

# 定期建物賃貸借契約書（事業用）

貸主 株式会社ミュキ商事（以下「甲」という。）と借主 石原 貴一（以下「乙」という。）は、本契約書により頭書に表示する不動産に関する賃貸借契約を締結した。

<b>頭書(1) 目的物件の表示</b>		<input checked="" type="checkbox"/> 新規契約	<input type="checkbox"/> 契約変更	物件番号	0662
建 物	名称	BULS8 102号室			
	所在地	愛知県岡崎市百々西町18番地1			
	構造	木造合金メッキ鋼板葺			
	規模	1階建(2戸)	種類	店舗・事務所	
	新築年月	2014/06/10			
	使用面積	56.31㎡			
駐車場	※別紙配置図参照				
付 属 施 設	自転車置場・バイク置場	有・ <input checked="" type="checkbox"/> 無	ホームセキュリティ	有・ <input checked="" type="checkbox"/> 無	
	物置・トランクルーム	有・ <input checked="" type="checkbox"/> 無	その他		

## 頭書(2) 事業内容・屋号（具体的に記載すること）

事業内容	美容院	屋号	ラペ (LaPaix)
------	-----	----	-------------

## 頭書(3) 契約期間

2025年10月1日から2044年6月30日まで（18年間）
--------------------------------

## 頭書(4) 賃料等

賃料	月額	156,200円	課税	内消費税	14,200円	消費税率10%
管理費	月額	3,300円	課税	内消費税	300円	消費税率10%
駐車料	月額	賃料に込み				
	月額	円				
	月額	円				
	月額	円				
その他						
月額の合計		159,500円	備考	別途保証業者手数料(保証業者書類参照)がかかります。		
保証金	契約時 賃料の	3ヶ月	非課税	447,120円		
礼金	契約時 賃料の	ヶ月	課税	内消費税	円	消費税率10%

車庫証明手数料	必要時 1回につき	3,300円	課税	内消費税300円	
保証業者初回委託料	契約時		非課税		
借家人賠償責任特約付火災保険料	契約プランによる		非課税		
追加キーの発注	GOAL 1本につき	4,950円	課税	内消費税	450円
	オプナス 1本につき	4,180円	課税	内消費税	380円
	MIWA 1本につき	3,520円	課税	内消費税	320円
鍵交換費(新築除く)	契約時		課税	内消費税	消費税率10%
契約書写し発行手数料	必要時	550円	課税	内消費税	50円
家賃支払証明書発行手数料	必要時	550円	課税	内消費税	50円
各種承諾書作成手数料	必要時	3,300円	課税	内消費税	300円
名義変更手数料	必要時	11,000円	課税	内消費税	1,000円

※名義変更時には上記名義変更手数料に加え、保証業者初回保証委託料がかかることがあります。

貸与する鍵	鍵No	※別紙鍵引渡書参照		
	本数	本	本	本
賃料等の支払時期		翌月分を毎月 末日まで		
賃料等の支払方法	<input checked="" type="checkbox"/> 振込	振込先	振込先金融機関名：三菱UFJ銀行 岡崎支店 預金：普通 口座番号：0271344 口座名義人：株式会社ミュキサブリース 振込手数料負担者：乙の負担	
	<input type="checkbox"/> 口座引落	委託会社名	口座引落手数料負担者：乙の負担	

## 頭書(5) 借主緊急連絡先

緊急連絡先	氏名	借主との関係
	(住所)	
	(自宅)TEL	
	(携帯)TEL	
	(勤務先)TEL	(名称・部署名)

## 頭書(6) 貸主及び管理業者

貸主	氏名	株式会社ミュキ商事		
	住所	愛知県岡崎市上里三丁目4番地2 ワキタビル1階		
	適格請求書発行事業者登録番号	T1180301002107		
管理業者	商号又は名称	株式会社ミュキサブリース		
所在地	愛知県岡崎市上里三丁目3番地1	TEL	0564-84-5666	
「賃貸住宅管理業務等の適正化に関する法律」による登録を受けている場合はその番号		国土交通大臣(01)第	004338	号

