

頭書(7) 再契約に関する事項

--

頭書(8) 特約事項

--

本契約の締結を証するため、本契約書を2通作成し、貸主及び借主が記名押印の上、各自1通を保有する。

平成 年 月 日

甲・貸主	氏名 Ⓜ	TEL
	住所	
乙・借主	氏名 Ⓜ	TEL
	住所	
連帯保証人	氏名 Ⓜ	TEL
	住所	
保証機関	保証会社	
	機関保証を利用する場合に記入して下さい	

	A		B	
宅地建物取引業者	商号又は名称	株式会社エレメントシステム	商号又は名称	
	代表者の氏名	代表取締役社長 代表社名 Ⓜ	代表者の氏名	Ⓜ
	主たる事務所 所在地・TEL	千葉県船橋市山野町 ライオンズマンション 405 047-433-4334	主たる事務所 所在地・TEL	
	免許証番号	国土交通大臣(10)第33333号	免許証番号	()第 号
	免許年月日	平成12年10月5日	免許年月日	年 月 日
宅地建物取引主任者	氏名	テスト主任者 Ⓜ	氏名	Ⓜ
	登録番号	()第 号	登録番号	()第 号
	業務に従事する 事務所名 事務所所在地 TEL	株式会社エレメントシステム 千葉県船橋市山野町 ライオンズマンション 405 047-433-4334	業務に従事する 事務所名 事務所所在地 TEL	

Ⓜは実印

この契約書は、宅地建物取引業法第3条に定められている書面を兼ねています。

契 約 条 項

（契約の締結）

第1条 貸主（以下「甲」という。）及び借主（以下「乙」という。）は、頭書(1)に記載する目的物件（以下「本物件」という。）について、頭書(2)の事業に供することを目的とする借地借家法（以下「法」という。）第38条に定める賃貸借契約（以下「本契約」という。）を以下のとおり締結した。

（契約期間）

第2条 契約期間及び本物件の引渡し時期は、頭書(3)に記載のとおりとする。

- 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ヵ月前までの間（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ヵ月を経過した日に賃貸借は終了する。

（賃料）

第3条 乙は、頭書(4)の記載に従い、賃料を甲に支払わなければならない。

- 2 甲及び乙は、次の各号の一に該当する場合には協議の上、賃料を改定することができる。
 - 一 土地又は建物に対する租税その他の負担の増減により、賃料が不相当となった場合。
 - 二 土地又は建物の価格の上昇又は低下その他の経済事情の変動により、賃料が不相当となった場合。
 - 三 近傍類似の建物の賃料の変動が生じ、賃料が不相当となった場合。
- 3 1ヵ月に満たない期間の賃料は、当該月の日数で日割り計算した額とする。

（共益費）

- 第4条 乙は、階段、廊下等の共用部分の維持管理に必要な光熱費、上下水道使用料、清掃費等（以下「維持管理費」という。）に充てるため、共益費を頭書(4)の記載に従い甲に支払うものとする。
- 2 甲及び乙は、維持管理費の増減により共益費が不相当となったときは、協議の上、共益費を改定することができる。
 - 3 1ヵ月に満たない期間の共益費は、当該月の日数で日割り計算した額とする。

（負担の帰属）

第5条 甲は、本物件に係る公租公課を負担するものとする。

- 2 乙は、電気・ガス・水道・その他専用設備に係る使用料金を負担するものとする。

（敷金）

- 第6条(A) 乙は、本契約から生じる債務の担保として、頭書(4)に記載する敷金を甲に預け入れるものとする。
- 2 乙は、本物件を明け渡すまでの間、敷金をもって賃料、共益費その他の債務と相殺をすることができない。
 - 3 甲は、本物件の明渡しがあったときは、遅滞なく、賃料の滞納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いたその残額を、無利息で、乙に返還しなければならない。
 - 4 前項の規定により乙の債務額を差し引くときは、甲は、敷金の返還とあわせて債務の額の内訳を明示しなければならない。

（保証金）

- 第6条(B) 乙は、本契約から生じる債務の担保として、頭書(4)に記載する保証金を甲に預け入れるものとする。
- 2 乙は、本物件を明け渡すまでの間、保証金をもって賃料、共益費その他の債務と相殺をすることができない。
 - 3 甲はこの契約の解除又は終了により、乙が当該賃貸借物件についてこの契約に定める明渡しその他の義務を完全に履行したことを甲が認めた場合には、遅滞なく第1項の保証金より頭書(4)に記載する額を償却して、無利息で、乙に返還しなければならない。
 - 4 前項の場合において、賃料の滞納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ときには、前項の償却後の金額から当該債務の額を差し引いたその残額を、乙に返還するものとする。
 - 5 前項の規定により乙の債務額を差し引くときは、甲は、保証金の返還とあわせて債務の額の内訳を明示しなければならない。

