

(賃貸借物件)

第1条 貸主（以下「甲」という。）は、標記の契約要項表（以下「要項表」という。）記載及び添付図面表示の本建物の賃貸借室（以下「本物件」という。）を借主（以下「乙」という。）に賃貸し、乙はこれを賃借するものとする。

(使用目的)

第2条 乙は本物件を要項表記載の使用目的にて使用するものとし、他の目的に使用してはならない。

(賃貸借契約期間と延長)

第3条 賃貸借契約期間は要項表記載のとおりとする。但し、この契約期間満了の6ヶ月前までに、甲・乙のいずれもが別段の意思表示をしないときには、賃貸借契約期間の満了時における契約内容と同一の内容にて更に1年間延長するものとする。

- 2 その後の契約期間満了においても、前項但書と同様とする。
- 3 乙が要項表記載の賃貸借期間の満了日前に解約退去する場合、期間満了日までの不足する期間の賃料及び共益費を甲に支払うものとする。

(賃料)

第4条 賃料は、要項表記載のとおりとし、乙は毎月末日までに翌月分を甲に振込送金する方法により支払う（振込費用は乙の負担とする。）。但し、1ヶ月とは毎月1日からその月の末日までを指すものとし、1ヶ月に満たない端数を生じたときは、その月の日数によって日割計算する。

- 2 前項の金額には消費税及び地方消費税を含まないものとし、乙は別途消費税及び地方消費税相当額を賃料と同時に前項と同一方法により支払うものとする。
- 3 第1項の規定にかかわらず、物価の変動・土地建物に対する公租公課その他税金・経費の増加・近隣土地建物賃料の変動、本建物の改造・改築、設備の新設・更新・改良その他経済情勢の変動等に基づく事情により、当該賃料が不相当になったときは、これを改訂するものとする。

(維持管理費等)

第5条 維持管理費は、要項表記載のとおりとし、乙は維持管理費を賃料と同一の支払方法により支払うものとする。但し、1ヶ月とは毎月1日からその月の末日までを指すものとし、1ヶ月に満たない端数を生じたときはその月の日数によって日割計算するものとする。

- 2 前項の金額には消費税及び地方消費税を含まないものとし、乙は別途消費税及び地方消費税相当額を維持管理費と同時に前項と同一方法により支払うものとする。

- 2 本物件の賃借権の全部または一部を譲渡（代表者の変更、株式譲渡等経営主体の実質的な変更と認められるものを含む）、またはこれらを担保の用に供すること
- 3 本物件を転貸（共同使用、一時的に本物件の全部または一部を営業行為で貸し出すこと、いわゆる民泊その他のシェアリングサービスを含む）または使用貸借をなして第三者に使用させ、または乙以外の在室名義を表示すること
- 4 本物件および付帯設備に基づく一切の権利（敷金返還請求権を含む。）について、第三者に譲渡し、または担保の用に供すること
- 5 付帯設備を本物件以外の場所に持ち出すこと
- 6 本物件を居住の用に供すること、またはこれに類似する行為
- 7 本物件内の外窓ガラス（専用部外と面している窓ガラス）にポスター・ビラ等を貼付すること及びこれらに類似する行為
- 8 共用部分等に看板を設置すること、またはポスター・ビラ等を貼付すること及びこれらに類似する行為
- 9 甲の承諾なしに本物件の増築・改築・改造または敷地内における工作物の設置等を行うこと、または本物件の同一性を変え、もしくは現状の本質を変更する行為を行うこと
- 10 ペットその他動物の持ち込み、飼育等を行うこと
- 11 違法もしくは公序良俗に反する勧誘・販売活動もしくは振り込め詐欺等の特殊詐欺を行い、またはその拠点とすること
- 12 銃砲・刀剣類・爆発性、発火性を有する危険な物品、有毒物の製造、持ち込み、保管をすること
- 13 覚醒剤、麻薬、危険ドラッグ(薬事法第2条第14項に規定する指定薬物)等、興奮、幻覚、陶酔等の作用を人の精神に及ぼすおそれがある物を製造、販売、使用、所持すること
- 14 反社会的勢力の事務所、その他の活動拠点として使用し、もしくは第三者をして反社会的勢力の活動拠点として使用させること
- 15 本物件内および共用部分に、反社会的勢力であることを感知させる名称、看板等を掲示すること
- 16 本物件に反社会的勢力を居住させ、または反復継続して、反社会的勢力を立ち入らせること
- 17 本物件および本物件の近隣において、粗野、粗暴等の行為をなして、近隣者および他の入居者・管理者に不安感、不快感や迷惑を与えること
- 18 公序良俗に反する行為、本物件に損害を与える行為、本物件の管理に支障を及ぼす行為、近隣への迷惑となる行為、もしくはそれらのおそれのある行為、その他本契約または館内規則等で禁止されている行為をなすこと
- 19 本建物の維持管理に支障となる行為
- 20 その他上記行為に類する一切の行為

