間は、頭書(3)に記載するとおりとする。
2 貸主および借主は、協議の上、本契約を更新することができる。ただし、更新にあたっての更新料の支払いの有無については頭書(7)に記載するとおりとする。

(使用目的)

第3条 借主は、本物件を頭書(2)の事業内容で使用するものとしなければならない。

(賃料等)

第4条 借主は、頭書(4)の記載に従い、賃料、共益費(管理費)および附属施設料等(以下「賃料等」という。)を貸主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等は、その月(本契約の契約期間の始期ないしは終期)の属する月の日数にて日割計算した額とする。
3 貸主および借主は、次の各号の一に該当する場合には、協議の上、賃料等を改定することができる。
一 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
二 土地または建物の価格の上昇または低下その他の経済事情の変動により賃料が不相当となった場合
三 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
四 建物の維持管理費の増減により共益費(管理費)および附属施設料等が不相当となった場合

(敷金または保証金)

第5条 借主は、本契約から生じる一切の債務の担保として、頭書(4)に記載する敷金または保証金(以下「敷金等」という。)を本契約締結と同時に貸主に預け入れるものとする。
2 借主は、本物件を明渡すまでの間、敷金等をもって賃料等と相殺をすることができない。
3 借主は、敷金等の返還請求権を第三者に譲渡し、または担保の目的に供してはならない。
4 借主は、賃料が増額され敷金等が不足することになった場合、不足分を速やかに補てんしなければならない。
5 貸主は、本物件の明渡しがあったときは、遅滞なく、敷金等を無利息にて借主に返還しなければならない。ただし、頭書(4)記載の敷引き・保証金償却規定の定めがある場合には、これらを控除した後の金額を返還するものとする。また、本契約に基づく借主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等から差し引くことができる。この場合には、貸主は、敷金等から差し引く債務の額の内訳を借主に明示しなければならない。

(反社会的勢力の排除)

第6条 貸主および借主は、それぞれ相手方に対し、次の各号の事項を確約する。
一 自らが、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またはその構成員(以下総称して「反社会的勢力」という。)ないしはこれらの者の支配下にある者ではないこと
二 自らの役員(業務を執行する社員、取締役、執行役また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

- 三 反社会的勢力ないしはこれらの者の支配下にある者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
- 四 自らまた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

(禁止または制限される行為)

第7条 借主は、本物件を頭書(2)に記載の事業内容以外の目的に使用してはならない。

- 2 借主は、貸主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、または転貸(同居、共同使用、その他これに準ずる一切の行為を含む)してはならない。
- 3 借主は、本物件の使用に当たり、次に掲げる行為を行ってはならない。
 - 一 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
 - 二 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
 - 三 本物件に反社会的勢力ないしはこれらの者の支配下にある者を居住させ、または反復継続して反社会的勢力を出入りさせること
 - 四 本物件を、業として危険薬物の販売等の用に供すること
 - 五 本物件を、特殊詐欺の用に供すること
- 4 借主は、貸主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、改造もしくは模様替または本物件の敷地内において工作物の設置を行ってはならない。
- 5 借主は、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およ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。

(内部造作および設備の新設等)

第8条 借主が次の行為を行う場合には、あらかじめ文書および図面により貸主の承諾を得ることを必要とし、その費用は借主の負担とする。

- 一 本物件内の造作・改造・間仕切り・建具等の新設または模様替えをするとき
- 二 照明灯の増設・移転・電話の引き込み架設・給排水・ガスおよび電気等の設備の新設・増設・移転・変更等をするとき
- 三 金庫その他重量物を搬入据付するとき
- 四 看板および広告設備を設置するとき

(規約の遵守等)

第9条 借主は、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 借主は、管理規約・使用細則等を遵守するとともに、貸主が本物件管理上必要な事項を借主に通知した場合、その事項を遵守しなければならない。

(通知義務)

第10条 借主は、次の各号のいずれかに該当する場合には、貸主または貸主指定の管理人にすみやかに通知しなければならない。

- 一 借主の氏名・緊急時の連絡先等に変更がある場合
- 二 連帯保証人の住所・氏名・電話番号等に変更がある場合
- 三 借主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
- 四 本物件に変更が生じまたは貸主の負担において修繕を要する箇所が生じた場合

五 借主が法人の場合、記載事項に変更があった場合

(契約の解除)

- 第11条 貸主は、借主において次のいずれかの事由が生じた場合は、相当の期間を定めて当該義務の履行等を催告した上で、その期間内に当該義務が履行されない場合は、本契約を解除することができる。
- 一 第4条第1項に規定する賃料等の支払義務を怠ったとき
 - 二 第7条各項に規定する行為(同条第2項に規定する行為および第3項に規定する義務のうち、第一号、第三号ないし第五号、第4項に規定する行為に係るものを除く。)を行ったとき
 - 三 本物件を貸主の承諾なくして1ヶ月以上使用しないとき
 - 四 借主が本物件に入居の申込をする際の内容について虚偽の申出をしたと認められる場合
 - 五 警察の介入を生じさせる行為があった場合(借主またはその使用人等における自らの行為によるものを除く)
 - 六 その他本契約またはこれに付随して締結した契約の条項の一つに違反したとき
- 2 借主が次の各号の一つに該当する場合、貸主は何らの催告を要せず、即時に本契約を解除することができる。なお、この場合借主は本契約の解除による損害の賠償を請求することはできない。
- 一 解散・破産・民事再生・会社更生等を自ら申し立て、ないしは申し立てられたとき
 - 二 銀行の取引停止、または差押・仮差押・仮処分・強制執行等を受けたとき
 - 三 主務官庁から営業許可の取消または停止の処分を受けたとき
 - 四 借主が第7条第2項に規定する義務に反した場合、および第3項に規定する義務のうち第一号、第三号ないし第五号もしくは第4項に規定する行為を行った場合
 - 五 借主またはその使用人等において、自らの行為により警察の介入を生じさせる行為があった場合
- 3 貸主または借主の一方について、第6条各号の確約に反する事実が判明した場合ないしは本契約締結後に第6条各号の確約に反する事由が生じた場合、その相手方は、何らの催告も要せずして、本契約を直ちに解除することができる。なお、この場合契約を解除された側は、本契約の解除による損害の賠償を請求することはできない。

(中途解約)

- 第12条 借主は、貸主に対して少なくとも3ヶ月前に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。
- 2 前項の規定にかかわらず、借主は、解約申し入れの日から3ヶ月分(ただし、解約日までの期間が3ヶ月に満たない場合は、その不足日数分)の賃料等を貸主に支払うことにより、随時に本契約を解約することができる。
 - 3 第1項および第2項による解約の申し入れは書面によるものとする。

(賃貸借期間開始前の解約)

- 第13条 借主が、本契約締結後、賃貸借期間開始前に本契約を解約する場合、貸主に対し書面による解約の申し入れをするものとし、この場合、借主は、賃料の3ヶ月分に相当する額を貸主に支払うものとする。
- 2 貸主は、借主より預託を受けた敷金等を任意に前項の金員に充当できるものとする。

(明渡し・原状回復義務)

- 第14条 借主は、明渡日を事前に貸主または貸主指定の管理人あてに通知し、立会日を協議した上で、本契約が終了する日までに本物件を明渡ししなければならない。ただし、第11条の規定に基づき本契

約が解除された場合は、直ちに本物件を明渡さなければならない。

- 2 前項の場合には、借主は、本物件内に取付・施設した造作・間仕切り・建具等および諸設備を借主の費用で撤去し、本物件を原状に回復して貸主に明渡さなければならない。
- 3 前項の規定にかかわらず、借主が任意に原状回復をしない場合には、貸主は、借主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、貸主は、原状回復費用の内訳を借主に明示するものとする。
- 4 借主は、本物件の明渡しに際しては、残存物をすべて処理し、公共料金等の精算を済ませた上で、鍵等の貸与されたものを返還するものとする。また、本物件の明渡し時において借主が本物件内に残置した物品については、借主はその所有権を放棄することとし、貸主はその物品を任意処分することができる。
- 5 借主が貸主の承諾を得て造作または設置した物品について、貸主はその費用を償還・買取する義務を負わない。

(入り等)

- 第 15 条 貸主または貸主指定の管理人は、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、あらかじめ借主の承諾を得て、本物件内に立ち入り点検し、必要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、貸主または貸主指定の管理人は、緊急に立入る必要がある場合においては、あらかじめ借主の承諾を得ることなく、本物件内に立入ることができる。ただし、貸主は、借主の不在時に立入ったときは、立入り後すみやかにその旨を借主に通知しなければならない。

(解除通知等の送付先)

- 第 16 条 貸主または借主が相手方に対し、本契約解除通知等をなすにあたり、本契約書記載の住所あるいは変更届出のあった住所に宛てて通知書等を発送した場合には、相手方の受領拒絶あるいは所在不明等で到達しなかった場合でも、通常その通知が到達すべき時にその意思表示は相手方に到達したものとする。

(解除後の本物件内の借主所有動産の処分等)

- 17 条 本契約が解除されたにもかかわらず、借主が所在不明のため借主自身が本物件を明渡すことができない場合には、連帯保証人は借主の承諾を要することなく、連帯保証人の判断で本物件内の動産を廃棄等の処分ができることとし、その場合借主は何らの異議も述べない。なお、本契約書記載の住所あるいは変更届出のあった住所、借主の住民票記載の住所、連帯保証人の住所のいずれの住所に宛てて借主に対し書類等を送付しても、借主から何らの回答のない場合には、所在不明とみなす。
- 2 前項の場合において、貸主が連帯保証人に対し前項の処分を催告したにもかかわらず、連帯保証人がその処分を怠った場合ないしは連帯保証人も所在不明の場合には、貸主は自ら借主の承諾を要することなく、貸主の判断で本物件内の動産を廃棄等の処分ができるものとし、その場合借主は何らの異議も述べない。

(契約の消滅)

- 第 18 条 本契約は、本物件の全部または一部が天災、地変、火災その他貸主、借主双方の責めに帰さない事由により、ないし都市計画事業等による収用または使用制限によりその目的を達することができなくなった場合には当然に終了する。

(損害賠償)

第 19 条 借主が賃料等の支払いを遅滞したときは、これに対する年 14.6%の割合による遅延損害金を支払わなければならない。

- 2 借主は、本人・使用人もしくはその訪問者等の故意または過失により、本物件ないしはその設備等に損害を与えたときは、直ちにその損害を貸主に賠償するとともに、近隣その他第三者に損害を与えたときは、自らの責任と負担においてその一切を賠償しなければならない。

(立退料等の請求禁止)

第 20 条 本契約が終了した場合、借主は、貸主に対して立退料・移転料・損害賠償その他名目のいかなを問わず一切の請求をしないものとする。ただし、本契約が貸主の都合により合意解約された場合には、貸主、借主協議の上、貸主は借主に対し相当の金員を支払う。

(契約期間中の修繕)

第 21 条 貸主は、借主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。この場合において、借主の故意または過失により必要となった修繕に要する費用は、借主が負担しなければならない。

- 2 前項の規定にもとづき貸主が修繕を行う場合は、貸主は、あらかじめ、その旨を借主に通知しなければならない。この場合において、借主は、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 本物件内の床・壁・天井(塗装・壁紙の張り替えを含む)の修繕等小規模な修繕に関する費用は、原則として借主の負担とする。
- 4 要修繕箇所を発見した時は、借主は、すみやかに貸主に通知しなければならず、借主負担の修繕といえども必ず貸主と協議の上実施するものとする。

(連帯保証人)

第 22 条 連帯保証人は、借主と連帯して、本契約から生じる借主の一切の債務を負担するものとする。本契約が、合意更新ないし法定更新された場合も同様とする。

- 2 借主は、連帯保証人が欠けたとき、または、連帯保証人が適当ではないと貸主が認めたときは、貸主の請求に従い、直ちに貸主が承諾する者に連帯保証人を変更しなければならない。

(協議)

第 23 条 貸主および借主は、本契約書に定めがない事項および本契約書の条項の解釈について疑義が生じた場合は、民法その他の法令および慣行に従い、誠意をもって協議し、解決するものとする。

(管轄裁判所)

第 24 条 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する。

(特約条項)

第 25 条 第 24 条までの規定以外に、本契約の特約については、別に明記(3 ページ)するとおりにする。

以上

令和 / 年 / 月 / 日

お客様各位

「反社会的勢力排除条項」について

安全で住みよい社会は、すべての人に共通の願いです。暴力団等の反社会的勢力は、安全で住みよい社会の実現をおびやかす存在であり、国民生活から反社会的勢力を排除していくことが社会的に求められています。このような社会的要請のもと、各都道府県では、反社会的勢力排除の取組が積極的に進められており、全都道府県で「暴力団排除条例」が制定されています。

「暴力団排除条例」では、おおむね、不動産所有者（売主・貸主）に対して、

- ① 暴力団事務所の用に供されることを知って、譲渡等に係る契約をしてはならない。
- ② 譲渡等に係る契約の締結前に、暴力団事務所の用に供するものではないことを確認するよう努める。
- ③ 譲渡等に係る契約において、次に掲げる事項を定めるよう努める。
 - ア 暴力団事務所の用に供してはならない
 - イ 暴力団事務所の用に供されることが判明したときは、催告することなく当該契約を解除することができる
- ④ 暴力団事務所の用に供されることが判明した場合、速やかに当該譲渡等に係る契約を解除するよう努める。

等が規定されています。

不動産流通業界では、「暴力団排除条例」に対応するため、国土交通省総合政策局不動産課、警察庁刑事局組織犯罪対策部暴力団対策課の協力の下、「売買契約書」「媒介契約書」「賃貸住宅契約書」において反社会的勢力との取引を排除する規定を設けましたので、ご理解とご協力を頂きますようお願い致します。

記

（趣旨）

本規定は、契約書において①あらかじめ契約当事者が反社会的勢力でない旨等を相互に確約し、②契約後において取引の相手方が反社会的勢力であったことが判明した場合や反社会的勢力の事務所等に供された場合に、契約の解除等速やかに反社会的勢力の排除の対応ができるよう定めしておくものです。

以上

社団法人 全国宅地建物取引業協会連合会

社団法人 全日本不動産協会

社団法人 不動産流通経営協会

社団法人 日本住宅建設産業協会

令和三年一月一日

中原 様

2階8号



建物賃貸借契約書



返却



契約上の注意

一、誰を相手に契約するのか、相手に契約する権限があるかをはつきりすること。

本人自ら（代理人のときには代理人自身）署名押印すること。

二、契約の目的やどんな事情・動機で契約するのかを明記しておかぬと後日水掛論になる。

三、契約上の日時や場所をはつきりすること。

四、契印を忘れぬこと。



建物賃貸借契約書

取締役代表

賃貸人

と賃借人 中原健氏 との間に、次のとおり

建物賃貸借契約を締結します。

第一条 (目的建物の表示) 賃貸人はその所有する次に表示の建物を賃借人に賃貸し、賃借人はこれを賃借することを約します。

建物の所在場所 東大阪市花園本町一ノ十二ノ八

造 葺 棟 英和ビルニ階八号

床面積 二九七坪 平方メートル

第二条 (賃貸借期間) 賃貸借の期間は 令和 七年 十一月 未日までの 三年間とします。(共益費各円金五)

第三条 (賃料) 賃料は各か月金 六萬壹千 円也とし、賃借人は毎月 十日まで

に 月分を賃貸人の住所に持参して支払うものとします。ただし、その賃料が経済事情の変動、公租公課の増額、近隣の家賃との比較等により不相当となったときは、賃貸人は、契約期間中であっても、賃料の増額の請求をすることができるとします。

第四条 (敷金) 賃貸人は 金 壹拾貳萬 円也を賃借人から申し受けるものとします。

第五条 (使用目的) 賃借人は、オ件建物を

に使用するほか、他の用途に使

用してはなりません。

第六条 (原状変更、転貸等の禁止) 賃借人は、次の場合には、事前に賃貸人の書面による承諾を受けな

ければなりません。

一、建物の改造、造作、模様替え等の原状を変更するとき。

二、賃借人が賃借権を譲渡し、または本件建物を転貸するとき(独立世帯の同居人を置く等一部の転貸、法人等への切替えおよびその他名目のいかんを問わず事実上賃借権の譲渡、転貸と同様の結果となるすべての場合を含む)。

第七条 (当然消滅) 本契約は、次の場合には、催告その他の手続をしないで、当然消滅するものとします。

一、本件建物が火災その他の災害で大破または滅失したとき。

二、本件建物の全部または一部が公共事業のため買い上げ、収用または使用され、本契約を存続することができないとき。

第八条 (契約解除) 賃借人が次の場合の一つに該当したときは、賃貸人は、催告をしないで、直ちに本

契約を解除することができるものとします。

一、式か月分以上賃料の支払いを怠ったとき。

二、賃料の支払いをしばしば遅延し、その遅延が本契約における賃貸人と賃借人間の信頼関係を著しく害すると認められるとき。

三、第六条の規定に違反したとき。



四、長期不在により賃借権の行使を継続する意思がないと認められるとき。
五、その他本契約に違反したとき。

第九条 (修繕義務) 建物の部分的な小修繕は賃借人が費用を負担してみずから行なうものとします。

第十条 (原状回復・損害賠償義務) 賃借人(その家族、使用人を含む)の責に帰すべき事由により建物を汚損、破損もしくは滅失したとき、または賃貸人の承諾なしに建物の原状を変更したときは、賃借人はすみやかにこれを原状に回復し、または損害の賠償をするものとします。

第十一条 (ガスの使用料等) ガス、電気、水道等の使用料は、賃借人の負担とします。

第十二条 (延滞賃料等への充当等) 敷金には利息をつけないものとし、賃借人が賃料の支払いを怠ったときまたは第十条の損害賠償金額を支払わなかったときは、賃貸人は敷金をもってその弁済に充当することができるものとします。

