

定期借家契約約款

第1条（契約の締結）

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

第2条（契約期間および再契約）

1. 契約期間は、頭書に記載するとおりとする。
2. 本契約は、前項に規定する期間の満了により終了し、更新がない。ただし、甲及び乙は、協議の上、本契約の期間の満了の日の翌日を始期とする新たな賃貸借契約（以下「再契約」という。）をすることができる。
3. 甲は、第1項に規定する期間の満了の1年前から6ヶ月前までの間（以下「通知期間」という。）に乙に対し、期間の満了により賃貸借が終了する旨を書面によって通知するものとする。
4. 甲は、前項に規定する通知をしなければ、賃貸借の終了を乙に主張することができず、乙は、第1項に規定する期間の満了後においても、本物件を引き続き賃借することができる。ただし、甲が通知期間の経過後乙に対し期間の満了により賃貸借が終了する旨の通知をした場合においては、その通知の日から6ヶ月を経過した日に賃貸借は終了する。
5. 甲は、再契約の意向があるときは、第2条3項に規定する通知の書面に、その旨を付記するものとする。
6. 再契約をした場合は、第17条の規定は適用せず、明渡しは必要としない。ただし、本契約における原状回復の債務の履行については、再契約が終了する日までにを行うこととする。
7. 敷金の返還については、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き、その残額を甲から乙に返還する。ただし、甲乙異議無き場合は、精算後の敷金は乙に返還せずに再契約における敷金に充当するものとする。
8. 再契約にかかる手数料は、甲から再契約の意思を表示する際に提示するものとし、その金額は法定の仲介手数料を超えないものとする。

第3条（使用目的）

1. 乙は居住のみを目的として本物件を使用し、事務所としたり法人登記をしてはならない。
2. 本物件は、乙及び頭書（2）の入居者欄に表示されたもの（以下「入居者」という。）のみが入居できるものとし、乙はそれ以外のものを入居させることはできないものとする。
3. 乙が法人の場合、特約に無い限り一代限りの契約とし入居者入れ替えはしない。

第4条（賃料及び共益費等）

1. 乙は、頭書（2）の記載に従い、賃料等を支払わなければならない。
2. 1ヶ月に満たない期間の賃料等は、1ヶ月を30日として日割計算した額とする。（入居実日数／30）
3. 設備費・月額町費・定額水道料については日割計算をしないものとする。
4. 租税その他の負担の増減、諸物価の上昇その他の経済事情の変動、近隣比較から不相当となった場合には、更新時を目安に甲乙協議の上賃料の改定を請求することができる。
5. 乙は共用部の維持管理に充てるため共益費を支払わなければならない。ただし維持管理費の実額に

差があったとしても精算は行わず、甲は収支の報告義務を負わないものとする。

6. 原状回復の補修費用は家賃に含まれていないものとする。

7. 税込みと表示のある費目については、税率変更にもなっても、契約時の本体価格に規定の税率を適用した金額を支払うものとする。

第5条（延滞損害金）

1. 乙が賃料その他を所定期日までに支払わなかったときは、延滞した額に対し支払期日の翌日から賃料等の支払われた日までの日数について、年14.5%の割合を乗じて計算した金額の延滞損害金を加算して甲に支払わなければならない。尚、賃料等の支払われた日は、甲もしくは甲の指定した者が現実に受領した日または指定口座に入金日として記帳された日とする。

2. 乙に賃料等の延滞が生じたため、甲または甲の委託者が乙に対し、郵便による請求、支払請求・立ち退き請求の裁判、執行等を行った場合には、乙は、甲に発生する請求手数料として書簡1通につき金1,000円、内容証明郵便1通につき金3,000円、支払請求・立ち退き請求に関する裁判及び執行費用並びにこれらの弁護士費用の全額を支払うものとする。

第6条（敷金・保証金）

1. 乙は、本契約から生ずる債務の担保として、頭書（2）に記載する敷金を甲に預け入れるものとする。また、敷金に利息は付さないものとする。

2. 乙は、本契約を明け渡すまでの間、敷金をもって賃料・共益費等その他の債務と相殺をすることができない。

3. 乙は、敷金返還請求権を第三者に譲渡し、又は担保の目的に供してはならない。

4. 敷金・保証金の償却方法については、頭書（2）に記載のとおりとする。

6. 本契約が解約、解除等により終了したときは、乙が甲に本物件の明渡しの確認を得てから2ヶ月以内に甲から乙へ敷金・保証金を返還する。但し、賃料の滞納・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、当該債務の額を差し引き、その残額を甲から乙に返還する。この場合には、甲は敷金・保証金から差し引く債務の額の内訳を乙に明示するものとする。

