

熊野市駅前商業施設 2 号館賃貸借契約書

(1) 賃貸借の目的物

| | | | | |
|------------|-----|--|--|---|
| 建物の名称・所在地等 | 名称 | 熊野市駅前商業施設 2 号館 | | |
| | 所在地 | 熊野市井戸町 644 番地 | | |
| | 建て方 | 共同建 長屋建 <input checked="" type="checkbox"/> 一戸建 その他 | 構造 | <input checked="" type="checkbox"/> 木造 非木造 () 1 階建 |
| 設備等 | 区分 | A スペース B スペース | 間取り | 厨房、客席、トイレ、ストックルーム等 |
| | 面積 | 52.17 m ² | | |
| | 設備等 | トイレ 給湯設備 冷暖房設備 照明設備 地デジ対応・CATV 対応 インターネット対応 | 専用 <input checked="" type="checkbox"/> (水洗・非水洗)・共用 (水洗・非水洗) <input checked="" type="checkbox"/> 有・無 <input checked="" type="checkbox"/> 有・無 <input checked="" type="checkbox"/> 有・無 <input checked="" type="checkbox"/> 有・無 引き込み可 <input checked="" type="checkbox"/> 有・無 | |
| | | ガス 上水道 下水道 | <input checked="" type="checkbox"/> (都市ガス・プロパンガス)・無 水道本管より直結・受水槽・井戸水 <input checked="" type="checkbox"/> (公共下水道・浄化槽)・無 | |
| 機器・備品等 | | 別紙一覧のとおり | | |

(2) 契約期間

| | | |
|----|------------|-------|
| 始期 | 令和 年 月 日から | 年 月 間 |
| 終期 | 令和 年 月 日まで | |

(3) 賃料等

| | | |
|------------|--|--------------------------------|
| 賃料 | 賃料 月額 50,000 円 日額 1,900 円 | |
| 支払期限 | 当月分を 毎月月末日まで | |
| 振込又は持参 | 振込先金融機関名 | 三十三銀行熊野市役所出張所 |
| | 預金 | 普通 |
| | 口座番号 | 6004144 |
| | 口座名義人 | 有限会社熊野市観光公社 ユ) クマノシカンコウコウシャ |
| | 持参先 | 有限会社熊野市観光公社 |
| 敷金 | 無 | |
| その他使用料・負担金 | インターネット使用料 月額 3,608 円 合併浄化槽維持管理負担金 月額 7,000 円 | |
| その他 | 無 | |

(4) 貸主及び所有者

| | |
|----------------|--|
| 貸主 (社名・代表者) | 住所 〒519-4324 熊野市井戸町 654 番地 1 氏名 有限会社熊野市観光公社 電話番号 0597-89-2229 |
|----------------|--|

*貸主と建物の所有者が異なる場合は、次の欄も記載すること。

| | |
|--------|--|
| 建物の所有者 | 住所 〒519-4392 熊野市井戸町 796 番地 氏名 熊野市 電話番号 0597-89-4111 |
|--------|--|

(5) 借主

| 借主 | |
|---------|-----------------------------|
| 氏名 | |
| 住所 | |
| 緊急時の連絡先 | 住所 〒 - 氏名 電話番号 借主との関係 |

下記貸主（甲）と借主（乙）は、本物件について上記のとおり賃貸借契約を締結したことを証するため、本契約書 2 通を作成し、記名押印の上、各自その 1 通を保有する。

令和 年 月 日

貸主（甲）住所 熊野市井戸町 654 番地 1

氏名 有限会社熊野市観光公社
代表取締役 山本 方秀 印

借主（乙）住所 三重県熊野市

氏名 印

(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、(1)に記載する賃貸借の目的物(以下「本物件」という。)について、以下の条項により賃貸借契約(以下「本契約」という。)を締結した。

(契約期間及び更新)

第2条 契約期間は、(2)に記載するとおりとする。

2 甲及び乙は、協議の上、本契約を更新することができる。

(使用目的)

第3条 乙は、飲食物の提供及び展示・販売、その他これら事業に附帯すること以外に本物件を使用してはならない。

(賃料)