※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。

所有者	氏名
	住所

頭書(7) 乙の債務の担保

担保の方法	連帯保証人	氏名	石原 暁夫		
		住所	愛知県知立市西中町跡落45番地62		
		極度額	3,312,000円	賃料の24ヶ月分	
		氏名			
		住所			
		極度額	3,312,000円	賃料の24ヶ月分	
	家賃債務保証業者の提供する保証	家賃債務保証業者名			
		主たる事務所の所在地			
		家賃債務保証業者登録番号			

頭書(8) 更新に関する費用

更新事務手数料	3年毎	0円	課税	内消費税	消費税率10%
保証業者更新手数料	1年毎		非課税		
借家人賠償責任特約付火災保険料	契約プランによる		非課税		
上記費用が各契約更新時に必要となります。					

本契約の締結を証するため、本契約書を作成し、甲、乙、連帯保証人（以下「丙」という。）が記名押印の上、甲乙各自1通を保有する。

契約 締結日 年 月 日

甲・貸主	氏名	株式会社ミュキ商事 代表取締役 近藤 康弘	印	(0564) 26-3939
	住所	愛知県岡崎市上里三丁目4番地2 ワキタビル1A		
乙・借主	氏名		印	TEL自宅 TEL携帯
	住所			
丙・連帯保証人	氏名		実印	TEL自宅 TEL携帯
	住所			
	極度額	頭書(7)に記載のとおり		
丙・連帯保証人	氏名		実印	TEL自宅 TEL携帯
	住所			
	極度額	頭書(7)に記載のとおり		

	A		B	
宅地建物取引業者	主たる事務所の所在地	愛知県岡崎市上里三丁目4番地2	主たる事務所の所在地	愛知県岡崎市上里三丁目3番地1
	TEL	(0564) 26-3939	TEL	(0564) 84-5666
	商号又は名称	株式会社ミュキ商事 印	商号又は名称	株式会社ミュキサブリース 印
	代表者の氏名	代表取締役 近藤 康弘	代表者の氏名	代表取締役 近藤 康弘
	免許証番号	愛知県知事 (8)第16172号	免許証番号	愛知県知事 (1)第 25475 号
	免許年月日	2022/03/04	免許年月日	2023/7/18
宅地建物取引士	氏名		氏名	
	登録番号	(愛知県)第 号	登録番号	(愛知県)第 号

# 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、頭書(2)の事業に供することを目的とする賃貸借契約(以下「本契約」という。)を以下のとおり締結した。

## (契約期間)

第2条 契約期間及び本物件の引渡し時期は、頭書(3)記載のとおりとする。

- 2 本契約は、土地所有者と貸主との間の事業用借地権設定契約に基づく契約であり、2044年6月30日以後の契約の更新はないものとする。
- 3 貸主は、第2項に規定する期間の満了の1年前から6ヵ月前までの間(以下「通知期間」という)に借主に対し、期間満了により賃貸借が終了する旨を書面によって通知するものとする。
- 4 貸主は、前項に規定する通知をしなければ、賃貸借の終了を借主に主張することができず、借主は、第1項に規定する期間の満了後においても、本物件を引き続き賃借することができる。ただし、貸主が通知期間の経過後、借主に対し期間の満了により賃貸借が終了する旨の通知をした場合においては、その通知の日から6ヵ月を経過した日に賃貸借は終了する。

## (賃料等)

第3条 乙は、頭書(4)の記載に従い、賃料を甲に支払わなければならない。又、その際、銀行収納印押印済振込票や振込送信記録等をもって領収したものとし、甲は領収証を発行しない。

- 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できる。
  - 一 土地又は建物に対する租税その他の負担の増減により、賃料が不相当となった場合
  - 二 土地又は建物の価格の上昇又は低下その他の経済事情の変動により、賃料が不相当となった場合
  - 三 近傍同種の建物の賃料に比較し、賃料が不相当となった場合
- 3 1ヶ月に満たない期間の賃料は、暦日数で日割り計算した額とする。
- 4 賃料に賦課される消費税及び地方消費税は、乙の負担とし、その支払時期及び支払方法は、頭書(4)の記載に従うものとする。なお契約期間中に税制改正があった場合は、改正後の税額によるものとする。

