

契約条項

第1条（契約の締結）

貸主（以下「甲」といいます。）及び借主（以下「乙」といいます。）は、標記示物件（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」という。）を締結します。

第2条（契約期間）

1. 契約期間は標記表示の賃貸借期間とします。
2. 本契約の更新は標記表示の通りとします。
3. 乙は、本条により本契約が更新される場合は、標記表示の更新料・更新手数料を甲に支払うものとします。

第3条（賃料等）

1. 賃料等は、月額賃料等を標記表示のとおりとし、乙は毎月標記表示の毎月支払い金額を甲の指定する方法で支払うものとします。
2. 甲は、公租公課及び経済事情の変動、近隣の賃料と比較して不相当となった場合により必要と認めるときは、契約期間中といえども、1ヶ月の予告期間をもって前項賃料等の改定を請求することが出来ます。
3. 契約の始期又は前項による改定時における1ヶ月に満たない端数の期間にかかわる賃料等はすべてその月の日割り計算によるものとします。なお、解約月の賃料は日割り計算しないものとします。

第4条（敷金及び保証金）

1. 乙は、本契約締結と同時に、本契約に基づく債務を担保とするため敷金又は保証金（以下「敷金」といいます。）として標記表示の金額を甲に預け入れるものとします。
2. 乙は、本物件を明け渡すまでの間、敷金をもって賃料等の債務と相殺することが出来ません。
3. 本物件の明け渡しがあったときは、標記表示の金額を償却するものとします。又、甲は遅延なく、敷金の残額を無利息で乙に返還しなければなりません。ただし、甲は、本物件の明け渡し時に賃料等の滞納、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、当該債務の額を敷金から差し引くことが出来ます。又、支払いは乙が指定する銀行口座とし、その際の振込手数料は乙が負担するものとします。
4. 乙は、敷金に対する債権を第三者に譲渡又は債務の担保の用に供してはなりません。
5. 前条により賃料等の改定があった場合は敷金もこれに準じて改定するものとします。

第5条（延滞料）

乙が、料金の支払いを延滞したときは、支払い期日の翌日から起算して年14.6%（1年を365日とする日割り計算）の延滞料を加算して甲に支払います。

第6条（期間内の解約）

1. 本契約はその賃貸借期間中であっても甲又は乙は解約することが出来ます。解約の申し入れに際しては、甲・乙は各々標記表示の予告期間をもってそれぞれの相手方に書面等により通知しなければなりません。ただし、乙は予告にかえ、翌月末日までの賃料等相当額を甲に支払うことにより、即時解約することが出来ます。なお、乙が解約の通知をしたときは、甲の書面による承諾なくしては、これを撤回若しくは取り消すことが出来ません。
2. 乙が、本契約の賃貸借期間開始前といえども本契約を解約するときは、甲は乙が支払った初期費用を返金しないものとします。
3. 甲は業務上の都合により本物件を他の目的に使用するときは、第1項の通知に従い本契約を解除しても、乙は何等意義を申し立てないものとします。

第7条（明け渡し）

1. 本契約の終了、解約、解除後、乙は速やかに本物件を清掃の上原状回復し明け渡しものとする。通常使用以上の汚破損等がある場合には、乙の費用にてその修繕を行う。乙がこれを怠った場合には甲が代わりに行うが、費用は乙負担とする。
2. 乙が明け渡しをしないときは、甲は甲の指定する者に搬出させるものとします。搬出費、保管費は乙の負担とします。なお、その保管については、乙が一切の責を負うものとします。
3. 乙が明け渡しを遅延した時は、本契約の終了日又は解約日の翌日から明け渡し完了日に至るまでの日額賃料等相当額の使用損害金及び諸料金相当額を甲に支払うものとします。
4. 明け渡しの際、乙は、移転料等名目の如何を問わず金員の請求をすることは出来ないものとします。

第8条（禁止事項）

乙は次の各号に該当する行為をしてはならない。

- （1）動植物、腐敗しやすい物、爆発物、危険物、薬品、産業廃棄物、禁制品、宝石、貴金属類、有価証券、預貯金証券、その他類似のものを持ち込むこと
- （2）本物件内または乙の敷地内での公序良俗に反する行為
- （3）他利用者・近隣住民に迷惑をかける行為
- （4）本物件内での喫煙、火気の使用、保安上・衛生上好ましくない行為

- (5) 本物件内の釘打ち等・シール類の貼付・改造等
- (6) 本物件を第三者に転貸、担保提供、譲渡する事
- (7) 本物件の改造、模様替え又は工作物の設置
- (8) 本物件を住居・店舗・事務所等に使用する事
- (9) 通路に荷物の搬入等とは関係なく車を駐車したり、通路その他のスペースに荷物を放置したりゴミを捨てる事
- (10) その他甲の迷惑となる行為、又は甲が不当と認める行為

