

建物賃貸借契約書

●物件の表示

所在地： 京都市山科区柳辻西浦町12-4

物件名称： ハイツ川井店舗

構造： 木造 1階建

契約部分： 1階

本契約締結の証として、本契約書2通を作成し記名押印のうえ確1通を保有する

●賃貸人（甲）

年 月 日

住所 600-8408 京都市下京区東洞院通五条上る深草町586-1

アドコムビル4階E（東C号室）

氏名 株式会社 京都矢野園 代表取締役 田中武次

電話 090-5362-0724

●賃借人（乙）

氏名 _____

住所 _____

電話 _____

携帯電話 _____

メールアドレス：携帯 _____

メールアドレス：パソコン _____

●連帯保証人1

氏名 _____

自宅住所 _____

自宅電話 _____

携帯電話 _____

メールアドレス：携帯 _____

メールアドレス：パソコン _____

勤務先名 _____

勤務先住所 _____

勤務先電話 _____

●連帯保証人2

氏名 _____

自宅住所 _____

自宅電話 _____

携帯電話 _____

メールアドレス：携帯 _____

メールアドレス：パソコン _____

勤務先名 _____

勤務先住所 _____

勤務先電話 _____

賃貸人 株式会社 京都矢野園 (以下「甲」という) と
賃借人 _____ (以下「乙」という) との間に
下記条項の通り賃貸借契約を締結した。

第1条 (目的賃貸借物件)

1 甲は乙に対して前記表示の物件 (以下「本物件」という) を賃貸し、乙はこれを賃借する。

第2条 (使用目的)

1 乙は本物件を次の使用目的のみに使用し、それ以外の目的に使用してはならない。

使用目的 _____ : 補足の使用目的に定める

2 乙は前項に定める使用目的の細目に関して、あらかじめ甲の承認を受けなければならない。

3 乙は本物件の使用目的の変更について、あらかじめ甲の書面による承認を受けなければその目的を変更する事ができない。

4 乙は理由の如何を問わず何人といえども本物件に宿泊又は居住することはできない。

第3条 (賃貸借の期間)

1 賃貸借の期間は補足の契約期間に定める。

2 期間満了の6ヶ月前までに、甲乙双方何等の申し入れのないときは、期間満了の翌日より起算して、更に2ヶ年更新され、以後この例による。

3 前項の契約更新の際、乙は契約更新料として、補足の更新料金を甲に支払うものとし、この支払完了により契約更新が成立したものとする。

第4条 (賃料)

1 賃料は補足の家賃に定めた金額とし、乙は毎月末日までに翌月分を甲の指定する銀行口座へ振込んで支払うものとする。

2 前項の振込にかかる手数料は、乙の負担とする。

3 1ヶ月に満たない月の賃料は、これを日割にて計算する。

4 賃料にかかる消費税は乙の負担とし、乙は、第1項の振込に際して当該消費税を合算して支払うものとする。

第5条 (敷金)

1 乙は本契約の敷金として補足の敷金に定める金額を甲に預託するものとする。敷金には利息をつけない。

2 乙が賃料、損害賠償その他本契約に基づく金銭債務を履行しない場合は、甲は催告をしないで敷金をその債務の弁済に充当することができる。乙はその充当の旨の通知を受けた場合、速やかに敷金充当相当額を甲に対して補填しなければならない。

3 乙は本契約期間中保証金をもって賃料その他の債務と相殺することができない。

4 乙は保証金返還請求権を第三者に譲渡し、又、担保の用に供することができない。

第6条 (敷金の返還)

- 1 本契約が終了し、物件の明渡日までに適正に本物件の明渡しを受けたときは、甲は明渡日から45日以内に第5条第1項に表示する敷金額を乙に返還するものとする。
- 2 本契約において敷金の返還率を別に定めている場合は、前項にかかわらず、その割合にて敷金を返還するものとする。
- 3 甲が敷金を返還する日に、乙の甲に対する賃料、損害賠償金、原状回復費用、その他本契約上の金銭債務が残存している場合には、甲は前条にいう敷金額から当該債務の金額を控除することができる。

第7条 (共益費)

- 1 乙は共益費として補足の共益費に定める金額を第4条に定める賃料の振込と同時に、これを支払うものとする。
- 2 前項において別段の金額を表示していない場合は、第4条に定める賃料に共益費が含まれると解する。
- 3 1ヶ月に満たない月の共益費は、これを日割にて計算する。
- 4 共益費にかかる消費税は乙の負担とし、乙は、第1項の振込に際して当該消費税を合算して支払うものとする。

第8条 (その他の諸費用)

- 1 乙が本物件内に敷設した造作、内装、設備等に課せられる公租公課は、乙の負担とする。
- 2 本契約期間中に本物件において発生した電気使用料、ガス使用料、水道使用料、その他の維持管理費や公共料金は乙が負担する。

第9条 (賃料・諸費用の改訂)