## (管理費)

第4条 乙は、階段、廊下等の共用部分の維持管理に必要な光熱費、上下水道使用料、清掃費等または消防設備点検費(以下「維持管理費」という。)に充てるため、管理費を頭書(4)の記載に従い甲に支払うものとする。

- 2 甲及び乙は、維持管理費の増減により管理費が不相当となったときは、協議の上、管理費を改定することができる。
- 3 1ヶ月に満たない期間の管理費は、暦日数で日割り計算した額とする。
- 4 管理費に賦課される消費税及び地方消費税は、乙の負担とし、その支払時期及び支払方法は、頭書(4)の記載に従うものとする。なお契約期間中に税制改正があった場合は、改正後の税額によるものとする。

## (負担の帰属)

第5条 甲は、本物件に係る公租公課を負担するものとする。

- 2 乙は、電気・ガス・水道・その他専用設備に係る使用料金を負担するものとする。
- 3 乙は、第3条第1項に定める契約期間中、甲が指定する火災保険(借家人賠償責任担保特約付損害保険)

に乙の負担で、乙の什器備品等に対して加入するものとする。

- 4 乙は、頭書(2)記載の営業目的に従い使用することにより、法令上設備の新設や改善等が必要となる場合には、これに要する費用を負担するものとする。

(保証金)

第6条 乙は、本契約から生じる債務の担保として、頭書(4)に記載する保証金を甲に交付するものとする。

- 2 甲は、乙が本契約から生じる債務を履行しないときは、保証金をその債務の弁済に充てることができる。この場合において乙は、本物件を明け渡すまでの間、保証金をもって当該債務の弁済に充てることができない。
- 3 賃料が増額された場合、乙は、頭書(4)に記載する月数相当分の新賃料額と旧賃料額との差額を、保証金に補填するものとする。
- 4 甲は、保証金から頭書(4)に記載する償却分を差し引き、さらに明渡しまでに生じた本契約上の乙の一切の債務を控除しなお残額がある場合には、本物件の明渡し後、遅滞なく、その残額を乙に返還しなければならない。
- 5 前項の規定により乙の債務額を差し引くときは、甲は、保証金の返還とあわせて債務の額の内訳を明示しなければならない。

(反社会的勢力ではないことの確約)

第7条 甲及び乙は、それぞれ相手方に対し、次の各号に定める事項を確約する。

- 一 自らが、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年法律第77号)第2条第二号に規定する暴力団、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 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はないこと
- 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、又は担保の用に供してはならない。

- 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。尚、甲の承諾を得て行った現状変更であっても、明渡しの際には、自費をもって原状に復するものとする。
- 3 乙は甲の書面による承諾を得ることなく頭書(2)に記載する事業内容を変更してはならない。
- 4 第2項及び第3項の場合で甲の承諾を得るときは、乙は承諾書作成手数料を支払った上で、甲指定の書面にて承諾を得るものとする。
- 5 乙は、本物件の全部又は一部につき、転貸に供してはならない。
- 6 乙は敷金又は保証金の返還請求権を第三者に譲渡し、又はこれを担保の用に供してはならない。
- 7 乙は、本物件の使用に当たり、次の各号に掲げる行為及びこれらに準じ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 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、書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 騒音等の迷惑行為を行うこと

- 四 第1項の規定にかかわらず、本物件の全部又は一部につき反社会的勢力に担保の用に供すること
- 五 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
- 六 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
- 七 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
- 八 有害物質を含む液体を排水管に流すこと。
- 九 鳥獣類の飼育をすること。

8 乙は、本物件又は建物の共用部分の使用に当たり、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行ってはならない。