第十三条 (敷金の返還) 賃貸人は、賃貸借契約が終了し、賃借人から建物の明渡しを受けたときは、その明渡しと同時に敷金を賃借人に返還しますが、延滞賃料または第十条の損害賠償金額があるときはこれらを差し引いてその残額を返還するものとします。

第十四条 (移転料等の不請求) 賃借人は、本件建物の明渡しに際し、賃貸人に対し、移転料、しにせ料その他これらに類する金銭上の請求をしないものとします。

第十五条 (明渡しの際の原状回復義務等) 賃借人は、建物の明渡しに際し、自己の所有または保管する物件を全部収去し、もし賃貸人の承諾なしに造作加工したものがあればすべてこれを原状に復したうえで、賃貸人の立会を求め、本件建物の引渡しをするものとします。

第十六条 (不法居住による損害金) 賃借人は、本契約が終了した場合において、現実に本件建物の明渡しをしない間は、賃料相当額の式倍の損害金を支払うものとします。

第十七条 (連帯保証) 連帯保証人は、賃料の支払い等本契約に基づく賃貸人に対する賃借人の一切の債務について保証し、賃借人と連帯して履行の責を負うものとします。

第十八条 (合意管轄) この契約に関する紛争については、賃貸人の居住地の裁判所を第一審の管轄裁判所とすることに各当事者は合意しました。

第十九条 (特約事項)

右のとおり契約が成立しましたので、本契約書 2通を作成し、各自署名押印のうえ、各1通を所持します。

令和五年 一月 一日

取締役代表

賃貸人

氏名

現住所 東大阪市花園本町一ノ十二ノ八

賃借人

氏名

現住所 東大阪市岩田町4-3-86 P10
中原健人

連帯保証人

現住所

氏名

印

(事務所費用)

事務所届

令和5年8月 / 日

会派名と議員名
大改維新の会 森田豊博

政務活動費から事務所費として支出する事務所の概要は、以下のとおりです。

所在地	東大阪市 小阪本町1丁目13番10号		
延床面積	42.24 m ²	賃借料 ① (月額)	50,000 円(税込み)
電話番号	有 XXXXXXXXXX 無		
注) 電話番号は、有無のいずれかに○を付け、有の場合は番号を記載する。			
事務所形態	<input type="checkbox"/> 自宅事務所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃貸事務所 () <small>注) 自宅か賃貸かに○を付け、賃貸の場合は親族関係についても記入してください。</small>		
親族関係	<input checked="" type="checkbox"/> 貸主は3親等以内の親族ではありません。 <small>注) 3親等以内の親族にあたらぬ場合は□にチェックを記入ください。</small>		
使用期間 (②)	5年8月 / 日 ~ 6年2月0 / 日		
添付資料	<input checked="" type="checkbox"/> 賃貸借契約書の写し 5920 <input checked="" type="checkbox"/> 写真(外観及び応接スペース) <small>注) 自宅事務所の場合は賃貸借契約書の写しは不要。</small>		
使用目的 (按分率)	③ 政務活動 (50) % + その他の活動 (50) %		
支出費用	<small>賃借料① × 使用期間② × 按分率③</small> 50,000 円(月額) × 12 6ヶ月 × 50%		150,000 200,000 円(年間)
按分率の根拠	政党活動でも使用するため。		

注) 事務所届は毎年度提出すること。

建物賃貸借契約書

(事業用)

令和 5 年 9 月 8 日

一般社団法人大阪府宅地建物取引業協会 制定

会員業務用

建物賃貸借契約書（事業用）

賃貸人 を甲とし、賃借人 森田 典博 を乙として、甲の所有する建物について次のとおり建物賃貸借契約（以下「本契約」という。）を締結する。

I. 標記

(1) 賃貸借の目的物

所在地	東大阪市小阪本町1丁目469番地20		
住居表示	東大阪市小阪本町1丁目13番10号		
家屋番号	469番20	建物種類	
建物名称	小阪貸店舗事務所	住戸番号	
構造	木造 瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2階建 （目的物の所在階数 階）		
	（ <input type="checkbox"/> 共同建 <input checked="" type="checkbox"/> 一戸建 <input type="checkbox"/> 長屋建 <input type="checkbox"/> その他 ）		
床面積	延べ 42.24 m ²		
施工仕様			
付属設備	トイレ・エアコン(残置物)		
付属施設			
付記事項	<div style="border-top: 1px dotted black; border-bottom: 1px dotted black; height: 40px;"></div>		

- ※記入例→ 施工仕様…… 内外装仕様現状渡し、店舗仕様貸主負担施工、内装仕上げ借主負担、冷暖房設備・厨房設備借主負担施工 等
- 付属設備…… 給排水設備、冷暖房設備、エアコン、厨房設備、トイレ、照明器具、営業什器一式、クレーン、〇〇〇機械設備一式 等
- 付属施設…… 駐車場、車庫、自転車置場、物置、専用庭、庭園 等

(2) 賃貸借契約期間および引渡し日

始 期 および 引渡し日	2年間とする
令和 元年 9月 8日 より	
終 期	
令和 3年 9月 7日 まで	

(3) 賃料、共益費

	金額	支払い方法	振込による場合
賃料	月額 50,000 円	賃料、共益費を振込による方法により、毎月末日までに翌月分を先払いする。	金融機関名 大阪シティ信用金庫小阪駅前支店
共益費	月額 円		預金 <input checked="" type="checkbox"/> 普通 <input type="checkbox"/> 当座 口座番号 [REDACTED] 宛先名義人 [REDACTED] フリガナ [REDACTED]

(4) 保証金

敷金	円	礼金	200,000 円
----	---	----	-----------

(5) 賃貸人及び管理人

賃貸人 (社名・代表者)	住所 氏名	〒 577- [REDACTED] 東大阪市 [REDACTED] [REDACTED] TEL [REDACTED]
管理人 (社名・代表者)	住所 氏名	〒 [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] TEL [REDACTED]

(6) 入居者

賃借人	氏名	商号・名称・営業種目・職業	本人との関係、法人の場合 地位(代表者、所長、管理 責任者、社員等)
(本人)	森田 典博		
家族又は従業者・ 社員など本物件建物 内入居者 (多人数の場合はそ の他従業員〇〇名)等 記入 ()人			

(7) 連帯保証人

連帯保証人	住所	東大阪市 [REDACTED]		
	氏名	[REDACTED]	年齢	[REDACTED]
	職業		借主との関係	[REDACTED]

II. 契約条項

(目的および用途)

- 第1条 甲はその所有する標記物件（以下「本物件」という。）を、次項に規定する用途に供することを目的として乙に賃貸し、乙はこれを賃借することを約する。
2. 乙は、本物件を _____ 事務所 _____ として賃借使用するものとし、それ以外の目的に使用してはならない。

(賃貸借期間および引渡し日)

- 第2条 賃貸借期間および引渡し日は、標記のとおりとする。
2. 甲および乙は、協議のうえ、本契約を更新することができる。

(賃料等)

- 第3条 賃料および共益費は、標記のとおりとする。
2. 乙の支払う共益費は、本物件の共用部分および共用施設の維持管理に必要な費用に充当される。
3. 乙は、翌月分の賃料および共益費に消費税を非課税とし、毎月末日までに甲の指定する標記の金融機関口座へ振込みにより支払うものとする。
ただし、振込みにかかる費用は乙の負担とする。
4. 契約時の1ヵ月に満たない賃料等は、1ヵ月を日割り計算する。また、解約時の1ヵ月に満たない賃料等は、1ヵ月分とする。
5. 甲および乙は、土地または建物に対する租税その他の公課の負担の増減により、土地または建物の価格の上昇もしくは低下その他の経済変動により、または近傍類似の建物の賃料等に比較して賃料が不相当となったとき、あるいは維持管理費の増減により共益費が不相当となったときは、相手方に対し、賃料等の増減を請求することができるものとする。

(敷金礼金)

- 第4条 乙は、敷金として標記金額を甲に預託する。
2. 本契約が終了し、乙が本物件を完全に明け渡し返還した場合には、甲は速やかに前項により受託した敷金を無利息で乙へ返還するものとする。
ただし、乙に賃料等の滞納、損害の賠償その他本契約から生じたもので既に履行期の到来した債務等がある場合は、甲は、敷金からこれらの債務金を控除することができる。この場合には、甲はその内訳を乙に明示しなければならない。
3. 乙は、礼金として標記金額を甲に支払う。礼金は、乙に返還されないものとする。
4. 乙は、本契約期間内において、賃料その他の債務と敷金とを相殺することはできない。
5. 乙は、この敷金にかかる返還請求権を第三者に譲渡し、または保証金を他の債務の担保に供してはならない。

(本物件内の造作等)

- 第5条 乙は、本物件内について第1条第2項の使用目的のため内装および設備工事等施工するときは、仕様・工程等につき事前に甲の書面による承諾を得た後に、自らの責任と費用負担のもとに実施することができる。
ただし、この場合施工業者については、甲および乙の双方が協議のうえ決定する。
2. 乙は、前項の工事を実施するときは周辺の第三者に損害・迷惑等を及ぼすことのないよう注意して施工するものとし、当該工事によって、本物件を毀損または滅失せしめたときは直ちに甲に通知すると共にその損害を賠償せねばならず、また、第三者から異議苦情等の申出があったときは乙の責任と負担において速やかにこれを解決しなければならない。

(設備・造作等の変更)

第6条 乙が本物件の内外装設備・仕様または前条により乙が施工した造作を下記の各号に定めることその他、改造、除去、変更するなど現状を変更しようとするときは、あらかじめ甲に仕様書、設計図、請負業者届を提出し、書面による承諾を得たのちに着手しなければならない。

- (1)本物件内の造作、間仕切、建具等の新增設または模様替え。
 - (2)電灯の新增設、移設、電話の引込架線、およびその他の設備の新增設、移転、変更等。
 - (3)本物件の外表面（出入口扉、窓ガラス、シャッター等を含む）での商号、商標、その他の表示。
2. 前項の工事に要する費用は、乙の負担とする。

(修理等)

第7条 本物件の屋根、柱、壁、梁、床等主要構造部の維持保全に必要な修理は甲の負担とする。

2. 本物件内の畳・建具類、壁面・天井のクロス、フロアシート、ガラス、照明器具、その他付属品等の損耗による修理は乙の負担とする。
3. 厨房設備、トイレ、冷暖房器、給湯器、換気扇、給排水設備、付属機械設備等付属設備が、乙の故意・過失により修理、取換えの必要な場合は、これに要する費用は乙の負担とする。
4. 乙は、本物件につき修繕を必要とする箇所を発見したときには、速やかに甲に通知しなければならない。
5. 乙は、本物件および諸造作設備の修理を自らの負担において実施する場合であっても、その修理の実施および方法について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。

(免責)

第8条 地震、火災、風水害等の災害、盗難その他不可抗力と認められる事故、または甲・乙の責によらない電気、ガス、給排水等の設備の故障によって生じた甲または乙の損害について、甲または乙は互いにその責を負わないものとする。

(遵守事項)

第9条 乙は、善良なる管理者の注意をもって本物件および本物件建物内の諸設備を使用しなければならない。また、乙の営業活動にかかり、近隣居住者等に迷惑となるような一切の行為をしてはならない。

(乙の届出義務)

第10条 乙または連帯保証人は、次の各号に該当するときは、直ちに書面により甲に届け出なければならない。

- (1)乙の住所、商号、営業種目、組織、代表者に変更が生じたとき。
- (2)乙または連帯保証人が、成年被後見人、被保佐人、被補助人の宣告を受けたとき、または連帯保証人が破産したとき。
- (3)標記に記載した入居者に変更のあるとき。
- (4)乙または連帯保証人が死亡したとき。
- (5)1ヵ月以上にわたり不在する場合における不在期間および連絡先。
- (6)本物件を毀損または滅失したとき。
- (7)出入口の鍵を紛失したとき若しくは取り替えるとき。

(承諾が必要な事項)

第11条 乙は、次の各号に該当する行為をしようとするときは、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)大型金庫、大型書庫・ロッカー、機械設備等重量物の搬入据付け等をするとき。
- (2)第5条（本物件内の造作等）または第6条（設備・造作等の変更）に該当する行為をしようとするとき。

(禁止事項)

第12条 乙は、次の各号の一に該当する行為を行ってはならない。

- (1)本物件の全部または一部について賃借権を譲渡すること。
- (2)本物件の全部または一部を第三者に転貸すること。
- (3)本物件において危険な行為、近隣に迷惑となる行為を行うこと。
- (4)反社会的集団（暴力団、過激な集団等）と関係を持つこと、または、これらの集団に加盟すること。
- (5)本物件において犬、猫等動物の飼育をすること。

(第三者同居の禁止)

第13条 乙は、甲の書面による事前の承諾を得ないで、本物件に標記記載の者以外の第三者を同居させまたは使用させ或いは第三者の名義を表示してはならない。

(立入点検)

第14条 甲または甲指定の管理人その他甲の指定する者は、本物件建物の保全、衛生、防犯、防火、救護その他本物件建物の管理上必要があると認めるときはいつでも、乙に通知して本物件に立ち入り、これを点検し適宜の措置を講じることができる。

2. 前項の規定にかかわらず、非常の場合においては、乙に対する通知なくして前項の行為を行うことができるが、この場合甲は事後速やかに乙に報告するものとする。
3. 本契約終了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、本物件内に立ち入ることができる。
4. 前三項の場合、乙は甲の措置に協力しなければならない。

(契約の解除)

第15条 甲は、乙が次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促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)第3条の賃料等の支払義務
- (2)乙の故意又は過失により必要になった修繕に要する費用の負担義務
2. 甲は、乙が次に掲げる義務に違反した場合において、当該義務違反により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)第1条の使用目的遵守義務
 - (2)第11条（承諾が必要な事項）に規定する事項の遵守義務
 - (3)第12条（禁止事項）に規定する事項の遵守義務
 - (4)第13条（第三者同居の禁止）の遵守義務
 - (5)その他本契約書に規定する乙の義務

(契約の終了)

第16条 次の各号に該当することがあったときは、本契約は終了するものとし、その結果生じた損害について、甲乙相互に損害賠償の請求をしない。

- (1)天災地変、火災その他甲および乙のいずれの責に帰すことのできない事由により本物

件の全部または一部が滅失もしくは毀損して本物件の使用が不可能になったとき。
(2)法令または条例の施行もしくは公権力の行使、関係官庁の指導等による本物件の収用、取り払い、使用禁止等の事由が発生したとき。

(期間内解約)

第17条 乙が、本契約を解除しようとするときは、解約日の2ヵ月前までに甲に書面で予告しなければならない。
ただし、乙は、予告に代えて賃料および共益費の2ヵ月分相当額を支払い即時解約することができる。

(明け渡し)

第18条 乙は、本契約終了と同時に、本物件を甲に明け渡さなければならない。この場合において、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を除き、本物件を原状に回復しなければならない。

2. 甲および乙は、前項明け渡しに際しては、双方が立会のうえ確認し、損耗の存するときは、その内容および原状回復の施工方法について協議するものとする。
3. 乙は、明け渡しに際し、乙の費用で本件建物に付加した一切の造作について、甲にその買取りを請求することはできない。
4. 乙は、明け渡しに際し、移転料、立退き料等名目の如何を問わず甲に対し、一切の金銭請求をすることはできない。
5. 乙は、明け渡しが遅滞したときには、甲に対し、遅滞日数分の賃料および共益費の倍額相当額を損害金として支払わなければならない。

(連帯保証人)

第19条 標記連帯保証人は、本契約に基づく乙の一切の債務につき乙と連帯して履行の責を負う。

2. 乙は、連帯保証人につき無資力、死亡等資格要件を欠くに至ったときには、甲の認める他の連帯保証人を付すものとする。

(雑則)

第20条 本物件における電気、ガス、上下水道、電話等の使用については、乙が直接当該事業者と契約を締結するものとする。

(消費税)

第21条 乙は、第3条に定める賃料および共益費、第4条第2項の礼金および第18条第5項の損害金について、消費税として相当額を負担するものとする。
なお、礼金に関する消費税は、乙は、本契約締結時に標記の保証金と共に、甲に支払うものとする。

(協議事項)

第22条 本契約に定めがない事項、または本契約条項に解釈上の疑義が生じた事項については、甲および乙が、民法その他関係法規およ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。

(特約条項)

第23条 下記条項のとおりとする。

1. 本契約は、甲が非課税業者である為、賃料および礼金を非課税とする。
2. 乙が本物件の内外装を改造、変更するときは、あらかじめ甲にその内容を書面による承諾を得たのちに着手しなければならない。尚工事に要する費用は、乙の負担とする。
3. 本物件に付帯するエアコンは残置物である為、維持管理および修繕は、乙の負担とする。

以上

お客様各位

『反社会的勢力排除条項』について

安全で住みよい社会は、すべての人に共通の願いです。暴力団等の反社会的勢力は、安全で住みよい社会の実現をおびやかす存在であり、国民生活から反社会的勢力を排除していくことが社会的に求められています。このような社会的要請のもと、各都道府県では、反社会的勢力排除の取組が積極的に進められており、ほとんどの都道府県で「暴力団排除条例」が制定されています。

「暴力団排除条例」では、おおむね、不動産所有者（売主・貸主）に対して、暴力団事務所の用に供されることを知って、譲渡等に係る契約をしてはならない。譲渡等に係る契約の締結前に、暴力団事務所の用に供するものではないことを確認するよう努める。

譲渡等に係る契約において、次に掲げる事項を定めるよう努める。

- ア 暴力団事務所の用に供してはならない
- イ 暴力団事務所の用に供されることが判明したときは、催告することなく当該契約を解除することができる
- ウ 暴力団事務所の用に供されることが判明した場合、速やかに当該譲渡等に係る契約を解除するよう努める。

