

# 賃貸借契約書

賃貸人 中村 文雄（以下「甲」という。）と、賃借人 L. PROJECT株式会社（以下「乙」という。）とは、次のとおり賃貸借契約（以下「本契約」という。）を締結した。

## 第 1 条（賃貸借物件）

甲は乙に対し下記賃貸借室（以下「本物件」という。）を賃貸し、乙はこれを賃借する。  
なお、本物件は添付図面朱示部分のとおりとし、契約面積は壁芯計算による。

### 記

名 称 : 中村第一ビル 5F 西号  
所 在 地 : 高松市塩上町 3 丁目 2-4  
構造・規模 : 鉄筋コンクリート造陸屋根・8 階建て（登記簿より）  
階数・面積 : 5F 西 58.96 m<sup>2</sup> (17.84 坪)

## 第 2 条（賃貸借契約の期間）

賃貸借契約の期間は 2019 年 9 月 14 日から 2021 年 9 月 13 日までとする。但し、期間満了の 4 ヶ月前までに、それぞれ相手方に対し書面をもって条件変更の意思表示をしないときは、本契約は同一条件でさらに 2 年間更新されるものとし、その後についても同様とする。

## 第 3 条（物件引渡日）

本物件の引渡日は 2019 年 9 月 14 日とする。

## 第 4 条（使用目的）

乙は本物件を乙の**事務所**以外の目的に使用してはならない。

## 第 5 条（賃料）

賃料は月額金 70,000 円（消費税別）（共益費込）とする。但し、期間が 1 ヶ月に満たないときの金額は、その月の日割計算とする。

- 乙は毎月末日までに、その翌月分の賃料にそれぞれ消費税を加えた額を、甲の指定する口座に振込む方法で支払う。振込みに要する費用は乙の負担とする。

振込先口座 百十四銀行 東支店 普通 0159146 中村 <sup>ナカムラ</sup> <sup>フミオ</sup> 文雄

## 第 6 条（その他の費用）

乙は、前条の賃料等のほか、次の各号に規定する費用を負担するものとし、各料金支払先に乙より直接に支払うものとする。

- 本物件の使用に伴い発生する水道光熱費ならびに照明灯の維持に要する費用
- その他、甲と乙で別途定める費用

## 第 7 条（賃料の改定）

甲と乙は、本契約更新の際に、協議のうえ賃料を改定することができる。但し、物価の変動、賃料相場の変動、経済情勢の変化、公租公課等の増減、あるいは近隣事例に比較して、第 5 条に定める賃料等の額が不相当となったときは、賃貸借契約の期間内であっても、甲乙協議の上これらを改定することができる。

## 第 8 条（敷金）

乙は本契約と同時に敷金として、金 210,000 円を甲に預託する。但し、敷金には利息を

付さない。

2. 解約その他により本契約が終了したときは、甲は、敷金から乙の甲に対する一切の債務を控除した後の残額を、本物件の明渡完了後 3 ヶ月以内に、敷金預り証と引換えに乙に返還する。
3. 前条により賃料が増額された場合、乙はその増額分の 3 ヶ月分を甲に対し敷金として新たに積み増し預託をしなければならない。また、甲は減額が生じた場合、その減額分の 3 ヶ月分を乙に返還し、返還後の金額を新たな敷金として預託を受ける。

#### 第 9 条 (敷金の相殺等)

乙が賃料の延滞その他本契約上の債務の履行を怠ったときは、甲は何等の催告を要しないで敷金をこれに充当できる。但し、乙は敷金をもって賃料その他の債務との相殺を主張することができない。

2. 前項の場合、乙は甲から充当の通知を受けた日から 7 日以内に敷金の不足分を補填しなければならない。

#### 第 10 条 (敷金の譲渡等の禁止)

乙は本契約に基づく敷金返還請求権につき譲渡、質入、その他の処分をすることができない。

#### 第 11 条 (遅延損害金)

乙が賃料その他本契約上の債務の履行を遅滞したときは、乙は、甲に対し、延滞金額に対する年 14.6 パーセントの割合による損害金を支払う。

#### 第 12 条 (禁止事項)

乙は次の各号に規定する行為をしてはならない。

- (1) 甲の承諾なしに、本契約に基づく賃借権を第三者に譲渡し、または転貸すること
- (2) 甲の承諾なしに、本物件内に第三者を同居させ、もしくは、乙以外の在室名義を表示すること
- (3) 本物件の使用に際し、危険・不潔その他近隣に迷惑をおよぼす行為、建物に損害を加える行為、もしくは、それらのおそれのある行為
- (4) 本物件を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 5 月 15 日法律第 77 号）第 2 条に規定する暴力団、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）の事務所の用に供すること