(内部造作工事等)

第8条 乙は、予め甲に申し出て、甲の書面による承諾を得た場合に限り、甲の承認した方法で次の行為をなすことができる。なお、乙が甲の事前の承諾を得ないで次の行為を実施した場合には、乙は速やかに原状回復しなければならず、また甲が任意に乙の費用負担にて原状回復しても何ら異議をとなえないものとする。

- ① 本物件内に造作（間仕切りを含む）を新設し、または変更・移設・撤去する行為
- ② 本物件に係る模様替（壁・天井・床等の塗装替を含む）、または設備等の新設・移動・撤去・取替・その他原状を変更する行為
- ③ 本物件内への金庫等の重量物の搬入設置、または移転
- ④ 本物件内への電気容量の大きい機器の設置、または移転
- ⑤ 本物件の扉への文字書き。

2 前項の工事は原則として、甲または甲の指定人にて設計監理及び工事を行うものとし、その費用は乙の負担とする。

3 第1項の造作等の管理責任は乙が負うものとし、この造作に起因して、甲または第三者に損害を与えた場合には、乙がその損害を賠償する責を負うものとする。

(修繕)

第9条 乙は、本物件の躯体または付属設備に修繕を要する箇所が生じたときは、速やかにその旨を甲に通知するとともに、甲の指示に従わなければならない。この通知を怠り、または遅延したことによって、本物件及び建物等に損害を及ぼしたときは、乙はその損害の全部を賠償しなければならない。当該修繕が乙の責に帰すべき事由に起因するものでないときは、甲の負担にて修繕を行うものとする。

2 乙の故意・過失及び通常の使用方法を超える使用など、修繕が乙の責に帰すべき事由に起因する場合（この場合の修繕費用は乙の負担とする。）といえども、乙は甲の了解を得たうえで、甲の指示に従って修繕を行うものとする。

3 前項の規定にかかわらず、入居期間中における自然損耗・経年劣化または通常損耗であっても、次の各号に定める修繕については、乙が自らの費用負担において修繕を行うものとし、この場合には原則として甲の指定する者により工事を行うものとする。

- ① 本物件内の電管球・蛍光灯・ヒューズの破損・汚損・取替え
- ② トイレ・流し台等の排水の水回りの水垢・カビ等、その清掃・手入れを怠った結果生じた汚損の清掃・補修、給水・排水栓（パッキン）の交換
- ③ 電池・消耗品の取り換え・交換
- ④ ブラインド・壁・天井・床・カーペット・ガラス等に関する修繕（塗装替を含む）
- ⑤ 乙の設置した造作設備の修繕