第4条 乙は、(3)の記載に従い、賃料等を甲に支払わなければならない。

2 1か月に満たない期間の賃料は、日額を適用する。

3 甲及び乙は、次の各号の一に該当する場合には、協議の上、熊野市駅前商業施設条例(令和2年条例第13号)の範囲内において賃料を改定することができる。

一 土地又は建物に対する負担の増減により賃料が不相当となった場合

二 経済事情の変動により賃料が不相当となった場合

(借主の施設の管理義務)

第5条 乙は、別表第1に掲げる管理を行うとともに、甲が本物件の管理上必要な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。

2 乙は、前項の管理を怠ったことにより、施設に損害を与えた場合や専門業者による清掃が必要となった場合は、乙の負担により原状回復させるものとする。

(負担の帰属)

第6条 乙は、電気・ガス・水道・インターネット・その他専用設備に係る使用料金、浄化槽の維持管理に係る費用を負担するものとする。

(反社会的勢力の排除)

第7条 甲及び乙は、それぞれ相手方に対し、次の各号の事項を確約する。

一 自らが、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。

二 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。)が反社会的勢力ではないこと。

三 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ないこと。

四 自ら又は第三者を利用して、次の行為をしないこと。

ア 相手方に対する脅迫的な言動又は暴力を用いる行為

イ 偽計又は威力を用いて相手方の業務を妨害し、又は信用を毀損する行為

2 乙は、甲の承諾の有無にかかわらず、本物件の全部又は一部につき、反社会的勢力に賃借権を譲渡し、又は転貸してはならない。

(禁止又は制限される行為)

第8条 乙は、甲の書面による承諾を得ることなく、本物件の全部又は一部につき、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、移転、改造若しくは模様替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、本物件の使用に当たり、別表第2に掲げる行為を行ってはならない。

4 乙は、本物件の使用に当たり、別表第3に掲げる行為を行う場合には、甲に通知しなければならない。

(契約期間中の修繕)

- 第9条 甲は、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。この場合の修繕に要する費用については、乙の責めに帰すべき事由により必要となったものは乙が負担し、その他のものは甲が負担するものとする。
- 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、本物件内に修繕を要する箇所を発見したときは、甲にその旨を通知し修繕の必要について協議するものとする。
 - 4 前項の規定による通知が行われた場合において、修繕の必要が認められるにもかかわらず、甲が正当な理由なく修繕を実施しないときは、乙は自ら修繕を行うことができる。この場合の修繕に要する費用については、第1項に準ずるものとする。
 - 5 乙は、別表第4に掲げる修繕について、第1項に基づき甲に修繕を請求するほか、自ら行うことができる。乙が自ら修繕を行う場合においては、修繕に要する費用は乙が負担するものとし、甲への通知及び甲の承諾を要しない。

(契約の解除)

- 第10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できる。
- 一 第4条第1項に規定する賃料支払義務
 - 二 前条第1項後段に規定する乙の費用負担義務
- 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認められるに至ったときは、本契約を解除することができる。
- 一 第3条に規定する本物件の使用目的遵守義務
 - 二 第8条各項に規定する義務（同条第3項に規定する義務のうち、別表第2第六号から第八号に掲げる行為に係るものを除く。）
 - 三 その他本契約書に規定する乙の義務
- 3 甲又は乙の一方について、次のいずれかに該当した場合には、その相手方は、何らの催告も要せずして、本契約を解除することができる。
- 一 第7条第1項各号の確約に反する事実が判明した場合
 - 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場合
- 4 甲は、乙が第7条第2項に規定する義務に違反した場合又は別表第2第六号から第八号に掲げる行為を行った場合には、何らの催告も要せずして、本契約を解除することができる。

(乙からの解約)

- 第11条 乙は、甲に対して少なくとも30日前に解約の申入れを行うことにより、本契約を解約することができる。
- 2 前項の規定にかかわらず、乙は、解約申入れの日から30日分の賃料（本契約の解約後の賃料相当額を含む。）を甲に支払うことにより、解約申入れの日から起算して30日を経過する日までの間、随時に本契約を解約することができる。

(一部滅失等による賃料の減額等)

- 第12条 本物件の一部が滅失その他の事由により使用できなくなった場合において、それが乙の責めに帰することができない事由によるものであるときは、賃料は、その使用できなくなった部分の割合に応じて、減額されるものとする。この場合において、甲及び乙は、減額の程度、期間その他必要な事項について協議するものとする。
- 2 本物件の一部が滅失その他の事由により使用できなくなった場合において、残存する部分のみでは乙が賃借をした目的を達することができないときは、乙は、本契約を解除することができる。