#### 第 13 条 (賠償責任)

乙またはその代理人・従業員等が、故意または過失により甲に損害を与えた場合、乙はその損害を賠償しなければならない。

2. 乙またはその代理人・従業員等が、故意または過失により第三者に損害を与えた場合、乙の責任において処理するものとし、甲に何らの迷惑をかけてはならない。
3. 火災、震災、水害、盗難等不慮の事由による乙の損害について、甲はその責を負わない。但し、甲またはその代理人・従業員等の故意または過失により与えた損害については、この限りでない。

#### 第 14 条 (原状変更)

乙が本物件の模様替え、付属設備の新設、その他原状を変更しようとするときは、予め

甲の承諾を得た上、甲の指示に従って施工するものとし、その費用は乙の負担とする。

#### 第15条（修繕）

甲は本物件を含む建物の躯体部分（屋根・外壁・構造壁）及び甲の設置した附属設備の維持保全に必要な修繕を行う義務を負う。

2. 前項に定めるもののほか、本物件の修繕、塗装替え等は、原則として、前条に従い乙が行うものとする。
3. 乙は、本物件に修繕を要すると思われる箇所が生じたときは、その費用が乙の負担に属する場合と否とを問わず、遅滞なく甲に通知するものとする。

#### 第16条（契約の消滅）

天災地変、火災、その他甲の責に帰することのできない事由により、本物件の使用が不可能となったときは、本契約は当然に終了するものとする。

#### 第17条（施設の点検）

甲及びその代理人・従業員は、建物諸造作、諸設備の点検または修繕、防火、盗難防止等のため必要あるときは、予め乙に通知した上、本物件内に立入り適当な措置を講ずることができる。但し、急を要する場合で、かつ、甲が予め乙に通知することができないときは、事後速やかに乙に報告しなければならない。

#### 第18条（造作買取請求権等）

乙は、甲に対し、その事由・名目の如何を問わず、本物件内の諸造作及び設備について支出した必要費、有益費の償還請求または移転料、立退料等一切の請求をすることができず、また、本物件内に自己の費用をもって設置した諸造作及び設備の買取りを請求することができない。

#### 第19条（賃貸借開始日前の解約）

乙は、事情の変更等やむを得ず賃貸借開始日前に本契約を解約しようとするときは、甲に対し書面により意思表示し、賃料の4ヶ月分相当額の違約金を支払うことによって即時に解約することができる。但し、上記違約金を超える損害が甲に発生した場合、その超える部分について、甲の乙に対する損害賠償請求を妨げない。

#### 第20条（賃貸借期間内の解約の予告）

賃貸借期間内に本契約を解約しようとするときは、4ヶ月前にそれぞれ書面により相手方に意思表示する。但し、乙は賃料の4ヶ月分相当額を支払い即時に解約することができる。4ヶ月に満たない予告期間をもって本契約を解約しようとするときは、不足期間分の賃料相当額を支払い解約することができる。

#### 第21条（契約違反等による解除）

乙が次の各号のいずれかに該当するときは、甲は何等の催告を要しないで本契約を解除することができる。この場合、乙は賃料の4ヶ月分相当額を、違約金として甲に支払うものとする。但し、上記違約金を超える損害が甲に発生した場合、その超える部分について、甲の乙に対する損害賠償請求を妨げない。

- (1) 賃料または共益費の支払いを2ヶ月分以上遅滞したとき
- (2) 差押、仮差押、もしくは仮処分の執行を受けたとき
- (3) 会社更生、民事再生、破産、もしくは特別清算の申立があり、または、銀行取引停止処分を受けたとき

- (4) 第4条、第12条、第25条その他本契約に違反する行為があったとき
- (5) 乙または乙が本物件を転貸・同居・使用させた者が、反社会的勢力であることが判明したとき、もしくは、反社会的勢力との取引関係にあることが判明したとき
- (6) その他本契約を継続することが著しく困難であると認められるとき

## 第22条（原状回復等）

本契約が終了し、乙が本物件を明け渡す場合には次の各号の規定に従うものとする。

- (1) 本契約終了までに、乙は本物件内に設置した造作その他の設備及び乙の所有物を収去し、かつ、本物件及び付属設備の破損箇所を修理し、別紙原状回復項目表に従って、本物件を原状に復して甲に明け渡すものとする。この場合、甲の指定する施工者または甲の指示に従って施工するものとし、その費用は乙の負担とする。なお、乙が遅滞なく原状回復の処置をとらなかったときは、甲は乙の費用をもって乙に代わりこの処置をとることができる。
- (2) 乙の希望により甲が設置した甲の所有物について、甲の特別の指示があった場合、乙は自己の費用をもってこれを取り外し、甲に引渡すものとする。
- (3) 乙が本物件を明け渡した後に本物件内及びその周辺に残置した乙の所有物があるときは、乙が所有権を放棄したものとみなし、甲は任意にこれを処分することができる。
- (4) 本契約終了後に乙が本物件を明け渡さないときは、乙は契約終了の日の翌日から明渡し完了に至るまでの賃料及び共益費の倍額相当額の損害金を甲に支払う。但し、上記損害金を超える損害が甲に発生した場合、その超える部分について、甲の乙に対する損害賠償請求を妨げない。

