

貸室賃貸借契約書



アルファー心齋橋ビル 3階301号室

---

貸主 中島金属箔粉株式会社

借主 稲岡 大治

# 貸室賃貸借契約書

賃貸人 中島金属箔粉株式会社 を甲とし、

賃借人 稲岡 大治 を乙として、

甲の所有する建物について次のとおり貸室賃貸借契約(以下「本契約」という)を締結する。

## I. 標記

### (1) 賃貸借の目的物

所在地	大阪府中央区南船場3丁目5番27号
建物名称	アルファ心齋橋ビル
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建
場所	3階301号室
契約面積	72.00㎡(21.80坪)

### (2) 賃貸借契約期間

始期	平成25年4月1日より	2年間とする
終期	平成27年3月31日まで	

## (3) 賃料・共益費

賃料	月額金150,000円也(消費税別)
共益費	月額金14,000円也(消費税別)
支払方法	<p>毎月末日迄に翌月分を甲又はその指定人に持参、又は下記口座へ振込みして支払うものとする。 (但し振込手数料は乙の負担とする)</p> <p>《振込先》 宛先名義人 中島金属箔粉株式会社 金融機関 三井住友銀行 船場支店 口座番号 普通預金No.1635412</p>

## (4) 保証金

保証金	金800,000円也
解約時控除金	金400,000円也(消費税別)

## (5) 連帯保証人

氏名	稲岡 満男	生年月日	昭和23年1月15日
住所	和歌山県橋本市城山台2-14-2 TEL0736-38-1156		
勤務先	音楽工房 大阪府中央区南船場3-5-27 TEL06-6243-2106	事業内容	音楽産業
役職	代表	勤続年数	25年
年収	700万円	申込人との関係	親

## Ⅱ. 契約条項

### (目的および用途)

- 第1条 1. 甲は、その所有する標記物件（以下「本物件」という）を、次項に規定する用途に供することを目的として乙に賃貸し、乙はこれを賃借することを約する。
2. 乙は、本物件をギター教室として賃借使用するものとし、それ以外の目的に使用してはならない。
- 但し、乙は使用目的を変更をする場合は、甲にその旨を申出、その承認を受けなければならない。

### (賃貸借期間)

- 第2条 賃貸借期間は、標記のとおりとする。
- 但し、期間満了6ヶ月前に、甲・乙各々が、その相手に対して別段の意思表示なきときは、本契約を更に2年間更新するものとする。
- その後の期間満了についても同様とする。

### (賃料・共益費<以下本条において賃料等とする>)

- 第3条 賃料等は、標記のとおりとする。
1. 乙は、翌月分の賃料等に消費税を加算し、毎月末日迄に甲方に持参して支払うか、又は甲の指定する標記の金融機関口座へ振込みにより支払うものとする。
- 但し、振込みにかかる費用は乙の負担とする。
2. 1ヶ月に満たない賃料等は、日割計算する。
- 但し、解約時においては、1ヶ月に満たないときでも、1ヶ月分の賃料等を甲に支払うものとする。
3. 甲及び乙は、土地又は建物に対する租税その他の公課の負担の増減により、土地又は建物の価格の上昇その他の経済変動により、又は近傍類似の建物の賃料等に比較して賃料等が不相当となったとき、期間中においても、賃料等の増減を甲・乙協議のうえ改訂できるものとする。

### (保証金)

- 第4条 乙は、保証金として標記金額を甲に預託する。
1. 本契約が終了し、乙が本物件を完全に明渡し返還した場合には、甲は前項により受託した保証金から標記の解約時控除金を控除した金額を無利息で乙へ返還するものとする。

但し、乙に賃料等の滞納、損害の賠償その他本契約から生じたもので、既に履行期到来した債務ある場合は、甲は、標記解約時控除金とは別途に、随時に対等額で標記保証金をこれらの債務に充当することができるものとし、且つ不足金のある場合は、別途金をもって乙より甲に支払うものとする。