- 1 第4条に定めた賃料は2年毎に甲、乙協議の上改訂することができる。但し、この期間中でも経済情勢、路線価、物価指数の変動、公租公課の増徴、近隣の店舗賃借料金との比較その他相当の事由があるときは甲乙協議の上改訂することができる。
- 2 第7条に定めた共益費、その他の諸経費においても、前項と同じく、甲乙協議の上、いつでもこれらを改訂することができる。

第10条 (造作等)

- 1 乙はこの契約締結後、甲の承諾を得て本物件について第2条の使用目的に従い、造作工事等を自らの責任と費用負担のもとに実施できる。

第11条 (賃借権譲渡などの禁止)

- 1 乙は、本契約に基づく自己の権利について、次に掲げる行為をしてはならない。

- 1) 本物件の賃借権を第三者に譲渡すること。
- 2) 本物件の賃借権を担保に供すること。
- 3) 本物件の全部または一部を第三者に転貸すること。
- 4) 名目の如何に拘らず、本物件の全部または一部を使用させること。

第12条（中途解約）

- 1 甲は本契約期間中であっても6ヶ月以前に書面にて予告することにより本契約を解約することができる。
- 2 乙は本契約期間中であっても6ヶ月以前に書面にて予告することにより本契約を解約することができる。但し、乙は6ヶ月分の賃料を甲に支払うことにより、本契約を即時に解約することができる。

第13条（契約の解除）

- 1 甲または乙は、相手方において次に掲げる事由のひとつに該当したときは、何ら催告することを要せず直ちに本契約を解除することができる。
 - 1) 相手方が、差押、仮差押もしくは仮処分の申立てまたは租税滞納処分による督促をうけたとき。
 - 2) 相手方の資産状態または経営状態が悪化し、本契約の継続が困難になったとき。
 - 3) 相手方に対し、破産、整理、和議もしくは会社更生の各手続きの開始の申立てがなされ、または自らこれを申立てたとき。
 - 4) 相手方が振出しまたは引き受けた手形または小切手が不渡りになったとき。
 - 5) 相手方が事実上営業を停止したとき。
 - 6) 相手方が本契約の条項の何れかに違反し、その違反の程度が本契約における甲と乙との間の信頼関係を著しく害すると認められるとき。
 - 7) 反社会的集団（暴力団、暴走族、過激な団体等）の関係者であることが判明し、またはこれらの団体に加盟したとき。
- 2 甲は、乙が次に掲げる事由のひとつに該当したときは、何ら催告することを要せず直ちに本契約を解除することができる。
 - 1) 2ヶ月間連続して賃料の支払を怠ったとき。
 - 2) 賃料の支払いをしばしば遅延し、その遅延が本契約における甲と乙との間の信頼関係を著しく害すると認められるとき。
 - 3) 長期間事実上本物件の使用を停止し、かつ、将来に向かって本物件の使用を継続する意志が無いと認められるとき。

第14条（契約の消滅）

- 1 天災地変、その他甲乙の責に帰さない事由により本物件の全部または一部が滅失または毀損し、本物件の使用が不可能となったときは本契約は即時自動的に消滅するものとし、これによって蒙った甲乙の損害をそれぞれ相手方に対し一切の請求をすることができない。

第15条（契約の終了）

- 1 本契約は、他の条項の他、次の場合に終了する。
 - 1) 建物が火災その他に滅失し、または大部分が毀損し、甲乙双方が契約の継続を希望しないとき。
 - 2) 甲または乙が正当な事由により、解約の申出をして合意が成立したとき。

第16条 (本物件の管理)

- 1 乙は本物件を善良なる管理者の注意をもって管理しなければならない。
- 2 乙は本物件に対し災害防止に必要と認められる措置をとるべき箇所が生じたときは、速やかにこれを文書により甲に通知し、甲は遅滞なくこれに応じなければならない。

第17条 (その他の禁止事項)

- 1 乙は本物件において次に掲げる行為をしてはならない。
 - 1) 法令に触れ、または公序良俗に反すること。
 - 2) 他の賃借人または近隣の安寧をおびやかすような危険物もしくは不衛生物を建物内に持ち込み、または迷惑となるような著しい騒音または臭気を発すること。
 - 3) 建物の保全上害となるものを持ち込み、または放置すること。
 - 4) 階段、通路その他建物の共用部分にみだりに物を置き、または設備を附すること。

第18条 (免責)

- 1 甲は次に掲げる損害に対して責任を負わない。
 - 1) 地震、火災、水害、公害等の災害及び盗難、その他甲の責に帰すことのできない事由による損害。
 - 2) 他の賃借人に関連して発生した一切の事故による損害。
 - 3) 甲が設置した設備等の操作もしくは使用中に生じた損害のうち、甲の責に帰すことのできないものもしくは不可抗力によるもの。

第19条 (損害賠償)

- 1 甲または乙がこの契約条項に違反し、相手方に損害を与えたときは、その損害を賠償する。
- 2 乙、乙の使用人またはその関係者の責めに帰すべき事由によって、建物が破損した場合は、乙は自己の費用をもって速やかにこれを原状に回復するか、または甲に対し損害を賠償するものとする。
- 3 乙、乙の使用人またはその関係者の責めに帰すべき事由によって、他の賃借人もしくは第三者に損害を与えた場合は、乙が全ての損害を賠償する。