等が規定されています。

不動産流通業界では、「暴力団排除条例」に対応するため、警察庁刑事局組織犯罪対策部暴力団対策課の指導の下、国土交通省総合政策局不動産課の協力を得て、「売買契約書」「媒介契約書」「賃貸住宅契約書」において反社会的勢力との取引を排除する規定を設けましたので、ご理解とご協力を頂きますようお願い致します。

記

〈趣旨〉

本規定は、契約書において①あらかじめ契約当事者が反社会的勢力でない旨等を相互に確約し、②契約後において取引の相手方が反社会的勢力であったことが判明した場合や反社会的勢力の事務所等に供された場合に、契約の解除等速やかに反社会的勢力の排除の対応ができるよう定めておくものです。

以上

一般社団法人大阪府宅地建物取引業協会

本契約を証するため本書二通を作成し、甲、乙署名捺印の上、各々その一通を保有する。

令和 元 年 9 月 8 日

甲（賃貸人）

住所 東大阪市 [redacted] [redacted]
氏名 [redacted] 印
(Tel. [redacted])

乙（賃借人）

住所 東大阪市小阪本町1丁目13番7号
氏名 森田典子 [redacted]
(Tel. [redacted])

連帯保証人

住所 東大阪市 [redacted]
氏名 [redacted] [redacted]
(Tel. [redacted])

この契約書は、宅地建物取引業法第37条に定められている書面を兼ねています。

媒介業者

免許番号 大阪府知事(3)第51422号
事務所所在地 [redacted]
商号(名称) [redacted]
代表者氏名 [redacted]
宅地建物取引士 登録番号 (大阪) 第82054号
氏名 [redacted] [redacted]

媒介業者

令和 乙 年 9 月 8 日

賃貸建物 《 小阪貸店舗事務所 》

賃貸人

殿

賃借人 住所

氏名

森田典博

(Tel

)

鍵預かり書 (念書)

このたび、賃貸建物 《 小阪階店舗事務所 》 (号室) を賃借しましたが、「入居使用」にあたり、同建物の鍵 個 (詳細下記) を、本日、確かに受け取りました。つきましては、後日、賃貸借契約解除によって私が同建物を退去する時まで、善良な管理者の注意をもって使用し、保管することとし、明け渡し時には、お預かり致しました鍵すべてを責任を持って貴殿に返還致します。

万一、鍵を紛失したときは、直ちに貴殿に届出ることとし、この場合私の費用負担で貴殿が錠前一式を取り替えられることを予め承諾致します。

また、鍵の複製が必要なときは、手持ちの鍵を提示のうえ貴殿にて作製していただくこととし、貴殿に無断で複製致しません。

以上のとおり鍵受取の証として念書します。

(鍵の詳細)

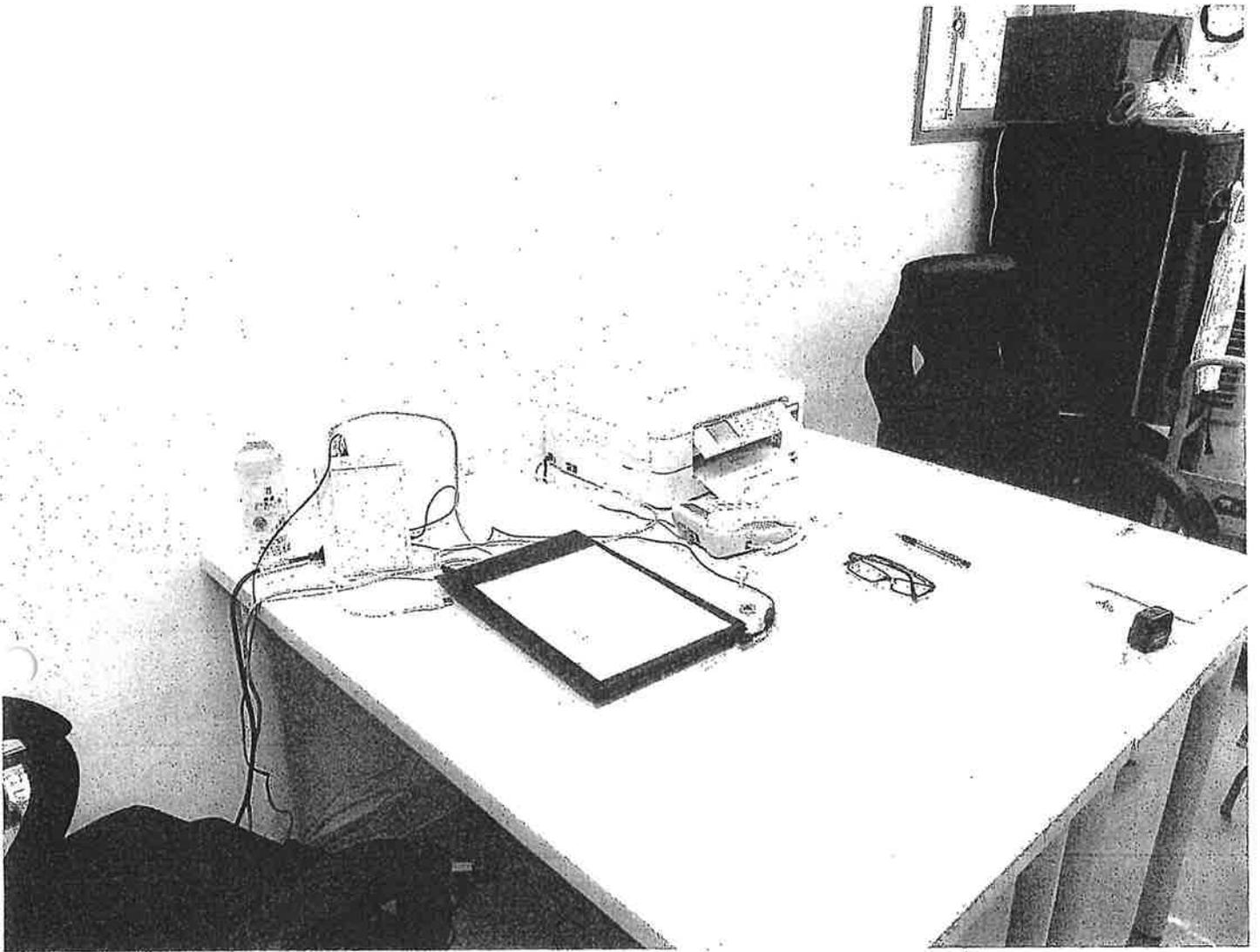
- | | | |
|----|-------|---|
| 1. | _____ | 本 |
| 2. | _____ | 本 |
| 3. | _____ | 本 |

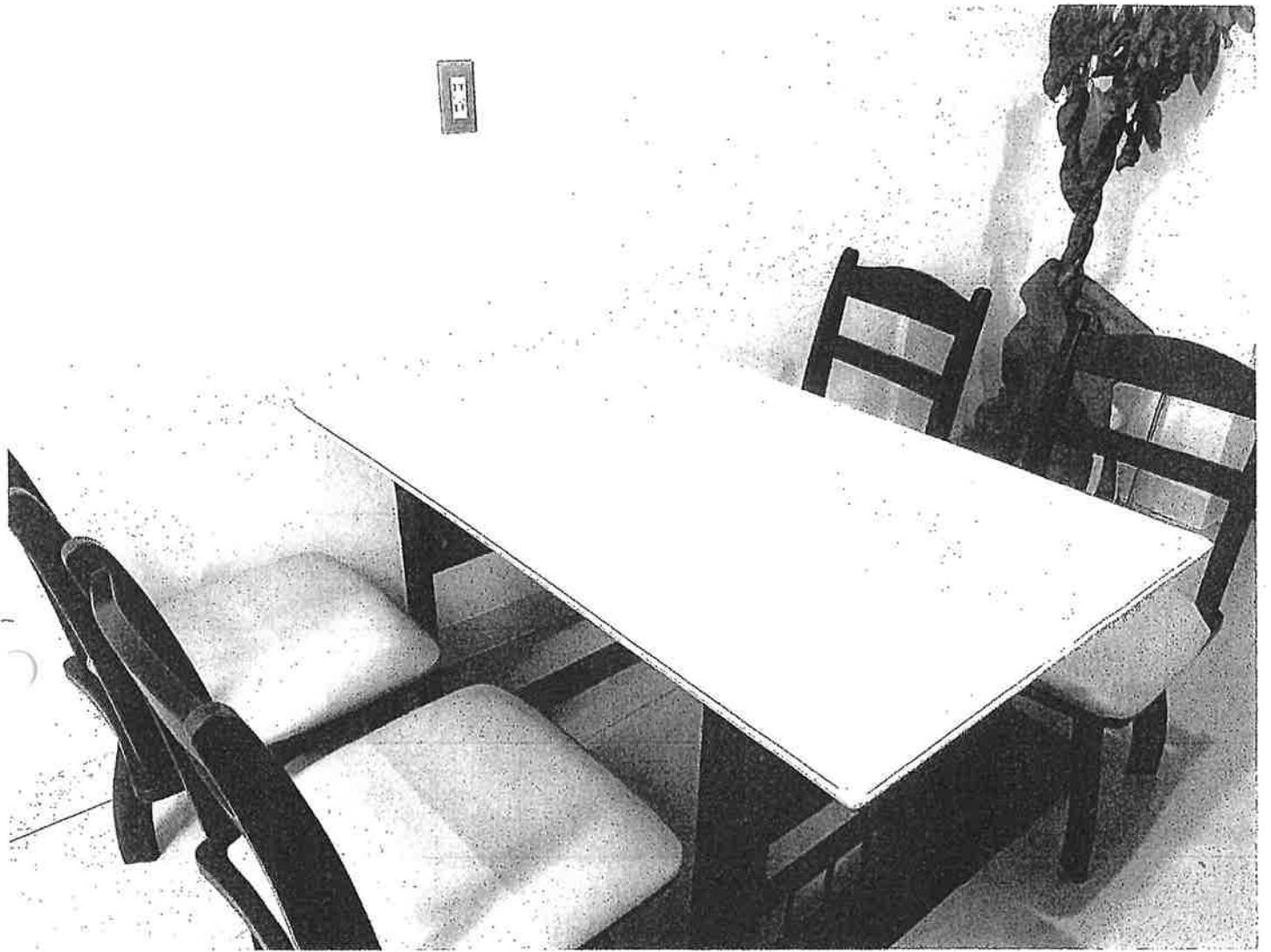
以上





5





様式第14 (第6条第3項関係)

(事務所費用)

事務所届

令和5年 4月 1日

会派名と議員名

大阪維新の会 井越智嘉代

政務活動費から事務所費として支出する事務所の概要は、以下のとおりです。

所在地	東大阪市神田町3番8号		
延床面積	75.03㎡	賃借料① (月額)	100,000円(税込み)
電話番号	有 (072-970-5143) ・ 無 注) 電話番号は、有無のいずれかに○を付け、有の場合は番号を記載する。		
事務所形態	自宅事務所 ・ 賃貸事務所 ・ () 注) 自宅か賃貸かに○を付け、賃貸の場合は親族関係についても記入してください。		
親族関係	<input checked="" type="checkbox"/> 貸主は3親等以内の親族ではありません。 注) 3親等以内の親族にあたらぬ場合は□にチェックを記入ください。		
使用期間 ②	2023年 4月1日 ~ 2023年 9月30日		
添付資料	<input checked="" type="checkbox"/> 賃貸借契約書の写し <input checked="" type="checkbox"/> 写真 (外観及び応接スペース) 注) 自宅事務所の場合は賃貸借契約書の写しは不要。		
使用目的 (按分率)	③ 政務活動 (50) % + その他の活動 (50) %		
支出費用	賃借料① × 使用期間② × 按分率③ 100,000円 (月額) × 6ヶ月 × 50 %	300,000円 (年間)	
按分率の根拠	政務活動とその他の活動の按分の為		

注) 事務所届は毎年度提出すること。

事業用賃貸借契約書(店舗)

貸主 [REDACTED] (以下「甲」という。)と借主 井越 智嘉代 (以下「乙」という。)は、この契約書により頭書に表示する不動産に関する賃貸借契約を締結した。

頭書(1) 目的物件の表示

建 物	名 称	門脇ビル		3階	号室
		区画番号()			
	所在地	(住居表示) 大阪府東大阪市神田町3番8号			
		(登記簿) 大阪府東大阪市神田町 [REDACTED]			
	構造	木造・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・その他()/ 瓦葺・スレート葺・亜鉛メッキ鋼板葺・セメント瓦葺・陸屋根・その他(金属板葺)/ (3)階建/全(3)戸			
種 類	事務所	新築年月	平成4年10月		
面 積	約75.03㎡				
附 属 施 設					

頭書(2) 事業内容(具体的に記載すること)

議員事務所

頭書(3) 契約期間

2019年10月 7日 から 2021年10月 6日まで (2年間)	
目的物件の引渡し時期	2019年10月 6日

頭書(4) 賃料等

賃 料	月 額 100,000円 (内消費税等9,091円)	管理・ 共益費	月 額 (内消費税等	円 円)	テナ 保険料	後日見積り 円
敷 金	円 (賃料 ヶ月)	礼 金	100,000円		附 属 施設料	月 額 (内消費税等, 円)
保証金	円 (賃料 ヶ月)	償 却	円		保 証 保険料	円
その他の条件						
貸与する鍵	鍵 No.					
	本 数	本	本	本	本	本
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	<input checked="" type="checkbox"/> 振 込	りそな銀行 瓢箪山支店 普通口座 [REDACTED]				
	<input type="checkbox"/> 持 参	持 参 先				
	<input type="checkbox"/> 口座引落	委託会社名				

頭書(5) 借主緊急連絡先

緊急連絡先 (担当者)	(氏名)	
	(自宅)TEL	
	(勤務先)TEL	(会社名・部署名)
	(携帯)TEL	

頭書(6) 貸主及び管理業者

貸主	氏名	
	住所	大阪府東大阪市

管理業者	商号又は名称	
所在地	大阪府大阪市天王寺区烏ヶ辻2丁目4番4号	TEL
賃貸住宅管理業者登録制度登録番号	国土交通大臣()第 号	
(一社)全国賃貸不動産管理業協会会員番号	※(一社)全国賃貸不動産管理業協会の会員である場合に記載	
管理担当者	氏名	(賃貸不動産経営管理士：登録番号)
		※賃貸不動産経営管理士の登録を受けている場合に記載

※貸主と建物の所有者が異なる場合は、次の欄も記載すること。

所有者	氏名	
	住所	

頭書(7) 乙の債務の担保

担保の方法 (本契約で採用するものにチェックし、その右欄に所定の事項を記載する)	■連帯保証人	氏名	住所
			大阪府東大阪市
	□家賃債務保証 会社の提供する保証	家賃債務保証会社名	住所
		主たる事務所の所在地	

頭書(8) 更新に関する事項

本契約は自動更新の為、更新料等などはかかりません。

頭書(9) 特約事項

<p>1、入居期間中は乙にて甲指定の火災保険に加入・更新する事。加入料・更新料は乙負担とする。</p> <p>2、物件引き渡し後において乙の使用目的が達成できない場合であってもこれを理由として契約の解除及び貸主・管理会社・仲介会社へ損害賠償はできないものとする。</p> <p>3、消防法等、その他開業に必要な関係法令に関しては、乙にて調査し、管轄する消防局、市区町村等で使用開始に必要な許可等を乙にて取得し営業するものとする。これらに要する費用は乙の負担とする。</p> <p>4、契約期間の中途において消費税率の改定が行われた場合には、甲からの通知の有無にかかわらず消費税率改定後の賃料に係る消費税等については改定後の税率により計算するものとする。</p> <p style="text-align: right;">以下余白</p>

本契約の締結を証するため、本契約書を2通作成し、貸主、借主が記名押印の上、各自1通を保有する。

2019年10月 7日

甲・貸主	氏名	東大阪市本町7番16号	
	住所	TEL	
乙・借主	氏名	井越 智嘉代	TEL
	住所	東大阪市	
連帯保証人	氏名		TEL
	住所	同上	
連帯保証人	氏名		TEL
	住所		

	A		B	
宅地建物取引業者	主たる事務所所在地・TEL	大阪府東大阪市瓢箪山町2番18号		主たる事務所所在地・TEL
	商号又は名称	株式会社		商号又は名称
	代表者の氏名	代表取締役		代表者の氏名
	免許証番号	大阪府 大臣知事 (6) 第 44379 号	免許証番号	大臣知事 () 第 号
免許年月日	平成 31 年 4 月 11 日	免許年月日	平成 年 月 日	
宅地建物取引士	氏名		氏名	
	登録番号	(大阪) 第 50930 号	登録番号	() 第 号
	業務に従事する事務所名	株式会社	業務に従事する事務所名	
事務所所在地 TEL		事務所所在地 TEL		

※印は実印

※この契約書は、宅地建物取引業法第37条に定められている書面を兼ねています。

契約条項

(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、頭書(1)に記載する目的物件(以下「本物件」という。)について、頭書(2)の営業に供すること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。

(契約期間)

第2条 契約期間及び本物件の引渡し時期は、頭書(3)記載のとおりとする。

2 甲及び乙は、頭書(8)の記載に従い、本契約を更新することができる。

(賃料)

第3条 乙は、頭書(4)の記載に従い、賃料を甲に支払わなければならない。

2 甲及び乙は、次の各号の一に該当する場合には協議の上、賃料を改定することができる。

- 一 土地又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
- 二 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により、賃料が不相当となった場合
- 三 近傍類似の建物の賃料の変動が生じ、賃料が不相当となった場合

3 1ヶ月に満たない期間の賃料は、1ヶ月を30日として日割り計算した額とする。ただし、解約時は日割計算しないものとする。

(共益費)

第4条 乙は、本物件が存する建物・敷地の共用部分の維持管理に必要な光熱費、上下水道使用料、清掃費等(以下「維持管理費」という。)に充てるため、共益費を頭書(4)の記載に従い甲に支払うものとする。

