

重要事項説明書(建物普通賃貸借)

様

下記の建物(以下「本物件」という)について、宅地建物取引法第35条・同法第35条の2の規定に基づき、次の通り説明します。
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。

宅地建物取引業者	商号又は名称	大和財託リーシング株式会社	㊟	商号又は名称		㊟
	代表者氏名	藤原 正明		代表者氏名		
	主たる事務所	大阪府大阪市北区角田町8番1号		主たる事務所		
	所在地・TEL	06-6147-7245		所在地・TEL		
	免許証番号	国土交通大臣(1)第 9954 号		免許証番号	()第 号	
	免許年月日	2021/07/05		免許年月日		

説明建物を取る引宅地	氏名	米村 誠晃	㊟	氏名		㊟
	登録番号	(大阪) 第102087号		登録番号		
	業務に従事する事務所名	大和財託リーシング株式会社		業務に従事する事務所名		
	事務所所在地	大阪府大阪市北区角田町8番1号		事務所所在地		
	TEL	06-6147-7245		TEL		

取引態様	賃貸借	媒介	賃貸借	媒介
------	-----	----	-----	----

名称		部屋番号	0
所在地		賃貸借面積	0 m ²
種類			
構造			
間取り			

使用目的	
------	--

貸主	氏名	
	住所	

1. 登記簿に記載された事項

	所有権に関する事項(貸主区欄)		所有権以外の権利に関する事項(借主区欄)
	所有者	所有権にかかる権利に関する事項	
建物	氏名: 住所:		

2. 契約期間及び更新に関する事項

契約期間	年 月 日 から 年 月 日 まで
更新に関する事項	更新時に更新料として新賃料等の 0 ヶ月分を支払うものとする。

3. 賃料及び賃料以外に授受される金額

項目	金額	項目	金額
賃料	月額 0 円	敷金・保証金	0 円
共益費	月額 0 円	礼金	0 円
緊急対応費	月額 円		円
	月額 円		円
	月額 円		円
支払方法	お振込み 毎月 末 日に翌月分を支払うものとする(土日祝祭日の場合は銀行最終営業日)		

4. 水道・電気・ガスの供給施設及び排水施設の整備状況

飲料水		ガス	
電気		汚水排水/雑排水	

5. 建物の設備の整備状況

設備				

備考	①建物設備はメーカー所定の頻度で入居者が清掃及び交換してください。これを怠った場合の設備機器の修理費用は入居者の負担となります。 ②管球の交換は入居者の責任において行ってください。
----	---

6. 建物建築の工事完了時における形状、構造等(未完成物件のとき記入)

非該当

7. 契約の解除に関する事項

- 次の各号の一に該当する場合には、貸主は、借主に対し何等の催告を要せずして賃貸借契約を解除することができるものとします。
 - 借主が賃料の支払いを 2 ヶ月以上怠ったとき
 - 借主が賃貸借契約の各条項に違反したとき
 - 借主又はその同居人の行為が本物件内の共同生活の秩序を乱すものと認められるとき
 - 借主又はその同居人に覚醒剤などに係るため警察の介入を生じさせる行為があったとき
 - 借主又はその同居人が暴力団、暴走族、その他暴力的集団の構成員、又はこれに準ずる者であることが判明したとき
- 借主の解約予告
 - 借主が賃貸借期間の途中で賃貸借契約を解約しようとするときは、貸主に対し解約予告日の 1 ヶ月前迄に書面により解約する旨の通知をしなければなりません。但し、2月1日から4月末日までに退去する場合、退去日(建物の明渡し日)前2ヶ月以上の猶予期間をおくこととする。
 - 借主は、前号の通知に代えて、貸主に対し賃料の 1 ヶ月分(1月1日から3月末日までに解約する場合は2ヶ月分)相当額の金銭を支払うことにより、即時に賃貸借契約を解約することができるものとします。
 2. 借主の解約予告(2)に定めるもののほか、契約開始日から①1年未満②2年未満の短期において借主が本契約を解約しようとする場合には、借主は貸主に対し、短期解約違約金としてそれぞれ①2ヶ月分②1ヶ月分の賃料等総額相当を支払うものとする。

8. 損害賠償額の予定または違約金に関する事項

- 借主は、借主又はその同居人の故意又は過失により本物件を毀損若しくは汚損し、又は第三者に損害を与えたときは、直ちにこれを賠償しなければなりません。
- 賃貸借契約が終了した後、借主が本物件の明渡しを遅延した場合は、遅延の日から明渡し済みに至るまで借主は賃料等の2倍に相当する遅延損害金を貸主に支払うものとする。
- 借主は、本物件の明渡しに際し、貸主に対し賃借した鍵を返還しなければなりません。万一、借主が鍵を紛失した場合、同程度の鍵の取り付けに要する費用を貸主に対し支払わなければなりません。

9. 法令に基づく制限の概要

法令名			
有無			

10. 支払金または預り金の保全措置の概要

保全措置を講じるかどうか	講じません。
--------------	--------

11. 当該建物が造成宅地防災区域内か否か

造成宅地防災区域		12. 当該建物の存する区域	土砂災害警戒区域
----------	--	----------------	----------

13. 当該建物が津波災害警戒区域内か否か

津波災害警戒区域	
----------	--

14. 建物状況調査の結果の概要(既存の建物のとき)

実施の有無	無	結果の概要	別添のとおり
-------	---	-------	--------

15. 石綿使用調査内容

調査結果記録	内容
--------	----

16. 耐震診断の内容

耐震診断	内容
------	----

17. 用途その他の利用の制限に関する事項

利用の制限	
-------	--

18. 敷金の精算に関する事項

- 借主は、本物件明渡し時まで、敷金をもって賃料等その他の債務と相殺することはできません。
- 借主は、借主が負担すべき原状回復負担金の金額が敷金の金額を超えた場合には、借主は不足額を直ちに支払います。

19. 金銭の貸借のあつせん

あつせんの有無	業者によるあつせんはありません。
---------	------------------

20. 建物管理の委託先

氏名(商号又は名称)	株式会社スマイルサポート
住所(主たる事務所の所在地)・TEL	住所:大阪府大阪市北区角田町8番47号 阪急グランドビル20階 TEL:050-3173-9623
マンション管理業者の登録をしているとき、登録年月日及び登録番号	-

21. 退去時清掃費用(表示金額は全て税別)

	円		円
--	---	--	---

22. 供託所等に関する説明

宅地建物取引業保証協会の名称及び住所	公益社団法人 全国宅地建物取引業保証協会 東京都千代田区岩本町2丁目6番3号
宅地建物取引業保証協会の事務所の所在地	一般社団法人 大阪府宅地建物取引業協会 大阪本部 大阪府大阪市中央区船越町2-2-1 大阪府宅建会館
弁済業務保証金の供託所及びその住所	東京法務局 東京都千代田区九段南1丁目1番15号

本紙(裏面を含む)記載の重要事項について、表記の宅地建物取引士より「取引士証」を掲示のうえ説明を受け、重要事項説明書及び付属書類を受領しました。

年 月 日

〒

住所 _____

氏名 _____ ㊟

TEL _____ () _____

契約者
契印箇所

連帯保証人
契印箇所

貸主(代理)
契印箇所

貸借契約書

契約日			
貸主 (甲)	氏名 大和財託株式会社 〒 530-0017 住所 大阪府大阪市北区角田町8番1号大阪梅田ツインタワーズ・ノース29階	印	
借主 (乙)	氏名 住所 〒 TEL 勤務先・職業 勤務先TEL	印	
連帯保証人 (丙)	氏名 住所 〒 TEL 勤務先・職業 勤務先TEL	印	
宅地建物 取引業者	免許証番号 国土交通大臣 (1) 第 9954 号 〒 530-0017 所在地 大阪府大阪市北区角田町8番1号 商号・名称 大和財託リーシング株式会社 代表者 藤原 正明 TEL 06-6147-7245	印	() 第 号 印
宅地建物 取引士	登録番号 (大阪) 第102087号 氏名 米村 誠晃	印	() 第 号 印

