

頭書(8) 更新に関する事項

--

頭書(9) 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。

令和 年 月 日

甲・貸主	氏名 テストオーナー ㊟	
	住所 千葉県船橋市山野町 63-1-405 ライオンズマンション	
乙・借主	氏名 ㊟	TEL
	住所	
丙・連帯保証人	氏名 ㊟	TEL
	住所	
	極度額	100,000 円

	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 代表 氏名 ㊟	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 63-1	主たる事務所 所在地・TEL	
	免許証番号	() 第 号	免許証番号	() 第 号
	免許年月日	年 月 日	免許年月日	年 月 日
宅 地 建 物 取 引 士	氏 名	TES取引士 ㊟	氏 名	㊟
	登録番号	(茨木県) 第 0123号	登録番号	() 第 号
	業務に従事する 事務所名 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 63-1	業務に従事する 事務所名 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。

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 甲及び乙は、頭書 (8) の記載に従い、協議の上、本契約を更新することができる。

(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、次の各号のいずれか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 近傍同種の建物の賃料に比較し、賃料が不相当となった場合。

3 1 ヶ月に満たない期間の賃料は、当該月の日数で日割計算した額とする。

4 賃料に賦課される消費税及び地方消費税は、乙の負担とし、その支払時期及び支払方法は、頭書 (4) の記載に従うものとする。なお、契約期間中に税制改正があった場合は、改正後の税額によるものとする。

(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 ヶ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。

4 共益費に賦課される消費税及び地方消費税は、乙の負担とし、その支払時期及び支払方法は、頭書 (4) の記載に従うものとする。なお、契約期間中に税制改正があった場合は、改正後の税額によるものとする。

(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。

3 乙は、第 2 条第 1 項に定める契約期間中、乙の負担で、乙の什器備品等に対する火災保険 (借家人賠償保険) に加入するものとする。

4 乙は、頭書 (2) 記載の営業目的に従い使用することにより、法令上設備の新設や改善等が必要となる場合には、これに要する費用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 甲は、乙が本契約から生じる債務を履行しないときは、敷金をその債務の弁済に充てることができる。この場合において乙は、本物件を明け渡すまでの間、敷金をもって当該債務の弁済に充てることができない。

3 賃料が増額された場合、乙は、頭書 (4) に記載する月数相当分の新賃料額と旧賃料額との差額を、敷金に補填するものとする。

4 甲は、明渡しまでに生じた本契約から生じる乙の一切の債務を敷金から充当し、なお残額がある場合には、本物件の明渡し後、遅滞なく、その残額を乙に返還しなければならない。

5 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交付するものとする。

2 甲は、乙が本契約から生じる債務を履行しないときは、保証金をその債務の弁済に充てることができる。この場合において乙は、本物件を明け渡すまでの間、保証金をもって当該債務の弁済に充てることができない。

3 賃料が増額された場合、乙は、頭書 (4) に記載する月数相当分の新賃料額と旧賃料額との差額を、保証金に補填するものとする。

4 甲は、保証金から頭書 (4) に記載する償却分を差し引き、さらに明渡しまでに生じた本契約上の乙の一切の債務を控除しなお残額がある場合には、本物件の明渡し後、遅滞なく、その残額を乙に返還しなければならない。

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 7 7 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。

2 乙は、甲の承諾の有無にかかわらず、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、又は転貸してはならない。

(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) に記載する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 ヶ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、転貸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及びこれらに準じる近隣に迷惑をかける一切の行為を行ってはならない。

- 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を置くこと。

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。

2 乙は、特に本物件の火災発生防止に留意するものとする。

3 乙は、管理規約使用細則等を遵守するとともに、甲が本物件の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。

4 契約締結と同時に甲は、乙に対し入室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、直ちに甲に連絡の上、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。

5 乙は、鍵の追加設置、交換、又は複製を甲の承諾なく行ってはならない。

(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、附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うえで、甲の指示に従い施工し、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上設備の新設、改善等が必要となった場合も同様とする。

(契約期間中の修繕)

第11条 甲は、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。この場合の修繕に要する費用は、乙の責めに帰すべき事由により必要となった修繕については、乙が負担し、その他の修繕については甲が負担するものとする。

2 前項の規定に基づき甲が修繕を行う場合は、甲は、あらかじめ、その旨を乙に通知しなければならない。この場合に、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、本物件内に破損箇所が生じたときは、甲にその旨を速やかに通知し修繕の必要について協議するものとする。その通知が遅れて甲に損害が生じたときは、乙は、これを賠償する。

4 前項の規定による通知が行われた場合において、修繕の必要が認められるにもかかわらず、甲が正当な理由なく修繕を実施しないときは、乙は自ら修繕をすることができる。この場合の修繕に要する費用は、第1項に準ずるものとする。

5 乙は、次の各号に掲げる修繕は、甲への通知及び承諾を要することなく、自らの負担において行う事ができる。

一 電球、蛍光灯、ヒュ - ズ、LED照明の取替え。

二 その他費用が軽微な修繕。

(契約の解除)