2 1ヶ月に満たない期間の共益費は、1ヶ月を30日として日割り計算した額とする。

(負担の帰属)

第5条 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 乙は、頭書(2)記載の営業目的に従い使用することにより、法令上設備新設、改善等が必要となる場合には、これに要する費用を負担するものとする。

(敷金)

第6条(A) 乙は、本契約から生じる債務の担保として、頭書(4)に記載する敷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、敷金をもって賃料、共益費その他の債務と相殺をすることができない。

3 甲は、本物件の明渡しがあったときは、遅滞なく、賃料の滞納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差し引いたその残額を、無利息で、乙に返還しなければならない。

4 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。

(保証金)

第6条(B) 乙は、本契約から生じる債務の担保として、頭書(4)に記載する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、保証金をもって賃料、共益費その他の債務と相殺をすることができない。

3 甲はこの契約の解除又は終了により、乙が当該賃貸借物件についてこの契約に定める明渡しその他の義務を完全に履行したことを甲が認めた場合には、遅滞なく第1項の保証金より償却費として解約時賃料のヶ月分相当額を差し引き、返還するものとする。

4 甲は、本物件の明渡しがあったときは、遅滞なく、賃料の滞納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差し引いたその残額を、無利息で、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、保証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。

(反社会的勢力ではないことの確約)

第7条 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。

- 一 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
- 二 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
- 三 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
- 四 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

(禁止又は制限される行為)

第8条 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、又は担保の用に供してはならない。

- 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、甲の書面による承諾を得ることなく、頭書(2)の事業内容を変更してはならない。
- 4 前3項の場合で甲の承諾を得るときは、乙は、賃料の1ヶ月分に相当する承諾料を支払うものとする。
- 5 乙は、本物件の全部又は一部につき、転貸に供してはならない。
- 6 乙は敷金又は保証金の返還請求権を第三者に譲渡し、又はこれを担保の用に供してはならない。
- 7 乙は、本物件の使用に当たり、次の各号に掲げる行為を行ってはならない。
 - 一 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
 - 二 大型の金庫、書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
 - 三 騒音等の迷惑行為を行うこと
 - 四 第1項の規定にかかわらず、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、又は担保の用に供すること
 - 五 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
 - 六 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
 - 七 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
- 8 乙は、本物件又は建物の共用部分の使用に当たり、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。
 - 一 階段・廊下等共用部分への物品の設置
 - 二 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

(乙の管理義務)

第9条 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、直ちに甲に連絡のうえ、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。

(原状の変更)

第10条 乙が、本物件を頭書(2)の事業内容に従い使用する上で必要な模様替え、付属施設の設定等をする場合には、あらかじめ甲の承諾を得た上で甲の指示に従い施工するものとし、その費用は乙が負担するものとする。

2 前項の工事により法令による設備の新規改善の必要が生じた場合、その費用は乙が負担するものとする。

(契約期間中の修繕)

第11条 甲は、第3項の場合を除き、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。ただし、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は、乙が負担しなければならない。

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、次の各号に掲げる修繕を行わなければならない。

- 一 電球、蛍光灯、ヒューズの取替え
- 二 その他費用が軽微な修繕

4 本物件内に破損箇所が生じたとき、乙は、甲に速やかに届け出て確認を得るものとし、その届出が遅れて甲に損害が生じたときは乙は、これを賠償する。

(契約の解除)

第12条 甲は、乙が次の各号に該当した場合において、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。

- 一 乙が賃料又は共益費の支払いを2ヶ月以上怠ったとき
- 二 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を怠ったとき

2 甲は、乙が第一号から第四号に掲げる義務に違反した場合において、当該義務違反により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。乙に第五号から第九号に掲げる事情が生じた場合も同様とする。

- 一 本物件を頭書(2)記載の事業以外の用に供したとき
- 二 第8条(第7項第五号から第七号を除く)から第10条までの規定に違反したとき
- 三 入居時に、乙又は連帯保証人について告げた事実と重大な虚偽があったことが判明したとき
- 四 その他乙が本契約の各条項に違反したとき
- 五 銀行取引の停止
- 六 破産手続きの開始
- 七 民事再生手続きの開始
- 八 会社更生手続きの開始
- 九 特別精算手続きの開始

3 甲又は乙の一方について、次のいずれかに該当した場合には、その相手方は、何らの催告も要せずして、本契約を解除することができる。

- 一 第7条の確約に反する事実が判明したとき
- 二 契約締結後に自ら又は役員が反社会的勢力に該当したとき

4 甲は、乙が第8条第7項第五号から第七号に掲げる行為を行った場合は、何らの催告も要せずして、本契約を解除することができる。

(乙からの解約)

第13条 乙は、甲に対して3ヶ月前に解約の申入れを行うことにより、本契約を終了することができる。

2 前項の規定にかかわらず、乙は解約申入れの日から1ヶ月分の賃料(本契約の解約後の賃料相当額を含む。)を甲に支払うことにより、解約申入れの日から起算して1ヶ月を経過する日までの間、随時に本契約を終了することができる。

(明渡し及び明渡し時の修繕)

- 第14条 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12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(複製した鍵があれば複製全部を含む。)を甲に返還しなければならない。
 - 4 本契約終了時に本物件内に残置された乙の所有物があり、本物件を維持管理するために緊急やむを得ない事情があるときは、乙がその時点でこれを放棄したものとみなし、甲はこれを必要な範囲で任意に処分し、その処分に要した費用を乙に請求することができる。
 - 5 本物件の明渡し時において、乙は、本物件内に乙が設置した造作・設備等を撤去し、本物件の変更箇所及び本物件に生じた汚損、損傷箇所をすべて修復して、本物件を引渡し当初の原状に復せしめなければならない。
 - 6 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。

(立入り)

- 第15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、本物件に立ち入ることができる。
- 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はできない。
 - 3 本契約が終了した後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 甲は、火災による延焼を防止する必要がある場合、何ら連絡なく一定期間本物件を不在にし本物件内及び本物件が所在する建物等の保存等に支障が生じるおそれがある場合その他の緊急の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、本物件内に立ち入ることができる。この場合において、甲は、乙の承諾を得ずに立入ったときは、その旨を乙に通知しなければならない。

(甲の通知義務)

- 第16条 甲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乙に通知しなければならない。
- 一 賃料等支払い方法の変更
 - 二 頭書(6)に記載した管理業者の変更

(乙の通知義務)

- 第17条 乙又は連帯保証人は、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。
- 一 乙が本契約締結当時の名称変更、合併、営業目的の重大な変更があるとき。ただし、当該行為が賃借権の譲渡と評価できるときは、第8条第1項の定めに従うものとする
 - 二 長期に休業するとき
 - 三 連帯保証人の住所、氏名、緊急の連絡先その他の変更
 - 四 連帯保証人の死亡又は解散

(延滞損害金)

- 第18条 乙は、本契約より生じる金銭債務の支払いを遅滞したときは、年(365日当たり)14.6%の割合による延滞損害金を支払うものとする。

(乙の債務の担保)

- 第19条 本契約においては、頭書(7)に記載する方法により、乙の債務を担保する。
- 2 頭書(7)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。

- 一 頭書(7)記載の連帯保証人は、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
 - 二 連帯保証人が死亡し、又は破産開始決定等によって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は、第17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
 - 三 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、第一号に定める義務を負うものとする
- 3 頭書(7)で「家賃債務保証会社の提供する保証」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。
- 一 頭書(7)記載の家賃債務保証会社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
 - 二 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(3)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
 - 三 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(3)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

(契約の消滅)

第20条 本契約は、天災、地変、火災その他甲乙双方の責めに帰さない事由により、本物件が滅失した場合、当然に消滅する。

(免責)

第21条 地震、火災、風水害等の災害、盗難、停電等その他不可抗力と認められる事故、又は、甲若しくは乙の責によらない電気、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を負わないものとする。

(協議)

第22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。

(合意管轄裁判所)

第23条 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1審管轄裁判所とする。

(特約事項)