駐車場契約の場合

車種		車色		車両登録番号	
----	--	----	--	--------	--

ペット飼育の場合

種類		呼名		大きさ、重さ	kg cm
----	--	----	--	--------	-------

ペット飼育の場合

種類		呼名		大きさ、重さ	kg cm
----	--	----	--	--------	-------

建物賃貸借契約書

貸主 : 大和財託株式会社 (以下「甲」という。) と
借主 : _____ (以下「乙」という。) 及び
連帯保証人 : _____ (以下「丙」という。) は、
下記の物件(以下「本物件」という。)について、本日下記の内容及び契約諸条項を取り決めて、建物賃貸借契約(以下「本契約」という。)を締結しました。

本契約を証するため本契約書2通を作成し、甲及び乙は、各自その1通を保有します。

【記】

1. 物件の表示

名称			
所在地			
種類		間取り	
構造等		賃貸借面積	0 m ²

2. 賃料その他金銭の額

項目	金額	項目	金額
賃料	月額 0 円	敷金・保証金	0 円
共益費	月額 0 円	礼金	0 円
	月額 円		円
	月額 円		円
	月額 円		円
	月額 円		円
	月額 円		円

3. 賃貸借期間

賃貸借期間	年 月 日 から 年 月 日 まで
-------	-------------------

4. 賃料等の支払方法

支払方法	お振込み	毎月 末 日に翌月分を支払うものとする(土日祝祭日の場合は銀行最終営業日)
指定金融機関	銀行名 りそな	支店名 新大阪駅前
	口座種別 普通	口座番号 0394295
	フリガナ ヤマトダイタクカブシキガイシャ	
	名義人 大和財託株式会社	

5. 本物件の引渡し時期

引渡し日	
------	--

6. 本物件の居住者

続柄	氏名	続柄	氏名

(契約の締結)

第1条 甲および乙は、標記に記載する賃貸借の目的物(以下「本物件」といいます。)について、以下の条項により賃貸借契約(以下「本契約」といいます。)を締結しました。

(契約期間および更新)

第2条 本契約の契約期間は、標記に記載するものとします。

2 甲および乙は、協議の上、本契約を更新することができます。なお、更新にあたって更新料の定めがあるときは、乙は、甲に対し、標記に記載の更新料を支払うものとします。

(使用目的)

第3条 乙は、標記の居住者名欄記載の者の居住のみを目的として本物件を使用しなければなりません。

(賃料)

第4条 乙は、標記の記載に従い、賃料を甲に支払わなければなりません。

2 1ヶ月に満たない期間の賃料は、その月の日割計算とします。

3 甲および乙は、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ます。

- 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当となった場合
- 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当となった場合
- 近傍同種の建物の賃料に比較して賃料が不当となった場合

(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、上下水道使用料、清掃費等(以下この条において「維持管理費」といいます。)に充てるため、共益費を甲に支払うものとします。

2 前項の共益費は、標記の記載に従い、支払わなければなりません。

3 1ヶ月に満たない期間の共益費は、その月の日割計算とします。

4 甲および乙は、維持管理費の増減により共益費が不当となったときは、協議の上、共益費を改定することができます。

(駐車場)

第6条 乙は、駐車場を使用する場合、以下の事項を遵守するものとします。

- 駐車場を利用しようとする車両を申請し、甲に事前に車検証の写しを提出すること
- 標記に記載する駐車場使用料を支払うこと
- 甲または管理人の指定する位置に、甲の承諾を得た車両のみを駐車すること
- 乙が前項の一つでも違反した場合、違反行為が是正されるまでの間、甲は事前に通知催告なくして、乙の車輛を適正な方法により移動し、乙に駐車場の利用をさせない措置を執ることができるものとします。本項につき、乙はあらかじめ同意するものとし、損害賠償等を求めることはできません。
- 駐車場内における盗難または事故等については、甲または管理人は一切その責任を負わないものとします。

(諸費用の負担)

第7条 乙は、入居後、次の各号の諸費用を負担します。

- 電気料金、ガス料金、上下水道使用料および汚物塵芥処理の費用
- 町内会費等
- 甲指定の住まいの倶楽部

(敷金または保証金)

- 第8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または保証金(以下「敷金等」といいます。)を甲に預託するものとします。
- 1 甲は、乙が本契約から生じる債務を履行しないときは、敷金等をその債務の弁済に充てることができます。この場合において、乙は、本物件を明け渡すまでの間、敷金等をもって当該債務の弁済に充てることができることを請求することができません。
- 2 乙は、本契約終了に伴う原状回復費用に敷金等全額が充当されることがあることをあらかじめ同意します。原状回復費用の単価は別表によるものとします。
- 3 敷金等から、乙が負担すべき修繕費、滞納賃料・共益費、遅延損害金、損害賠償その他甲が受領すべき金額を差し引き不足が生じたときは、乙はこの不足額を直ちに甲に支払わなければなりません。
- 4 前項および賃料等が増額された場合、乙は敷金等の不足分を補填するため、甲に預託しなければなりません。補填する敷金等は、新賃料を基準に、本契約の表記に記載する月数分相当額とします。
- 5 乙は、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りません。
- 6 甲は、本物件の明渡しがあったときは、遅滞なく、敷金等の全額を無利息にて乙に返還しなければなりません。ただし、本物件の明渡し時に、賃料・共益費の滞納、第19条に規定する原状回復に要する費用の未払い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、甲は、当該債務の額を敷金等から差し引いた額を返還するものとします。この場合には、甲は、敷金等から差し引く債務の額の内訳を乙に明示しなければなりません。
- 7 乙に変更が生じた場合は敷金は引き継ぐものとします。

(借主の義務)

- 第9条 乙は、善良なる管理者の注意をもって、本物件を保全し、使用しなければなりません。
- 2 乙は、自己または乙の同居者等の故意・過失により、建物および設備等を故障、破損、滅失させたときは、その賠償をしなければなりません。

(承諾事項)

- 第10条 乙は、次の各号の行為を行うときは、あらかじめ甲の書面による承諾を得なければなりません。
- 一 標記に記載する居住者一覧に変更があったとき
 - 二 丙を変更しようとするとき
 - 三 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
 - 四 本物件出入口の鍵を交換するとき

(禁止事項)

- 第11条 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 甲の書面による承諾を得ることなく、本物件の全部または一部につき、賃借権を譲渡(担保の提供、経営の委任、営業譲渡、合併、会社分割その他これに準ずる一切の行為による乙の変更を含みます)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みます)すること
 - 二 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うこと
 - 三 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
 - 四 大型の金庫その他の重量の大きな物品等を搬入し、または備え付けること
 - 五 排水管を腐食させるおそれのある液体を流すこと
 - 六 大音量でテレビ、ステレオ、カラオケ等の操作、ピアノ等の演奏を行うこと
 - 七 動物を飼育すること
 - 八 本物件の全部または一部につき、賃借権を譲渡し、または転貸を行うこと
 - 九 建物を第3条の使用目的以外に使用すること
 - 十 本物件の増築、改築、改造もしくは模様替または本物件の敷地内における工作物の設置を行うこと

(届出事項)

- 第12条 乙または丙は、次の各号に該当するときは、直ちにその旨を、甲に届出なければなりません。
- 一 引続き1ヶ月以上本物件を留守にするとき、または現に居住していないとき
 - 二 乙または丙の住所、氏名、勤務先その他に変更が生じたとき
 - 三 丙が破産、死亡または解散したとき
 - 四 建物および設備が破損またはその恐れが生じたとき

(契約期間中の修繕)