第12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。

一 乙が賃料又は共益費の支払義務を____ヶ月以上怠ったとき。

二 乙の責めに帰すべき事由により必要となった修繕に要する費用の負担義務を怠ったとき。

2 甲は、乙が第一号から第四号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ずに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。乙に第五号から第九号に掲げる事情が生じた場合も同様とする。

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9条の規定に違反したとき。

三 入室時に、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7条第2項に規程する義務に違反した場合又は第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、

本契約を解約することができる。

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__分の賃料又は賃料相当額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、随時に本契約を解約することができる。

(一部滅失等による賃料の減額等)

第14条 本物件の一部が滅失その他の事由により使用できなくなった場合において、それが乙の責めに帰すべき事由によらないときは甲及び乙は、その使用できなくなった部分の割合に応じて賃料減額の要否や程度、期間、賃料の減額に代替する方法その他必要な事項について協議するものとする。この場合において、賃料を減額するときは、その使用できなくなった部分の割合に応じるものとする。

2 本物件の一部が滅失その他の事由により使用できなくなった場合において、残存する部分のみでは乙が賃借した目的を達することができないときは、乙は、本契約を解除することができる。

(契約の終了)

第15条 本契約は、本物件の全部が滅失その他の事由により使用できなくなった場合には、これによって終了する。

(明渡し)

第16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つては、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を甲に返還し、複製した鍵は甲に引き渡さなければならない。

4 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。

(明渡し時の原状回復)

第17条 本物件の明渡し時において、乙は、通常の使用に伴い生じた本物件の損耗及び本物件の経年劣化を除き、本物件を原状回復しなければならない。ただし、自然災害等乙の責めに帰することができない事由により生じたものについては、原状回復を要しない。

2 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・設備等を撤去するものとする。

(立入り)

第18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 解約申入れ後において、本契約が終了した後に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19条 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20条 乙又は連帯保証人は、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条第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。
- 五 連帯保証人の破産開始決定等連帯保証人として要求される能力又は資力を失ったとき。

（延滞損害金）

第21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。

（乙の債務の担保）

第22条 本契約においては、頭書（7）に記載する方法により、乙の債務を担保する。

2 頭書（7）で「連帯保証人」にチェックがある場合には、次の各号の定めによるものとする。

- 一 頭書（7）記載の連帯保証人（以下本項において「丙」という。）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。本契約が更新された場合においても、同様とする。
- 二 前号の丙の負担は、頭書（7）及び記名押印欄に記載する極度額を限度とする。
- 三 丙が負担する債務の元本は、次のいずれかに該当するときは、確定するものとする。
 - ア 甲が、丙の財産について、賃料その他の本契約により生じる乙の金銭の支払を目的とする債権についての強制執行又は担保権の実行を申し立てたとき。ただし強制執行又は担保権の実行の開始があったときに限る。
 - イ 丙が破産手続き開始決定を受けたとき。
 - ウ 乙又は丙が死亡したとき。

四 前号に規定する場合又は丙が連帯保証人として要求される能力又は資力を失ったときは、第20条の規定に基づき乙（前号ウの乙が死亡したときは乙の相続人）は直ちにその旨を甲に通知するとともに、甲の承諾する新たな連帯保証人に保証委託するものとする。

五 前号の場合において新たに甲との間で連帯保証契約を締結した連帯保証人は、第一号に定める義務を負うものとする。

六 丙の請求があったときは、甲は、丙に対し、遅滞なく、賃料及び共益費等の支払状況や滞納金の額、損害賠償の額等、乙の全ての債務の額等に関する情報を提供しなければならない。

七 乙は、本契約の締結に先立ち、丙に対し、次に掲げる事項に関する情報を提供したことを、甲に対し確約する。

- ア 乙の財産及び収支の状況。
- イ 本契約から生じる乙の債務以外に負担している債務の有無並びにその額及び履行状況。
- ウ 本契約から生じる乙の債務の担保として他に提供し、又は提供しようとするものがあるときは、その旨及びその内容。

3 頭書（7）で「家賃債務保証会社の提供する保証」にチェックがある場合には、次の各号の定めによるものとする。

- 一 頭書（7）記載の家賃債務保証会社が提供する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とらなければならない。
- 二 乙が前号の手続きをとらない場合その他乙の責に帰すべき事由により前号に定める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損害金を負担しなければならない。
- 三 前号本文の場合において、別に連帯保証人を立てることにより契約を成立させることを甲乙間で合意した場合には、前号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。

（免責）

第23条 地震、火災、風水害等の災害、盗難等その他甲乙双方の責めに帰さない事由又は不可抗力と認められる事故（第15条の場合を含む。）、又は、甲若しくは乙の責めによらない電気、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めを負わないものとする。

（協議）

第24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25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1審管轄裁判所とする。

（特約事項）

第26条 前条までの規定以外の更新に関する事項及び特約事項については、頭書（8）又は（9）記載のとおりとする。

以 上