（反社会的な勢力ではないことの確約）

第7条 甲及び乙は、それぞれ相手方に対し、次の各号に定める事項を確約する。

- 一 自らが、暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第二号に規定する暴力団、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。
- 二 甲又は乙が法人の場合、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。
- 三 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はないこと。
- 四 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 偽計また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。

（禁止又は制限される行為）

- 第8条 乙は、甲の書面による承諾を得ることなく、本物件の全部又は一部につき、賃借権を譲渡し、又は担保の用に供してはならない。
- 2 乙は、甲の書面による承諾を得ることなく、本物件の増築、改築、移転、改造若しくは模様替又は本物件の敷地内における工作物の設置を行なってはならない。
 - 3 乙は、甲の書面による承諾を得ることなく頭書(2)の事業内容を変更してはならない。
 - 4 前3項の場合で甲の承諾を得るときは、乙は、賃料のヵ月分に相当する承諾料を支払うものとする。
 - 5 乙は、本物件の全部又は一部につき、転賃に供してはならない。
 - 6 乙は敷金又は保証金の返還請求権を第三者に譲渡し、又はこれを担保の用に供してはならない。
 - 7 乙は、本物件の使用にあたり、次の各号に掲げる行為を行なってはならない。
 - 一 鉄砲、刀剣類又は爆発性、発火性を有する危険な物品等を製造又は保管すること。
 - 二 大型の金庫、書庫その他の重量の大きな物品等を搬入し又は備え付けること。
 - 三 騒音等の迷惑行為を行うこと。
 - 四 第1項の規定にかかわらず、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、又は担保の用に供すること。
 - 五 本物件を反社会的勢力の事務所その他の活動の拠点に供すること。
 - 六 本物件または本物件の周辺において、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、付近の住民又は通行人に不安を覚えさせること。
 - 七 本物件に反社会的勢力を居住させ、または反復継続して反社会的勢力を出入りさせること。
- 8 乙は、本物件又は建物の共用部分の使用にあたり、甲の書面による承諾を得ることなく、次の各号に掲げる行為を行なってはならない。
 - 一 階段・廊下等共用部分への物品の設置。
 - 二 階段・廊下等共用部分への看板・ポスタ - 等の広告物の掲示。

(乙の管理義務)

第9条 乙は、本物件を善良なる管理者の注意をもって使用する義務を負う。

- 乙は、特に本物件の火災発生防止に留意するものとする。
- 乙は、管理規約・使用細則等を遵守するとともに、甲が本物件管理上必要な事項を乙に通知した場合その事項を遵守しなければならない。
- 契約締結と同時に甲は、乙宛に入居に必要な本物件の鍵を貸与する。乙は、これらの鍵を善良なる管理者の注意をもって保管かつ使用しなければならない。万一紛失又は破損したときは、乙は、直ちに甲に連絡のうえ、甲が新たに設置した鍵の交付を受けるものとする。ただし、新たな鍵の設置費用は乙の負担とする。
- 乙は、鍵の追加設置、交換、複製を甲の承諾なく行なってはならない。

(契約期間中の修繕)

第10条 甲は、第3項の場合を除き、乙が本物件を使用するために必要な修繕を行わなければならない。ただし、乙の故意又は過失により必要となった修繕に要する費用は、乙が負担しなければならない。

- 前項の規定に基づき甲が修繕を行う場合は、甲は、予め、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。
- 乙は、次の各号に掲げる修繕を行わなければならない。
 - 電球、蛍光灯、ヒュ - ズの取替え。
 - その他費用が軽微な修繕。
- 本物件内に破損箇所が生じたとき、乙は、甲に速やかに届け出て確認を得るものとし、その届出が遅れて甲に損害が生じたときは乙は、これを賠償する。

(契約の解除)

第11条 甲は、乙が次に掲げる義務に違反した場合において、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。

- 乙が賃料又は共益費の支払いを___ヶ月以上怠ったとき。
- 乙の故意又は過失により必要となった修繕に要する費用の負担を怠ったとき。
- 甲は、乙が次に掲げる義務に違反した場合において、当該義務違反により本契約を継続することが困難であると認められるに至ったときは、本契約を解除することができる。
 - 本物件を頭書(2)記載の事業以用に供したとき。
 - 第8条(第7項第五号から第七号を除く)又は第9条のいずれかの規定に違反したとき。
 - 入居時に、乙又は連帯保証人について告げた事実的重大な虚偽があったことが判明したとき。
 - その他乙が本契約の各条項に違反したとき。
 - 銀行取引の停止。
 - 破産手続きの開始。
 - 民事再生手続きの開始。
 - 会社更生手続きの開始。
 - 特別清算手続きの開始。
- 甲又は乙の一方について、次のいずれかに該当した場合には、その相手方は、何らかの催告も要せずして、本契約を解除することができる。
 - 第7条の確約に反する事実が判明したとき。
 - 契約締結後に自ら又は役員が反社会的勢力に該当したとき。
- 甲は、乙が第8条第7項第五号から第七号に掲げる行為を行った場合は、何らかの催告も要せずして、本契約を解除することができる。