第24条 特約事項については、頭書(9)記載のとおりとする。



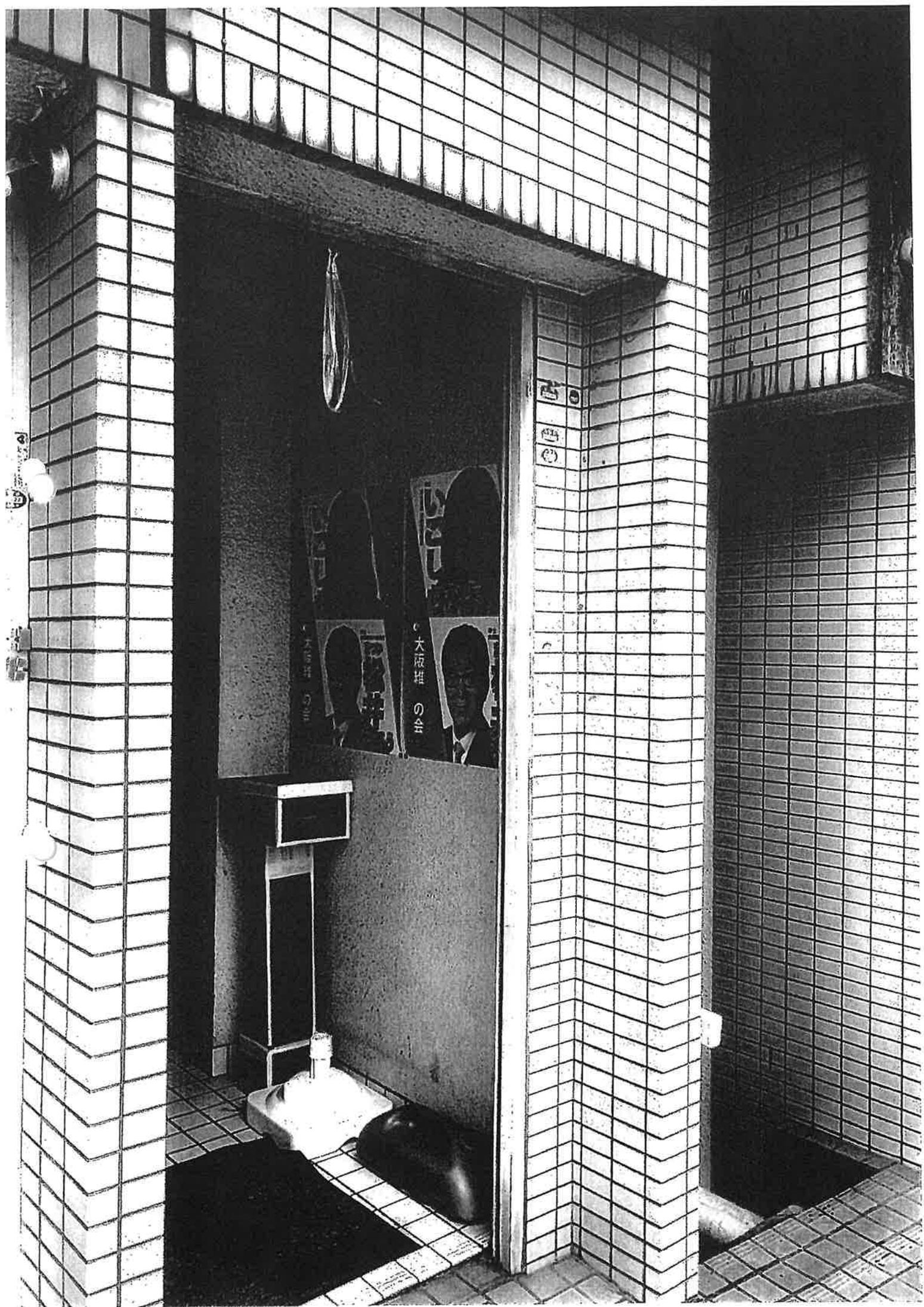
カナル *Toshi* カフェ Cafe

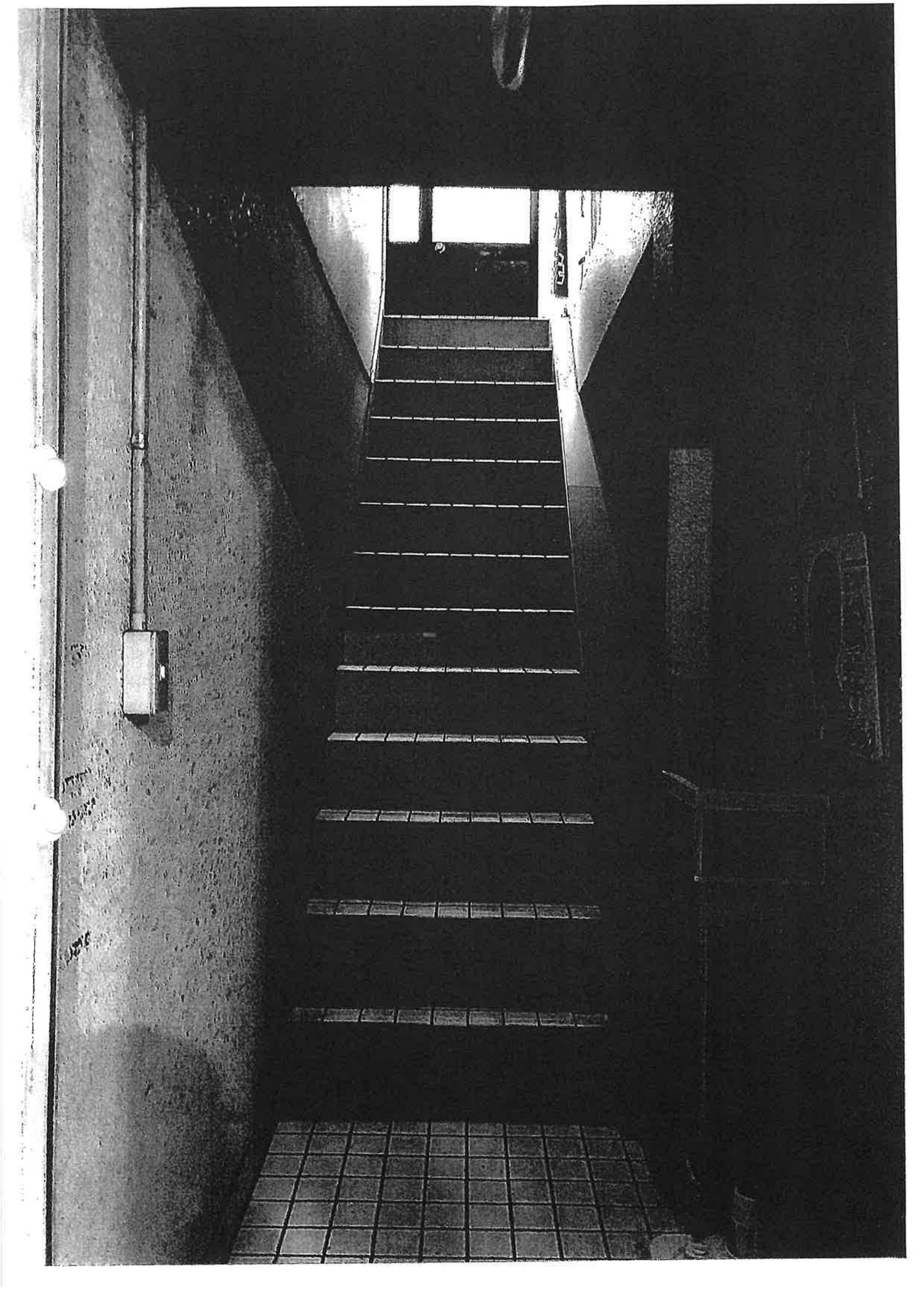
神田区 3



いちい *ichi*



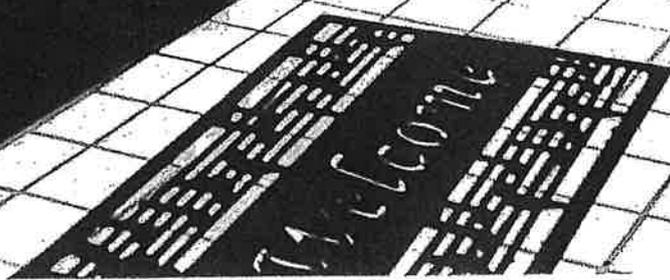


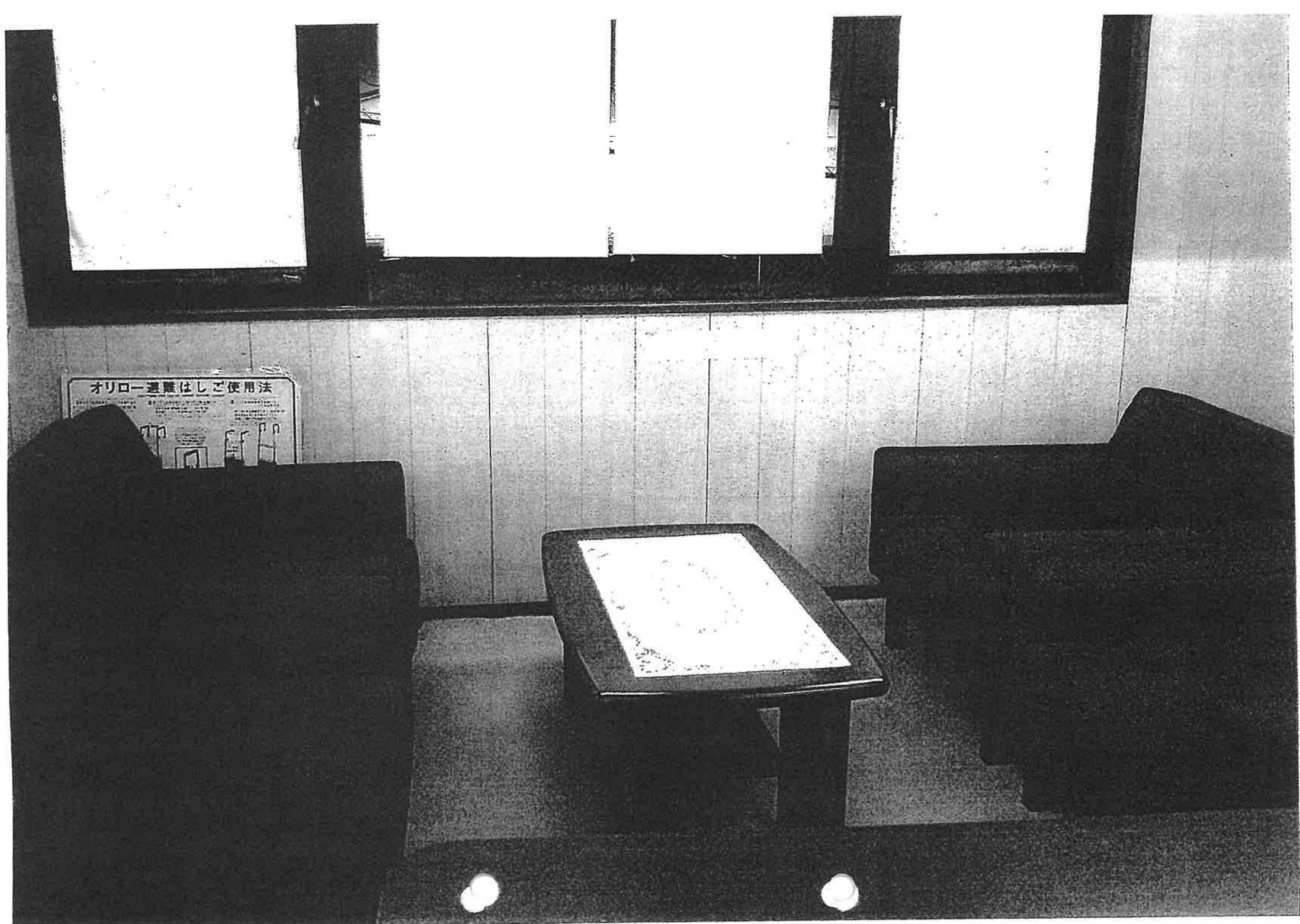


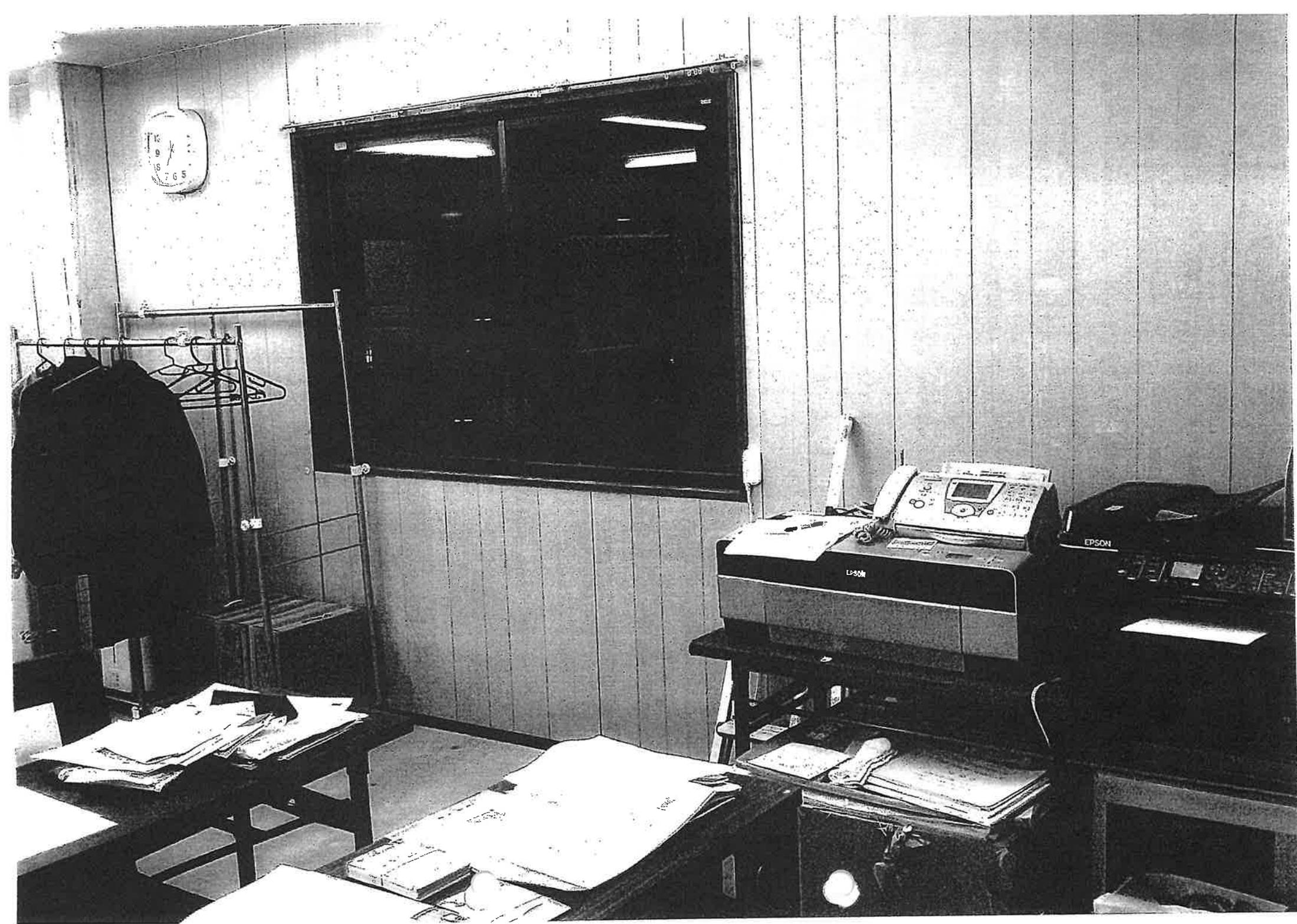


避難器具設置室

避難器具設置室









7月28日(土)

(事務所費用)

事務所届

令和5年 4月 1日

会派名と議員名

大阪維新の会東大阪市議団 那須宏幸



政務活動費から事務所費として支出する事務所の概要は、以下のとおりです。

所在地	東大阪市 東山町5-10		
延床面積	35 m ²	賃借料 (①) (月額)	154,000 円(税込み)
電話番号	<input checked="" type="checkbox"/> (有) (072-975-6185) ・ 無 <small>注) 電話番号は、有無のいずれかに○を付け、有の場合は番号を記載する。</small>		
事務所形態	自宅事務所 ・ <input checked="" type="checkbox"/> 賃貸事務所 ・ () <small>注) 自宅か賃貸かに○を付け、賃貸の場合は親族関係についても記入してください。</small>		
親族関係	<input checked="" type="checkbox"/> 貸主は3親等以内の親族ではありません。 <small>注) 3親等以内の親族にあたらぬ場合は□にチェックを記入ください。</small>		
使用期間 (②)	令和5年4月1日 ~ 令和5年9月30日		
添付資料	<input checked="" type="checkbox"/> 賃貸借契約書の写し <input checked="" type="checkbox"/> 写真 (外観及び応接スペース) <small>注) 自宅事務所の場合は賃貸借契約書の写しは不要。</small>		
使用目的 (按分率)	③ 政務活動 (50) % + その他の活動 (50) %		
支出費用	賃借料① × 使用期間② × 按分率③ 154,000 円 (月額) × 6ヶ月 × 50%	462,000 円 (年間)	
按分率の根拠	後援会事務所は別に所有している為、政務活動とその他の活動で按分。		

注) 事務所届は毎年度提出すること。

自動車駐車場契約書

所在地 大阪府東大阪市東山町四番十二号

賃貸人を甲とし賃借人を乙と定めて駐車場賃貸契約を結ぶものとする。

一、駐車位置 〇〇号 〇〇号

一、契約期間 令和〇〇年 九月 〇日より
令和 〇年 〇月 〇日迄とする。

一、賃料 〇〇〇〇円也と定め参ヶ月単位の前納を条件に契約と
同時に乙は甲に支払い、消費税は別途乙の負担とする。

一、契約終了 右契約月日終了を以て契約を終了する。

乙は、契約終了時に甲に対し一切の不満は申し立てない事。

一、再契約 甲乙双方意義無く引き続き使用の場合は自動更新とする。

一、車庫証明 車庫証明の必要な場合は契約賃料とは別に賃料二ヶ月分を支払い、車庫証明をした
月から先十二ヶ月分の賃料を前納する事。

一、 乙は駐車場所の転貸・転用・駐車位置の変更等の行為は一切できない。
必要な場合は甲の承諾を得なければならない。

一、 甲は、乙が賃料の支払いを二ヶ月怠った時・規約に違反した時、甲は、乙に対して何等の通知
催告を要さず直ちに本契約を解除する事が出来る。乙は直ちに駐車場外に車を移動する事。

一、 駐車は、乗用車・ライトバン・ワゴン車とし、普通小型サイズ（五ナンバー規格）を
超えない車両に限る。

駐車場内での自動車盗難・破損及び天災・火災その他一切の事故等は乙がこれの責任を取る
事。甲は一切の責任を負わないものとする。

一、 駐車場内に契約車両以外の車及び如何なる物品も置かない事。
右の条件を承諾の上、甲乙両者署名捺印の上各一通を保有し誠実に履行する事を誓約します。

令和〇〇年 〇月 〇日

大阪府東大阪市

甲（賃貸人）

電話

乙（賃借人）住所 東大阪市

氏名 那須 宏幸



電話番号

車種名

車両番号



借主様へ

建物賃貸借契約書

(事業用)

令和3年3月12日

枚岡ハイツ1階105号店舗

事業用賃貸借契約書(事務所)

貸主 XXXXXXXXXX (以下「甲」という。)と借主 那須 宏幸 (以下「乙」という。)は、この契約書により頭書に表示する不動産に関する賃貸借契約を締結した。

頭書(1) 目的物件の表示

建 物	名 称	枚岡ハイツ		1 階	105 号室	
	所 在 地	(住居表示)	大阪府東大阪市東山町5-10			
		(登記記録)	大阪府東大阪市東山町 XXXXXXXXXX			
	構 造	鉄骨造	陸屋根	3 階建	全 戸	
	種 類	店舗・共同住宅		新築年月	昭和 61 年 11 月	
面 積	約35 m ²	登記簿面積 1階延べ129.77m ²				
附属施設						

頭書(2) 事業内容(具体的に記載すること)

東大阪市市議会議員の事務所として

頭書(3) 契約期間

令和 3 年 3 月 15 日 から 令和 5 年 10 月 14 日 まで(2 年 7 月間)	
目的物件の引渡し時期	令和 3 年 3 月 15 日

頭書(4) 賃料等

賃 料	月額	金140,000 円 (別途消費税等相当額 金14,000 円)	管理・共益費	月額	賃料に含む 円 (別途消費税等相当額 円)
事業用保険料		2年分 18,500 円	敷 金		金140,000 円 (賃料 1 ヶ月分)
礼 金	月額	金460,000 円 (別途消費税等相当額 金46,000 円)	賃貸借保証委託料		金154,000 円 (賃料 1 ヶ月分)
仲介手数料		154,000円			上記の賃貸借保証委託料は契約時のみとし、以後の更新料は、年間1万円とする
その他の条件					
貸与する鍵	鍵No / 本数		本	本	本
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	<input checked="" type="checkbox"/> 振 込	振込先	振込先金融機関名: 三井住友銀行 新石切支店 預金: <input checked="" type="checkbox"/> 普通 <input type="checkbox"/> 当座 口座番号: XXXXXXXXXX 口座名義人: XXXXXXXXXX 振込手数料負担者: 乙負担		
	<input type="checkbox"/> 持 参	持参先			
	<input type="checkbox"/> 口座引落	委託会社名	口座引落手数料負担者:		

頭
1
2
3
4
5
本
月
2
連
手
取
引
業
協
会
印
※

頭書(5) 借主緊急連絡先

緊急連絡先 (担当者)	氏名	[Redacted]
	(自宅)TEL	[Redacted]
	(勤務先)TEL	(会社名・部署名)
	(携帯)TEL	[Redacted]

頭書(6) 貸主及び管理者

貸主	氏名	[Redacted]
	住所	大阪府東大阪市 [Redacted]
管理者	商号又は名称	
所在地		TEL
賃貸住宅管理者登録制度登録番号	国土交通大臣()第	号
(一社)全国賃貸不動産管理業協会会員番号	※(一社)全国賃貸不動産管理業協会の会員である場合に記載	
管理担当者	氏名	(賃貸不動産経営管理士登録番号) ※賃貸不動産経営管理士の登録を受けている場合に記載

※貸主と建物の所有者が異なる場合は、次の欄も記載すること。

所有者	氏名	
	住所	

頭書(7) 乙の債務の担保

担保の方法 (本契約で採用するものを■印にし、その右欄に所定の事項を記載する)	■ 連帯保証人	氏名	[Redacted]
		住所	[Redacted]
		極度額	金 [Redacted]
	■ 家賃債務保証業者の提供する保証	家賃債務保証業者名	[Redacted]
		主たる事務所の所在地	[Redacted]
		家賃債務保証業者登録番号	国土交通大臣(1)第 37 号

頭書(8) 更新に関する事項

標記の契約期間満了の3ヶ月前までに、甲乙双方とも相手方に対して、書面による特段の意思表示がなければ、本契約は自動的に更に2年間更新するものとし、以後も同様とする。

頭書(9) 特約事項

1. 本物件は現状有姿渡し条件とし、乙が解約明け渡し時も現状返しを原則とするが、経年劣化や自然損耗以外の建物躯体に何らかの損傷を及ぼすようなものは、原状回復義務があるものとする。
2. 乙が本物件の内外装に関し工事を実施する場合や看板関係を設置する場合には、必ず事前に書面にて甲の承諾を得てから実施することとし、万一許可なく実施した場合には、工事後と雖も原状回復義務を伴うものとする。
3. 乙が本物件において営業活動をする上で、万一近隣住民または当ビル入居者から苦情が発生した場合には、乙の責任と費用負担により迅速に解決すること。
4. 本契約期間中、乙は借家人賠償責任を含む事業用(火災)保険および賃貸借保証に加入し、継続更新しなければならない。
5. 契約書本文第6条(B)保証金の項目は全文削除する。

本契約の締結を証するため、本契約書を3通作成し、貸主、借主、連帯保証人が記名押印の上、各自1通を保有する。

令和 5 年 3 月 12 日

甲・貸主	氏名	[Redacted]
	住所	[Redacted]
乙・借主	氏名	那須 宏幸
	住所	[Redacted]
丙・連帯保証人	氏名	[Redacted]
	住所	[Redacted]
	極度額	金 [Redacted]

	A		B	
宅地建物取引業者	主たる事務所所在地	大阪市淀川区西中島3丁目19-17 西中島MDビル2階	主たる事務所所在地	
	TEL	[Redacted]	TEL	
	商号又は名称 代表者の氏名	[Redacted]	商号又は名称 代表者の氏名	㊟
	免許証番号	大阪府知事 (4) 第 49895 号	免許証番号	() 第 号
	免許年月日	平成 30 年 5 月 22 日	免許年月日	年 月 日
宅地建物取引士	氏名	[Redacted]	氏名	㊟
	登録番号	(大阪) 第 8811666 号	登録番号	() 第 号
	業務に従事する事務所名	[Redacted]	業務に従事する事務所名	
	事務所所在地	[Redacted]	事務所所在地	
	TEL	[Redacted]	TEL	

※印は実印
※この契約書は、宅地建物取引業法第37条に定められている書面を兼ねています。

契約条項

(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、頭書(1)に記載する目的物件(以下「本物件」という。)について、頭書(2)の事業に供すること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。

(契約期間)

第2条 契約期間及び本物件の引渡し時期は、頭書(3)記載のとおりとする。

2 甲及び乙は、頭書(8)の記載に従い、協議の上、本契約を更新することができる。

(賃料)

第3条 乙は、頭書(4)の記載に従い、賃料を甲に支払わなければならない。

2 甲及び乙は、次の各号のいずれかに該当する場合には協議の上、賃料を改定することができる。

- 一 土地又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
- 二 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により、賃料が不相当となった場合
- 三 近傍同種の建物の賃料に比較し、賃料が不相当となった場合

3 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。

4 賃料に賦課される消費税及び地方消費税は、乙の負担とし、その支払時期及び支払方法は、頭書(4)の記載に従うものとする。なお、契約期間中に税制改正があった場合は、改正後の税額によるものとする。

(管理・共益費)

第4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、上下水道使用料、清掃費等(以下「維持管理費」という。)に充てるため、管理・共益費を頭書(4)の記載に従い甲に支払うものとする。

2 甲及び乙は、維持管理費の増減により管理・共益費が不相当となったときは、協議の上、管理・共益費を改定することができる。

3 1ヶ月に満たない期間の管理・共益費は、日割り計算した額とする。

4 管理・共益費に賦課される消費税及び地方消費税は、乙の負担とし、その支払時期及び支払方法は、頭書(4)の記載に従うものとする。なお、契約期間中に税制改正があった場合は、改正後の税額によるものとする。

(負担の帰属)

第5条 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 乙は、第2条第1項に定める契約期間中、乙の負担で、乙の什器備品等に対する火災保険(借家人賠償保険)に加入するものとする。

(敷金)

第6条(A) 乙は、本契約から生じる債務の担保として、頭書(4)に記載する敷金を甲に預け入れるものとする。

2 甲は、乙が本契約から生じる債務を履行しないときは、敷金をその債務の弁済に充てることができる。この場合において乙は、本物件を明け渡すまでの間、敷金をもって当該債務の弁済に充てることができない。