- 一 階段・廊下等共用部分への物品を置くこと
- 二 階段・廊下等共用部分への看板・ポスター等の広告物の掲示

#### (乙の管理義務)

第9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 業種により消防設備を増設する場合、乙の費用をもって消防設備の増設を行うものとし、それに伴う点検・管理は乙の責任で行い、点検費用の増額分も乙の負担とする。
- 4 乙は、管理規約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。
- 5 契約締結と同時に甲は、乙に対し入室に必要な本物件の鍵を貸与する。乙は、これらの鍵を善良なる管理者の注意をもって保管かつ使用しなければならない。万一紛失又は破損したときは、乙は、直ちに甲に連絡の上、甲が新たに設置した鍵の交付を受けるものとする。ただし、新たな鍵の設置費用は乙の負担とする。
- 6 乙は、鍵の追加設置、交換、又は複製を甲の承諾なく行ってはならない。

#### (原状の変更)

第10条 乙が、本物件を頭書(2)の事業内容に従い使用する上で必要な模様替え、附属施設の設置等をする場合には、あらかじめ甲の承諾を得たうえで、甲の指示に従い施工し、その費用は、乙が負担するものとする。

- 2 前項の工事により法令上設備の新設、改善等が必要となった場合も同様とする。

#### (契約期間中の修繕)

第11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は、乙の責めに帰すべき事由により必要となった修繕については、乙が負担し、その他の修繕について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、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、本物件内に破損箇所が生じたときは、甲にその旨を速やかに通知し修繕の必要について協議するものとする。その通知が遅れて甲に損害が生じたときは、乙は、これを賠償する。
- 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、乙は自ら修繕をすることができる。この場合の修繕に要する費用は、第1項に準ずるものとする。
- 5 乙は、次の各号に掲げる修繕は、甲への通知及び承諾を要することなく、自らの負担において行う事ができる。
  - 一 電球、蛍光灯、ヒューズ、LED照明の取替え
  - 二 その他費用が軽微な修繕

#### (契約の解除)

- 第12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 乙が賃料又は管理費の支払義務を2ヶ月以上怠ったとき
  - 二 乙が賃料等の支払いをしばしば遅延するなど、甲との信頼関係を著しく害したとき。
  - 三 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、乙が第一号から第四号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。乙に第五号から第十号に掲げる事情が生じた場合も同様とする。
- 一 本物件を頭書(2)記載の事業以外の用に供したとき
  - 二 第8条(第7項第五号から第七号を除く)又は第9条に規定する義務のいずれかに違反したとき
  - 三 申込書に記載した、乙又は連帯保証人について告げた事実と重大な虚偽があったことが判明したとき
  - 四 その他乙が本契約の各条項に違反したとき
  - 五 仮差押え・仮処分・強制執行を受けるに至ったとき
  - 六 銀行取引の停止
  - 七 破産手続きの開始
  - 八 民事再生手続きの開始
  - 九 会社更生手続きの開始
  - 十 特別清算手続きの開始
- 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条の確約に反する事実が判明したとき
  - 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
- 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第8条第7項第五号から第七号に掲げる行為を行った場合は、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13条 乙は、甲に対して3ヶ月前に甲指定の書面で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。なお、申入れ日より3カ月間は賃料を支払わなければならない。
- 2 前項の規定にかかわらず、乙は解約申入れの日から3ヶ月分の賃料又は賃料相当額を甲に支払うことにより、解約申入れの日から起算して3ヶ月を経過する日までの間、随時に本契約を終了することができる。

#### (一部滅失等による賃料の減額等)

- 第14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べき事由によらないときは甲及び乙は、その使用できなくなった部分の割合に応じて賃料減額の要否や程度、期間、賃料の減額に代替する方法その他必要な事項について協議するものとする。この場合において、賃料を減額するときは、その使用できなくなった部分の割合に応じるものとする。
- 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15条 本契約は、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16条 乙は、明渡し日を3ヶ月前までに甲に通知の上、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。
- 2 乙は、第12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。
  - 3 乙は、本物件を明け渡す場合、事前に管理業者に書面をもってその旨を通知し、立会の上、本物件の点検を受けなければならない。
  - 4 乙は、明渡しの際、貸与を受けた本物件の鍵を甲に返還し、複製した鍵は甲に引き渡さなければならない。万一紛失したものがあれば、乙の費用負担で新たな鍵を設置しなければならない。
  - 5 乙が明渡しを遅延したときは、乙は、甲に対して、賃貸借契約が解除された日又は消滅した日の翌日から明渡し完了の日までの間の賃料の倍額に相当する損害金を支払わなければならない。