第9条（本物件内への立入）

1. 甲は、本物件の保全・衛生・防犯・防災及び管理等の為に必要のある場合、乙の許可なく本物件内に立ち入ることができる。なお、立ち入った場合には、乙へ連絡するものとする。
2. 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の立入を拒否することはできない。
3. 甲は、火災による延焼を防止する必要がある場合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、本物件に立ち入ることができる。この場合において、甲は、乙の承諾を得ずに立ち入ったときは、その旨を乙に通知しなければならない。

第10条（免責等）

甲は、天災地変・事故・火災・盗難・毀損・第三者による不正行為、結露・カビ・虫害・浸水・漏水・湿度温度変化等による損害、その他甲の責のない乙の損害についてその責を負わない。なお、乙と第三者（他利用者）との間で生じたトラブル又は損害賠償問題については、理由の如何を問わずその当事者同士で解決するものとする。

第11条（善管注意義務・損害賠償義務等）

1. 乙は、善良なる管理者の注意をもって本物件（付帯設備を含む）を使用すること。
2. 乙は、特に本物件の火災発生防止に留意すること。
3. 乙は、本契約で定めた禁止事項、別に定める管理規約等を遵守するとともに、甲が本物件の管理上必要な事項をもって保管かつ使用しなければならない。
4. 乙（関係者含む）が故意、過失若しくは前項までに掲げる注意事項に違反し、本物件（付帯設備を含む）を破損、滅失せしめたときは、乙の責任において甲及び第三者に与えた一切の損害を賠償しなければならない。

第12条（反社会的勢力の排除）

1. 甲及び乙は、以下の各号に定める事項につき、表明し、確約します。
自ら又は自らの役員（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います。）が、暴力団、暴力団関係企業、総会屋若しくはこれに準ずる者又はその構成員（以下総称して「反社会的勢力」といいます。）ではないこと。
(1) 反社会的勢力に自己の名義を利用させ、本契約の締結をするものではないこと。
(2) 自ら又は第三者を利用して、次の行為をしないこと。
① 脅迫的な言動又は暴力を用いる行為。
② 偽計又は威力を用いて甲の業務を妨害し、又は信用を毀損する行為。
2. 甲及び乙は、次の各号に掲げる行為を行ってはなりません。
(1) 本物件を反社会的勢力の活動の拠点に供すること。
(2) 本物件又は本物件周辺において、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により、物件利用者等に不安・不快・迷惑を覚えさせること。
3. 甲又は乙は、相手方が第1項の表明、確約に違反した場合、又は第2項に掲げる行為を行った場合、何らの催告なしに本契約を解除することができ、その場合、甲又は乙は当該解除により生じた損害の賠償を求めることができます。

第13条（契約の解除）

1. 甲は、乙が本契約条項又は下記の各号に該当するとき、甲は催告その他何らの手続きを要せず、直ちに本契約を解除することができます。
(1) 賃料等を2ヶ月分滞納したとき。
(2) 本契約の各条項に違背したとき。
(3) 再三の賃料等滞納等により甲との信頼関係を著しく損なったとき。
(4) 本物件、及び、本物件内の物品等に著しい損害を与えたとき。
(5) 第12条の確約に反する事実が判明したとき。
(6) 天災地変・火災、法令・行政指導、その他存続不可能要因が発生し、本物件の利用に支障が生じたとき。
(7) その他本契約の継続が困難であると認められる事情が生じたとき。
2. 乙が、民事再生手続き又は自己破産等、法律に定める手続きを申し立てたときも、申し立て日をもって、甲は、相手方に何らの通告をすることなく、本契約を解除することができます。

3. 本契約の終了・解除後、甲が乙に対して本物件内の物品の引取を催告したにもかかわらず、その期間内に引取がされない場合甲はその物品を任意に処分できる権利を取得する。ただし、その際に要した費用は、すべて乙の負担とする。

第14条（甲の通知義務）

甲は次の各号のいずれかに該当するときは直ちにその旨を書面によって乙に通知しなければなりません。

- （1）賃料等支払方法の変更。
- （2）頭書に記載した管理業者の変更。

第15条（乙の通知義務）

乙は、以下の事項が変更になったときは直ちに甲に届出しなければなりません。

- （1）住所、氏名、電話等が変更になったとき。
- （2）その他、申込情報が変更になったとき。

第16条（消費税）

乙は、法令の定めるところに従い、本物件使用料等について消費税を賦課して支払わなければならない。尚、契約期間中に消費税率の変動があった場合、改正税法執行日以降における変動後の税率により計算した賃料額になる。

第17条（損害賠償）

乙又はその関係者の故意、過失により、本物件（付帯設備を含む）に損害を生じさせたときは、乙は直ちにその損害を賠償しなければならない。

第18条（管轄裁判所）

本契約に関する一切の紛争については、甲の所在地を管轄する裁判所をもって第一審の管轄裁判所とします。

第19条（協議）

甲及び乙は、本契約書に定めがない事項及び本契約書の条項の解釈について疑義が生じた場合は、甲・乙誠意をもって協議し、解決するものとします。

以上