- 第13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りません。この場合の修繕に要する費用については、乙の責めに帰すべき事由により必要となったものは乙が負担し、その他のものは甲が負担するものとします。
- 2 前項の規定にもと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りません。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ません。
- 3 乙は、本物件内に修繕を要する箇所を発見したときは、甲にその旨を通知し修繕の必要について協議するものとします。なお、本通知を怠り、または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または全部を賠償しなければなりません。
- 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、または本物件に急迫の事情があるとき、乙は自ら修繕を行うことができます。この場合の修繕に要する費用については、第1項に準ずるものとします。
- 5 第1項の定めにかかわらず、乙は、次の各号に掲げる修繕については、自らの責任において行うこととし、この修繕に要する費用は乙が負担するものとします。また、乙が、この修繕を行う場合には、甲への通知および甲の承諾を要しません。
- 一 畳の表替え、裏返し
 - 二 障子紙の張り替え
 - 三 襖紙の張り替え
 - 四 電球、蛍光灯の取り替え
 - 五 給水栓、排水栓の取り替え
 - 六 メーカー指定の方法によるエアコンのフィルター清掃および交換
 - 七 住宅用火災警報器の取り替え
 - 八 その他費用が軽微な修繕

(解約)

- 第14条 甲または乙は、本契約の更新を拒絶し、または解約しようとする場合、次の各号に従って、相手方に書面をもって通知しなければなりません。
- 一 甲が解約する場合は、更新拒絶の正当事由をもって、本契約終了日前6ヶ月以上の猶予期間をおく
 - 二 乙が解約する場合は、退去日(建物の明渡し日)前1ヶ月以上の猶予期間をおく(但し、2月1日から4月末日までの退去においては、前2ヶ月以上の猶予期間とする)
- 2 前項の規定にかかわらず、乙は、書面による解約申入れの日から1ヶ月分(1月1日から3月末日までに解約する場合2ヶ月分)の賃料および共益費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ます。なお、解約月の賃料・共益費等は日割計算しないものとします。
- 3 前2項に定める事項の他、契約開始日から①1年未満、②2年未満の短期において乙が本契約を解約しようとする場合には、乙は甲に対し、短期解約違約金として、それぞれ、①2ヶ月分、②1ヶ月分の賃料・共益費等相当額を支払うものとします。

(契約の解除)

- 第15条 甲は、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ものとします。
- 一 乙が家賃、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
 - 二 甲が費用負担義務、費用支払い義務を怠ったとき
 - 三 本契約の各条項のいずれか若しくは別途定める入居規約等の禁止、制限事項に違反したとき
 - 四 環境及び共同生活の秩序・平等等を阻害する行為を反復したとき
 - 五 入居申込書及び本契約書に虚偽記載その他不正な方法により入居したことが発覚したとき
 - 六 第12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
 - 七 本契約期間中または契約更新時において、乙が保証会社から保証委託契約の締結を拒絶されたとき

(反社会的勢力の排除)

- 第16条 甲、乙および丙は、それぞれ相手方に対し、次の各号の事項を確約します。乙が本条に違反したときは、甲は何ら催告を要せず、本契約を解除することができます。乙は本物件を直ちに明け渡さなければなりません。この場合、乙は甲に対して損害賠償をすることはできません。
- 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」といいます。)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います。)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
- 2 乙は、甲の承諾の有無にかかわらず、本物件の全部または一部につき、反社会的勢力に賃借権を譲渡し、または転貸してはなりません。

(契約の終了)

- 第17条 本契約は、本物件の全部が天災、地震、火災等による滅失、あるいは都市計画事業等による取用若しくは使用制限その他の事由により使用および収益できなくなった場合には、当然に終了します。

(行方不明の場合の措置)

- 第18条 第15条 第6号の場合において、甲は、丙もしくは乙の緊急連絡先、親族等の立ち会いのうえ、本物件に残置された乙の家財等を適切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します。なお、これに要するすべての費用と損害金は乙の負担とします。

(明渡し時の原状回復)

- 第19条 乙は、本契約が終了したときは、直ちに本物件を明け渡さなければなりません。乙は、本物件の明渡しに際し、造作・設置物および所有または保管する物品の一切を撤去した上で、入居期間を問わず、原状回復費用として別表に定める費用を負担することをあらかじめ同意します。なお、上記費用負担をもってしても充足しない、通常の使用にともない生じた本物件の損耗および本物件の経年変化を除く原状回復費用が発生する場合は、甲は乙に対し、別途費用を請求することができます。
- 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りません。
- 3 本契約における本物件の明渡しとは、次に各号に掲げるすべての事項を完了したときをいいます。
- 一 乙および入居者すべての退去
 - 二 乙が本物件内に搬入したすべての家財、物品等の搬出
 - 三 本物件内外の清掃、ゴミ、および汚物等の撤去、処理
 - 四 第20条に規定する諸費用清算の完了および鍵の返還
- 4 乙が退去予定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りません。
- 一 退去予定日より本物件明渡が完了する日まで、月額賃料および共益費等の倍額に相当する損害金
 - 二 明渡し遅延により損害を受けた者に対する損害金
- 5 乙が甲の承諾を得て造作または設置した物品について、甲はその費用を償還・買取する義務を負いません。
- 6 本物件の明渡し時において、乙が本物件内に残置した物品がある場合には、乙はその所有権を放棄したものとみなして、甲はその物品を処分することができるものと、その費用については乙の負担とします。
- 7 乙は、本物件の明け渡しに際し、移転料、立退料等の請求をすることはできません。

(諸費用の清算)

- 第20条 乙は、本契約の終了に当たり、自己が使用した電気料金、ガス料金、上下水道使用料、電話料金、町内会費等について清算しなければなりません。
- 2 乙は、第8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りません。

(立入り)

- 第21条 甲または甲が指定する者は、本物件の防火、本物件の構造の保全その他の本物件の修繕・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、本物件内に立ち入り点検し、必要な措置を講ずることができます。
- 2 乙は、正当な理由がある場合を除き、前項の規定にもとづく甲の立入りを拒否することはできません。
- 3 解約申入れ後において、本物件を賃借しようとする者または本物件を譲り受けようとする者が下見をするときは、甲および下見をする者は、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 甲は、火災、地震、漏水、ガス漏れ等本物件の維持管理上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ます。この場合において、甲は、乙の不在時に立ち入ったときは、立入り後その旨を乙に速やかに通知しなければなりません。

(損害保険の加入)

- 第22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りません。
- 2 乙は、火災、漏水、ガス爆発等、借家人賠償また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住宅総合保険に加入しなければなりません。
- 3 乙の故意または過失により、甲に損害を与えた場合は、甲はその損害を前項の乙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ものとします。
- 4 乙は契約更新時において、損害保険の更新手続きを行わなければなりません。その際に発生する費用は乙の負担とします。

(保証委託契約)

- 第23条 乙は、本契約の締結にあたり、甲が承認した保証会社との間で保証委託契約を締結しなければなりません。
- 本契約の更新時においても同様とし、保証委託契約にかかる費用は乙が負担するものとする。

(損害賠償)

- 第24条 乙が甲に対し、賃料その他の本契約から生ずる金銭債務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りません。
- 2 乙は、本人・入居者もしくはその関係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、直ちにその損害を甲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りません。

(一部滅失等による賃料等の減額等)

- 第25条 本物件の一部が滅失その他の事由により使用できなくなった場合において、それが乙の責めに帰すべき事由によらないときは、甲および乙は、その使用できなくなった部分の割合に応じて賃料減額の要否や程度、期間、賃料の減額に代替する方法その他必要な事項について協議するものとします。この場合において、賃料を減額するときは、その使用できなくなった部分の割合に応じるものとします。
- 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ます。

(連帯保証人)