第7条（礼金）

1. 本契約に礼金の取り決めがある場合、乙は、本契約締結と同時に、頭書（2）に記載する礼金を甲に支払うものとする。

2. 乙は本契約締結後は契約開始日前でも甲に対し、頭書（2）に記載する礼金の返還を求めることはできない。

第8条（反社会的勢力の排除）

1. 甲及び乙は、それぞれ相手方に対し、次の各号の事項を確約する。

（1）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又はその構成員（以下総称して「反社会的勢力」という。）ではないこと。

（2）自らの役員（業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者をいう。）が反社会的勢力ではないこと。

（3）反社会的勢力に自己の名義を利用させ、この契約を締結するものでないこと。

（4）本契約の締結が、反社会的勢力の活動を助長し、その運営に資するものでないこと。

（5）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。
- 3. 自己又は第三者をして、本物件に反社会的勢力を居住させたり、又は反復継続して反社会的勢力を出入りさせたり、反社会的勢力の事務所その他の活動の拠点に供してはならない。
- 4. 当該契約に係る目的物件内及び共用部分等に暴力団であることを感知させる名称、看板、代紋、提灯等を掲示してはならない。

第9条（公共料金・各種手続き）

- 1. 電気・ガス・水道及び電話その他の専用設備にかかる使用料金は、乙（もしくは入居者）の負担とする。但し、個別メーターを設置しない場合には、甲の請求に基づき支払うものとする。
- 2. 入退去に際しては、遅滞なく公共料金およびの郵便等の転送手続きを行うこと。甲及び管理会社が乙（もしくは入居者）に甲および入居者に代わって郵便等の転送手続きは行わない。それにより発生する損害についても一切責任を負わないものとする。
- 3. 衛生・防火・防犯その他世帯主として負担すべき費用等は、乙の負担とする。
- 4. 乙は甲に対し、本契約と同時に借家人賠償責任担保特約および個人賠償責任担保特約付家財保険に加入し、賃貸借契約継続中は遅滞なく更新継続を行うこととする。保険未加入の場合でも甲が代わって賠償することはない。

第10条（鍵）

- 1. 貸与された鍵は善良なる管理責任をもって保管且つ使用し、甲の承諾なく鍵（シリンダー本体含む）の追加設置・交換・複製をしてはならない。
- 2. 鍵を紛失した場合、一部の紛失であってもシリンダー代金および取り付け費用を乙が負担するものとする。（費用負担説明書参照）
- 3. 乙は本物件の明渡しの際、貸与をうけた鍵（複製した鍵があれば複製鍵全部）を甲に返還しなければならない。

第11条（物件・設備保全）

- 1. 結露によるカビ・クロスめくれなどは全額乙負担とする。使用細則を参考に結露防止・手入れを行い設備保全に努めること。
- 2. オール電化物件は給湯設備に深夜電気温水器を使用しています。不具合のある場合は管理会社に連絡すること。温水器の不具合による電気・水道料金等の損失は乙負担とする。
- 3. ゴミは地域のルールにしたがって分別・搬出し、引越しの際のゴミは引越し業者に依頼するか指定日まで保管するなど各人の責任に置いて手配すること。
- 4. 室内・各室前の廊下・戸建て住宅の敷地および周辺は、善良なる管理者の注意義務をもって各自清掃美化に努めること。
- 5. 戸建て賃貸住宅の場合、敷地内の除草は乙及び入居者の責任において行う事

第12条（禁止又は制限される行為）

- 1. 乙は、甲の書面による承諾なく、以下の行為をしてはならない。
 - （1）本物件の全部又は一部につき賃借権の譲渡、転貸若しくは使用貸借をなし、あるいは本物件を第三者に使用させてはいけない。契約名義人の変更は婚姻関係の変更以外、契約の終了とみなす。代表者

