

頭書(7) 更新に関する事項

--

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所在地 T E L	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所在地 T E L	

㊟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。

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。

5 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。

（原状の変更）

第10条 乙が、本物件を頭書(2)の事業内容に従い使用する上で必要な模様替え、付属施設の設置等をする場合には、あらかじめ甲の承諾を得た上で甲の指示に従い施工するものとし、その費用は乙が負担するものとする。

2 前項の工事により法令による設備の新規改善の必要が生じた場合、その費用は乙が負担するものとする。

（契約期間中の修繕）

第11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。

2 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。

3 乙は、次の各号に掲げる修繕を行わなければならない。

- 一 電球、蛍光灯、ヒュ - ズの取替え。
- 二 その他費用が軽微な修繕。

4 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12条 甲は、乙が次の各号に該当した場合において、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。

- 一 乙が賃料又は共益費の支払いを____ヶ月以上怠ったとき。
- 二 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。

2 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。

- 一 本物件を頭書(2)記載の事業以外の用に供したとき。
- 二 第8条(第7項第五号から第七号を除く)又は第10条の規定に違反したとき。
- 三 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。
- 四 その他乙が本契約の各条項に違反したとき。
- 五 銀行取引の停止。
- 六 破産手続きの開始。
- 七 民事再生手続きの開始。
- 八 会社更生手続きの開始。
- 九 特別清算手続きの開始。

3 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、何らの催告も要せずして、本契約を解除することができる。

- 一 第7条の確約に反する事実が判明したとき。
- 二 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。

4 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13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。

2 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14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。

2 乙は、第12条の規定に基づき本契約が解除された場合にあっては、直ちに本物件を明け渡さなければならない。

3 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。

4 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、緊急やむを得ない事情があるときは、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。

5 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、損傷箇所をすべて修復して、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。

6 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15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。

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りを拒否することはできない。

3 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。

4 甲は、火災による延焼を防止する必要がある場合、何ら連絡なく一定期間本物件を不在にし本物件内及び本物件が所在する建物等の保存等に支障が生じるおそれ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、乙の承諾を得ずに立入ったときは、その旨を乙に通知しなければならない。

（甲の通知義務）

第16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。

- 一 賃料等支払い方法の変更。
- 二 頭書(6)に記載した管理業者の変更。

（乙の通知義務）

第17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。

- 一 乙が本契約締結当時の名称変更、合併、営業目的の重大な変更があるとき。ただし、当該行為が賃借権の譲渡と評価できるときは、第8条1項の定めに従うものとする。
- 二 長期に休業するとき。
- 三 連帯保証人の住所、氏名、緊急の連絡先その他の変更。
- 四 連帯保証人の死亡又は解散。

（延滞損害金）

第18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)14.0%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19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19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。

(免責)

- 第20条 地震、火災、風水害等の災害、盗難、停電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