この場合には、甲はその内訳を乙に明示しなければならない。

2. 乙又はその雇人その他乙の関係者等の過失・その他乙の責に帰すべき事由に因り、本物件が焼失したときは、その損害の補償として保証金は、甲の所得とし、乙はその返還を請求しないこととする。
3. 乙は、本契約期間内において、賃料その他の債務と保証金とを相殺することはできない。
4. 乙は、この保証金にかかる返還請求権を第三者に譲渡し、又は保証金を他の債務の担保に供してはならない。

### (本物件内の造作等)

第5条 1. 乙は、本物件内について第1条第2項の使用目的のため内装および設備工事等施工するときは、仕様・工程等につき事前に甲の書面による承諾を得た後に、自らの責任と費用負担のもとに実施することができる。

但し、この場合施工業者については、甲および乙の双方が協議の上決定する。

2. 乙は、前項の工事を実施するときは、周辺の第三者に損害・迷惑等を及ぼすことのないよう注意して施工するものとし、当該工事によって、本物件を毀損又は滅失せしめた時は、直ちに甲に通知すると共にその損害を賠償せねばならず、又第三者から異議苦情等の申出があったときは、乙の責任と負担において速やかにこれを解決しなければならない。

### (設備・造作等の変更)

第6条 1. 乙が本物件の内外装設備・仕様又は前条により乙が施工した造作を下記の各号に定めることその他、改造・除去・変更するなど現状を変更しようとする時は、予め甲に仕様書・設計図・請負業者届を提出し、書面による承諾を得た後に着手しなければならない。

- (1) 本物件内の造作・間仕切・建具等の新增設または模様替え。
  - (2) 電気の新增設・移設・電話の引込架線、およびその他の設備の新增設・移転・変更等。
  - (3) 本物件の外表面（出入口扉・窓ガラス・シャッター等を含む）での商号・商標・その他の表示
2. 前項の工事に要する費用は、乙の負担とする。 ,

## (修理等)

- 第7条 1. 本物件の屋根・柱・壁・梁・床等主要構造部の維持保全に必要な修理は甲の負担とし、本物件内の壁面・天井クロス・フロアシート・ガラス・照明器具・その他付属品等の損耗による修理および乙が設置した付属機械設備等付属設備の修理は、乙の負担において行う。
2. 乙は、本物件につき修繕を必要とする箇所を発見したときには、速やかに甲に通知しなければならない。
3. 乙は、本物件および諸造作設備の修理を自らの負担において実施する場合であってもその修理方法についてはあらかじめ甲の書面による承諾を得なければならない。

## (建物の改装)

- 第8条 本物件等全体の統一的雰囲気維持と建物設備変更及び、本物件等の老朽化により、やむを得ず、甲が本物件等における大改装又は建て替えを行う場合があることを乙は予め承諾し、乙はこれに協力するものとする。

## (免責)

- 第9条 地震・火災・風水害等の災害・盗難その他不可抗力と認められる事故、又は甲・乙の責によらない電気・ガス・給排水等の設備の故障によって生じた甲又は乙の損害について、甲又は乙は互いにその責を負わないものとする。

## (遵守事項)

- 第10条 乙は、善良なる管理者の注意をもって本物件および本物件建物内の諸設備を使用しなければならない。又乙の営業活動にかかり、近隣居住者等に迷惑となるような一切の行為をしてはならない。

## (乙の届出義務)

- 第11条 乙又は連帯保証人は、次の各号の一に該当するときは、直ちに書面により甲に届け出なければならない。
- (1) 乙の住所・商号・営業種目・組織・代表者に変更が生じたとき。
  - (2) 乙又は連帯保証人が、成年後見開始又は保佐開始、補助開始の審判を受けたとき、又は連帯保証人が破産したとき。
  - (3) 乙または連帯保証人が死亡したとき。
  - (4) 1カ月以上にわたり休業する場合における休業期間および連絡先。
  - (5) 本物件を毀損または滅失したとき。
  - (6) 出入口の鍵を紛失したとき若しくは取り替えるとき。