- 第26条 丙は、乙と連帯して、本契約から生じる乙の債務を保証するものとします。本契約が更新された場合も同様とします。
- 2 丙は本契約書に実印を押印するとともに、甲に対して、印鑑登録証明書(発行日が本契約締結前3ヶ月以内のもの。)を1通提出するものとします。
- 3 丙が個人の場合に限り、前項の丙の債務の負担について、標記および記名押印欄に記載する極度額を限度とします。「極度額:契約時の月額賃料の24ヶ月分」
- 4 丙が個人の場合に限り、丙が負担する債務の元本は、乙または丙が死亡したときに、確定するものとします。
- 5 甲は、丙の請求があったときは、遅滞なく、次に掲げる事項に関する情報を提供しなければなりません。ただし、丙が、民法第458条の2に基づき、甲に対して情報提供を求める場合、その請求は、甲所定の書面により行わなければなりません。また、丙は、甲から丙への情報提供その他の通知について、管理業者または委託を受けた他の業者を通じて行う場合があることをあらかじめ承諾するものとします。
- 一 賃料、共益費および本契約に関する一切の金銭債務の情報
 - 二 第一号に関する利息、違約金、損害賠償その他第一号の債務についての不履行の有無とその額
 - 三 第一号に関する費用のうち弁済期が到来しているものの額
- 6 乙は、丙が欠けたとき、または、丙が判断能力の欠如・資力の喪失等により丙としての適性を欠いた場合には、直ちにその旨を甲に通知し、甲が丙の変更を求めたときは、甲の請求に従い、直ちに甲が承諾する者に丙を変更しなければなりません。
- 7 乙は、丙の住所、連絡先等に変更があったときは、直ちに甲に通知するものとします。
- 8 本契約を事業のため締結する場合においては、乙は甲に対して、以下の事項を確約します。
- 一 丙に対して、本契約の締結に先立ち、民法465条の10第1項に基づき別紙のとおり情報提供を行ったこと
 - 二 前号による説明が真実であること
- 9 前項に定める確約事項に虚偽があった場合、甲は、本契約を解除することができます。

(法人契約)

- 第27条 乙が法人の場合、入居者は、役員、従業員およびその家族に限定するものとし、標記に記載します。
- 2 入居者に変更が生じる場合には、乙は、事前に甲に通知するものとします。

(管轄裁判所)

- 第28条 本契約から生ずる権利義務について紛争が生じたときは、大阪地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とします。

(協議)

- 第29条 甲および乙は、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、解決するものとします。

(個人情報の取扱)

- 第30条 乙は、事前に甲に開示した連絡先(自宅電話、携帯電話、勤務先・親族宅その他の住所、電話番号、メールアドレス等の一切)について、以下の事由が生じた場合、甲が自ら使用し、又は第三者に連絡先を提供することをあらかじめ同意します。

- (1) 乙が本契約から生じる金銭債務(賃料、共益費等)の支払いを遅滞したとき
- (2) 乙が本物件を使用するために必要な修繕を行う場合に、甲が工事業者を手配するとき
- (3) その他甲が必要と判断したとき

(領収書等の不発行)

- 第31条 第4条1項に定める家賃の支払い、第5条1項に定める共益費の支払い等本契約に基づく乙の甲に対する金銭の支払いに関し、甲は、領収書、預り書等金銭の支払いを示す受取証書を発行しないものとする。

賃貸住宅の共同生活に関する規約

(前文)この規約は、前載建物賃貸借契約書第15条に基づき、賃貸住宅の賃借人が必ず遵守しなければならない共同生活の基本的ルールを定めたものです。

第1条 (賃借部分の善管注意)

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

- (1) 通風等を行い、室内に結露やカビが発生しないよう注意すること。
- (2) 水回りの管理に注意し、階下への水漏れがないようにすること。
- (3) 水洗トイレ及び流し台等は、排水管に物をつまらせないよう注意すること。
- (4) 電気、ガスの取扱いについては、事故の発生しないようにすること。
- (5) 日常使用する物以外で、危険物といわれるものは持ち込まないこと。

第2条 (一般的遵守事項)

- (1) テレビ、ステレオ、その他楽器類の音量は、周囲に迷惑が及ぶ程度に押さえること。
- (2) ドアの開閉は静かに行うこと。
- (3) 階上に居住する者は、物やゴミ屑等を下へ落とさないよう十分注意すること。
- (4) 悪臭を放って、近隣に迷惑をかけること。
- (5) ペットの持ち込みが可の場合でも、放し飼いにせず共用部分に出したり、鳴き声、臭いで近所に迷惑をかけること。

第3条 (駐車場)

- (1) 契約駐車場の場合、空いていても他の車を駐車してはなりません。
- (2) 入居者は自転車、バイク及び自動車等を路上駐車しないこと。入居者の知人の車の場合も、入居者が責任をもって、注意すること。
- (3) 自動車、バイクの空ぶかしはしないこと。

第4条 (共用部分)

- (1) バルコニーでの水の使用は、階下に水漏れが生じるため、十分注意すること。
- (2) 隣に続いているバルコニーの場合は、火災発生時の避難のため、隣との仕切り板の付近に物を集積しないこと。
- (3) エレベーター内で、物を散らかしたり、落書やつばを吐いたりして、汚さないこと。
- (4) 共用部分を不法占拠したり、私物を置いたりしないこと。

第5条 (コミュニティ)

- (1) 回覧板は、目を通したら、すみやかに次順の者へ回すこと。
- (2) 町内会へは入会し、町内会費は必ず支払うこと。
- (3) 町内会の行うコミュニティ活動等には積極的に参加すること。

第6条 (ゴミ処理、清掃)

- (1) 共用部分は、常に清潔にすること。
- (2) ゴミはゴミ袋(指定)に入れ、必ず指定日に所定のゴミ集積所に出すこと。
- (3) ガラス、空缶等の燃えないゴミや危険物等の廃棄物は、指定日に所定の場所に危険のないように処理すること。
- (4) 転入転出時等に大量の廃棄物がある場合は、自己の責任において他に迷惑をかけるないように処理すること。

第7条 (防火対策)

- (1) 自然発火、引火爆発のおそれのあるものは、建物内に持ち込まないこと。
- (2) 階段、消火栓、消火器、避難器具の付近には、絶対に物を置かないこと。

第8条 (その他の禁止事項)

- (1) 建物及び敷地内にチラシ等を提示する一切の行為。
- (2) 電気、ガス、給排水等の設備の許容量に影響を及ぼす施設、機械器具等の新設付加又は変更すること。
- (3) 共用部分で喫煙すること。
- (4) 他の居住者及び近隣居住者に迷惑をかけた、不快の念を抱かせる行為をすること。

第9条 (管理業者からの注意)

入居者は、管理業者から共同生活上の指示や注意があった場合、すみやかに、これに従わなければならない。

第10条 (規約違反)

以上の各条項に関し、違反の程度が著しい賃借人に対しては、本賃貸借契約を解除するものとする。

以上

(特約事項)

ペット飼育の可否

不可

- ・管理委託先:株式会社スマイルサポート 住所:大阪府大阪市北区角田町8番47号阪急グランドビル20階 TEL:050-3173-9623
- ・ペット飼育可の物件は第11条7項に関しては無効とし、ペット飼育に関しては別途覚書によるものとする。
- ・ペット飼育可の物件において届け出のないペット飼育が発覚した場合(一時預かりも含む)は、60,000円の違約金を甲へ支払う事を承諾したものとす。※ペット不可物件でのペット飼育が発覚した場合も前述の違約金対象とする。
- ・なお、違約金の支払いをもって契約違反による解約を免除されるものではない。
- ・乙は本契約の内容について本物件の他の入居者に口外してはならないものとする。
- ・乙は、本物件を現状有姿のまま賃借することを承諾し、物件の現状を十分確認・了承したものとす。
- ・本契約において、第13条(入居中の修繕)、第19条(明渡し及び原状回復)は甲の指定する工事業者にて行うものとする。(見積りも含む)
- ・乙は入居者に変更が生じた場合は、乙は甲に書面で通知し甲の求める書類等を提出することを承諾したものとす。
- ・未完成物件の契約は、乙は標記3に定める賃貸借期間の開始日に変更が生じる恐れがあることを了承し、甲は賃貸借期間開始日の変更に関する責任を一切負わないものとし賃貸借期間の開始日前の解約については、乙は、キャンセル料として、1ヶ月分の賃料等総額相当を支払うものとする。
- ・乙は入居時のお部屋確認シートを契約日から3週間以内に建物管理の委託先に返送するものとし、期間内に返送ない場合は、「とくになにもなかったもの」とする対応を承諾したものとす。
- ・乙は本契約の締結にあたり、甲が指定した電気会社に加入することを了承したものとす。
- ・建物設備として宅配BOXがある物件において、設備不具合以外が原因となり、甲(甲が委託する第三者を含む。)において、宅配BOXの開錠等の作業が必要になる場合には、当該作業費用として、乙は、甲に対し、20,000円(税別)の開錠対応費用を支払うものとする。ただし、甲において責めに帰すべき事由がある場合には、この限りではない。
- ・また、乙または入居者が長期間宅配物を放置したことで、開錠等の作業が必要となった場合にも、乙は、開錠費用20,000円(税別)を甲へ支払うものとする。
- ・※宅配物についての賠償責任は、いかなる事由の場合でも、甲は一切の責任を負わないものとする。
- ・乙は本契約の締結にあたり、近隣自治会より自治会費等の案内がある場合は、乙にて対応することを了承したものとす。
- ・退去時において、賃借人の立ち会いを必須とする。

