

令和 年 月 日

## 敷金精算における同意書

(実費・**敷引**選択方式)

貸主住所

氏名

代理人住所 太宰府市通古賀3丁目2番5号

氏名

ナガタ地所株式会社

下記物件について建物賃貸借契約を締結するに当り、当該物件退居時における敷金精算について、説明しますので、充分なご理解賜りますようお願いいたします。

### 記

(1) 物件名称			
(2) 物件所在地			
(3) 契約期間	始期	年 月 日 から	
	終期	年 月 日 まで	

(4) 契約方式	実費精算方式	家賃 円	敷金 円
	敷引方式	家賃 円	敷金 円
		敷引額	①退居時家賃の 月分 または②退居時敷金の % ③
	敷金等の精算	入居時にお預かりする敷金は、借主の故意・過失(善管注意義務違反)による建物の破損・汚損や家賃滞納などの契約不履行による損害を担保するための金銭です。したがって、以下の事項が起こった時は、敷金からその損害額を差し引き、残額を返還します。 敷金で充当できないときは不足分を別途請求いたします。 ・借主の善管注意義務違反 ・家賃滞納 ・その他借主の責によって生じた損害	
借主の善管注意義務	借主は居住中の建物の利用にあたっては十分な注意をもって保管する義務があります。また、修繕の必要な箇所を発見された場合は、速やかに貸主又は管理業者に連絡し、応急処置を施すなど被害が最小限に留まるようにしなければなりません。		
<input type="checkbox"/> 実費精算方式	精算方式は実費精算方式です。建物における経年変化及び通常の使用による損耗等の修繕費用は、家賃に含まれていますので、入居時にお預かりする敷金は、退居時に原則全額無利息で借主に返還されます。		
<input type="checkbox"/> 補修費における特約	建物における修繕・修復費用につきましては、借主の善管注意義務違反がなければ、本来貸主の負担となりますが、次の項目に対する修繕・修復費用につきましては、借主の善管注意義務違反の有無に関係なく借主の負担となります。 《不利益条項としての承諾》(費用負担区分表参照)		
<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 畳の表替 <input type="checkbox"/> 襖の張替 <input type="checkbox"/> 障子の張替 <input type="checkbox"/> クロスの張替 <input type="checkbox"/> 退去に伴う清掃(ハウスクリーニング等)		
<input checked="" type="checkbox"/> 敷引方式	精算方式は敷引方式です。敷引額とは、上記①、②又は③の割合の金額を予め定め、退居時に敷金より差し引かれる金銭です。敷引額には経年変化及び通常の使用による損耗分など修繕費用の一部も含まれます。 なお、借主の故意・重過失(善管注意義務違反)による建物の破損・汚損に対する補修費が敷引額を超えた部分の金額を、また、未払い家賃等の債務不履行が存在する場合は敷金から差し引き残額を返還します。なお、不足が生じた場合は別途請求します。		

上記物件につきまして、敷金精算に対する説明を受け、同方式に同意し、本同意書を受領しました。

令和 年 月 日

借受け予定者 住所

氏名

印

# 念 書

令和 年 月 日

私は、別紙賃貸借契約書に基づく家賃等支払については、賃貸人の指定する方法において支払いします。万一支払が遅れた場合には、次の措置をとられても異議は申し立てません。

1. 家賃を1ヶ月以上滞納し、その旨の連絡を怠った場合は催告書の送付、連帯保証人への催告に対して異議は絶対申し上げません。
2. 家賃を2ヶ月以上滞納した場合は、契約の解除と同時に室内への立入り確認及び玄関の鍵を交換すること、並びに強制明渡しをされても異議は絶対申し上げません。
3. さらに建物内にある家財道具等その他の物品一切について、その所有権が私にあるか否かにかかわらず、1ヶ月間貴殿で保管していただき、その後物品等一切の処分については、貴殿に一任し明け渡し精算金に充当して下さい。  
(延滞損害金、督促料、運送及び保管費用は私が負担します。)
4. 連帯保証人は、賃借人と同様の責任を負います。

賃 貸 人 様

賃 借 人 印

連帯保証人 印

連帯保証人 印

[別表 1]

### 費用負担区分表

下記の表は、本契約第15条(入居中の修繕)及び第20条(明渡し及び原状回復)に基づいて、甲及び乙の費用負担の区分を定めています。なお、乙の故意又は過失による汚損・毀損の場合は、下記の表の適用がなく、全額乙の負担となります。

入居期間	1ヵ月以内		6ヶ月以内		1年以内		1年超	
	甲	乙	甲	乙	甲	乙	甲	乙
修理箇所・負担区分	%	%	%	%	%	%	%	%
風呂釜の修理・取替	100		100		100		100	
給湯器の修理・取替	100		100		100		100	
エアコンの修理・取替	100		100		100		100	
電気・ガスコンロの修理・取替	100		100		100		100	
チャイム・インターホンの修理・取替	100		100		100		100	
各種給水・給湯栓のパッキンの取替	100		100			100		100
浴室の消耗部品(ゴム栓、クサリ等)の修理・取替	100			100		100		100
トイレタンク内のボールタップ取替	100		100		100		100	
タンク内のフロートゴム取替	100		100		100		100	
バス、トイレ、流し台の排水のつまり	100			100		100		100
排水の流し蛇腹の取替	100		100		100		100	
水道栓の取替え等	100		100		100		100	
ガラス破損による取替		100		100		100		100
建具の建付調整	100		100		100		100	
換気扇の修理・交換	100		100		100		100	
ガスホース(当初からの備品に限定)	100			100		100		100
流し台、建具の修理	100		100		100		100	
風雨によるベランダ仕切板破損取替	100		100		100		100	
水漏れによる流し台の取替	100		100		100		100	
繊維壁(下地からの落ち)の修理	100		100		100		100	
入居中における玄関及び勝手口の鍵の修理・取替	100		100		100		100	
物件内の各種電球の取替	100			100		100		100