- ⑥ 乙が甲の承諾を得て本物件の仕様等を変更した場合におけるその変更部分に係る修繕
 - ⑦ その他費用が軽微な修繕
- 5 乙または乙の代理人・使用人・請負人・訪問者その他関係者等の故意または過失により、本建物または本建物の設備に損害を与えたときは、乙は遅滞なく甲に連絡するとともに、乙の費用と責任において一切の損害の賠償をしなければならない。
 - 6 修繕を必要とする原因が甲乙いずれにあるかが不明の場合の費用負担については、予め甲が乙と協議するものとする。
 - 7 甲が修繕を行う場合は、甲は予め乙に通知するものとし、乙は正当な理由がある場合を除き、甲が行う修繕について認容し協力する義務を負い、当該修繕の実施を拒否することはできない。
 - 8 乙が甲による修繕を拒否した場合、乙はこれにより生じた損害について甲に賠償請求することはできず、また、修繕されていないことを理由に、甲への賃料等の支払を拒否することはできない。
 - 9 第1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かつ相当の期間内に修繕を実施しないときは、乙は自ら本物件の使用及び収益に必要な修繕を行うことができる。この場合、乙は甲に対し修繕箇所、修繕の必要性、修繕方法及び修繕見積金額を明示した書面の交付をもって事前に通知した上で、甲から当該修繕について承諾を得たときに限り修繕をすることができるものとする。
 - 10 乙が前項の規定に従い修繕をした場合、甲に対し、甲が承諾した金額の費用償還請求をすることができるものとする。

(一部滅失等による賃料の減額等)

- 第10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り、通常の使用ができなくなった場合において、それが乙の責めに帰することができない事由によるものであるときは、賃料は、その使用できなくなった部分の割合に応じて、減額されるものとする。この場合において、甲及び乙は、減額の程度、期間その他必要な事項について協議するものとする。
- 2 本物件の一部について、使用収益ができなくなった場合には、乙は、その事実発生を知った日の翌日までに甲に通知しなければならない。
 - 3 乙は、本物件の一部が使用収益できなくなった場合には、直ちに、その時の状況を写真、書面にて記録し、甲に交付するものとする。
 - 4 乙が本条第2項の通知を怠ったことにより甲に損害が発生した場合には、乙は甲に対し損害賠償義務を負うものとする。

(公租公課の負担)

第11条 乙が付加した諸造作・設備に賦課される不動産取得税・固定資産税等の公租公課は、宛名名義の如何にかかわらず、乙がこれを負担するものとする。

(善管注意義務)

第12条 乙は、本物件及び本建物の共用部分について、善良なる管理者の注意をもって使用しなければならない。

- 2 乙または乙の代理人・使用人・請負人・訪問者その他関係者等の故意または過失により、本建物または本建物の設備に損害を与えたときは、乙は遅滞なく甲に連絡するとともに、乙の費用と責任において一切の損害の賠償をしなければならない。
- 3 乙は、本物件のエアコンフィルターは定期的に（3ヶ月に1回程度）清掃するものとする。また、エアコンフィルターの目詰りが原因で発生する修理費用は乙の負担とする。
- 4 契約締結と同時に甲は、乙に対し入居に必要な本物件のニシケイカードと鍵を貸与する。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、直ちに書面で甲に連絡の上、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、ニシケイカードと鍵の追加、交換、複製する場合は、書面による甲の承諾を得なければならない。
- 6 乙は、明渡しの際、貸与を受けた本物件のニシケイカードと鍵を甲に返還し、複製した鍵は全て甲に引渡さなければならない。

(解約予告)

第13条 甲または乙が、本契約の継続中に本契約を解約しようとするときには、甲・乙各々解約予定日の要項表記載期間前までに、書面をもって相手方に予告しなければならない。

- 2 乙が前項の予告期間を遵守できないときには、解約予告の文書を甲が受領した日から予告期間に不足する期間につき、当該賃料・共益費に相当する額を甲に支払い、解約することができる。
- 3 前二項により乙が解約の申し出を行った場合においては、第17条の原状回復工事を予告期間内に完了しなければならない。