3 賃料が増額された場合、乙は、頭書(4)に記載する月数相当分の新賃料額と旧賃料額との差額

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控除しなお残額がある場合には、本物件の明渡し後、遅滞なく、その残額を乙に無利息で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。

(保証金)

第6条(B) 乙は、本契約から生じる債務の担保として、頭書(4)に記載する保証金を甲に交付するものとする。

- 2 甲は、乙が本契約から生じる債務を履行しないときは、保証金をその債務の弁済に充てることができる。この場合において乙は、本物件を明け渡すまでの間、保証金をもって当該債務の弁済に充てることができない。
- 3 賃料が増額された場合、乙は、頭書(4)に記載する月数相当分の新賃料額と旧賃料額との差額を、保証金に補填するものとする。
- 4 甲は、保証金から頭書(4)に記載する償却分を差し引き、さらに明渡しまでに生じた本契約上の乙の一切の債務を控除しなお残額がある場合には、本物件の明渡し後、遅滞なく、その残額を乙に無利息で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、保証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。

(反社会的勢力ではないことの確約)

第7条 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。

- 一 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
- 二 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
- 三 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
- 四 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。

(禁止又は制限される行為)

- 第8条 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、又は担保の用に供してはならない。
- 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 乙は甲の書面による承諾を得ることなく頭書(2)に記載する事業内容を変更してはならない。
- 4 前3項の場合で甲の承諾を得るときは、乙は、賃料の 月分()に相当する承諾料を支払うものとする。

- 5 乙は、本物件の全部又は一部につき、転貸に供してはならない。
- 6 乙は敷金又は保証金の返還請求権を第三者に譲渡し、又はこれを担保の用に供してはならない。
- 7 乙は、本物件の使用に当たり、次の各号に掲げる行為を行ってはならない。
- 一 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
 - 二 大型の金庫、書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
 - 三 騒音等の迷惑行為を行うこと
 - 四 第1項の規定にかかわらず、本物件の全部又は一部につき、反社会的勢力に担保の用に供すること
 - 五 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
 - 六 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
 - 七 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
 - 八 本物件において乙又は乙の関係者等により刑事上の違法行為、又は公序良俗に反する行為が行われること
- 8 乙は、本物件又は建物の共用部分の使用に当たり、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。
- 一 階段・廊下等共用部分への物品の設置
 - 二 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

(乙の管理義務)

- 第9条 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、乙に対し入室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、直ちに甲に連絡の上、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、又は複製を甲の承諾なく行ってはならない。

(契約期間中の修繕)

- 第10条 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修繕については、乙が負担し、その他の修繕について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、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、乙は自ら修繕をすることができる。この場合の修繕に要

- 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。

(契約の終了)

第14条 本契約は、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場合には、これによって終了する。

(明渡し及び明渡し時の修繕)

第15条 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11条の規定に基づき本契約が解除された場合にあつては、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、複製した鍵は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。

(明渡し時の原状回復)

第16条 本物件の明渡し時において、乙は、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変化を除き、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 本物件の明渡し時において、乙は、本物件内に乙が設置した造作・設備等を撤去するものとする。

(立入り)

第17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、本物件に立ち入ることができる。

- 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はできない。
- 3 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、あらかじめ乙の承諾を得ることなく、本物件内に立ち入ることができる。この場合において、甲は、乙の承諾を得ずに立ち入ったときは、その旨を乙に通知しなければならない。

(甲の通知義務)

第18条 甲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乙に通知しなければならない。

- 一 賃料等支払い方法の変更
- 二 頭書(6)に記載した管理業者の変更

(乙の通知義務)

第19条 乙又は連帯保証人は、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。

- 一 乙が本契約締結当時の名称変更、合併、営業目的の重大な変更があるとき。ただし、当該行為が賃借権の譲渡と評価できるときは、第8条第1項の定めに従うものとする

- 二 長期に休業するとき
- 三 連帯保証人の住所、氏名、緊急の連絡先その他の変更
- 四 連帯保証人の死亡又は解散
- 五 連帯保証人の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

(延滞損害金)

第20条 乙は、本契約より生じる金銭債務の支払いを遅滞したときは、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。

(乙の債務の担保)

第21条 本契約においては、頭書(7)に記載する方法により、乙の債務を担保する。

2 頭書(7)で「連帯保証人」に■印がある場合には、次の各号の定めによるものとする。

一 頭書(7)記載の連帯保証人(以下本項において「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。

二 前号の丙の負担は、頭書(7)及び記名押印欄に記載する極度額を限度とする。

三 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は、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開始があつたときに限る。

イ 丙が破産手続き開始決定を受けたとき

ウ 乙又は丙が死亡したとき

四 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ときは、第19条の規定に基づき乙(前号ウの乙が死亡したときは乙の相続人)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。

五 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、第一号に定める義務を負うものとする。

六 丙の請求があつたときは、甲は、丙に対し、遅滞なく、賃料及び管理・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。

七 乙は、本契約の締結に先立ち、丙に対し、次に掲げる事項に関する情報を提供したことを、甲に対し確約する。

ア 乙の財産及び収支の状況

イ 本契約から生じる乙の債務以外に負担している債務の有無並びにその額及び履行状況

ウ 本契約から生じる乙の債務の担保として他に提供し、又は提供しようとするものがあるときは、その旨及びその内容

3 頭書(7)で「家賃債務保証業者の提供する保証」に■印がある場合には、次の各号の定めによるものとする。

一 頭書(7)記載の家賃債務保証会社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。

二 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(3)記載の契約の始期か

ら本物件を明け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。

三 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(3)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。

(免責)

第22条 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、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。

(協議)

第23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。

(特殊詐欺の用に供することの禁止)

第24条 「特殊詐欺」とは、詐欺(刑法(明治40年法律第45号)第246条の罪をいう。)又は電子計算機使用詐欺(同法第246条の2の罪をいう。)のうち、面識のない不特定の者を電話その他の通信手段を用いて対面することなく欺き、不正に取得した架空の名義又は他人の名義の預金口座又は貯金口座への振込みその他の方法により、当該者に財物を交付させ、又は財産上不法の利益を得、若しくは他人にこれを得させるものをいう。

2 乙は、甲に対し、本物件を特殊詐欺の用に供するものではないことを表明し、かつ将来にわたっても特殊詐欺の用に供しないことを確約する。

3 乙は、本物件を特殊詐欺の用に供してはならない。

4 一 甲は、本物件が特殊詐欺の用に供されていること、あるいは供されようとしていることが判明した場合、乙に対する催告、その他何らの手続きをも要さず、本契約を解除することができる。

二 甲が、前号により、本契約を解除した場合には、乙に損害が生じても甲は何らこれを賠償ないし補償することは要せず、また、かかる解除により甲に損害が生じた場合は、乙はその損害を賠償するものとする。

三 前号の賠償額は甲乙協議して定める。

(合意管轄裁判所)

第25条 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1審管轄裁判所とする。

(更新に関する事項及び特約事項)

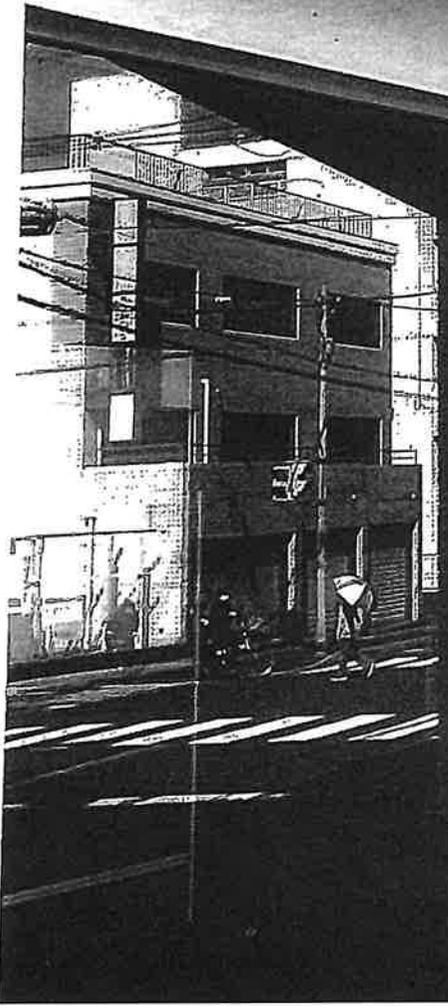
第26条 前条までの規定以外の更新に関する事項及び特約事項については、頭書(8)又は(9)記載のとおりとする。

大阪府議会議員

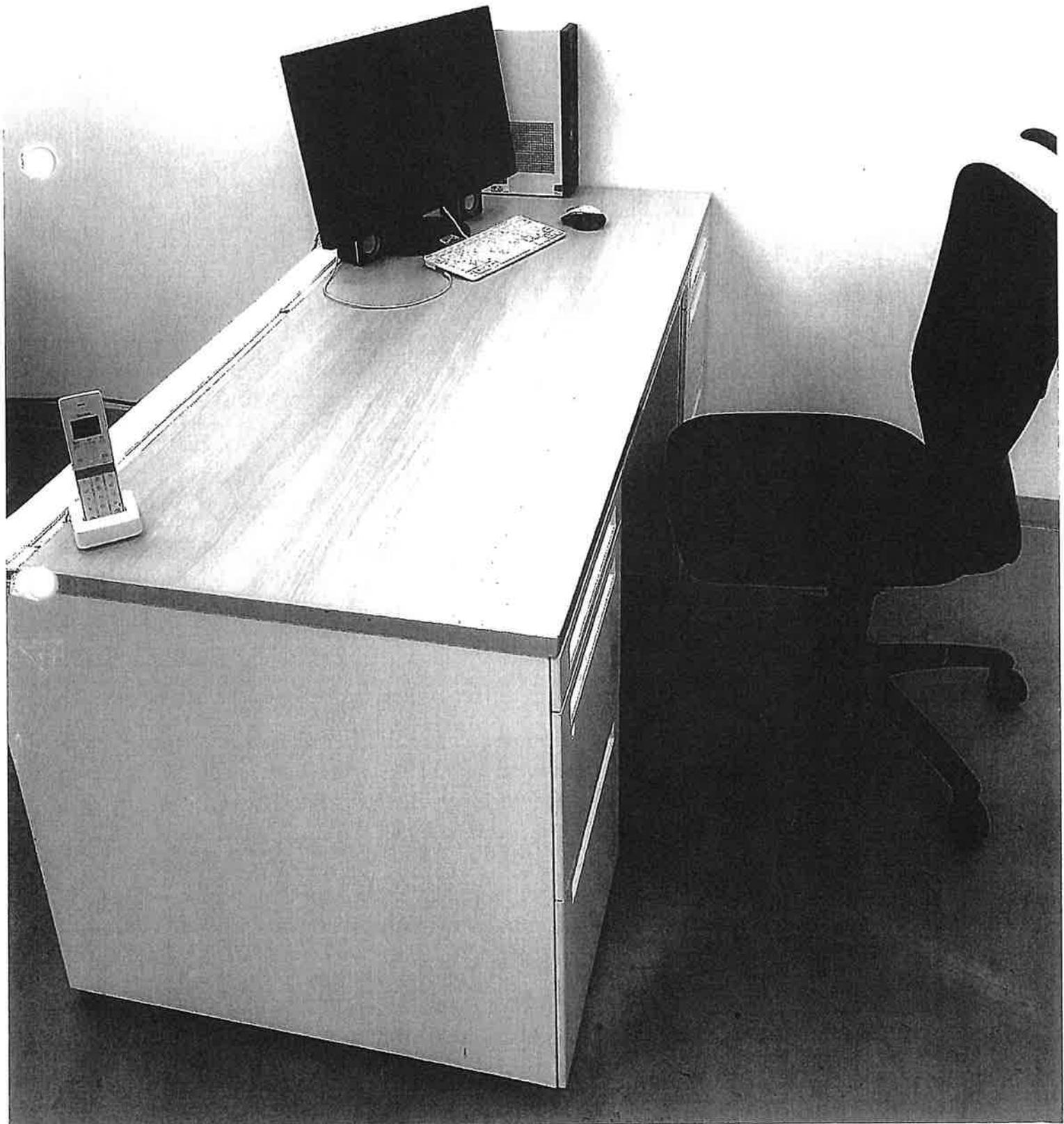
なす 宏幸 事務所
03 23

大阪府議会議員
大阪府議会議員

なす 宏幸 事務所
ひろ ゆき







領収書貼付用紙		No. 1
支出内容	井越智嘉代 その他の経費 通信費	
総経費 140円	政務活動費計上額 140円	按分率 100%

※按分の場合は、按分の内容と政務活動費として計上する金額を記載すること。
 ※図書等の購入については、領収書で書名が確認できないときは余白に記載すること。
 ※その他、補足事項があるときは余白に記載すること。



注) 1 ページに複数枚の貼り付け可。ただし、重ならないように貼り付けること。

領収書貼付用紙		No. 2
支出内容	中原その他の経費 事務用品代	
総経費	2,750円 政務活動費 計上額	2,750円 按分率 100%
<p>※按分の場合は、按分の内容と政務活動費として計上する金額を記載すること。 ※図書等の購入については、領収書で書名が確認できないときは余白に記載すること。 ※その他、補足事項があるときは余白に記載すること。</p> <p style="text-align: center;">新 法 印 灯</p> <div style="text-align: center;">  <p>株式会社ヤマダデンキ 本部 群馬県高崎市栄町1-1 https://www.yamada-denkiweb.com 登録番号： [REDACTED] テックランド東大阪新家店 06-4306-4472 御来店誠に有り難う御座います ヤマダデジタル会員募集中！</p> <p>領収書</p> <p>No. 3038-406-142690 [カト*売] 2023/04/03 14:38 レジ担当： [REDACTED] 販売担当： [REDACTED]</p> <p>7714217014 FHF32EXDHF3 D チョックン 1:持帰 外10 ¥2,500</p> <p>小計 ¥2,500 +消費税 ¥2,750 税込計 ¥2,750 合計 ¥2,750 (内消費税 ¥250)</p> </div> <p>他に政務活動以外の専用事務所を賃貸借契約。(別紙あり) 本事務所は政務活動のみで使用の為、按分率 100%</p>		

領収書貼付用紙		No. 3
支出内容	中原その他の経費 事務用品代	
総経費	36,870 円 政務活動費 計上額	36,870 円
		按分率 100%
<p>※按分の場合は、按分の内容と政務活動費として計上する金額を記載すること。 ※図書等の購入については、領収書で書名が確認できないときは余白に記載すること。 ※その他、補足事項があるときは余白に記載すること。</p> <p>クレジットカード決済の為3%差引</p> <p>他に政務活動以外の専用事務所を賃貸借契約。(別紙あり) 本事務所は政務活動のみで使用の為、按分率 100%</p>		

主な特典/サービスの一覧

特典/サービスはそれぞれ移行期間が異なります。詳細はスケジュールをご確認ください。



	基本カード	34,100円	49,500円
年会費 (税込)	基本カード	34,100円	49,500円
	家族カード	17,050円	1枚目無料 2枚目以降24,750円/枚
ポイント	Marriott Bonvoy 参加ホテルでのご利用	100円 = 6 Marriott Bonvoyポイント	
	日々のご利用	100円 = 3 Marriott Bonvoyポイント	
ご継続特典	エリート達成に向けた 宿泊実績	5泊分	15泊分
	無料宿泊特典	○	○ (年間150万円以上のご利用で)
エリート会員資格	ゴールドエリート 会員資格	○	○
	プラチナエリート 会員資格	—	○ (年間400万円以上のご利用で)
	100米ドルのプロパティクレジット	—	○
	スマートフォン・プロテクション	—	○
	手荷物無料宅配サービス	○	○ (追加：羽田空港)
	海外旅行傷害保険	○	○ (旅行代金をカード決済した場合)

※現在お持ちのスターウッドプリファードゲスト アメリカン・エクスプレス・カードは、2022年2月24日（木）以降、自動的に Marriott Bonvoy アメリカン・エクスプレス・プレミアム・カードとなり、新しい特典/サービスが順次適用されます。新しいデザインの新カードは、カード記載の有効期限1ヶ月前を目途にお届けします。

※Marriott Bonvoy アメリカン・エクスプレス・カードへのお切り替えを希望される方は、**2022年2月24日（木）以降**、カード裏面記載のアメリカン・エクスプレスの電話番号までお問い合わせください。

※本ページに掲載のすべての特典およびサービスの内容、ご利用条件は2022年2月現在のものです。予告なく変更または中止させていただきます。ご了承ください。

TOP

スケジュール

特典/サービス/年会費が順次変わります。

領収書(再発行)

様

38,011円領収しました。

但し: イーベストPC・家電館との取引として

利用明細

注文番号: [REDACTED]

注文日: 2023年02月14日

領収者: 楽天グループ株式会社

お支払い方法: クレジットカード

発送日: 2023年02月15日

〒158-0094 東京都世田谷区玉川一丁目14番1号 楽天クリムゾンハウス

店舗情報

店舗名: イーベストPC・家電館

電話番号: 050-8880-2207

店舗住所: 〒105-0014

東京都 港区 新橋6-17-21 住友不動産御成門駅前ビル 5階(店頭販売なし)

注文合計

商品小計 38,011円

送料 0円

総合計 38,011円

内訳

支払い金額 38,011円

10%対象 38,011円

10%対象消費税 3,455円

※表示金額は全て税込です

配送情報

配送方法: 宅配便

お届け先住所: 〒578-0937

大阪府 東大阪市 花園本町1-12-8 英和ビル2階 中原けんじ事務所

商品明細

商品番号	商品名	数量	単価(税込)	税率	小計(税込)
4549292118001	CANON キヤノン TR9530BK(ブラック) ビジネスインクジェット複合機 A3プリント/A4スキャン対応 TR9530BK	1	38,011	10%	38,011

