

## 別紙特約事項

西暦2021年〇〇月〇〇日付締結した下記物件の定期建物貸室転貸借契約において、下記の通り定めるものとします。

住 所：茨城県〇〇〇〇〇〇〇〇〇  
物件名：〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇 〇号室

- 1 連帯保証人は貸主指定の保証会社を利用し、再契約後も同様とする。
- 2 入居後敷地内の維持管理（清掃・除草・除雪等）は借主にて行うものとする。また、借主にて出来ない場合は借主の費用負担で清掃業者に依頼するものとする。
- 3 物件内外の害虫等の駆除費用は借主負担とする。
- 4 借主からの意向により、入居時の畳交換は行わないものとする。
- 5 借主にて物件のリフォーム(エアコンの設置等)を行う際は、貸主へ連絡し許可を得てから行うものとする。
- 6 現在設置されている各居室の照明・エアコンは無償貸出しとし、維持・管理は借主の負担で行うものとする。また、撤去については貸主が行うものとする。
- 7.本件建物における生活面については、下記、本契約記載の内容ならびに社会通念上の一般常識を遵守するものとする(下記は具体例であるが、これらに限られない。)
  - (1)他人の食料(飲料)は、勝手に食べない(飲まない)。
  - (2)共益費から支出して購入した調味料は共用とする。
  - (3)室内はすべて禁煙とする。
  - (4)喫煙は必ず外(または定められた場所)で行い、非喫煙者の迷惑にならないようにする。
  - (5)深夜、もしくは他の住人が寝ている際は、テレビ、ラジオ、DVD や PC、スマートフォン、タブレット、通話などの音量は、他の住人に迷惑にならないよう心がける。
  - (6)郵便物は、気づいた人が回収する。本人の同意がないにも関わらず、他人の郵便物を見たり、封を開けることは犯罪であることを認識し、固く禁止とする。
  - (7)常備薬や持病、障がい等は、入居時に必ず甲に伝えることとする。
  - (8)住居(借室を含む。)への故意・過失による破損、他の住人や共有物等の盗難、破損など重大な問題行為を起こした場合、借主を貸主の判断で強制退去にできる。なお、これは借主の行為に対する告訴や損害賠償請求を免除するものではない。
  - (9)同居する住人、及び貸主や関係者に対する暴力、暴言、DV、もしくはそれに類する行為を起こした場合、借主を貸主の判断で強制退去にできる。なお、これは借主の行為に対する告訴や損害賠償請求を免除するものではない。
  - (10)宿泊をわかない通常の来客を招く場合、出来る限り事前に他の住人に連絡をいれ、状況を確認するものとする。
  - (11)やむを得ない事情での来客又は宿泊に関しては、貸主と住人の総意で判断する。
  - (12)住人の恋愛は自由であるが、節度を持ち他の住人の迷惑にならないよう生活するようにする。例えば、室内で目のやり場に困るような行為や、みだらな行為などは禁止する。
  - (13)特定の宗教や思想の押し付け、ビラの配布、しつこい布教活動をするのは禁止する。
  - (14)テレビ(インターネット、有線等によるものを含む。)、インターネットのオプションサービス並びに固定電話の通話料金など、通信(ネットワーク)費について甲の支払う固定費とは別にかかる費用について、乙は利用した分の費用を自ら負担する。
  - (15)水道光熱費が共益費に含まれている場合であっても、高額な費用が発生するなどの極端な利用を行ったことが認められた場合は、3条の定め通り、乙は利用した分の費用を自ら負担する。
  - (16)上記のほか、貸主との取り決めがある場合はそれらを遵守する。
- 8.借主は下記を確認の上、誓約・注意・遵守する。
  - (1)入居の際は原則として、緊急連絡先、顔写真付身分証明書のコピー(裏表 1 枚ずつ)を甲に提出する。また持病等がある場合その他本覚書に指定される内容や甲が指定する物は入居の際、甲に報告等する。