<関東版>

(別表)

原状回復の条件について

本物件の原状回復条件は、下記Ⅱの「例外としての特約」による以外は、賃貸住宅の原状回復に関する費用負担の一般原則の考え方によります。すなわち、

・賃借人の故意・過失、善管注意義務違反、その他通常の使用方法を超えるような使用による損耗等については、賃借人が負担すべき費用となる

・建物・設備等の自然な劣化・損耗等(経年変化)及び、賃借人の通常の使用により生ずる損耗等(通常損耗)については、賃借人が負担すべき費用となるものとします。

その具体的内容は、国土交通省の「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」(再改訂版 平成23年8月)において定められた別表1及び別表の通りです。その概要は、下記Ⅰの通りです。

Ⅰ 原状回復の原則

(ただし、民法90条及び消費者契約法8条・9条・10条に反しない内容に関して、下記Ⅱの「例外としての特約」の合意がある場合には、その内容によります。)

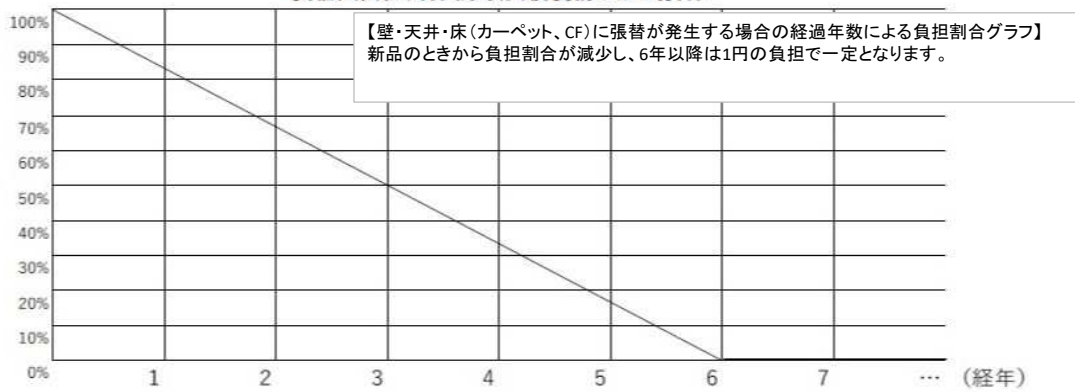
1 賃借人・賃借人の修繕分担表

賃借人の負担となるもの	賃借人の負担となるもの
【床(畳・フローリング・カーペットなど)】	
1.畳の裏返し、表替え(特に破損していないが、次の入居者確保のために行うもの)	1.カーペットに飲み物等をこぼしたことによるシミ、カビ(こぼした後の手入れ不足等の場合)
2.フローリングのワックスがけ	2.冷蔵庫下のサビ跡(サビを放置し、床に汚損等の損害を与えた場合)
3.家具の設置による床、カーペットのへこみ、設置跡	3.引越作業等で生じた引っかきキズ
4.畳の変色、フローリングの色落ち(日照、建物構造欠陥による雨漏りなどで発生したもの)	4.フローリングの色落ち(賃借人の不注意で雨が吹き込んだことなどによるもの)
【壁、天井(クロス)など】	
1.テレビ、冷蔵庫等の後部壁面の黒ずみ(いわゆる電気ヤケ)	1.賃借人が日常の清掃を怠ったための台所の油污れ(使用後の手入れが悪く、ススや油が付着している場合)
2.壁に貼ったポスターや絵画の跡	2.賃借人が結露を放置したことで拡大したカビ、シミ
3.壁等の画紙、ピン等の穴(下地ボードの張替えは不要な程度のもの)	3.クーラーから水漏れし、賃借人が放置したため壁が腐食
4.エアコン(賃借人所有)設置による壁のビス穴、跡	4.タバコ等のヤニ・臭い(喫煙等によりクロス等が変色したり、臭いが付着している場合)
5.クロスの変色(日照など自然現象によるもの)	5.壁等のくぎ穴、ネジ穴(重量物をかけるためにあけたもので、下地ボードの張替えが必要な程度のもの)
	6.賃借人が天井に直接つけた照明器具の跡
	7.落書き等の故意による毀損
【建具等、襖、柱等】	
1.網戸の張替え(破損はしていないが、次の入居者確保のために行うもの)	1.飼育ペットによる柱等のキズ、臭い(ペットによる柱、クロス等にキズが付いたり、臭いが付着している場合)
2.地震で破損したガラス	2.落書き等の故意による毀損
3.網入りガラスの亀裂(構造により自然に発生したもの)	
【設備、その他】	
1.専門業者による全体のハウスクリーニング(賃借人が通常の清掃を実施している場合)	1.ガスコンロ置き場、換気扇等の油污れ、スス(賃借人が清掃・手入れを怠った結果汚損が生じた場合)
2.エアコンの内部洗浄(喫煙等の臭いなどが付着していない場合)	2.風呂、トイレ、洗面台の水垢、カビ等(賃借人が清掃・手入れを怠った結果汚損が生じた場合)
3.消毒(台所・トイレ)	3.日常の不適切な手入れもしくは用法違反による設備の毀損
4.浴槽、風呂釜等の取替え(破損等はしていないが、次の入居者確保のために行うもの)	4.鍵の紛失または破損による取替え
5.鍵の取替え(破損、鍵紛失のない場合)	5.戸建賃貸住宅の庭に生い茂った雑草
6.設備機器の故障、使用不能(機器の寿命によるもの)	

2 賃借人の負担単位

負担内容	賃借人の負担単位			
床	毀損部分の補修	畳	原則一枚単位 毀損部分が複数枚の場合はその枚数分(裏返し表替えかは毀損の程度による)	(畳数) 経過年数は考慮しない。
		カーペット クッションフロア	毀損等が複数箇所の場合は、居室全体	(畳・カーペット・クッションフロア) 6年で残存価格1円となるような負担割合を算定する。
		フローリング	原則㎡単位 毀損等が複数箇所の場合は、居室全体	(フローリング) 補修は経過年数を考慮しない。 (フローリング全体にわたる毀損等があり、貼り替える場合は、当該建物の耐用年数で残存価値1円となるような負担割合を算定する。)
(壁・クロス・天井)	毀損部分の補修	壁(クロス)	㎡単価が望ましいが、賃借人が毀損した箇所を含む一面分までは張替え費用を賃借人負担としてもやむをえないとする。	(壁「クロス」) 6年で残存価値1円となるような負担割合を算定する
		タバコ等のヤニ、臭い	喫煙等により当該居室全体においてクロス等がヤニで変色したり臭いが付着した場合のみ、居室全体のクリーニングまたは張替え費用を賃借人負担とすることが妥当と考えられる。	
建具・柱	毀損部分の補修	襖	1枚単位	(襖紙、障子紙) 経過年数は考慮しない。
		柱	1枚単位	(襖、障子等の建具部分、柱) 経過年数は考慮しない。
設備・その他	補修の設備	設備機器	補修部分、交換相当費用	(設備機器) 耐用年数経過時点で残存価値1円となるような直線(または曲線)を想定し、負担割合を算定する。
	却返の鍵	鍵	補修部分 紛失の場合は、シリンダーの交換も含む。	鍵の紛失の場合は、経過年数は考慮しない。 交換費用相当分を借主負担とする。
	※清掃の通常	クリーニング ※通常の清掃や退去時の清掃を怠った場合のみ	部位ごと、または住戸全体	経過年数は考慮しない。借主負担となるのは、通常の清掃を実施していない場合で、部位もしくは、住戸全体の清掃費用相当分を借主負担とする。