ご利用残高の金額

お支払日
2023年4月10日

明細書作成対象期間

2023年2月22日から2023年3月21日まで



ご利用代金明細書

2 / 13 ページ

中原 健氏 様

****_***** [REDACTED]

明細書作成日
2023年3月21日

ご利用明細	ご利用金額(外貨)	ご利用金額(円)
2月16日 [REDACTED] 取戻金		[REDACTED]
2月16日 イーベストPC・家電館 東京都 港区 通信販売		38,011

領収書貼付用紙		No.
支出内容	井越智嘉代 事務所費 賃借料 (令和5年5月)	4
総経費 <u>100,000</u> 円 (家賃 100,000 円 + 手数料 0 円)		按分率 <u>50</u> %
政務活動費	計上額 <u>50,000</u> 円	

※按分の場合は、按分の内容と政務活動費として計上する金額を記載すること。
 ※図書等の購入については、領収書で書名が確認できないときは余白に記載すること。
 ※その他、補足事項があるときは余白に記載すること。

キャッシュサービスご利用明細

毎度ありがとうございます。
 お取引内容をお確かめのうえ、
 お持ち帰りください。



取引銀行	取引店	口座番号	
0010	0257	[REDACTED]	
取扱店	お取引日	時刻	
25762	05-04-11	11:30	
お取引内容	お取引金額(円)	手数料	
振込	¥100,000	¥0	
お取引後の残高(円)		おつり	
*****		IC認証	

お振込明細またはご案内 電信

お受取人
 リソナ
 [REDACTED]

ご依頼人
 イコッ チカヨ様

電話番号 [REDACTED]
 取扱番号 11001

印紙税申告納付につき東
 税務署承認済

*印紙税を納付しない場合は*印で消してあります。 →

注) 1 ページに複数枚の貼り付け可。ただし、重ならないように貼り付けること。

領収書貼付用紙				No. 5
支出内容	その他の経費	日常活動費	燃料費	金沢
総経費 6,192 円 政務活動費 計上額 1,548 円				按分率 25%

※按分の場合は、按分の内容と政務活動費として計上する金額を記載すること。
 ※図書等の購入については、領収書で書名が確認できないときは余白に記載すること。
 ※その他、補足事項があるときは余白に記載すること。

Marubeni Energy

納品書 (領収書)

大昌石油 (株) 友井SS
 大阪府東大阪市友井2-29-14
 TEL: 06-6730-8658 SS: 19301

2023年04月12日 16:39 レシートNo 61

上 様

4-19301-000007 7567 **

売上: 現金

軽油	113000	* 3-1
43.00 L	@144.0	¥6192
(内軽油本体)	@111.9	¥4812
(内軽油税)	@32.1	¥1380

合計 ¥6,192

(内消費税等 ¥437)

3766 釣銭 1万:3808 7千: 808 千:

担当: [REDACTED] 01 00252

※ 政務活動以外の活動と按分25%

注) 1ページに複数枚の貼り付け可。ただし、重ならないように貼り付けること。

領収書貼付用紙		No. 6
支出内容	その他の経費 日常活動費 駐車料金 金沢	
総経費	660 円 政務活動費 計上額 660 円	按分率 100%

※按分の場合は、按分の内容と政務活動費として計上する金額を記載すること。
 ※図書等の購入については、領収書で書名が確認できないときは余白に記載すること。
 ※その他、補足事項があるときは余白に記載すること。


駐車券↑
タイムズ24株式会社
布施駅前第6
駐車場
0120-70-8924

23-04-14 12:30
精算04-14 13:12
 駐車時間 42分
 駐車料金 660円
 割引 0円
領収書
 前払金 0円
 現金 660円
 釣銭 0円
NO. 204733

住民との意見交換のため

注) 1ページに複数枚の貼り付け可。ただし、重ならないように貼り付けること。

領収書貼付用紙				No. 7
支出内容	その他の経費	日常活動費	駐車料金	金沢
総経費	200 円	政務活動費	計上額	200 円
				按分率 100%
<p>※按分の場合は、按分の内容と政務活動費として計上する金額を記載すること。 ※図書等の購入については、領収書で書名が確認できないときは余白に記載すること。 ※その他、補足事項があるときは余白に記載すること。</p>				
<p>タイムズ24 タイムズ 布施駅前第12 0120-70-8924</p> <p>《 領 収 書 》</p> <p>23年04月18日13:12 --04月18日13:41 [NO. 1] 駐車料金 200円 合計 200円 お預り 200円 お釣 0円 NO.125066</p>				
<p>住民との意見交換のため</p>				
<p>注) 1 ページに複数枚の貼り付け可。ただし、重ならないように貼り付けること。</p>				

領収書貼付用紙		No.
支出内容	広報費 那須 (市政報告紙製作料)	8
総経費	85,250円 政務活動費 計上額	按分率 98%

※按分の場合は、按分の内容と政務活動費として計上する金額を記載すること。
 ※図書等の購入については、領収書で書名が確認できないときは余白に記載すること。
 ※その他、補足事項があるときは余白に記載すること。

プロフィール中の、政務活動以外の部分を按分。

領収書は別紙。

注) 1 ページに複数枚の貼り付け可。ただし、重ならないように貼り付けること。

請求書

No. [Redacted]

2023年4月15日

579-8015

東大阪市北石切町22-17

コダイコロ株式会社

〒573-1132 大阪府枚方市招提田近2丁目8番地
TEL 072 (850) 0771 FAX 072 (819) 5284

担当 第二営業部 [Redacted]

〒 573-1132

住所 枚方市招提田近2-8

TEL 072-867-3436

FAX 072-867-3432

那須 宏幸 様

お客様コード [Redacted]

登録番号: [Redacted]

下記の通り御請求申し上げます。
尚、本請求金額が御入金と行違の節はあしからず御了承下さい。

前回御請求額	御入金額	前受金充当額	今回納品額	消費税額	今回御請求額
0	0	0	77,500	7,750	85,250

[備考]

お支払の際は、銀行振込又は同封の払込取扱票（郵便局・コンビニ・手数料当社負担）を御利用くださいますようお願いいたします。

取引銀行 愛媛銀行 大阪支店 当座No. [Redacted]
りそな銀行 梅田北口支店 当座No. [Redacted]
みずほ銀行 天満橋支店 当座No. [Redacted]
三井住友銀行 南森町支店 当座No. [Redacted]
三菱UFJ銀行 天満支店 当座No. [Redacted]
京都銀行 くずは支店 当座No. [Redacted]

請求書に、ご不明な点がございましたら、大阪本社総務部（TEL072-819-5287 FAX072-819-5284）まで、直接お問い合わせ下さい。

請求明細

月日	出荷日	摘要	数量	単位	単価	金額
4 14	4 13	なすタイムズ Vol. 12	15,500		5.00	77,500
		消費税額				7,750
		今回納品額 合計				77,500
		今回消費税額 合計				7,750

受付番号：

出金口座

ナヒロキ

新石切 支店

残高別

振込先口座

ダイロ (カ)

006

三井住友銀行 南森町支店

振込金額

引落金額

85,250 円

振込金額

85,250 円

振込手数料

0 円

依頼日

2023年04月19日(水)

振込日(資金引落日)

2023年04月20日(木)

※ 振込資金も振込指定日に引き落としさせていただきます。

なすタイムズ

Vol. 12

市政報告会を開催します 是非お越しください

日時：6月4日(日) 14:00～15:00

場所：なす宏幸事務所 東山町5-10 (新石切駅から徒歩1分)



国土交通省へ要望書を提出

「近鉄大阪線俊徳道駅～久宝寺口駅間高架化」要望書を提出

当該区間については高架化が遅れており、踏切事故や交通渋滞が多発し、地域住民や経済団体等から、高架化を求める要望が多数寄せられています。連続立体事業は、沿線地域の安心・安全確保や、地域経済の発展に多大な効果をもたらす等、大きな期待が寄せられており、3月14日、国土交通省天河都市局長へ、要望書を提出致しました。

令和5年度の主な事業

- **防災施設整備事業** 9,900万円
防災倉庫整備にかかる設計委託料及び粗造成工事費
- **重度障害者等就労支援事業** 2,468万円
就労する重度障害者等に対する通勤や職場での身体介護の支援を実施
- **児童相談所整備事業** 5,508万円
本計画策定・PFI導入可能性調査業務委託料等
- **高齢者インフルエンザワクチン接種事業** 3億1,739万円
自己負担額の軽減(1,500円⇒1,000円)
- **大阪モノレール南伸事業** 13億3,167万円
事業用地購入費、物件補償費及び設計委託料等
- **中学校給食費無償化事業** 4億円
中学校給食の無償化にかかる補助金
- **都市下水路及び河川改修事業** 4億4,774万円
大川改修及び校庭貯留事業等
- **消防施設整備事業** 4億425万円
化学消防ポンプ自動車、消防ポンプ自動車、高規格救急自動車購入費
- **中小企業設備投資支援事業** 1億5,000万円
省エネ性能の高い生産設備の更新にかかる補助
- **マイナンバーカード臨時交付窓口運営経費** 2億9,573万円
臨時交付窓口運営委託料及び施設借上料等

なす宏幸事務所

事務所：〒579-8027 東大阪市東山町5-10
☎072-975-6185

大阪維新の会 東大阪市議団 なす宏幸
 ✉ Email nashsky@icloud.com
 📘 Facebook /hiroyuki.nasu.585
 🐦 Twitter @nassy60809624
 📷 Instagram nasuhiroyuki.higashiosaka

お困りごとがあれば、お気軽にお電話ください



なす宏幸 プロフィール

1971年4月17日東大阪市生まれ
 東大阪市立玉川小・中学校卒業
 大阪府立山本高校卒業
 近畿大学商経学部経済学科Ⅱ部中退
 民間企業23年間勤務

東大阪市立石切東小学校PTA会長
 石切東校区子供会育成会校区長
 石切東校区子供会ソフトボール部監督
 大阪府立布施高校PTA会長歴任
 建設水道常任委員会委員
 東大阪市都市計画審議会委員

東大阪市新水道庁舎基本計画について

質問 新水道庁舎設定条件における敷地面積のうち、倉庫部分の面積について、基本計画では763㎡となっている。当初の構想では必要敷地面積1,125㎡とあり減少しているが、日常業務に支障はないのか？また、災害時の業務継続性において、機能面での対策は？

市の答弁 限られた敷地内での配置を整理・検討し、資材倉庫の分散保管や見直しを実施する事で、約278㎡の削減を図った。災害時の対策については、非常用発電装置や無停電電源装置等の設置を検討している。

水道使用量のお知らせ裏面広告について

質問 自主財源確保策は他市において様々な事例があるが、水量のお知らせ裏面への広告掲載は、本市においても有効であると考えているが、実施に向けての検討は？

市の答弁 水道料金以外の収入として有効な手段と考えており、他市の状況や必要なコストを考慮しながら、実施に向け検討していく。



マンホールの滑りについて

質問 道路上におけるマンホールふたの滑りについて、降雨時は特に滑りやすい状態である。他自治体においては滑り防止対策を行っている事例もあり、過去の判例を見ても管理者責任を問われる場合もあるが、本市ではどのようにお考えか？

市の答弁 安全パトロールや道路舗装打ち替えの際には、状態に応じて交換。また地域のお声をいただいた際には、現場確認のうえ対策を行っている。引き続き、マンホールの表面管理を徹底し、より一層の安全性確保に努めていく。



生駒山系の自然資源有効活用について

質問 現在、東大阪市都市計画マスタープランが改定中であるが、本市東側に位置する生駒山系は、その眺望等、都市部にはない特有の魅力であることから、民間委託等による有効活用で賑わいを創出するなど、大阪府に対し要望していく必要があると考えるが？

市の答弁 生駒山系の活用については、自然の源泉として保全に努めると共に、自然・文化・歴史と触れ合えるレクリエーション設備の整備、市街地を見渡せる眺望点の確保、市街地と生駒山系を結ぶ散策ルートの整備を推進しており、今後、大阪府への要望を含め、次世代につながるまちづくりをすすめていく。

森林環境保全事業について

質問 令和5年度当初、予算に森林整備業務委託料として875万円が計上されているが、どのような内容か？山手町の長尾谷は、大雨時など土砂崩れが多発すると聞いているが、対策が必要では？

市の答弁 森林環境贈与税を活用した施策であるが、実施個所の選定には、居住地区からの距離等、一定の基準に則り、今回は辻子谷が選定された。長尾谷の状況は把握しており、今後、順番に整備していく予定である。



放置自転車対策について

質問 本市が管理している駐輪場、9駅21施設のうち、利用率が低い施設がいくつかある。利用料金については条例で決まっているが、民間の低料金の駐輪場も近年増えてきており、放置自転車対策の面から、値下げによる利用率向上の検討も必要では？

市の答弁 民間施設の状況も変化してきており、利用率の低い駐輪場については、2時間無料制を導入するなど、市全域で利用率向上を目指し、引き続き、放置自転車減少に向け取り組んでいく。



領収書貼付用紙		No. 9
支出内容	井越智嘉代 事務所費 電気代 (4月分)	
総経費	12,994円 政務活動費 計上額 6,497円	按分率 50%

※按分の場合は、按分の内容と政務活動費として計上する金額を記載すること。
 ※図書等の購入については、領収書で書名が確認できないときは余白に記載すること。
 ※その他、補足事項があるときは余白に記載すること。

電気料金振込受領証(兼請求書) (青)

いつもご利用いただきありがとうございます。

おなまえ		井越 智嘉代 様		5年 4月分
お客さま番号	日程 所 番 号	ご請求金額		12,994円
ご使用期間	3月 6日 ~ 4月 5日	消費税率相当額(消費税)	1,180円	
契種	ご使用量(kWh)	電気料金内訳(円)	ご使用場所	
31	192	4,087	東大阪市神田町3-8門脇ビル 2階	
51	59	8,907		
燃料費調整額	-1194.70円			
再エネ促進賦課金	865円			

収納印

収入印紙不要
(お客さま控え)

お支払いは便利な口座振替・クレジット支払いをご利用ください。当社ホームページにて変更手続きが可能です。

お支払期限日 5月 8日 金融機関取扱期限日 5月 8日

本票は、5月21日までコンビニエンスストアにてお取扱いできます。

お支払いいただく前に、裏面記載のお知らせを必ずご確認ください。

大阪料金センター 電話番号 0800-777-8810

被振込人 関西電力 本書により集金員が収納することはありません。

政務活動とその他の活動の按分の為

注) 1ページに複数枚の貼り付け可。ただし、重ならないように貼り付けること。

領収書貼付用紙		No. 10
支出内容	広報費 (市政報告紙製作料)	
総経費 <u>331,760円</u>	政務活動費 計上額 <u>331,760円</u>	按分率 <u>100%</u>

※按分の場合は、按分の内容と政務活動費として計上する金額を記載すること。
 ※図書等の購入については、領収書で書名が確認できないときは余白に記載すること。
 ※その他、補足事項があるときは余白に記載すること。

キャッシュサービスご利用明細

毎度ありがとうございます。
 お取引内容をお確かめのうえ、
 お持ち帰りください。



取引銀行	取引店	口座番号
0010	0223	[REDACTED]
取扱店	お取引日	時刻
22341	05-04-24	11:31
お取引内容	お取引金額(円)	手数料
振込	¥331,650	¥110
お取引後の残高(円)		おつり

IC認証		

お振込明細またはご案内

電信

りそな銀行
 梅田北口支店
 当座 [REDACTED]
 タイコロ、カ様

オオサカイツノカイヒカ ツオオサカツキ ヲ様

電話番号 06-4309-3000
 取扱番号 240002

印紙税申告納
 付につき東
 税務署承認済

*印紙税を納付しない場合は*印で消しております。 →

注) 1 ページに複数枚の貼り付け可。ただし、重ならないように貼り付けること。

請求書

No. [Redacted]

2023年 4月 20日

577-8521

東大阪市荒本北1-1-1 東大阪市役所内20

F 東大阪市議団控室

大阪維新の会 東大阪市議団 様

お客様コード [Redacted]

コダイコロ株式会社

〒573-1132 大阪府枚方市招提田近2丁目8番地

TEL 072 (850) 0771 FAX 072 (819) 5284

担当 第二営業部 [Redacted]

〒 573-1132

住所 枚方市招提田近2-8

TEL 072-867-3436

FAX 072-867-3432

登録番号: [Redacted]

下記の通り御請求申し上げます。
尚、本請求金額が御入金と行違の節はあしからず御了承下さい。

前回御請求額	御入金額	前受金充当額	今回納品額	消費税額	今回御請求額
0	0	0	301,500	30,150	331,650

[備考]

お支払の際は、銀行振込又は同封の払込取扱票（郵便局・コンビニ・手数料当社負担）を御利用くださいますようお願いいたします。

取引銀行 愛媛銀行 大阪支店 当座No. [Redacted]
 リソカ銀行 梅田北口支店 当座No. [Redacted]
 みずほ銀行 天満橋支店 当座No. [Redacted]
 三井住友銀行 南森町支店 当座No. [Redacted]
 三菱UFJ銀行 天満支店 当座No. [Redacted]
 京都銀行 くずは支店 当座No. [Redacted]

請求書に、ご不明な点がございましたら、大阪本社経理部（TEL072-819-5287 FAX072-819-5284）まで、直接お問い合わせ下さい。

請求明細

月日	出荷日	摘要	数量	単位	単価	金額
4 20	4 19	維新東大阪プレス Vol. 15	92,250			301,500
		消費税額				30,150
		今回納品額 合計				301,500
		今回消費税額 合計				30,150



維新東大阪プレス

【維新東大阪新聞】
久米守江氏が
副議長を提出

大阪府議会議員選挙の候補者として、久米守江氏が副議長を提出した。久米氏は、大阪府議会議員選挙の候補者として、副議長を提出した。久米氏は、大阪府議会議員選挙の候補者として、副議長を提出した。

