

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	
乙・借主 (法人の場合)	商号	TEL
	代表者名 ㊟	
	住所	
乙・借主 (個人の場合)	氏名 ㊟	TEL
	住所	
丙・連帯保証人	氏名 ㊟	TEL
	住所	
	極度額	

宅地建物 取引業者	商号(名称)	代表者 ㊟
	事務所所在地	TEL
宅地建物取引士	氏名 風間	登録番号(千葉県)第 1234567 号
	業務に従事する事務所	エレメントハイツA
宅地建物 取引業者	商号(名称)	代表者 ㊟
	事務所所在地	
宅地建物取引士	氏名	登録番号()第 号
	業務に従事する事務所	

※㊟は実印

契約条項

(契約の締結)

第1条 貸主(以下「甲」という。)&借主(以下「乙」という。)&は、頭書(1)に記載する駐車場の指定場所(以下「本物件」という。)&について、頭書(2)の車両の駐車場として使用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)記載のとおりとする。

2 甲及び乙は、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(駐車場使用料)を甲に支払わなければならない。

2 甲及び乙は、次の各号に定める事由が生じたときは、協議の上、賃料を改定することができる。

- 一 頭書(1)記載の駐車場又は当該駐車場が存する土地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 頭書(1)記載の駐車場が存する土地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 近傍同種の駐車場の賃料の変動が生じ、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、1ヶ月を30日として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。

(敷金)

第4条 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、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差し引き、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。

(反社会的勢力ではないことの確約)

第5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 偽計又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6条 乙は、本物件の全部又は一部につき、賃借権を譲渡し、又は転貸してはならない。

- 2 乙は、甲の書面による承諾を得ることなく、本物件の改造、模様替又は工作物の設置を行ってはならない。
- 3 乙は、本物件の使用にあたり、次の各号に掲げる行為を行ってはならない。ただし第一号から第三号までについては、甲の書面による承諾がある場合はこの限りではない。

- 一 本物件に、頭書(2)に記載する車両以外の車両を駐車すること
- 二 本物件に、乙以外が所有する物品を置くこと
- 三 頭書(1)記載の駐車場内の本物件以外の場所に、頭書(2)に記載する車両を駐車し、又は物品を置くこと
- 四 頭書(1)記載の駐車場内において有害、危険若しくは近隣の迷惑となる行為をすること
- 五 本物件を反社会的勢力の事務所の駐車場に供すること
- 六 頭書(1)記載の駐車場又はこれらの周辺において、著しく粗野若しくは乱暴な言動を行い、又は威嚇を示すことにより、付近の住民又は通行人に不安を覚えさせること
- 七 本物件を反復継続して反社会的勢力に利用させること

(乙の管理義務)

第7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。本物件を使用するために必要な範囲で、頭書(1)記載の駐車場の本物件以外の場所又は設備を使用する場合も同様とする。

(契約期間中の修繕)

- 第8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。この場合において、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、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、甲の承諾を得ることなく、費用が軽微な修繕につき自らの負担において行うことができる。

(契約の解除)

- 第9条 次の各号のいずれかに掲げる事由が乙に存する場合において、甲が相当の期間を定めて当該事由に係る義務の履行を乙に対し催告したにもかかわらず、乙がその期間内に当該義務を履行しないときは、甲は、本契約を解除することができる。ただし、本契約における当事者間の信頼関係が未だ損なわれていないと認められるときは、この限りではない。
 - 一 第3条第1項に規定する賃料の支払を 3 ヶ月以上怠ったとき
 - 二 第6条第1項に違反して、本物件の全部又は一部を譲渡し、又は転貸したとき
 - 三 第6条第2項に違反して、本物件の改造又は工作物の設置を行ったとき
 - 四 第6条第3項(第五号から第七号までを除く)に規定する義務のいずれかの規定に違反したとき
 - 五 その他本契約の規定に違反する行為があったとき
- 2 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5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。
- 3 甲は、乙が第6条第3項第三号から第五号に掲げる行為を行った場合は、何らの催告もせずして、本契約を解除することができる。

(解約)

- 第10条 甲又は乙は、相手方に対して少なくとも 1 ヶ月 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 2 ヶ月 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 2 ヶ月 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)

第11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車両を撤去し、本物件を原状に復し明け渡さなければならない。

2 乙は、第9条の規定に基づき本契約が解除された場合にあっては、直ちに車両を撤去し、本物件を原状に復し明け渡さなければならない。

3 乙が明渡しを遅延したときは、乙は、甲に対して、本契約が終了した日の翌日から明渡し完了の日まで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12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。

(通知義務)

第13条 甲又は乙は、次の各号のいずれかに該当することとなった場合は、直ちに、その旨を本契約の相手方书面により通知しなければならない。

- 一 氏名若しくは名称、代表者又は住所若しくは主たる事業所の所在地を変更したとき
- 二 合併又は分割が行われたとき

2 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 賃料等支払方法の変更
- 二 頭書(5)に記載した管理業者の変更

3 乙又は連帯保証人は、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甲に通知しなければならない。

- 一 1ヶ月以上の不使用
- 二 連帯保証人の住所又は所在地・氏名・緊急の連絡先・その他の変更
- 三 連帯保証人の死亡又は解散
- 四 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14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。

(乙の債務の担保)

第15条 本契約においては、頭書(6)に記載する方法により、乙の債務を担保する。

2 頭書(6)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(6)記載の連帯保証人(以下「丙」という)は、乙と連帯して、本契約から生じる一切の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 丙が個人であるときには、前号の丙の負担は、頭書(6)及び記名押印欄に記載する極度額を限度とする
- 三 丙が個人であるときには、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に、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手続の開始があったときに限る
 - イ 丙が、破産手続開始の決定を受けたとき
 - 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若しくは資力を失った場合は、第13条の規定に基づき乙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又は家賃債務保証業者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

3 頭書(6)で「家賃債務保証業者の提供する保証」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(6)記載の家賃債務保証業者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け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

(賠償責任)

第16条 乙又はその関係者の責めに帰すべき事由により、甲の設備、造作、駐車場の他の自動車等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。

(免責事項)

第17条 甲は、甲の過失なく駐車場で生じた自動車の盗難、衝突、破損、人身事故、火災・天災による事故被害に対してその責任を負わないものとする。

(協議)

第18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19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。

(更新に関する事項及び特約事項)

第20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(7)又は(8)記載のとおりとする。