入居期間	1ヵ月以内		6ヶ月以内		1年以内		1年超	
	甲	乙	甲	乙	甲	乙	甲	乙
修理箇所・負担区分	%	%	%	%	%	%	%	%
畳の表・裏がえし		100		100		100		100
畳床の取替	100		100		100		100	
襖・障子の張替		100		100		100		100
襖・障子の枠組み	100		100		100		100	
天井のひび割れ補修	100		100		100		100	
退居に伴う清掃(ハウスクリーニング等)		100		100		100		100

次の項目は、地域の商慣習等にあわせて甲及び乙の負担割合を定めるものとします。

入居期間	6ヶ月以内		1年以内		2年以内		2年超	
	甲	乙	甲	乙	甲	乙	甲	乙
修理箇所・負担区分	%	%	%	%	%	%	%	%
絨毯・カーペット等の補修・取替								
繊維壁・クロス壁等の塗替え・張替え				100		100		100
天井の塗替え・張替え			100		100		100	

#### [注意事項]

- 本別表にあらかじめ記載されている項目であっても、設備のない物件については適用しません。また本別表に記載の無い項目の設備についても乙の故意又は過失による汚損・毀損は乙の費用において修繕するものとします。
- 次に掲げるものは、本契約上、乙の費用において修繕すべき具体例ですので、ご承知おき下さい。
  - タバコのヤニによるクロス等の変色。
  - 落書き、くぎ穴、ネジ穴。
  - 重量物の設置による畳・床等のへこみ。
  - 電気焼け(冷蔵庫の後ろ等)。
  - クロスのカビ。
  - 換気扇の油汚れ。
- クロス等の張替えは部分補修が困難ですので、最低でも面単位又は全面張替えとなります。
- エアコン取付けの際のコンセントの交換、電気ブレーカーのワット数変更は乙の負担となります。また退居時に必ず入居時の状態に戻すこととします。その費用も乙の負担となります。
- 本別表での「修繕費用の目安」は、一般的な賃貸物件を対象とし、平成19年4月1日現在の価格を基準としています。従いまして、対象物件や時の経過による価格変動によって、目安の価格に変動が生じることがありますので、ご了承下さい。

(特約事項)

・本契約に関する下記事項について、乙は確認し承諾した。

① 契約は本契約の目的物の所有者である陶山弘幸と本契約の賃貸人である日本管理センター株式会社との間で2009年3月20日から2044年6月末日の契約期間にて締結された賃貸借契約に基づく転貸借契約であることを乙は確認した。

② 契約に基づく賃貸人の地位が日本管理センター株式会社から本契約の目的物の所有者または賃貸人の指定する第三者に移転する場合は、乙はこれを承諾する。

・1年未満解約の場合は1ヵ月分の賃料に相当する違約金を支払うものとする。

## 誓約書

私は、  
との間で不動産の（売買・賃貸借）契約を予定  
していますが、本契約により（購入・賃借）を予定している

所在の物件について、福岡県暴力団排除条例（平成22年4月1日施行）  
第19条で規定されている、不動産の譲渡等をしようとする者の講ずべき  
措置等に関する内容の条項を尊重し、その責務を果たし、私又は第三者を  
して、暴力団事務所として使用しないことを誓約します。

年 月 日

印

### （確認欄）

上記  
に対し、本契約により（売却・賃貸借）する  
不動産物件を暴力団事務所として使用しないことの意味を確認しました。

年 月 日

印

代理又は媒介業者

\_\_\_\_\_

## 特 約 条 項

### 福岡県暴力団排除条例に基づく特約条項

(禁止行為)

第1条 借主は、当該契約に係る物件を自己又は第三者をして、暴力団の事務所（暴力団の活動の拠点である施設又は施設の区画された部分を言う。以下、同じ。）として使用してはならない。

(無催告解除)

第2条 当該契約における貸主と借主は、福岡県暴力団排除条例（平成22年4月1日施行）第19条3項で規定されている、不動産の譲渡等をしようとする者の講ずべき措置等に関する内容の条項を尊重し、その責務を果たすため、次の各号の一に該当する行為を行った場合には、貸主において、催告をすることなく当該契約を解除することができることを合意した。

- (1) 借主が、自己又は第三者をして、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、提灯等を掲示したとき
- (2) 当該契約締結後、借主が自己又は第三者をして、賃貸借期間中に当該契約に係る物件を暴力団の事務所として使用したことが判明したとき
- (3) 借主が、自己又は第三者をして、当該契約に係る目的物件内及び共用部分等に反復継続して暴力団員を出入りさせたとき

2 前項の規定にかかわらず、次の各号の一に該当する行為を行った場合は、貸主は催告を要せず当該賃貸借契約を解除することができる。

- (1) 当該契約に係る物件の全部又は一部を暴力団員に転貸した場合
- (2) 当該物件の賃借権の全部又は一部を暴力団員に譲渡した場合

3 借主は、貸主が前項の規定に基づき、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。

4 借主は、貸主又は媒介業者が行う、当該契約に係る物件を自己又は第三者をして、暴力団の事務所として使用しないことに関する調査に協力し、貸主又は媒介業者が同調査に必要と判断する資料を提供しなければならない。