(館内規則の遵守)

第14条 乙は、本物件の使用に当たり、甲の定める本建物に係る館内規則を遵守しなければならない。甲がこの規則を変更した場合も同様とする。

(反社会的勢力ではないことの確約)

第15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。

- ① 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またはその構成員(以下総称して「反社会的勢力」という)ではないこと
- ② 甲又は乙が法人の場合、自らの役員(業務を執行する役員、取締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
- ③ 反社会的勢力に自己の名義を利用させ、この賃貸借契約を締結するものではないこと
- ④ この賃貸借契約の有効期間内に、自ら又は第三者を利用しないこと
 - ア 相手方に対する脅迫的な行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

(契約の解除)

第16条 甲は、乙が次の各号のいずれかに該当したときは、相当の期間をもって催告し、その期間内に乙が履行しないときは、本契約を解除することができる。

- ① 賃料等その他費用の支払いを怠ったとき
 - ② 本契約書第9条に定める乙の負担となる費用の支払いを怠ったとき
- 2 甲は、乙が、次の各号のいずれかに該当した場合には、何らの催告によらず、直ちに本契約を解除することができる。
- ① 入居申込書および本契約書への虚偽記載その他不正な方法により入居したことが判明したとき
 - ② 賃料等の支払いを2か月以上遅延したとき
 - ③ 銀行取引停止または手形・小切手の不渡処分を受けたとき
 - ④ 乙について破産・民事再生・会社更生・特別清算またはこれらに類する法的手続の申立てがあったとき
 - ⑤ 騒音、悪臭の発生その他の公衆衛生、風紀を乱す等の近隣の迷惑となる行為、または環境および共同生活の秩序・平穏等を阻害する行為を反復したとき
 - ⑥ 暴行、傷害、脅迫、恐喝、器物損壊、監禁等の犯罪行為を行ったとき、もしくはその他警察当局の介入を生じさせる行為等、著しく信用を失墜させる行為を行ったとき
 - ⑦ 自らまたは第三者を利用して、次のいずれかの行為を行ったとき
 - (1) 甲に対する暴力的な言動による要求行為
 - (2) 甲に対する法的な責任を超えた不当な要求行為
 - (3) 甲に対し脅迫的な言動をし、または暴力を用いる行為
 - (4) 風説を流布し、偽計又は威力を用いて甲の信用を毀損し、または甲の事業を妨害する行為

- (5) その他(1)から(4)に準ずる行為
 - ⑧ 本契約第7条に掲げる禁止事項に違反したとき
 - ⑨ 本契約第12条に定める善管注意義務に違反したとき
 - ⑩ 本契約第15条の確約に反する事実が判明したとき
 - ⑪ 本契約締結後に、自らまたは役員（業務執行社員、取締役、執行役またはこれらに準ずる者）が反社会的勢力に該当したとき
 - ⑫ その他本契約の各条項の定め反したとき、または別途定められた入居に関する細則等がある場合にはこれに反したとき
- 3 本条第1項各号ならびに前項第2号については連帯保証人等その他の第三者から甲に対して賃料等の支払いがあっても、乙はこれを理由に解除の有効性を争うことができず、甲は同各号の定めに従い、本契約を解除することができます。
- 4 第1項または第2項に基づき本契約が解除された場合、甲に損害があるときには、乙は甲に対しその損害を賠償しなければならない。