### (許可が必要な事項)

第12条 乙は、次の各号の一に該当する行為をしようとするときは、あらかじめ甲の書面による承諾を得なければならない。

- (1) 大型金庫・大型書庫・機械設備等重量物の搬入据付け等をするとき。
- (2) 第5条(本物件内の造作等)又は第6条(設備・造作等の変更)に該当する行為をしようとするとき。

### (禁止事項)

第13条 乙は、次の各号の一に該当する行為を行ってはならない。

- (1) 本物件の全部または一部について賃借権を譲渡すること。  
ただし、その第三者が会社の営業譲渡・合併・その他による包括承継人と認められる場合で、甲が書面による承諾をした場合は、この限りではない。
- (2) 本物件の全部または一部を第三者に転貸すること。
- (3) 本物件において危険な行為、近隣に迷惑となる行為を行うこと。
- (4) 本物件において犬、猫等動物の飼育をすること。

### (第三者同居の禁止)

第14条 乙は、甲の書面による事前の承諾を得ないで、本物件に標記記載の者以外の第三者を同居させ又は使用させ或いは第三者の名義を表示してはならない。

### (立入点検)

- 第15条 1. 甲又は甲指定の管理人その他甲の指定する者は、建物の保全・衛生・防犯防火、救護その他建物の管理上必要があると認めたときはいつでも、乙に通知して本物件に立入り、これを点検し適宜の措置を講じることができる。
2. 前項の規定にかかわらず、非常の場合においては、乙に対する通知なくして前項の行為を行うことができるが、この場合甲は事後速やかに乙に報告するものとする。
3. 前二項の場合、乙は甲の措置に協力しなければならない。

### (契約の解除)

第16条 乙が次の各号の一に該当したときは、甲は、何らの催告なしに本契約を解除することができる。

- (1) 賃貸申込書に虚偽の事項を記載し、その他不正な手段により入居したとき。
- (2) 第1条の使用目的に違反したとき。
- (3) 第3条の賃料の支払を2カ月以上滞納したとき。
- (4) 第12条(許可が必要な事項)のいずれか一に違反したとき。

- (5) 第13条（禁止事項）のいずれかに違反したとき。
- (6) 第14条（第三者同居の禁止）の規定に違反したとき。
- (7) 反社会的集団（暴力団・暴走族・過激な政治団体等）の関係者であることが判明し、又はこれらの団体に加盟したとき。
- (8) 反社会的行為があり又は、著しく信用を失墜する事実があったとき。
- (9) 仮差押・仮処分・強制執行・破産・会社更生・解散があったとき。
- (10) その他本契約に関し重大な義務違反があったとき。

### （契約の終了）

第17条 次の各号の一に該当することがあったときは、本契約は終了するものとし、その結果生じた損害について、甲乙相互に損害賠償の請求をしない。

- (1) 天災地変、火災その他甲および乙のいずれの責に帰すことのできない事由により本物件の全部又は一部が滅失もしくは毀損して本物件の使用が不可能になったとき。
- (2) 法令又は条例の施行もしくは公権力の行使、関係官庁の指導等による本物件の収用・取り払い・使用禁止等の事由が発生したとき。
- (3) 甲は、前(1)(2)の場合でも、第4条に定める保証金の返還を行なうものとする。

### （期間内解約）

第18条 本契約を解約する場合は、

- 1. 甲は、6カ月前に書面にて相手方に通知するものとする。
- 2. 乙が、本契約を解除しようとするときは、解約日の3カ月前までに甲に書面で予告しなければならない。

但し、乙は、予告に代えて賃料3カ月分相当額を支払い即時解約することができる。

### （期間開始前解約）

第19条 本契約締結後、標記(2)記載の賃貸借契約期間開始日までに乙が本契約を解約する場合、賃料の3カ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、当該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ものとする。

