

賃貸借契約の特約に関する条文体例

ここに記載されている特約文は、例文です。実際の特約内容に合うように補修正して使います。また、必要により重要事項説明にも使います。

項目		細目		条文体例
A	賃料、敷金、保証金、その他の一時金	1	敷金	敷金は、賃料以外に授受される金銭で、賃貸借契約にもとづく借主の債務（賃料その他）を担保するためのもので、契約終了時に精算されます。
		2	建設協力金	借主は、平成〇〇年〇月〇日までに本契約書第〇条にかかわらず、保証金〇〇〇万円を貸主に無利息で預託するものとします。
		3	めやす賃料	めやす賃料は、賃料、共益費・管理費、敷引金、礼金、更新料を含み、賃料等条件の改定がないものと仮定し、4年間貸借した場合の1ヵ月あたりの金額です。
B	契約期間、更新	1	更新料等	契約更新時には更新料として新賃料の〇ヵ月分を借主は貸主に支払い、〇〇〇賠償保険に再加入することを借主は承諾しました。
		2	更新料の性格	更新料は借主が契約後支払う賃料の一部であります。 ※更新料を設定するときは、建物賃貸借契約において、契約締結の際に、更新料の支払があらかじめ約定されるのが通常となります。
C	契約解除、損害賠償	1	無断不在の措置	借主の無断不在〇ヵ月以上に及ぶ場合、貸主は本契約を解除し、連帯保証人もしくは公正なる立会人を求めて借主の遺留品を任意の場所に保管し、又は売却処分のため、借主の債務に充当することができるものとし、借主はこれを承諾します。
D	設備、施設	1	設備の買取請求	借主は本物件の内装備品を現況のまま使用し、契約終了後は現況のまま残置して譲渡転貸をしないこと、又、借主は自らの費用で設置した設備等の買取りを貸主に請求することはできないことを承諾しました。
		2	修理費負担	既存の備品が使用できなくなった場合、修理等の費用負担は、借主とします。
		3	植栽管理	本物件敷地内の花壇、植木等の維持管理は、借主が行うものとします。（梅、バラ、〇〇〇は伐採不可）

項目		細目		条文例
E	用途・利用の制限	1	利用禁止	建物の共用部分に、物品を置く等して、専用使用してはなりません。
		2	利用禁止	ピアノの持込・使用、石油ストーブの使用を禁止します。
		3	ペット飼育	犬猫等のペットの飼育を厳禁します。
		4	禁煙	本建物内での喫煙をしてはなりません。
		5	カラオケ禁止	本物件はカラオケ及び拡張機の使用を禁止します。
F	引渡し、許認可	1	保健所への届出	本物件で営業予定の〇〇〇については、所管の保健所に届出て、本建物の改造等が必要になるときは事前に貸主の書面による承諾を得なければなりません。
G	原状回復等	1	造作等の許可、原状回復	借主は本物件敷地内への造作物、看板等の設置について貸主の書面による承諾を得て行い、借主の負担において原状に復すことを承諾しました。
		2	ハウスクリーニング	退去時における専門業者によるハウスクリーニング費用は、借主の負担とします。
		3	室内クリーニング	借主は、本契約が終了し、建物を明け渡す際、室内クリーニングについては、貸主の指定業者へ依頼することを承諾しました。
H	その他	1	保険加入	借主は契約時及び更新時、借家人賠償責任担保特約を含む保険に加入することを承諾しました。

「注意事項」

(特約作成について)

- 1) 賃料以外に授受される金員(更新料、敷金、礼金、保証金等)についての特約作成にあたっては、その目的と授受される金員を明記し、後日、借主と紛争にならないように注意してください。
- 2) 原状回復の特約作成については、契約終了時に紛争にならないように注意してください。
- 3) 更新料の特約作成にあたり、上記条文例の利用や修正を行う際は、後日借主と紛争にならないように注意して行ってください。