

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、店舗のみを目的とする賃貸借契約（以下「本契約」という）を下記のとおり締結した。

（契約期間）

第2条 契約期間及び本物件の引き渡し期間は、頭書（2）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（3）の記載に従い、賃料を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出来る。

- 一 近傍同種の建物の賃料に比較し、賃料が不当となった場合。
- 二 本建物維持管理について負担額の増減により、賃料が不当となった場合。

3 1ヶ月に満たない期間の場合でも、賃料は1ヶ月の賃料とした額とする。

（負担の帰属）

第4条 甲乙は、本物件に係る電気、水道、ガスの負担をするものとする。

2 乙は、電気、水道、ガスに係る使用料を負担するものとする。

- 一 使用料は、本物件全体の使用料を、使用面積に比率にて算出した額となる。
- 二 支払い期日は、請求書発行後10日以内とする。

（禁止又は制限される行為）

第5条 乙は、甲の書面による承諾を得ることなく、本物件の全体又は一部につき、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、本物件の増築、改築、改造若しくは模様替え又は本物件の敷地内における工作物の設置を行ってはならない。

3 乙は、本物件を目的以外に使用してはならない。

4 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ず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 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 排水管を腐食させるおそれのある液体を流すこと
- 三 大音量で、音楽等の操作、演奏を行うこと
- 四 本物件又は本物件の周囲において、著しく粗野著しくは乱暴な言動を行い、又は威勢を示すことにより、付近の方々に不安を覚えさせること
- 五 本物件に反社会的勢力を出入りさせること

5 乙は、本物件の使用にあたり、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おこなってはならない。

- 一 共有部分への物品を置くこと
- 二 共有部分へ看板・ポスター等の広告物の掲示
- 三 頭書（4）に記載する者以外の入居者を追加すること

(乙の管理)

第6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、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は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。

(契約の解除)

第7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出来る。

一 乙は賃料又は光熱費負担分の支払い義務を2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みとめられるに至ったときは、本契約を解除することが出来る。

一 第5条に規定する義務に違反したとき

二 入居時に、乙が告げた事実的重大な虚偽があったと判明したとき

三 その他乙が本物件の各条項に規定する義務に違反したとき

3 甲又は乙の一方について、次に該当した場合には、その相手方は、何らの催告の要せずして、本契約を解除することができる。

一 反社会的勢力ではないこと

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

(乙からの解除)

第8条 乙は、甲に対して60日前までに解約の申し入れを行うことにより、本契約を解除することができる。

(契約の終了)

第9条 本契約は、本物件の全部又は、一部が滅失し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10条 乙は、明渡し日を10日前までに甲に通知の上、本物件が終了するまでに本物件を明渡ししなければならない。

2 乙は、第7条の規定に基づき本契約が解除された場合にあっては、直ちに本物件を明け渡ししなければならない。

3 乙が明渡しを遅延した時は、乙は甲に対して、本物件が終了した日の翌日から明渡し完了の日まで賃料を支払わなければならない。

(明渡し時の現状回復)

第11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品及び本物件の経年劣化を除き、本物件を現状回復しなければならない

2 本物件の明渡しにおいて、乙は自らの負担部分に係る費用を甲に支払うものとする。

(立入)

第12条 甲は、本物件の防火、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、賃借部分に立ち入ることが出来る。

2 乙は、正当な理由がある場合を除き、立入を拒否することはできない。

（甲の通知義務）

第13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（５）に記載した管理業者の変更

（乙の通知義務）

第14条 乙は、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 住所、又は所在地・氏名・緊急連絡先。その他の変更

（協議）

第15条 甲及び乙は、本契約書において定めがない事項及び本契約書の条項の解釈につて疑義が生じた場合は、民法その他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16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。