- (2)学校や仕事の変化(中退や転職など)や体調の変化(持病の悪化など)は甲に早めに伝える。
- (3)入居すると参加できる 連絡グループ(LINE 等)や Dropbox 等、ネット上の各種アカウントについては、貸主の指示に従い利用する。特にプライバシーや機密事項の侵害・漏えいとならないよう注意する。
- (4)本契約は状況に応じて、追記、修正などの変更を行う。本契約を変更する場合は、事前に住人の過半数の同意を得ることとし、同意が得られた時点で本紙に記載されている内容もそれにそって変更されたものとする。この場合、貸主は当該変更点などを住人に何らかの方法で周知させる。なお、住人は、内容が法令・公序良俗に違反せず、また、社会通念上不当なものでなく、正当な理由のない限りは、当該変更を受け入れるものとする。
- (5)上記事項が破られる状況が複数続いた場合、当該住人を甲と他の住人の総意の判断で強制退去にできる。当該住人はこれに異議を述べず、総意に従うものとする。
- (6)家事などの従事、購入物や新規住人の決定についての話し合いなどに関して住人全員が責任を持つものとする。また、住人同士、ある程度寛容であることもその責任に含まれることを借主は事前に理解する。さらにそれらはこれから住人になる可能性のある人やヴァンフォを活用する人(ヴァンフィオには何らかの事情で訪問や宿泊をする人がいます。)にも寛容で柔軟に対応してくれることを貸主は借主に依頼し、借主はこれらを受け入れる。
- (7)前各号以外の道義的責務は、基本的には乙にはないものとする。ただし、本契約その他貸主との取り決めによる法的義務などを負わせないとするものではない。
- 9..本件特約事項は本契約内容を構成し、当該特記事項のいずれか 1 つでも違反した場合、当該違反は定期建物転貸借契約書 第 9 条契約解除事由に該当するものとする。
- 10.運営管理人に任命された場合
- (1)管理人に任命された場合は、乙は甲の指示に従い下記 3 点の運営管理業務を遂行するものとする。
- ・『入居者募集、案内、契約業務代理』  
ホームページ更新、SNS 発信、入居希望者からの連絡対応、契約書取り交わし等
  - ・『入居者管理業務代理』  
家賃回収確認、ゴミ出しや清掃の進捗確認指示出し、入居者同士のトラブルやクレームの受付仲裁(手に余る場合、借主は貸主へ報告し支持を仰ぐ)
  - ・『退去立会及び解約清算業務代理』  
貸主がやむを得ず立会を行えない場合、荷物の搬出や忘れ物等が室内の確認を行い、鍵を回収して立会が円滑に完了するよう調整を行う。借主は借主の指示に従い、退去清算報告書(兼請求書)の発送や電話確認等を行う。
- (2)管理人を解任又は辞任した場合は即時、貸主が指定する家賃が発生するものとし、当月分家賃については即時日割りにて支払うものとし、次月分家賃は当月末日までに支払う物とする。(参考賃料：A 号室 5 万円、B 号室 4 万円、C 号室 3 万円※公租公課諸物価の変動当により、参考賃料は変動する可能性がある)
- 11.ゲストを招き宿泊させる場合や敷地内で営利目的行為を行う場合
- ・ゲストを宿泊させる場合は基本 1,000 円を光熱費(共益費)として納めるものとするが、特殊な事情がある場合、貸主及び入居者が承諾する場合はこの限りではない。
  - ・敷地内で営利目的を行う場合、甲及び入居者全員の承諾を得た上で利用するものとし、売上金の 20%を場所代・光熱費(共益費)として納めるものとするが、特殊な事情がある場合、貸主及び入居者が承諾する場合はこの限りではない。
- 12.『初期事務手数料キャンペーン』適用について
- ・借主は初期事務手数料を無料とする、ただし、7 カ月以内に解約する場合、違約金として乙は甲に対し事務手数料 30,000 円と日割り家賃及び共益費〇〇,000 円、計〇〇,000 円を支払う。
  - ・2021 年〇月〇〇 日～2021 年〇〇月〇〇日までの家賃は無料とする。
- 11.『家賃〇〇,000 円→〇〇,000 円』
- ~~・貸主が指定する運営業務を借主が負担する事により家賃の一部を減額する。ただし、やむを得ない事由で甲が指定する運営業務を行えない場合この限りではない。~~

以上、本契約成立の証として本書 2 通を作成し、貸主、借主各自 1 通を保有する。

西曆 年 月 日

貸主 住所 茨城県つくば市みどりの中央 70-17

氏名 大里 憲哉 ⑩

借主 住所

氏名 ⑩