



## 定期建物賃貸借契約書

賃貸人 (以下「甲」という。)と賃借人ドランプ有限公司(以下「乙」という。)とは、甲が所有する賃貸借の目的物について、次のとおり定期建物賃貸借契約を締結する。

### 第1条(契約の目的)

甲及び乙は、甲の所有する下記建物(以下「本物件」という。)について、以下の条件により、借地借家法38条に規定する定期建物賃貸借契約(以下「本契約」という。)を締結した。

(物件の表示) 東京都江東区住吉2-16-11 キャナルパレス住吉

### 第2条(賃貸借期間)

1. 賃貸借の期間は、 年 月 日から 年 月 日までとする。
2. 本契約は、前項に定める期間の満了により終了し、更新がない。但し、甲及び乙は、協議の上、本契約の期間満了日の翌日を始期とする新たな賃貸借契約をすることができる。
3. 契約が短すぎるため、乙が甲に契約の終了を告知する通知はしない。

### 第3条(使用目的)

乙は、本物件を居住用のために使用し、他の用途には使用してはならない。

### 第4条(賃料)

1. 賃料は別紙記載の通り。但し、1ヶ月に満たない期間の賃料は、1ヶ月を30日として日割計算した額とする。
2. 前項の規定にかかわらず、賃料が経済事情の変動、公租公課の増額、近隣の家賃との比較等により不相当となったときは、甲は、契約期間中であっても、賃料の増額の請求をすることができる。

### 第5条(共益費)

1. 甲は、共益費の負担はない。
2. 甲の光熱費は、家賃に含まれる。

### 第6条(敷金)

1. 本契約に敷金はない。

### 第7条(禁止又は制限される行為)

乙は、次の各号に掲げる行為をしてはならない。

- (1) 甲の書面による承諾を得ない無断譲渡、転貸
- (2) 甲の書面による承諾を得ない増改築、改造、模様替え
- (3) ペットの飼育
- (4) 右翼、暴力団組事務所等としての使用
- (5) 爆発物、危険物、重量物等の持ち込み
- (6) 近隣への迷惑行為(騒音、振動、悪臭など)
- (7) 本契約の条項に違反する行為



#### 第8条(契約解除)

乙が次のいずれかの事由に該当したときは、甲は催告をしないで、直ちに本契約を解除することができる。

- (1) 継続して2回以上賃料あるいは共益費の支払を怠ったとき
- (2) 第3条(使用目的)の使用目的を遵守しなかったとき
- (3) 第7条(禁止又は制限される行為)各号の規定に違反したとき
- (4) その他本契約に違反したとき
- (5) 甲乙間の信頼関係を破壊したとき

#### 第9条(明渡し、原状回復)

1. 甲は、期間満了、契約解除等により本契約が終了する日までに、本物件を明け渡さなければならない。この場合において、乙は、通常の使用に伴い生じた本物件の損耗を除き、本物件を原状回復しなければならない。
2. 乙は、前項前段の明渡しをするときには、明渡し日を事前に甲に通知しなければならない。
3. 甲及び乙は、第1項後段の規定に基づき乙が行う原状回復の内容及び方法について協議するものとする。
4. 乙は、本契約終了と同時に本物件を完全に明け渡さない場合、本契約終了日の翌日から本物件明渡し済みに至るまで、賃料の倍額相当額を明渡遅延損害金として甲に対し支払い、且つ明渡し遅延により甲が蒙った損害を賠償しなければならない。

#### 第10条(修繕)

1. 甲は、次に掲げる修繕を除き、乙が本物件を使用するために必要な修繕を行わなければならない。この場合において、乙の故意又は過失により必要となった修繕に要する費用は、乙が負担しなければならない。  
・畳表の取替え・裏返し、障子紙・襖紙の張替え、電球・蛍光灯・ヒューズ・給排水栓の取替え、その他費用が軽微な修繕
2. 前項の規定に基づき甲が修繕を行う場合は、甲は、あらかじめ、その旨を乙に通知しなければならない。この場合において、乙は、正当な理由がある場合を除き、当該修繕の実施を拒否することができない。
3. 乙は、甲の承諾を得ることなく、第1項に掲げる修繕を自らの負担において行うことができる。

#### 第11条(造作買取請求権の放棄)

乙は、本契約が終了した場合といえども一切の造作買取請求権を甲に対して行使することができない。

#### 第12条(公正証書の作成)

甲及び乙は、本契約締結後遅滞なく、本契約を内容とする公正証書の作成を公証人に委嘱する。尚、公正証書作成に関する費用は当事者按分負担とする。

#### 第13条(合意管轄)

本契約に関する紛争については、甲の居住地の裁判所を第一審の管轄裁判所とすることに各当事者は同意する。



#### 第14条(和解合意)

- 1.本契約に関して当事者に争いが生じたときは、当事者は裁判外の民間紛争解決手続きの利用の促進に関する法律に基づき、民間紛争解決手続きにより解決を図るものとし、当該解決のため一般社団法人日本民事紛争等和解仲介機構に和解判断を依頼し、当該判断を最終のものとしてこれに従うものとする。
- 2.民間紛争解決手続きに関する一切の事項は、一般社団法人日本民事紛争等和解仲介機構(<http://www.jacmo.org/>)の定める規則によるものとする。
- 3.前2項による民間紛争解決手続きによっても、なお紛争解決に至らず、裁判手続に移行する場合、(当事者の一方)の住所地を管轄する地方裁判所を第1審の管轄裁判所とする。

#### 第15条(協議)

甲及び乙は、本契約書に定めのない事項及び本契約書の条項の解釈について疑義が生じた場合には、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。

条文以上

以上のとおり契約が成立したので、本契約書1通を作成し、乙のみが保有する。

年 月 日

賃貸人(甲)

賃借人(乙)

住所 東京都江東区住吉2-16-11

氏名 ドランプ有限公司

代表取締役 多賀 総一