## 第23条（消費税）

本契約及び本契約に付随する契約に基づく乙の債務のうち、消費税の課税対象となるものについては、すべて乙が消費税法に定める消費税及び地方消費税（円未満は切り捨て）を負担するものとする。

- 2. 前項の支払い方法は、其々の課税対象項目の支払い方法と同様とする。
- 3. 消費税法等が改正され消費税が改定された場合、乙は改定後の消費税及び地方消費税を支払うものとする。

## 第24条（承諾の方法）

本契約において乙が甲の承諾を要する事項は、すべて書面によるものとする。

## 第25条（館内規則等）

甲が建物の管理上、館内規則及び注意事項を定めて通知したときは、乙はこれを守らなければならない。

## 第26条（名称変更等）

乙が、商号の変更、代表者の変更、営業目的の変更もしくは合併等、組織または営業上重要な変更をする場合には、ただちにその旨を甲に通知しなければならない。

## 第27条（表明保証）

甲及び乙は、それぞれ相手方に対し、本契約締結前と締結後を問わずすべての時点において、次の各号の事項を表明し保証する。

- (1) 自らが（乙においては、貸室の入居者を含む）反社会的勢力ではなく、かつ反社会的勢力に該当するおそれもないこと。
- (2) 甲又は乙が法人の場合、自らの役員（業務を執行する社員、取締役、執行役また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) 本契約が、反社会的勢力の活動を助長し、又は反社会的勢力の運営に資するものではなく、また、そのおそれもないこと。

#### 第28条（機密保持）

甲と乙は、本契約を通じて知り得た相手方の営業上、技術上、業務上の機密事項及びその他これに類する秘密事項を第三者に開示・漏洩してはならないものとする。但し、次の各号のいずれかに該当する情報は機密情報から除くものとする。

- (1) 開示の時点で既に公知のもの、または開示後、情報を受領した当事者の責によらずして公知となったもの
- (2) 甲または乙が開示を行なった時点で既に相手方が保有していたもの
- (3) 第三者から機密保持義務を負うことなく正式に入手したもの

#### 第29条（連帯保証人）

連帯保証人は、本契約に基づく乙の甲に対する一切の債務について、甲に対し、乙と連帯してその責に任ずるものとする。

#### 第30条（公正証書）

本契約は公正証書にて作成することができるものとし、その費用は甲乙折半する。

#### 第31条（裁判管轄）

甲乙間において、万一法的紛争が発生した場合には、甲の住所地を管轄する地方裁判所を専属管轄裁判所とする。

#### 第32条（その他）

本契約に定めのない事項または解釈に疑義を生じた事項については、関係法規または一般慣習に従い、甲乙誠意をもって協議し解決にあたるものとする。

#### （特約事項）

第33条 特約事項については、以下に記載するとおりとする。

1. 本物件の賃貸借は現状有姿とし、商品、什器、備品等の保管、維持管理および盗難、損傷等に関しては乙の責任にて行い甲は一切責を追わないものとする。
2. 乙は、乙の費用負担にて借家人賠償責任保険特約のテナント保険に加入するものとする。
3. 乙より本契約の解約を行う場合、4ヶ月以上前に書面により解約通知を行うものとする。
4. 1年未満にて乙から本契約を解約する場合、短期違約金として賃料の3ヵ月分を乙は甲に支払うものとする。
5. 消費税率8%から10%変更に伴い、2019年10月分賃料より、月額賃料金70,000円（消費税別）と消費税分7,000円、合計月額金77,000円を乙は甲に支払うものとする。

以上

本契約締結の証として本書正本2通を作成し、甲乙それぞれ1通を保有する。

年 月 日

賃貸人（甲）

住所

氏名

連絡先

賃借人（乙）

住所

氏名

印

連絡先

連帯保証人

住所

氏名

実印

連絡先

契約立会人

契約立会人

免許番号 香川県知事（8）第 3022 号

免許年月日 平成 30 年 9 月 11 日

高松市東ハゼ町 7-11

株式会社グローバルセンター 中央通り店

代表者 大谷 秀樹

宅地建物取引士 大谷 秀樹

香川県第 6166 号