(契約の終了)

第 13 条 本契約は、契約を満了した場合、または本物件の全部が滅失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 14 条 乙は、本契約が終了する日までに（第 10 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）、本物件を明け渡さなければならない。

2 乙は、前項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 本契約における明渡しとは、次に掲げるすべての事項を乙が完了したときをいう。

- 一 乙が搬入したすべての設備、物品等の搬出。
- 二 建物内外の清掃及びゴミ汚物等の撤去・処理。
- 三 破損・汚損した備え付け物品の補充・交換。

(明渡し時の原状回復)

第 15 条 乙は、通常の使用に伴い生じた本物件の損耗及び本物件の経年変化を除き、本物件を原状回復しなければならない。ただし、乙の責めに帰することができない事由により生じたものについては、原状回復を要しない。

2 甲及び乙は、本物件の明渡し時において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。

3 別表第 5 に掲げるものについて、専門業者による清掃が必要となった場合の清掃費用は乙の負担とする。

(立入り)

第 16 条 甲は、本物件の防火、本物件の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、本物件内に立ち入ることができる。

2 乙は、正当な理由がある場合を除き、前項の規定に基づく甲の立入りを拒否することはできない。

3 本契約終了後において本物件を賃借しようとする者又は本物件を譲り受けようとする者が下見をするときは、甲及び下見をする者は、あらかじめ乙の承諾を得て、本物件内に立ち入ることができる。

4 甲は、火災による延焼を防止する必要がある場合その他の緊急の必要がある場合においては、あらかじめ乙の承諾を得ることなく、本物件内に立ち入ることができる。この場合において、甲は、乙の不在時に立ち入ったときは、立入り後その旨を乙に通知しなければならない。

(協議)

第 17 条 甲及び乙は、本契約書に定めが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は、民法その他の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。

別表第 1 (第 5 条関係)

| 項目 | 必要管理項目 | 頻度 |
|--------|--------------|----------|
| 清掃 | 客席、厨房、トイレ | 毎日 1 回以上 |
| 清掃 | グリストラップ、排水溝 | 毎日 1 回以上 |
| その他清掃 | 窓・天井・壁面清掃 | 月 1 回以上 |
| 巡視 | ねずみ、害虫等の発生状況 | 月 1 回以上 |
| 駆除 | ねずみ、害虫等の駆除 | 半年に 1 回 |
| 消防設備点検 | 日常保守管理 | 毎日 巡視点検 |
| 設備総合点検 | 日常保守管理 | 毎日 巡視点検 |

別表第2（第8条第3項関係）

| | |
|---|---|
| 一 | 銃砲、刀剣類又は爆発性、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 | 大型の金庫その他の重量の大きな物品等を搬入し、又は備え付けること。 |
| 三 | 排水管を腐食させるおそれのある液体を流すこと。 |
| 四 | 大音量でテレビ、ステレオ等の操作、楽器等の演奏を行うこと。 |
| 五 | 動物を飼育すること。 |
| 六 | 本物件を、反社会的勢力の事務所その他の活動の拠点に供すること。 |
| 七 | 本物件又は本物件の周辺において、著しく粗野若しくは乱暴な言動を行い、又は威勢を示すことにより、付近の住民又は通行人に不安を覚えさせること。 |
| 八 | 本物件に反社会的勢力を居住させ、又は反復継続して反社会的勢力を出入りさせること。 |

別表第3（第8条第5項関係）

| | |
|---|------------------|
| 一 | 1週間以上継続して休業すること。 |
|---|------------------|

別表第4（第9条第5項関係）

| | |
|-------------|------|
| ヒューズ | の取替え |
| 給水栓 | の取替え |
| 排水栓 | の取替え |
| 電球 | の取替え |
| その他費用が軽微な修繕 | |

別表第5（第15条第3項関係）

| |
|----------------------------|
| 厨房・ストックルームの床・壁・天井 |
| 厨房部分のグリストラップ・排水溝 |
| 厨房部分に設置されている設備・機器（エアコンを除く） |