（契約の終了）

- 第17条 本契約が期間満了・解除・解約等により終了することになった場合には、終了理由の如何にかかわらず、契約終了日までに、乙の費用負担において甲の指定する工事人により、本物件を原状に回復し、乙及び第三者の所有物を撤去し、甲に本物件を明け渡さなければならない。但し、乙が契約終了日までに原状回復を完了できない場合または完了する見込みがない場合には、甲は、自己または甲の指定する工事人により、本物件を原状に回復することができるものとし、これに要する費用は乙が負担するものとする。
- 2 本契約終了に際しては、終了原因の如何にかかわらず、乙は、のれん代・営業補償・移転運送料・立退料・造作買取請求・有益費償還請求等名目の如何を問わず、一切甲に請求できないものとする。
- 3 本物件内の乙及び第三者の所有物を、乙が撤去しない場合には、乙の責任において甲が任意にこれを処分し、また甲が自らの方法により本物件を閉鎖しても、乙はなんら異議をとなえないものとし、第三者に対する責任及び費用は全て乙が負担するものとする。
- 4 契約終了日までに、乙が本物件の明渡しを完了しないときは、乙は本契約終了の翌日から明渡し完了に至る日まで賃料・共益費相当額の倍額の損害金とその他の諸費用相当額に伴う消費税及び地方消費税等を甲に支払い、かつ明渡し遅延により甲が損害を被ったときは、その損害を別途賠償しなければならない。

（天災地変等）

- 第18条 乙は、火災・震災・その他の災害により、あるいはガス・電気・水道・昇降機・

空調設備等の故障、その他本建物またはその付属設備若しくは工作物等によって生じた一切の損害、及び盗難による損害に関して、その原因の如何にかかわらず、甲に賠償を請求することはできないものとする。

- 2 本建物が天災地変等により滅失したときには、本契約は終了するものとする。
- 3 乙が他の賃借人との関連において被った損害に対しては、その理由の如何にかかわらず甲はその責を負わない。

(一時的使用禁止)

第19条 甲が、本建物の補修・改装・改造・増改築・設備の更新・修繕若しくは管理上の必要により、その期間中本物件または本建物の共用部分の一部または全部を使用停止する必要がある場合には、乙は甲に協力するものとする。

- 2 前項の工事により、乙が本物件を全く使用できなかった場合には、乙は甲に対して使用停止期間中の賃料・共益費の支払いを免れるものとするが、乙は甲に対しいかなる名目であっても損失補償、損害賠償等を請求することはできないものとする。

(賃料等の支払い)

第20条 乙は、本物件の使用及び賃料・共益費その他諸費用の支払い等については、甲の指図に従うものとする。

- 2 乙は、賃料・共益費等その他甲に対する債務の支払を怠ったときは、支払期日の翌日から支払日まで年14.6%の割合による遅延損害金を付して支払わなければならない。
- 3 乙が本契約に基づいて支払うべき費用等について、法令改正等により消費税等の税率が改定された場合には、当然に改定後の消費税等を適用するものとする。

(賃貸借室への立入り)

第21条 甲、甲の使用人及び管理人等は、建物の保全・衛生・防災・救護・管理等のために予め乙に通知のうえ、本物件内に立入り、必要な措置を講じることができる。但し、緊急やむを得ない場合には、甲は予め通知することなく立ち入ることができるが、事後速やかに乙に通知するものとする。

- 2 前項の場合、乙は異議をとらえることなく甲の措置に協力するものとする。

(合意管轄裁判所)

第22条 本契約に関する紛争については、熊本地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とする。

(特約事項)

第23条 乙は、初年度に限り要綱表記載の賃貸借期間の満了日前に解約退去する場合、違約金として当該月額賃料・共益費に相当する額の6ヶ月分を甲へ支払うものとする。

2 本契約が終了する場合、乙は第17条に定める原状回復に加えて、壁面クロス、床面カーペット等は入居時と同様の状態に復したうえで甲へ明け渡すものとする。

3 賃貸借契約書第4条2項及び第5条2項の定めに基づき、消費税、地方消費税等の税率が変動した場合は、改正以降における表記消費税、地方消費税等相当額は変動後の税率により計算するものとする。

(その他)

第24条 本契約に定めのない事項及び本契約の事項の解釈に関し疑義を生じた場合には、甲・乙双方誠意をもって協議のうえ決定するものとする。