### （明渡し）

第20条 1. 乙は、本契約終了と同時に、本物件を甲に明渡さなければならない。

この場合において、乙は本物件に付加した設備等を自己の費用をもって除去し、本物件を原状に回復しなければならない。

- 2. 乙は、明渡しに際し、乙の費用で本件建物に付加した一切の造作について、甲にその買取りを請求することはできない。



3. 乙は、明渡しに際し、移転料・立退き料等名目の如何を問わず甲に対し、一切の金銭請求をすることはできない。
4. 乙は、明渡しが遅滞したときには、甲に対し、遅滞日数分の賃料及び共益費の倍額相当額を損害金として支払わなければならない。
5. 本物件内の乙所有物を甲の指定する期間内に撤去しないときは、乙は甲に無償譲渡したとみなし、甲は任意明渡しを受けたものとして、これを甲の取る自由な方法により処分するも何等異議無きものとする。

万一、乙の所在が不明あるいは連絡が取れなくなった場合は、乙の所有物を他に移動・保管する必要が生じたときは、乙の承諾無く他の所へ移動・保管することができるものとする。

そのための費用は、乙が負担するものとする。

### (連帯保証人)

第21条 標記連帯保証人は、本契約に基づく乙の一切の債務につき乙と連帯して履行の責を負う。

乙は、連帯保証人につき無資力、死亡等資格要件を欠くに至ったときには、甲の認める他の連帯保証人を付すものとする。

そして保証人は、契約満了後又は、解約後といえども本物件明渡し完了まで引き続き保証の責を負担するものとする。

### (雑則)

第22条 乙は本物件に関する電気料、水道料、看板使用料(月額金5,000-(税別))、看板制作・取付費、電話料、火災保険料並びに甲の指定する費用等を支払わなければならない。

### (消費税)

第23条 乙は、第3条に定める賃料及び共益費、第4条の解約時控除金および第20条第4項の損害金並びに第22条の電気料等について、消費税を負担するものとする。

なお、解約時控除金に関する消費税は、乙は、本契約締結時に標記の保証金と共に、甲に支払うものとする。

将来消費税率が変わった場合、契約期間中であっても、消費税は法改正の新税率に順ずるものとする。

### (規定外事項)

第24条 1. 乙は、甲の承諾なしに看板(置看板等)・旗・その他これらに類する物を取付け又は設置してはならない。

乙において看板等を取付け又は設置する場合、甲の指定する場所に指定の寸法の看板等を取付け又は設置しなければならない。

万一、甲に無断で上記に違反して看板等を取付け又は設置した場合、甲において乙の承諾なしにその看板等を取外し破棄しても異議なきものとする。

#### (遅延利息)

第25条 乙が、本契約によって生じる金銭債務の支払いを遅延したときは、遅延した金額に対し遅延した日から完済日まで日歩10銭（1万円につき一日10円）遅延損害金を甲に支払わなければならない。

#### (通知義務)

第26条 本契約の条項により甲又は乙がなすべき通知又は、承諾は、すべて書面によるものでなければその効力を生じないものとする。

#### (合意管轄)

第27条 本契約に関する訴訟については、甲の所在地を管轄する裁判所をもって管轄裁判所とすることに、甲と乙は合意するものとする。

#### (反社会的勢力の排除)

第28条 甲及び乙は、それぞれ相手方に対し、次の各号を確約する。

- (1) 自らが、暴力団、暴力団関係企業、総会屋若しくはこれ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。
- (2) 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)が反社会的勢力でないこと。
- (3) 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はないこと。
- (4) 自ら又は第三者を利用して、次の行為をしないこと。
  - ① 相手方に対する脅迫的な言動又は暴力を用いる行為。
  - ② 偽計又は威力を用いて相手方の業務を妨害し、又は信用を棄損する行為。