設備等の経過年数と賃借人負担割合
賃借人負担割合(原状回復義務がある場合)



II 例外としての特約

原状回復に関する費用の一般原則は上記 I のとおりですが、賃借人は本物件については初期費用を極力抑えたプランのため、下記の費用を賃借人の負担とすることに合意します。(表示金額は全て税抜)

●エアコン洗浄	退去時払い	●鍵・シリンダー交換費用	入居時払い
エアコン1台につき	15,000円	U9	15,000円
		ディンプル・オートロック運動・カードキー	26,000円
●その他、故意・過失による損耗破損のための修繕			退去時払い

●退去時清掃費用(専門業者による居室全体のハウスクリーニング料) 退去時払い
※賃借人が負担する退去時清掃の費用と具体的内容は下記のとおりです。

(1)費用

1R・1K	45,000円	1DK	55,000円
1LDK～2DK	60,000円	2LDK～3DK	65,000円
3LDK～4DK	75,000円	4LDK～戸建て・メゾネット	1,800円/㎡

(2)内容(原則として各清掃には洗剤を利用、汚れ・汚損が激しい場合は別途費用を申し受けます)

廊下 玄関	<ul style="list-style-type: none"> ドア及び付属設備内外拭き掃除 壁・天井掃除 フローリング拭き掃除 	<ul style="list-style-type: none"> 下足場掃除 照明・照明カバー掃除 フローリングワックス掛け 	<ul style="list-style-type: none"> 靴箱内外拭き掃除 コンセント・スイッチ部拭き掃除
トイレ	<ul style="list-style-type: none"> 便座掃除 コンセント・スイッチ部拭き掃除 照明・照明カバー掃除 	<ul style="list-style-type: none"> 尿石除去 床拭き掃除 換気扇掃除 	<ul style="list-style-type: none"> ドア拭き掃除 網戸掃除
ダイニング キッチン	<ul style="list-style-type: none"> 換気扇・換気扇フィルターの掃除 コンセント・スイッチ部掃除 網戸洗浄 床下収納庫内掃除 	<ul style="list-style-type: none"> 備付けガス台・オープン等の掃除 ドア・レール掃除 水廻り拭き掃除 床ワックス掛け 	<ul style="list-style-type: none"> 照明・照明カバー掃除 ガラス・サッシ掃除 排水ごみ受け・シンクラップ掃除
和洋 居室	<ul style="list-style-type: none"> 天井・壁・床掃除 照明・照明カバー掃除 網戸掃除 建具・梯子掃除 	<ul style="list-style-type: none"> カーテンレール掃除 コンセント・スイッチ部掃除 ドア掃除 押入れ・天袋の掃除 	<ul style="list-style-type: none"> ガラス・サッシ磨き 換気扇掃除
脱衣 所	<ul style="list-style-type: none"> 天井・壁・床清掃 	<ul style="list-style-type: none"> 網戸清掃 	<ul style="list-style-type: none"> 照明・照明カバー清掃
浴室	<ul style="list-style-type: none"> 天井・壁・床清掃 	<ul style="list-style-type: none"> 網戸清掃 	<ul style="list-style-type: none"> 照明・照明カバー清掃
バルコ ニー	<ul style="list-style-type: none"> 床清掃 		
その他			

以上、(II 例外としての特約)による原状回復義務を負担することに同意します。

<関西版>

(別表)

原状回復の条件について

本物件の原状回復条件は、下記Ⅱの「例外としての特約」による以外は、賃貸住宅の原状回復に関する費用負担の一般原則の考え方によります。すなわち、

・賃借人の故意・過失、善管注意義務違反、その他通常の使用方法を超えるような使用による損耗等については、賃借人が負担すべき費用となる

・建物・設備等の自然な劣化・損耗等(経年変化)及び、賃借人の通常の使用により生ずる損耗等(通常損耗)については、賃借人が負担すべき費用となるものとします。

その具体的内容は、国土交通省の「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」(再改訂版 平成23年8月)において定められた別表1及び別表の通りです。その概要は、下記Ⅰの通りです。

Ⅰ 原状回復の原則

(ただし、民法90条及び消費者契約法8条・9条・10条に反しない内容に関して、下記Ⅱの「例外としての特約」の合意がある場合には、その内容によります。)

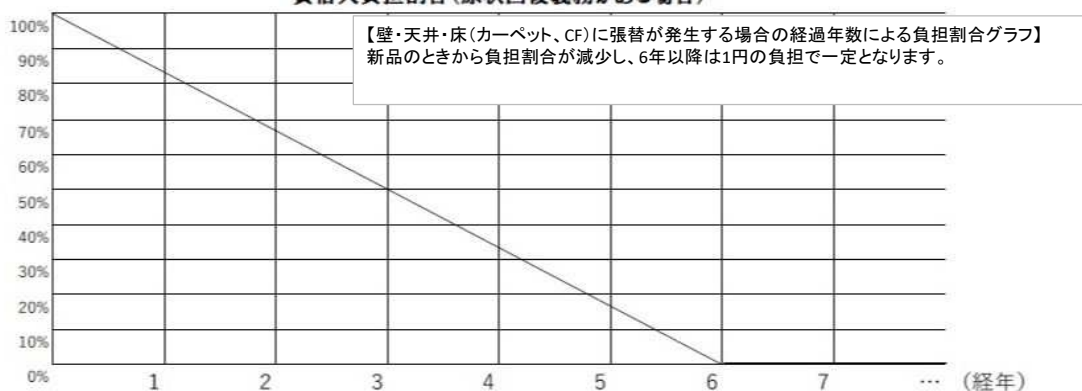
1 賃借人・賃借人の修繕分担表

賃借人の負担となるもの	賃借人の負担となるもの
【床(畳・フローリング・カーペットなど)】	
1.畳の裏返し、表替え(特に破損していないが、次の入居者確保のために行うもの)	1.カーペットに飲み物等をこぼしたことによるシミ、カビ(こぼした後の手入れ不足等の場合)
2.フローリングのワックスがけ	2.冷蔵庫下のサビ跡(サビを放置し、床に汚損等の損害を与えた場合)
3.家具の設置による床、カーペットのへこみ、設置跡	3.引越作業等で生じた引っかきキズ
4.畳の変色、フローリングの色落ち(日照、建物構造欠陥による雨漏りなどで発生したもの)	4.フローリングの色落ち(賃借人の不注意で雨が吹き込んだことなどによるもの)
【壁、天井(クロス)など】	
1.テレビ、冷蔵庫等の後部壁面の黒ずみ(いわゆる電気ヤケ)	1.賃借人が日常の清掃を怠ったための台所の油污れ(使用後の手入れが悪く、ススや油が付着している場合)
2.壁に貼ったポスターや絵画の跡	2.賃借人が結露を放置したことで拡大したカビ、シミ
3.壁等の画紙、ピン等の穴(下地ボードの張替えは不要な程度のもの)	3.クーラーから水漏れし、賃借人が放置したため壁が腐食
4.エアコン(賃借人所有)設置による壁のビス穴、跡	4.タバコ等のヤニ・臭い(喫煙等によりクロス等が変色したり、臭いが付着している場合)
5.クロスの変色(日照など自然現象によるもの)	5.壁等のくぎ穴、ネジ穴(重量物をかけるためにあけたもので、下地ボードの張替えが必要な程度のもの)
	6.賃借人が天井に直接つけた照明器具の跡
	7.落書き等の故意による毀損
【建具等、襖、柱等】	
1.網戸の張替え(破損はしていないが、次の入居者確保のために行うもの)	1.飼育ペットによる柱等のキズ、臭い(ペットによる柱、クロス等にキズが付いたり、臭いが付着している場合)
2.地震で破損したガラス	2.落書き等の故意による毀損
3.網入りガラスの亀裂(構造により自然に発生したもの)	
【設備、その他】	
1.専門業者による全体のハウスクリーニング(賃借人が通常の清掃を実施している場合)	1.ガスコンロ置き場、換気扇等の油污れ、スス(賃借人が清掃・手入れを怠った結果汚損が生じた場合)
2.エアコンの内部洗浄(喫煙等の臭いなどが付着していない場合)	2.風呂、トイレ、洗面台の水垢、カビ等(賃借人が清掃・手入れを怠った結果汚損が生じた場合)
3.消毒(台所・トイレ)	3.日常の不適切な手入れもしくは用法違反による設備の毀損
4.浴槽、風呂釜等の取替え(破損等はしていないが、次の入居者確保のために行うもの)	4.鍵の紛失または破損による取替え
5.鍵の取替え(破損、鍵紛失のない場合)	5.戸建賃貸住宅の庭に生い茂った雑草
6.設備機器の故障、使用不能(機器の寿命によるもの)	