第20条 (明渡し)

- 1 乙は本契約終了日をもって乙所有の什器備品を乙の費用により撤去し、原状に復帰して甲に明渡ししなければならない。
- 2 乙の明渡し後、本物件に残存している物について、乙はその所有権を放棄し、

そのすべてを無償で甲の所有に帰属させるものとする。

3 明渡しは甲乙立会のもと、双方の合意により完了するものとする。

第21条（立入検査）

1 甲又は、甲の代理人は、建物保全、衛生、防犯防火、救護その他建物の管理上必要のあるときは、乙又は連帯保証人の承諾を得て、又は、緊急の場合は承諾なくして、随時本物件内に立入り、これを点検、適宜の処置を講ずるか、乙にその処置を要求することができる。

第22条（移転料等請求の禁止）

1 乙は、本物件の明渡しに際し、甲に対し移転料、立退料、その他名目の如何を問わずこれらに類する金銭上の請求はできないものとする。

第23条（造作等の買取請求権の放棄）

1 乙は、本物件の明渡しに際し、本物件の造作・設備等について支出した必要費・有益費の償還請求、または本物件内に乙の費用をもって付加した造作・設備等の買取請求、その他名目の如何を問わずこれらに類する金銭上の請求はできないものとする。

第24条（連帯保証人）

1 連帯保証人は乙と連帯して本契約に基づく一切の責を負うものとする。

第25条（裁判管轄）

1 本契約に関し甲乙間において発生した訴訟については、京都地方裁判所を第一審の管轄裁判所とすることに甲乙合意する。

第26条（協議事項）

1 本契約に定めのない事項について疑義を生じたときは、甲乙紳士的に協議のうえ誠実・円満にこれを解決するものとする。

特約事項

- 契約の更新は期日までに、早急に行ってください。
 - 家賃は翌月分を先払いとして、月末までにお支払いください。
 - 借主や保証人の住所や電話番号が変更になった時は、住所と電話番号を連絡後、早急に新しい印鑑証明を提出してください。
 - 防犯のために、ドアや窓には防犯ブザーなどを設置されることをおすすめします。
 - 石油ストーブの使用を禁止します。
 - 損害保険（火災・賠償）は貸主指定の保険代理店（保険会社 損害保険ジャパン）にて必ず加入します。その費用は借り主負担です。
 - 入居者が契約を解約しようとするときは、退去日の6か月以上前に、家主に通知しなければならない。
 - 火災報知器は営業設備に最適な形式を設置してください。その設置費用は借り主負担とします。
 - 業務で発生するゴミは京都市の有料ゴミか、民間のゴミ回収業者に依頼して、借り主負担で処理する。
 - 借り主は近隣からの苦情やクレームには誠意をもって、迅速に対応する。
 - 借り主は店舗内と店舗回りはいつもきれいに清掃する。
- 解約時の家賃の日割り計算はいたしません。解約の時の修復に約10日間必要なため、解約日の10日以上前には明け渡しをしていただきます。
- 家賃を安くするために、解約時のリフォーム費用を家賃に含めておりません。解約時のリフォームとは、床の補修及び張替、壁の補修及び張替、天井の補修及び塗り直し、蛍光灯の取替工事のことです。照明器具などを変更したときは、元の照明器具に戻していただきます。契約した時の状態にするため、借り主が費用負担して、貸し主の指定業者にて工事をします。そのため、保証金より相殺しても不足が生じる場合、借り主は貸し主へその不足分を別途支払わなければなりません。また、借り主の故意・過失による上記以外の修理・撤去・処分費用が発生したときも同様とします。
- 解約の時に、クリーニング費用を借り主が支払います。
- 契約中に適切な清掃業務をしないで発生した汚れなどは自然損耗ではなく、借り主の故意・過失となり、借り主が費用負担して修復工事をします。
- エアコン（エアコンが最初からあったとき）はサービス品のため、修理や取替費用は、借り主負担です。新規で取り付けるときは借り主に相談後、すでにあるダクトを利用して取り付ける。
- 鍵の交換が必要になったときの交換費用は、借り主負担となります。
- 鍵のコピーを作らないでください。無断で鍵を交換しないで、必ず相談後にお願いします。
- 看板を壁に取り付けることはできません。置き看板または、屋根部分に取り付けてください。看板は、必ず貸し主に相談して取り付けます。

- 自動車を止めるスペースはないので止めることはできません。
- 自転車及びバイクを、正面から右のマンションの通路側と、左の石畳（隣の敷地）に置くことはできません。必ず、正面の道路側に面した場所に置いてください。

- 柱、木枠、窓枠には画鋸や釘を打たないで下さい。クロスの壁の内側には等間隔で柱があるので、その内側の柱に対して、画鋸や釘を打って下さい。その内側の柱以外の場所ではくぎは抜け落ちることが多いです。

株式会社 京都矢野園

〒600-8408

京都市下京区東洞院通五条上る深草町 586-1 アドコムビル4階E（東C号室）

TEL 090-5362-0724