等役員の変更、株式譲渡等による経営主体の実質的変更は賃貸権の譲渡とみなす。

(2) 同居人の数を増員し、あるいは、同居人を変更してはならない。

(3) 本物件の増築、改築、移転、改造若しくは模様替え又は本物件の敷地内における私物及び工作物の設置を行ってはならない。

2. 乙は本物件の使用にあたり以下の行為をしてはならない。

(1) 法及び公序良俗に反する行為もしくは危険行為

例1) ゴミ・タバコの吸殻を所定場所以外に捨てる、長期にわたり放置すること

例2) 無断駐車、敷地内及び周辺道路上への駐車

例3) 近隣及び上下階層の迷惑となるような騒音を発する行為

例4) 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、それにより通行人に不安を覚えさせること

例5) 敷地内室外での焚き火・バーベキュー・花火等（専用庭のある戸建て賃貸物件を除く）

例6) 危険物の持ち込み（火薬・ガソリン等）

例7) 衣類・布団・プランターなど落下の可能性がある物をベランダの外に置く事

例8) 可燃物を放置するような防犯上好ましくない行為

(2) 許可の無い動物の飼育及び持ちこみ（一時的な預かりも含む）

(3) 共用部（出入口・共用廊下・階段）での喫煙。ベランダや駐車場で喫煙する場合も、周囲の状況に十分配慮すること（2020年4月改正健康増進法施行）

(4) 共用部分及び隣戸との隔て板の前に宅配ボックス・雑誌類・乳母車などを置く事

(5) 管理会社の許可が無い共用水栓の使用

(6) 内外壁及び窓ガラス、共用部分に看板、ポスター等の広告物を掲示すること

3. 乙は、インターネットの申し込みにあたり工事が必要な場合は、事前に管理会社の許可を得るものとする。

4. 乙がエアコンを設置する場合には以下の通りとする。

(1) 予めクーラースリーブが設置されているところのみ増設を可とする

(2) 予め設置されているもの以外は共用部廊下に室外機を置くことはできない

(3) 予め設置されているもの以外は退去時に全て撤去し原状に戻すこと

第13条（通知義務）

乙は、以下の場合には管理会社を通じて甲に通知しなければならない。

(1) 乙の住所、氏名・名称、勤務先、電話番号に変更がある場合

(2) 乙の連帯保証人もしくは緊急連絡先に、住所、氏名・名称、電話番号等の変更がある場合

(3) 本物件を10日間以上不在にする場合

(4) 本物件が自然力その他の原因により変異を生じた場合及び修繕を要する箇所が生じた場合

(5) 乙が法人の場合において、乙の名称・所在地・役員等登記簿内記載事項に変更があった場合（登記簿も添える事）

第14条（立入り）

1. 甲又は甲の指定する者は、火災による延焼を防止する必要がある場合あるいは、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、乙の不在時に立ち入ったときは、立ち入り後その旨を乙に通知しなければならない

ない。

2. 甲又は甲の指定する者は、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、適宜な措置を講ずることができる。

3. 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又は甲の指定する者の立ち入りを拒否することはできない。

第15条（修繕）

1. 入居中の修繕の負担については費用負担説明書（1）の通りとする。

2. 退去時の修繕の負担については費用負担説明書（2）の通りとする。

3. 本物件（建物の躯体、賃貸人所有の造作に限る）につき修繕が必要となった場合には、甲がこれを行う。ただし、乙の故意過失・使用方法等乙の責めに帰すべき事由によってその修繕が必要となったときは、乙の費用負担でこれを行うものとする。

4. 乙が入居中の修繕に関し、甲が必要と判断した修繕を行う場合は、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。

5. 本物件の破損を乙が知ったときは、乙は、甲に3日以内に届け出て確認を得るものとし、その届出が遅れたために甲に損害が生じた場合には、乙はこれを賠償する。また、届出が遅れたことにより乙に損害が発生した場合および甲に何ら届け出なく乙が修繕を行った場合も甲はその費用負担の責任を負わないものとする。

6. 乙が甲に修繕が必要である旨を通知し、又は甲がその旨を知ったにもかかわらず、甲が相当の期間内に必要な修繕をしないとき、もしくは急迫の事情があるときは、乙はその修繕をすることができるものとする。

第16条（一部滅失による賃料の減額等）

1. 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ることができない事由によるものであるときは、賃料はその使用できなくなった部分の割合に応じて減額されるものとする。この場合において、甲及び乙は減額の程度、期間その他必要な事項について協議するものとする。

2. 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をした目的を達することができないときは、乙は、本契約を解除することができる。

第17条（契約の解除・消滅）

1. 乙が次のいずれかの事由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。

（1）頭書き（2）に定める賃料等の支払いを怠った場合

（2）乙が本契約の各条項に違反した場合

（3）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場合

（4）本契約に定める甲への通知を怠り、30日以上長期にわたり所在不明なとき

2. 乙が次のいずれかに該当した場合において、甲は、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。

（1）乙又はその同居人の行為が、本物件内の共同生活および近隣居住者の秩序を乱すものと認められ

た場合

- (2) 乙又はその同居人に覚醒剤、売春など警察の介入を生じさせる行為があった場合
- (3) 第8条（反社会的勢力の排除）の違反
- (4) 第12条（禁止又は制限される行為）に該当する場合