2 賃借人の負担単位

負担内容	賃借人の負担単位			
床	毀損部分の補修	畳	原則一枚単位 毀損部分が複数枚の場合はその枚数分(裏返し表替えかは毀損の程度による)	(畳数) 経過年数は考慮しない。
		カーペット クッションフロア	毀損等が複数箇所の場合は、居室全体	(畳・カーペット・クッションフロア) 6年で残存価格1円となるような負担割合を算定する。
		フローリング	原則㎡単位 毀損等が複数箇所の場合は、居室全体	(フローリング) 補修は経過年数を考慮しない。 (フローリング全体にわたる毀損等があり、貼り替える場合は、当該建物の耐用年数で残存価値1円となるような負担割合を算定する。)
(壁・クロス・天井)	毀損部分の補修	壁(クロス)	㎡単価が望ましいが、賃借人が毀損した箇所を含む一面分までは張替え費用を賃借人負担としてもやむをえないとする。	(壁「クロス」) 6年で残存価値1円となるような負担割合を算定する
		タバコ等のヤニ、臭い	喫煙等により当該居室全体においてクロス等がヤニで変色したり臭いが付着した場合のみ、居室全体のクリーニングまたは張替え費用を賃借人負担とすることが妥当と考えられる。	
建具・柱	毀損部分の補修	襖	1枚単位	(襖紙、障子紙) 経過年数は考慮しない。
		柱	1枚単位	(襖、障子等の建具部分、柱) 経過年数は考慮しない。
設備・その他	補修の設備	設備機器	補修部分、交換相当費用	(設備機器) 耐用年数経過時点で残存価値1円となるような直線(または曲線)を想定し、負担割合を算定する。
	却返の鍵	鍵	補修部分 紛失の場合は、シリンダーの交換も含む。	鍵の紛失の場合は、経過年数は考慮しない。 交換費用相当分を借主負担とする。
	※清掃 通常	クリーニング ※通常の清掃や退去時の清掃を怠った場合のみ	部位ごと、または住戸全体	経過年数は考慮しない。借主負担となるのは、通常の清掃を実施していない場合で、部位もしくは、住戸全体の清掃費用相当分を借主負担とする。

設備等の経過年数と賃借人負担割合
賃借人負担割合(原状回復義務がある場合)



II 例外としての特約

原状回復に関する費用の一般原則は上記 I のとおりですが、賃借人は本物件については初期費用を極力抑えたプランのため、下記の費用を賃借人の負担とすることに合意します。(表示金額は全て税抜)

●エアコン洗浄	退去時払い	●鍵・シリンダー交換費用	入居時払い
エアコン1台につき	15,000円	U9	15,000円
		ディンプル・オートロック運動・カードキー	26,000円
●その他、故意・過失による損耗破損のための修繕			退去時払い

●退去時清掃費用(専門業者による居室全体のハウスクリーニング料) 退去時払い
※賃借人が負担する退去時清掃の費用と具体的内容は下記のとおりです。

(1)費用

1R・1K	35,000円	1DK・1LDK	42,000円
2DK・2LDK(～60㎡)	45,000円	2DK・2LDK(60㎡～)	50,000円
3DK	55,000円	3LDK	60,000円
4LDK	65,000円		

(2)内容(原則として各清掃には洗剤を利用、汚れ・汚損が激しい場合は別途費用を申し受けます)

廊下 玄関	<ul style="list-style-type: none"> ドア及び付属設備内外拭き掃除 壁・天井掃除 フローリング拭き掃除 	<ul style="list-style-type: none"> 下足場掃除 照明・照明カバー掃除 フローリングワックス掛け 	<ul style="list-style-type: none"> 靴箱内外拭き掃除 コンセント・スイッチ部拭き掃除
トイレ	<ul style="list-style-type: none"> 便座掃除 コンセント・スイッチ部拭き掃除 照明・照明カバー掃除 	<ul style="list-style-type: none"> 尿石除去 床拭き掃除 換気扇掃除 	<ul style="list-style-type: none"> ドア拭き掃除 網戸掃除
ダイニング キッチン	<ul style="list-style-type: none"> 換気扇・換気扇フィルターの掃除 コンセント・スイッチ部掃除 網戸洗浄 床下収納庫内掃除 	<ul style="list-style-type: none"> 備付けガス台・オープン等の掃除 ドア・レール掃除 水廻り拭き掃除 床ワックス掛け 	<ul style="list-style-type: none"> 照明・照明カバー掃除 ガラス・サッシ掃除 排水ごみ受け・シンクラップ掃除
和洋 居室	<ul style="list-style-type: none"> 天井・壁・床掃除 照明・照明カバー掃除 網戸掃除 建具・梯子掃除 	<ul style="list-style-type: none"> カーテンレール掃除 コンセント・スイッチ部掃除 ドア掃除 押入れ・天袋の掃除 	<ul style="list-style-type: none"> ガラス・サッシ磨き 換気扇掃除
脱衣 所	<ul style="list-style-type: none"> 天井・壁・床清掃 	<ul style="list-style-type: none"> 網戸清掃 	<ul style="list-style-type: none"> 照明・照明カバー清掃
浴室	<ul style="list-style-type: none"> 天井・壁・床清掃 	<ul style="list-style-type: none"> 網戸清掃 	<ul style="list-style-type: none"> 照明・照明カバー清掃
バルコ ニー	<ul style="list-style-type: none"> 床清掃 		
その他			

以上、(II 例外としての特約)による原状回復義務を負担することに同意します。

駐 車 場 使 用 契 約 書

貸主 : 大和財託株式会社 (以下「甲」という。)

借主 : _____ (以下「乙」という。)

名称					区画番号	
所在地						
契約期間	年 月 日 より		年 月 日 までの2年			
賃料等	駐車料	000 円	敷金	0 円		
	消費税額	0 円	更新料	0 円		
	合計月額	000 円				
支払期日	毎月末日に翌月分駐車料を支払うものとする。(土日祝祭日の場合は銀行最終営業日) ただし、振込手数料等は乙の負担とする。					
支払方法	お振込み					
振込先	銀行名	支店名	預金	口座番号	受取名義人	
	りそな	新大阪駅前	普通	0394295	大和財託株式会社	
受取人住所	大阪府大阪市北区角田町8番1号 大阪梅田ツインタワーズ・ノース29階			電話	06-6147-4104	

貸主(以下「甲」という。)及び借主(以下「乙」という。)とは、標記に記載する駐車場の使用契約を以下の条項により締結する。

第1条 甲は乙に対し、標記表示の車輛を標記表示の場所に駐車することを認める。

第2条 契約期間は、標記表示の期間とする。

2 期間満了に際し甲及び乙において更新拒絶又は解約の意思表示をしないときは、本契約は同一条件でもってさらに2年間契約が更新されるものとする。

第3条 賃料は標記表示金額とし、乙は標記表示の方法で支払うものとする。

2 1か月に満たない期間の賃料は日割計算した額とする。

3 甲は公租公課の増額、物価の変動等社会情勢及び経済事情により、賃料を変更することができる。

第4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を甲に預け入れるものとする。

2 甲は、本契約終了後、乙が本駐車場を甲に明渡すときは、敷金の全額を無利息で乙に返還しなければならない。ただし、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から差し引くことができる。