大阪府議会議員選挙の候補者として、久米守江氏が副議長を提出した。久米氏は、大阪府議会議員選挙の候補者として、副議長を提出した。久米氏は、大阪府議会議員選挙の候補者として、副議長を提出した。

2023.04.14 10:59

「近鉄大阪線俊徳道駅～久宝寺口駅間高架化」 要望書を提出

当該区間について高架化が遅れており、踏切事故や交通渋滞が多発し、地域住民や経済団体等から、高架化を求める要望が多数寄せられています。連続立体交差事業は、沿線地域の安心・安全確保や、地域経済の発展に多大な効果をもたらす等大きな期待が寄せられていることから、3月3日、野田市長に対し、早期の勉強会開催を求める要望書を提出。3月14日には、国土交通省天河都市局長へ、事業への協力及び費用負担の拡充を求める要望書を提出致しました。その後の選任委員会においては、3月後半から4月中に勉強会を開催するとの回答を頂いております。

「近鉄大阪線俊徳道駅～久宝寺口駅間高架化」要望書

東大阪市長
野田 義和 殿

平素は東大阪市の連続立体事業につきまして格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

さて、近鉄大阪線の俊徳道駅～久宝寺口駅間では高架整備が遅れており、そのため踏切事故や交通渋滞が多発し、地域住民や経済団体等から高架化を求める要望が多数寄せられています。

連続立体事業は道路交通の円滑化や踏切事故の解消、鉄道沿線のまちづくりの進展など沿線地域の安全・安心の確保や地域経済の発展に多大な効果をもたらす等各方面から大きな期待が寄せられています。

こうした状況を踏まえ、下記につきまして格別のご配慮を賜りますよう強く要望致します。

記

近鉄大阪線の俊徳道駅～久宝寺口駅間で踏切事故が多発していることや、踏切待ち等によって沿線地域の発展が阻害されている。当該区間の高架化実現の為本市から大阪府、近鉄に対して事業化実現に向けた勉強会の早期開催を呼びかけていただきたい。

「近鉄大阪線俊徳道駅～久宝寺口駅間高架化」要望書

国土交通省都市局長
天河 宏文 殿

平素は東大阪市の連続立体事業につきまして格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

さて、近鉄大阪線の俊徳道駅～久宝寺口駅間では高架整備が遅れており、そのため踏切事故や交通渋滞が多発し、地域住民や経済団体等から高架化を求める要望が多数寄せられています。

連続立体事業は道路交通の円滑化や踏切事故の解消、鉄道沿線のまちづくりの進展など沿線地域の安全・安心の確保や地域経済の発展に多大な効果をもたらす等各方面から大きな期待が寄せられています。

こうした状況を踏まえ、下記につきまして格別のご配慮を賜りますよう強く要望致します。

記

1. 近鉄大阪線の俊徳道駅～久宝寺口駅間で踏切事故による死亡事故が発生していることや、踏切待ち等によって沿線地域の発展が阻害されているため、当該区間の高架化を進めるにあたっては国としてもご協力いただきたい。
2. 東大阪市内など人口 20 万人以上の都市が事業施行者となる時は国の費用負担を拡充していただきたい。

大阪維新の会 東大阪市議団 自己紹介



團長 >>
もり た のり ひろ
森田 典博
自治連合会長など地域活動25年継続中



幹事長 >>
なか はら けん じ
中原 健氏
野球で鍛えた肉体と強いハートで戦い抜きます！



副幹事長 >>
たか はし まさ こ
高橋 正子
今こそ女性の力で!!現役ママが議会を変えます!!



政務調査会長 >>
もり わき けい じ
森脇 啓司
市民目線の政策で東大阪の改革を行います！



総務会長 >>
さき たに ゆう すけ
笹谷 勇介
「変える勇気と行動力」で、東大阪を元氣な街に！



い ご し ち か よ
井越 智嘉代
民間企業での経験を活かして頑張ります!!



かな ざわ ひろ たか
金沢 大貴
経営者としての経験を生かして民間の意見を市政に



な す ひろ ゆき
那須 宏幸
市民目線を第一に、市政改革を実行します！

令和5年度の主な事業

花園ラグビー場整備事業 練習グラウンド人工芝化等にかかる工事費	債務負担行為限度額 3億8,000万円
児童相談所整備事業 基本計画策定・PFI導入可能性調査業務委託料 等	5,508万円
大阪モノレール南伸事業 事業用地購入費、物件補償費及び設計委託料 等	13億3,167万円
旧上小阪東住宅建替事業(市営住宅整備事業) 建物購入経費 等	9億7,489万円
小学校建設事業 長寿命化改修事業 等	8億8,159万円
中小企業設備投資支援事業 省エネ性能の高い生産設備の更新にかかる補助(補助率1/2、上限300万円)	1億5,000万円
産後ケア事業(母子衛生業務経費)(拡充) (拡充内容)課税世帯の利用料を1回あたり2,500円を上限に5回まで減免	4,500万円
高齢者インフルエンザワクチン接種事業(予防接種事業)(拡充) 自己負担額の軽減(1,500円⇒1,000円)	3億1,739万円
再生可能エネルギー等普及促進事業(拡充) 事業者用太陽光発電設備設置費補助(新設)800万円 ZEH補助(新設)250万円 等	3,810万円
中学校給食費無償化事業 中学校給食費の無償化にかかる補助金	4億円

大阪・関西万博について

- Q 大阪・関西万博の機運醸成を目的とした花園EXPOを昨年行ったが、検証・総括と、そこから見た課題点・解決策、今後への意気込みはどうか？
- A 多数の課題が浮き彫りとなった。今年度の経験を踏まえ、フオリティを高める。次年度は「Image」をテーマに掲げ、本市の存在感やブランド力の向上につなげる。

教育費予算について

- Q 保育料について、3歳から5歳までは国の施策で無償化されているが、0歳から2歳までの無償化についてはどうか？また、小学校給食の無償化も必要と考えるか？
- A 莫大な費用を要すること及び、在宅保育の方と施設利用者との公費配分の差が大きくなることから慎重に検討する。小学校給食無償化については、安定的な財政運営が可能か見極めたうえで、検討する必要がある。

大阪瓢箪山線について

- Q 本市として非常に位置づけが高い道路事業である大阪瓢箪山線の進捗状況と、大阪外環状線までの開通見通しを示せ。
- A 部内の人員配置等を工夫し用地買収に努め、早期開通を目指したい。

近鉄大阪線高架化について

- Q 近鉄大阪線後徳道駅から久宝寺口駅間の高架化については、まずは本市から大阪府・近鉄に対して、事業化実現に向けた勉強会の開催を呼びかけるべきではないか？
- A 本市・大阪府・近鉄において勉強会を立ち上げ、調査・検討をすすめるよう指示している。

危機管理について

- Q 大きな災害が発生した場合に備えて、第2次避難所である市内公立高校との連携強化が必要と考えるか？
- A 本市教育委員会・大阪府危機管理室を通して、顔の見える関係の強化に努める。

教育施設を含む耐震化について

- Q 建築年が昭和33年と41年の二つの市立幼稚園は耐震診断を行っていないが、今後どう考えているか？また、水道庁舎は耐用年数の50年に達しているが、新庁舎はいつ完工予定か？
- A 市立幼稚園については、1号認定のニーズの推移を確認するとともに、あり方の検討を進めている。新水道庁舎は、令和8年度での完成を目指す。

市長退職金について

- Q 野田市長の給与と退職金の合計は、4期16年で約4億1200万円となる。既に約9000万円の退職金を受け取られているが、どう考えているのか？
- A 東大阪市特別職の議員報酬等審議会の意見を頂き、判断する。



住民サービス向上と活性化!

防災訓練について

- Q 数年後を考えると、災害時に地域の中心となるのは若い世代であり、中学生が参加できる防災訓練を、本市全域で継続して行っていくべきと考えるか？
- A 校区の状況や学校行事との調整の上で、可能となるものと認識している。中学生参加も含めた自主防災会の取り組みを、積み重ねていくことができれば、とうとう、働きかけていく。

中小企業支援策について

- Q 本市では、製造業を始めとする事業所数の減少が続いており、経済活性化を図るために、更なる施策が必要と考えるか？
- A 令和5年度は、設備投資補助をはじめ、脱炭素や大阪・関西万博など社会要請や課題に対応する新たな支援策を提案している。引き続き、ニーズの把握に努め、必要に応じた支援策を検討していく。

学力向上と教育費について

- Q 本市の学力は、調査において全国や大阪府の平均を下回る状況が続いており、学力向上施策の成果が表れていないと考える。また本市の教育費予算は、大阪府のランキングにおいて常に低く、今後大幅な増額が必要と考えるか？
- A 調査結果の分析では、様々な課題があると認識している。1人1台端末やAIドリル活用は、子供の自主的な学びの推進に繋がっていると捉えており、成果と分析を踏まえ、今ある施策を最大限活用し、引き続き学力向上を図っていく。

愛ガード運動について

- Q 愛ガード協力員数は、少子高齢化も影響し減少傾向である。今後も継続して、地域の子供達の安心安全を確保するためにも、地域依存ではなく、教育委員会からの指導や対応策が必要では？
- A 協力員の登録者数減少については、教育委員会としても危惧している。現在、推進委員会の活動計画提出に合わせ、協力員増加に係る取り組みの好事例を収集するよう準備を進めており、持続可能なものとなるよう工夫していく。

布施駅周辺の活性化について

- Q 東大阪市の玄関口である布施駅周辺における再活性化は重要であり、商店街の方々と共に地区計画の導入など市と一体化となった活性化策が必要であるのではないか？
- A 地区計画の導入については様々な課題があると認識しているが今後、都市計画制度の活用による、地域力を高める人中心のにぎわい空間の創出に向けた検討が必要だと考える。

ヤングケアラーについて

- Q ヤングケアラーの問題は、家事援助や育児支援サービスも重要だが、重層的支援体制の強化こそが本市に問われていると思うが、市としての考えは？
- A 昨年9月に「子ども見守りセンター」に相談窓口を設置し、今後も、庁内関係部局、地域関係機関との協力のもと、連携を深め、ヤングケアラーとその家族への支援に取組んでいく。



児童相談所の創設にあたる社会的養護について

- Q 児童相談所の創設にあたって、社会的養護を必要とする児童に対する支援などの準備はどのように進めるのか具体的内容に對するものではあるが内容は？
- A 実際に社会的に擁護に関わる様々な団体や関係機関との対話の機会を持ち、課題の把握に努めるとともに、専門家の意見を聞きながら、具体的な事業の計画及び業務マニュアルの作成などを取組み、スムーズに開設できるよう努める。



委員会質問項目

文教常任委員会

- 1 教員の働き方改革について
- 2 民族教育について
- 3 児童生徒の学力向上について
- 4 愛ガード運動について
- 5 一般会計予算における教育費について

民生保健常任委員会

- 1 生活困窮者自立支援事業(ひきこもり等支援事業)
- 2 産後ケア支援事業について
- 3 ヤングケアラーについて
- 4 成年後見人制度について
- 5 地域まちづくり助成金について
- 6 災害時個別避難計画作成事業、避難行動要支援者名簿作成にかかる再同

意確認について

- 1 東大阪市立医療センターについて

環境産業常任委員会

- 1 消防団員の退団と入団資格について
- 2 動物指導センターのZEB化について
- 3 2025大阪・関西万博参画支援について
- 4 東大阪ブランドの周知の課題について
- 5 高付加価値新製品開発支援事業について
- 6 東大阪デザインプロジェクトの本市の考え方について
- 7 就活応援窓口事業の拡充について
- 8 「舞いあがれ」関連経費について
- 9 長崎県五島市と東大阪市の連携について

建設水道常任委員会

- 1 市営桂川住宅跡地の有効活用について
- 2 シェアサイクル実証実験について
- 3 放置自転車対策について
- 4 近鉄大阪線立体交差化について
- 5 森林環境保全事業について
- 6 自主財源確保事業について
- 7 生駒山系の自然資源有効活用について

総務常任委員会

- 1 市議会議員選挙及び市長の選挙におけるポスター掲示場の設置に関する条例改正について
- 2 多様なシナリオを想定した防災訓練の必要性と、第2次避難所である公立高校との連携強化と自主防災会の

避難訓練について

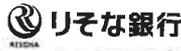
- 3 償却資産課税の適正化における、期限内全額納付が困難な場合の対応について
- 4 花園EXPOの今年度スケジュールと小学生キャッシュレスチャレンジについて
- 5 文化創造館ホールの利用時間枠組みと利便性について
- 6 氾濫拡大想定検討業務について
- 7 土砂災害警戒区域について
- 8 東大阪市地域研究助成金について
- 9 自治会活動奨励金について
- 10 市政だより発行事業について
- 11 東大阪市個人情報保護の保護に関する条例について
- 12 スマートフォン相談窓口について

領収書貼付用紙		No. <u>11</u>
支出内容	広報費 (ホームページ維持費) 4月分	
総経費	<u>9,515円</u> 政務活動費 計上額 <u>9,515円</u>	按分率 <u>100%</u>

※按分の場合は、按分の内容と政務活動費として計上する金額を記載すること。
 ※図書等の購入については、領収書で書名が確認できないときは余白に記載すること。
 ※その他、補足事項があるときは余白に記載すること。

キャッシュサービスご利用明細

毎度ありがとうございます。
 お取引内容をお確かめのうえ、
 お持ち帰りください。



取引銀行	取引店	口座番号	
0010	0223	[REDACTED]	
取扱店	お取引日	時刻	
22341	05-04-24	11:36	
お取引内容	お取引金額(円)	手数料	
振込	¥9,075	¥440	
お取引後の残高(円)		おつり	

IC認証			

お振込明細またはご案内		電信
お受取人	三菱UFJ銀行	
	阿倍野橋支店	
	普通 [REDACTED]	
ご依頼人	オオサカイツノカイヒカ ツオオサカツキ 夕様	
	電話番号	06-4309-3000
	取扱番号	400025
*印紙税を納付しない場合は*印で消しております。 →		印紙税申告納付につき東 *印紙税* 税務署承認済

注) 1 ページに複数枚の貼り付け可。ただし、重ならないように貼り付けること。

請求書

2023年4月1日

大阪維新の会 東大阪市議団 御中
ご担当者様

株式会社 ウィンツープロ
〒564-0027
大阪府吹田市朝日町15-32
TEL: 06-6556-6974
FAX: 06-7632-3373

下記のとおりご請求申し上げます。

ご請求金額 **¥9,075**

印



品番・品名	数量	単価	金額
-------	----	----	----

ホームページ維持 [<https://ishin-higashiosaka.com>]

ドメイン取得・取得代行 (2021/05/01)	1	250	250
クイック認証 SSL証明書 取得	1	2,500	2,500
レンタルサーバー SSD 320GB	1	500	500
保守・管理費	1	3,000	3,000
メンテナンス・更新作業補助	1	2,000	2,000
消費税	1	825	825

お振込み手数料はご負担願います。

合計金額 **9,075**

お振込先 : 三菱UFJ銀行 阿倍野橋(アベノハシ)支店 普通口座

領収書貼付用紙		No. /2
支出内容	人件費 調査研究補助 (人材派遣料) 3月分	
総経費	355,850円 政務活動費 計上額 355,850円	按分率 100%

※按分の場合は、按分の内容と政務活動費として計上する金額を記載すること。
 ※図書等の購入については、領収書で書名が確認できないときは余白に記載すること。
 ※その他、補足事項があるときは余白に記載すること。

キャッシュサービスご利用明細

毎度ありがとうございます。
お取引内容をお確かめのうえ、
お持ち帰りください。

りそな銀行

取引銀行	取引店	口座番号	
0010	0223	[REDACTED]	
取扱店	お取引日	時刻	
22341	05-04-24	11:34	
お取引内容	お取引金額(円)	手数料	
振込	¥355,740	¥110	
お取引後の残高(円)		おつり	

IC認証			

お振込明細またはご案内

おりそな銀行 電信
 新大阪駅前支店
 普通 [REDACTED]
 取扱人 [REDACTED]

ご依頼人 オオサカイツノカイヒカ ツオオサカツキ 様

電話番号 06-4309-3000
 取扱番号 240001

印紙税申告納
 付につき東
 税務署承認済

*印紙税を納付しない場合は*印で消しております。 →

注) 1 ページに複数枚の貼り付け可。ただし、重ならないように貼り付けること。

3 月 度 合 計 請 求 書



577-8521

大阪府東大阪市荒本北1丁目1-1

大阪維新の会東大阪市議団
大阪維新の会
東大阪市議会議員 那須 宏幸 様

株式会社エクシードジャパン
532-0011
大阪府大阪市淀川区西中島4-2-8
新大阪神ビル7階
TEL: 06-6889-6666
FAX: 06-6889-6667



お支払方法: 振込
請求日: 2023/03/31
締日: 末
期間: 2023/03/01 ~ 2023/03/31

毎度格別のお引き立てを賜り、厚く御礼申し上げます。
下記の通り、御請求申し上げます。

課税額	非課税額	消費税額 税率(10%)	御請求金額	お支払期日
¥323,400		¥32,340	¥355,740	2023/04/28

振込先	0010 / 133 りそな銀行 新大阪駅前支店 [REDACTED]	振込手数料はご負担いただきますようお願い申し上げます。
-----	---	-----------------------------

【請求明細】

PAGE: 1

明細番号	雇用形態 / スタッフ氏名 (売上日 / 摘要)	日数	項目 (税区分)	単価	時間 (数量)	金額
1 勤怠	無期 [REDACTED]	22	基本 (時給)	2,100	154.00	323,400
			普通残業	2,625	0.00	0
			深夜	2,625	0.00	0
			深夜残業	3,150	0.00	0
			その他時間外	2,625	0.00	0
			欠遅早控除			0
			交通費(非課税)			
			立替金(非課税)			
			課税調整			
			非課税調整			
			インセンティブ 資格手当 特別手当 その他			
			課税調整			
			非課税調整			
			小計			323,400