3. 天災、地変、火災等により本物件を通常の用に供することができなくなった場合又は、将来都市計画等により、本物件が収用又は使用を制限され、賃貸借契約を継続することができなくなった場合は、本契約は当然終了する。

4. 乙は、当該契約の解除権を行使するに際し、造作物等の買取請求、保存に要した費用及び有益費の償還請求、その他一切の損害賠償請求をすることができない。

第18条（解約の申し出）

1. 甲及び乙は、契約期間中または期間満了時に本契約を解約しようとする場合、甲については、正当事由とともに6ヶ月以前に書面にて乙に通知し、乙については1ヶ月以前に甲へ明け渡し日時を明記した指定書面にて通知するものとする。

2. 前項の規定にかかわらず、乙は、1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。

3. 最終請求月の賃料等は1ヶ月分を入金し、日割り返還額を敷金とあわせて精算するものとする。

第19条（明渡し）

1. 乙は、本物件の明渡しをするときは、明渡し日をその30日前までに甲に通知し、立会日を協議しなければならない。

2. 乙は、本契約が終了する日までに（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。本契約終了後、物件を明け渡さない場合は、明け渡し完了まで賃料の倍額に相当する損害金を甲に支払うものとする。

3. 乙は、乙又はその同居人および関係者の故意又は過失の行為により、本物件又は本物件の属する建物に破損、汚損、故障その他の損害を生じさせたときは、原状回復しなければならない。原状回復工事は甲の指定した者が実施し、費用は乙の負担とする。

4. 甲は、乙に原状回復の内訳を明示した上、乙の費用負担のもとに原状回復することができる。この場合、乙が甲に工事代金を支払うことによって工事を行ったとみなす。

5. 明渡しについては、乙は、必ず残存物をすべて処理し、公共料金の精算を済ませた上で鍵を引き渡すものとする。乙の都合で遵守できないときは、乙の費用負担のもとで甲が残存物の処理等を行うことができる。

第20条（損害賠償等）

1. 乙又はその同居人・関係者の故意又は過失により、本物件又は本物件の属する建物に破損・汚損・故障その他の損害を生じさせたときは、乙は、遅滞なくその旨を甲及び関係者に連絡し、一切の損害を賠償しなければならない。

2. 乙と他の居住者その他の第三者との間で生じた損害賠償問題等については、理由の如何を問わずその当事者間で問題を解決するものとし、甲および管理会社はこれに関与しないものとする。

3. 水漏れ・騒音等のトラブルにより周辺に被害を与えた場合は、原因者の責任で処理及び損害の賠償を行うこと。管理会社が、当事者の代理人として被害者に対し謝罪行為を行うことはない。

4. 甲は、その責によらない火災、盗難等乙の損害若しくは本物件の居住を不可能にするような非常事

態の発生による乙の損害については、責任を負わない。

第21条（立退料等の請求停止）

本契約が解除又は合意によって終了した場合には、乙は、甲に対して移転料・立退料・損害賠償その何等の名目の如何を問わず、一切の請求をしないものとする。

第22条（連帯保証人）

1. 連帯保証人は、乙と連帯して、更新後も本契約が存続する限り、本物件が完全に明け渡され、かつ乙の債権が完済されるまで本契約及び付随する駐車場契約から生じる乙の一切の債務について、極度額を賃料等の48ヶ月分として負担するものとする。

2. 連帯保証人は、契約書に署名及び捺印し、連帯保証人引受を証するため、写真付き身分証明書の写しを添付しなければならない。

4. 連帯保証人が死亡若しくは後見・保佐または無資力、所在不明等の事由により連帯保証人の責を果たし得ない状況になった場合等、連帯保証人が欠けるに至ったとき、又は、連帯保証人として適当でない甲が認めるときは、乙は甲の請求に従い直ちに甲が承諾する者に連帯保証人を変更しなければならない。

5. 連帯保証人が甲もしくは管理会社に対し、身分証明書を提示して、賃料その他本契約に基づいて乙が負担する債務についての不履行の有無およびその額に関する情報の提供を求めたときは、甲もしくは管理会社は当該情報を提供するものとし、乙はこれに異議を述べないものとする。