(乙からの解約)

第12条 乙は、甲に対して___30日___前に解約の申入れを行うことにより、本契約を終了することができる。

- 前項の規定にかかわらず、乙は解約申入れの日から___30日___分の賃料(本契約の解約後の賃料相当額を含む。)を甲に支払うことにより、解約申入れの日から起算して___30日___を経過する日までの間、随時に本契約を終了することができる。

(明渡し及び明渡し時の修繕)

第13条 乙は、明渡し日を10日前までに甲に通知の上、本契約が終了する日までに本物件を明け渡さなければならない。

- 乙は、第1条の規定に基づき本契約が解除された場合にあつては、直ちに本物件を明け渡さなければならない。
- 乙は、明渡しの際、貸与を受けた本物件の鍵(複製した鍵があれば複製全部を含む。)を甲に返還しなければならない。
- 本契約終了時に本物件内に残置された乙の所有物があり、本物件を維持管理するために、緊急やむをえない事情がある時は、乙がその時点でこれを放棄したものとみなし、甲はこれを必要な範囲で任意に処分し、その処分に要した費用を乙に請求することができる。
- 本物件の明渡し時において、乙は、本物件内に乙が設置した造作・設備等を撤去し、本物件の変更箇所及び本物件に生じた汚損、損傷箇所を全て修復して、本物件を引き渡し当初の原状に復せしめなければならない。
- 乙が明渡しを遅延したときは、乙は、甲に対して、賃貸借契約が解除された日又は消滅した日の翌日から明渡し完了の日までの間の賃料の倍額に相当する損害金を支払わなければならない。

(立入り)

第14条 甲は、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、本物件に立ち入ることができる。

- 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りを拒否することはできない。
- 本契約終了後において、本物件を賃借しようとする者又は本物件を譲り受けようとする者が本物件の確認をするときは、甲及び物件の確認をする者は、あらかじめ乙の承諾を得て、本物件内に立ち入ることができる。
- 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、その旨を乙に通知しなければならない。

(甲の通知義務)

第15条 甲は次の各号の一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らない。

- 賃料等支払い方法の変更。
- 頭書(6)に記載した管理業者の変更。

(乙の通知義務)

第16条 乙又は連帯保証人は、各号の一に該当するときは、直ちにその旨を書面によって甲に通知しなければならない。

- 長期に休業するとき。
- 連帯保証人の住所、氏名、緊急の連絡先その他の変更。
- 連帯保証人の死亡又は解散。

(延滞損害金)

第17条 乙は、本契約より生じる金銭債務の支払いを遅滞したときは、年(365日あたり)14.6%の割合による延滞損害金を支払うものとする。

(連帯保証人)

第18条(A) 連帯保証人は、乙と連帯して、本契約から生じる乙の債務を負担するものとする。

(保証)

第18条 (B) 本契約は、保証会社 が提供する機関保証(以下、機関保証)により、乙の債務を担保するものとする。

- 2 機関保証の内容については別に定めるところによるものとし、甲及び乙は、本契約と同時に同保証を利用するために必要な手続きを採らなければならない。
- 3 乙が前項の手続きを採らない場合その他乙の責に帰すべき事由により機関保証が利用できない場合は、本契約は成立しないものとする。ただし、乙は、頭書(3)記載の契約の始期から本物件を明渡すまでの間の賃料相当額を負担しなければならない。
- 4 前項本文の場合において、甲乙間の合意により別に連帯保証人を立てることとした場合には、前項の規定にかかわらず、甲と連帯保証人との間で連帯保証契約が成立したことをもって、頭書(3)記載の契約の始期に本契約が有効に成立したものとみなす。
- 5 前項の連帯保証人は、乙と連帯して、本契約から生じる乙の債務を負担するものとする。

(再契約)

- 第19条 甲は、再契約の意向があるときは、第2条第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。
- 2 再契約をした場合には、第13条の規定は適用しない。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、再契約に係る賃貸借が終了する日までに行うものとし、敷金の返還については、明渡しがあったものとして、第6条第3項に規定するところによる。

(免責)

第20条 地震、火災、風水害等の災害、盗難等その他不可抗力と認められる事故、又は、甲若しくは乙の責によらない電気、ガス、給排水等の設備の故障によって生じた甲又は乙の損害について、甲又は乙は互いにその責を負わないものとする。

(協議)

第21条 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。

(合意管轄裁判所)

第22条 本契約に起因する紛争に関し、訴訟を提起する必要があるときは、本物件の所在地を管轄する地方(簡易)裁判所を第一審管轄裁判所とする。

(特約事項)

第23条 特約事項については、頭書(8)に記載するとおりとする。

以 上