第5条 乙は本駐車場に標記に表示する駐車車輛以外の車輛を駐車することはできない。ただし、甲又は管理者の承諾を得た場合はこの限りではない。

第6条 本駐車場内における乙の自動車の盗難、損傷、滅失等、いかなる事故が発生しても、甲及び管理者は一切その責任を負わないものとする。

第7条 乙の駐車すべき場所、もしくはこれに至る経路等に、他の自動車が無断もしくは違反駐車したため、乙の使用が妨げられた場合、甲及び管理者は、その管理に重大な過失がある場合を除き、乙に対して何らの補償、損害賠償等の義務を負わないものとする。

第8条 本契約に伴う乙の権利は他に譲渡または転貸することはできない。

第9条 乙又はその関係者(同乗者を含む。)が故意又は過失により本駐車場の諸施設若しくは他に駐車中の自動車に損害を与えたときは、乙は直ちにその損害を甲若しくはその所有者に賠償しなければならない。

第10条 乙は本駐車場においては次の事項を守らなければならない。

- (1) 引火性物品その他危険物を持ち込まないこと。
- (2) 火気の取扱等をしないこと。
- (3) 自動車の出入りの際は駐車位置、交通規則等の駐車場内の秩序について、管理者の指示に従うこと。
- (4) 自動車の運転に当っては安全運転をすること。
- (5) 甲及び管理者の許可を得たもの以外、物品の販売、自動車の修理(簡単な修理を除く)その他秩序を乱す行為は一切行わないこと。
- (6) 駐車場内において物件を損傷又は事故を起こしたときは直ちに甲又は管理者に届け出ること。
- (7) 駐車場内に空き缶・タバコの吸い殻等を廃棄しないこと。
- (8) 他の車の駐車位置を侵さないこと。
- (9) その他甲又は管理者の定める一般的な指示に従うこと。

第11条 乙が次の各号のいずれかに該当したときは、甲は、催告を要せず本契約を解除することができる。この場合、乙は直ちに本駐車場の使用をやめなければならない。

- (1) 乙が賃料の支払を2か月分以上滞納したとき。
- (2) 近隣若しくは他の者に迷惑となるような行為があったとき。
- (3) 他の自動車を駐車させたとき。
- (4) その他本契約の条項の一に違反したとき。

2 前項による契約解除が行われた場合、既に納入した賃料は返還しない。

第12条 本契約期間中に甲又は乙が本契約を解約しようとするときは、1か月前までに相手方に対し書面をもって予告しなければならない。但し、2月1日から4月末日までに退去する場合、退去日(駐車場の明渡し日)前2ヶ月以上の猶予期間をおくこととする。この場合甲、乙ともに異議を申し立てない。解約月の日割はしないものとする。

2 前項の規定にかかわらず、乙は、解約申込日から1か月分(2月1日から4月末日までに解約する場合は2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。

第13条 乙が車庫証明(自動車保管場所証明書・保管場所使用承諾証明書等)を必要とする場合は、甲に対し事務手数料として賃料の1ヶ月分支払うものとし、自動車保管場所使用承諾書に添えて、甲に申し出るものとする。

2 車庫証明発行後、乙が本契約を解除するときは、乙は所管の警察署に保管場所変更届を提出しなければならない。

第14条 この契約に定めのない事項、ならびにこの契約に定める各条項の解釈に疑義が生じたときは、甲乙誠意をもって協議し、その解決にあたるものとする。

第15条 乙が契約者変更による名義変更の手続きを行う際、甲に対し事務手数料として賃料の0.5か月分を支払うものとする。

第16条 乙は甲の指定する家賃保証会社に加入するものとし、加入及び更新に必要な費用は乙の負担とする。

[特約事項]

- ・甲は本契約の代理人として左記記載の貸主代理人を立てるものとし、本契約の一切の手続きを貸主代理人に委任するものとする。
- ・乙は本契約の内容について本物件の他の入居者に口外してはならないものとする。
- ・甲が駐車区画の変更を求めることがあり乙はそれに従わなければならないことを予め承諾する。
- ・本契約は借地借家法の適用はないものとする。

ペット飼育に関する覚書

貸主 大和財託株式会社 を甲、借主 _____ を乙として、この当事者間で締結されて別紙賃貸借契約(以下「本件借家契約」と省略)と関連して、乙が飼育するペット(以下「本件ペット」と略称)について甲乙間で下記の通り合意した。

物件名 _____ 号室 _____

第1条(ペット飼育の承諾)

甲は、乙が本物件でペットを飼育することを承諾する

第2条(本覚書および本借家契約による規制)

乙は本覚書および本件借家契約における甲との約定に従って、本件ペットの飼育にあたるものとする。

第3条(ペットに関する法令の遵守)

乙は、本物件ペット飼育に当たり、ペットに関する法令・規約を遵守するものとする。

第4条(禁止行為)

乙は本物件に関し、下記の行為をしてはならない。

- ① 本物件の鳴き声や吠え声の為、本物件の静穏を害し、他の借家人に迷惑を及ぼす行為(他の部屋から苦情が出た場合は、乙自身で対策すること対策をしない場合ペットを飼育の本契約は解除となります。)
- ② 乙の設置したトイレ以外の箇所で、排泄をさせる行為。また当建物共用施設内で排泄させる行為。
- ③ 本件ペットを不潔にし、そのため寄生虫などを発生させ、異臭を放つ行為
- ④ 本件ペットを本物件施設内で放し飼いにする行為又はそれに準ずる行為
- ⑤ 他の借家人に対し、本件ペットをけしかけたり、威嚇させたりする行為
- ⑥ その他、甲が他の借家人に迷惑を及ぼすとして禁止を指示したのに、これに従わない行為。
- ⑦ 共用部分を直接歩行させる行為(共用部分では抱きかかえて下さい。)
- ⑧ バルコニーでペットを遊ばせる行為

第5条(迷惑行為の禁止)

乙は、本件ペットの為、前述の禁止行為ほか、本物件内の他の借家人に迷惑を及ぼしてはならない。

甲がその恐れがあると判断して、乙に警告したときは、

乙は甲の指示に従わなければならない。

第6条(ペットの加害と損害賠償)

本件ペットが他の借家人に危害や損害を与えたときは、乙は即時その損害の賠償をしなければならない。

第7条(甲の賠償と乙への求償)

本件ペットの加害のため、甲がその損害の責を負わされたときは、

甲は支払った賠償額を乙に求償することができる。

第8条(本件ペットと乙の退去)

乙がこの覚書に違反したとき、甲は催告の上、本物件より本件ペットを退去させることを命じることができ、

乙がこれに従わないときは、本借家契約を解除して、本物件より退去させることができる。

第9条(ペット退去の遅延違約金)

前述により本件ペットを本物件より退去させなければならない場合は、

その遅延1日につき10,000円の違約金を乙は甲に支払わなければならない。

第10条(損害金並びに原状回復費)

乙が本件ペットに関し、通常飼育に起因する汚損の修繕費用を実費精算するものとする。

- 1 ペットによる壁面のクロス(下地ボードの破損は別途)
- 2 ペットによる床面のフローリング(CF)の匂い(つめ後による傷は別途)

上記記載以外及びペットの爪跡、及び噛跡は実費精算となります。

なお、一度ペット飼育契約をし、契約期間中に飼育をやめた場合においても、

その理由を問わず実費精算するものとする。

なお、損害額が敷金額より超過する場合、追加にて徴収するものとする。

第11条(ペットの変動)

乙が飼育するペットに変動があったときは直ちに甲に書面にて通知しなければならない。

この場合、その変動により本物件の静穏などが阻害されるような恐れがあると、

甲において判断したとき、甲は変動したペットに関し、本物件内での飼育を禁ずることができる。