第23条（乙から連帯保証人への委任）

1. 乙は、連帯保証人に対して次の各号のいずれかに該当した場合に限り、本契約の解除、並びにこの解除にともなう本物件の明渡し、残置物の処理及びこれらに関する一切の権限を委任する。この場合、乙は連帯保証人の行為に対して一切不服を申し立てないほか、甲及び連帯保証人並びに管理者等に対して損害賠償その他の請求をしない。

（1）乙が賃料等の支払いを2ヶ月以上滞納し、または度々延滞した場合で、甲の催促によってもその支払いのない場合

（2）乙が、甲への届出をせずして所在不明のまま（連絡がつかないまま）2ヶ月以上経過したとき

（3）乙が死亡または破産その他の事由により本契約の履行が困難な状況に至ったとき

2. 乙は明け渡し完了するまで前項の委任を解除することはできない。

第24条（駐車場）

1. 駐車場契約については、居住部分の本物件の賃貸借契約と一体不可分の契約とし以下の約定により乙は使用するものとする。

（1）乙は、甲の承諾なくして、駐車場契約を居住部分の賃貸借契約と別個に解除することはできないものとする

（2）居住部分の賃貸借契約が終了した場合、駐車場契約は甲または乙からの何らの意思表示なくして当然に終了するものとする

2. 乙は、次の行為をしてはならない。

（1）本駐車場の一部、または全部につき第三者に駐車場利用権の譲渡、あるいは転貸、または共同で使用してはならない

（2）本駐車場を駐車場以外に使用してはならない

（3）本駐車場、通路部分その他契約場所以外に物置、タイヤ等の物品を置いてはならない

- (4) 甲の承諾なくして契約車両以外の自動車を駐車させてはならない
- 3. 本駐車場の防犯、防火等、保安管理は使用者相互間において自主的に行うこと。
- 4. 本駐車場内において生じた事故、物損、盗難、その他の損害については甲及び管理会社はその責を負わないものとする。
- 5. 本駐車場に第三者が無断駐車を行い、これがために乙の本駐車場の利用が妨げられた場合でも、甲及び管理会社はその責を負わないものとする。
- 6. 乙が車庫証明（車庫保管場所使用承諾書）を必要とする場合、乙は、管理会社に対し頭書（2）に記載の証明書発行事務手数料を支払い、申し出るものとする。
- 7. 駐車車両を変更する場合は、車種・車番・色を必ず管理会社へ連絡すること。
- 8. 駐車場の移動・追加・一部解約は原則として不可とする。事情により行う場合にも、費用負担説明書に定める手数料を支払い書面によって行うものとする。（共同住宅においてすべての方の要望を公平に満たすことができないため原則不可とする）

第25条（自治会）

- 1. 自治会には必ず加入し会則に従い、自治会・家主・管理会社には迷惑をかけるものとする。
- 2. 甲及び管理会社が自治会費の回収・納入を行っている物件の場合、使用細則等に記載の自治会費を規定の期日に管理会社に入金するものとする。尚、回収済み会費（年度先払分含む）は退去による途中脱会等によっても返金しない。
- 3. 班長がある場合、入居者間で責任を持って引き継ぎをすること。期間中に退去する場合は必ず次の方に引き継ぐこと。

第26条（協議）

甲及び乙は、本契約書並びにこの約款に定めがない事項や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。

第27条（訴訟管轄）

本契約に関する訴訟の管轄裁判所を本物件所在地の管轄裁判所と定める。

第28条（その他）

- 1. 本契約成立後、契約期間開始前に乙により解約の申し出があった場合の敷金・賃料等は次の通り精算するものとする。
 - (1) 礼金・仲介料は返還しない
 - (2) 敷金は全額返還する
 - (3) 前家賃のうち、1ヶ月分は返還しない
 - (4) 入室の有無に関わらず約款規定の工事代は徴収する
- 2. 本契約書に記載の連絡先（勤務先含む）には管理会社から連絡が入ることがあることを予め承諾する。

個人情報保護に関する当社の基本姿勢

■株式会社宮崎（以下「当社」という）は、個人情報取り扱い事業者として個人情報保護に係る法令を遵守します。詳細内容は弊社ホームページでご確認いただけます。

■個人情報保護に関する問合せ先

当社の個人情報の取り扱い及び管理についてお問い合わせは下記までお願いします。

個人情報取扱相談窓口：株式会社宮崎管理部電話番号：0594-33-1777