#### (反社会的勢力の排除による契約の解除)

第29条 甲又は乙の一方について、次の各号の一つに該当する事実があった場合には、その相手方は、催告その他何等の手続きを要することなく、直ちに本契約を解除することができる。

- (1) 第28条に反する事実が判明した時。
- (2) 本契約締結後に自ら又は自らの役員若しくは使用人が第28条又は次の各号に該当したことが判明した時。
  - ① 反社会的勢力によって、その経営を支配される関係。

- ② 反社会的勢力が、その経営に実質的に関与している関係。
- ③ その他反社会的勢力との社会的に非難されるべき関係。

(乙の調査確認)

第30条 乙は、本物件の賃貸借契約締結までに本物件の電気設備・給排水設備・消防設備・瓦斯・吸気ダクト設備等の乙が本物件を使用収益するに際し、必要な性能・容量を確認調査した。今後甲の書面による承諾の上、内装工事につき一切の自己負担で実施することを承諾する。

(協議事項)

第31条 本契約に定めがない事項、又は本契約条項に解釈上の疑義が生じた事項については、甲および乙が、民法その他関係法規および不動産取引の慣行に従い誠意をもって協議し、解決するものとする。

以上

本契約を証するため、本書2通を作成し、甲・乙署名捺印の上、各々その1通を保有する。

平成25年 3 月 12 日

貸貸人 (甲) 住所 大阪市中央区南船場3丁目5番27号  
氏名

中島金属箔粉株式会社  
代表取締役  
社 長 久保隆司



貸借人 (乙) 住所 大阪府大阪市中央区南船場3-5-27  
氏名

稲岡大治



連帯保証人 住所 和歌山県橋本市城山台2-14-2  
氏名

稲岡満男



仲介業者 住所 大阪市中央区南船場3丁目6番22号  
氏名 心齋橋不動株式会社

代表取締役 宮田 陽彦

免許番号大阪府知事 (12) 第13585号

宅地建物取引主任者 宮田 陽彦

登録番号 (奈良) 第010036号



## 【 特 約 事 項 】

1. 稲岡満男は、アルファ心齋橋4階401号室（以下401号室物件とする）について、甲との協議に基づく原状回復を行い、平成25年4月30日までに甲に明渡し賃貸借契約の解約をするものとする。
2. 本物件内に設置する防音室について、乙は本契約第5条の規定に基づき事前に甲に施工方法を示した図面等を提出しその承諾を得ることを要する。  
なお、乙は401号室物件に関する昭和61年8月22日付念書（差入人：稲岡満男）の内容を本契約においても引継ぐものとする。
3. 乙は内外装施工にあたっては消防検査を受け合格するものとし、その証書の写しを甲に提出するものとする。乙は内外装施工にあたり消防設備、メーター、分電盤、点検口その他これらに類する設備を塞がないものとする。
4. 乙は、将来鍵を取り替え又は新規に取付ける場合には、事前に甲の承諾を得、その合鍵を甲に提出しなければならない。
5. 本契約期間中、乙は火災総合保険（借家人賠償責任保険付）に加入し、その証書の写しを甲に提出するものとする。なお、当該保険契約更新時も同様とする。

# 保証金預り書

稲岡 大治様

金800,000円也

下記各条項に基づき、上記金額を平成25年3月12日締結のアルファ心齋橋ビル3階301号室貸室賃貸借契約に基づく保証金としてお預かりしました。

1. この保証金は、担保の差し入れ又は、譲渡することは出来ない。
2. 賃借権を担保物権の対象とすることは出来ない。
3. 前2項に違反して保証金又は、賃借権を担保に差し入れ又は、譲渡した場合は無効であるから、第三者が本契約を持参して保証金の返還を請求した場合でも賃貸人は一切の支払いの責を負わない。

平成25年3月12日



賃貸人 住所 大阪市中央区南船場3丁目5番27号

氏名

中島金属箔粉株式会社

代表取締役  
社長

久保隆司