(明渡し時の原状回復)

- 第17条 本物件の明渡し時において、乙は建物引渡し時に渡された引渡書に基づいて、本物件を原状回復しなければならない。ただし、自然災害等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 前項において、新築物件の場合、原契約図面に基づいて、本物件を原状回復しなければならない。
  - 3 本物件の明渡し時において、乙は、本物件内に乙が設置した造作・設備等を撤去するものとする。

(立入り)

- 第18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、本物件に立ち入ることができる。
- 2 解約申入れ後において、本契約が終了した後に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本物件の確認をするときは、甲及び物件の確認をする者は、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。
  - 3 乙は、正当な理由がある場合を除き、前項1、2の規定に基づく甲の立入りを拒否することはできない。
  - 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、乙の承諾を得ずに立ち入ったときは、その旨を乙に通知しなければならない。

(甲の通知義務)

- 第19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(6)に記載した管理業者の変更

(乙の通知義務)

- 第20条 乙又は連帯保証人は、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 乙が本契約締結当時の名称変更、合併、営業目的の重大な変更があるとき。ただし、当該行為が賃借権の譲渡と評価できるときは、第8条第1項の定めに従うものとする
  - 二 長期に休業もしくは不在にするとき
  - 三 連帯保証人の住所又は所在地、氏名、緊急の連絡先その他の変更
  - 四 連帯保証人の死亡又は解散
  - 五 連帯保証人の破産開始決定等連帯保証人として要求される能力又は資力を失ったとき

- 2 甲は、乙が管理業者に通知することなく本物件を1ヶ月以上不在（無人）にしたとき、乙の連帯保証人に対し、契約解除の意思表示をすることができる。
- 3 前項の場合、本物件内に遺留された物品があるとき、甲は連帯保証人に対し、遺留物を引き取らせることができる。

#### （延滞損害金）

第21条 乙は、本契約より生じる金銭債務の支払いを遅滞したときは、年(365日あたり)14.6%の割合による延滞損害金を支払うものとする。

#### （乙の債務の担保）

第22条 本契約においては、頭書(7)に記載する方法により、乙の債務を担保する。

- 2 頭書(7)で「連帯保証人」にチェックがある場合には、次の各号の定めによるものとする。
  - 一 頭書(7)記載の連帯保証人（以下本項において「丙」という）は、乙と連帯して、本契約から生じる乙の債務を負担するものとする。本契約が更新された場合においても、同様とする
  - 二 丙が個人であるときには、前号の丙の負担は、頭書(7)及び記名押印欄に記載する極度額を限度とする
  - 三 丙が個人であるときには、丙が負担する債務の元本は、次のいずれかに該当するときは、確定するものとする
    - ア 甲が、丙の財産について、賃料その他の本契約により生じる乙の金銭の支払を目的とする債権についての強制執行又は担保権の実行を申し立てたとき。ただし強制執行又は担保権の実行の開始があったときに限る
    - イ 丙が破産手続き開始決定を受けたとき
    - ウ 乙又は丙が死亡したとき
  - 四 前号に規定する場合又は丙が連帯保証人として要求される能力又は資力を失ったときは、第20条の規定に基づき乙（前号ウの乙が死亡したときは乙の相続人）は直ちにその旨を甲に通知するとともに、甲の承諾する新たな連帯保証人に保証委託するものとする
  - 五 前号の場合において新たに甲との間で連帯保証契約を締結した連帯保証人は、第一号に定める義務を負うものとする
  - 六 丙の請求があったときは、甲は、丙に対し、遅滞なく、賃料及び管理費等の支払状況や滞納金の額、損害賠償の額等、乙の全ての債務の額等に関する情報を提供しなければならない
  - 七 乙は、本契約の締結に先立ち、丙に対し、次に掲げる事項に関する情報を提供したことを、甲に対し確約する
    - ア 乙の財産及び収支の状況
    - イ 本契約から生じる乙の債務以外に負担している債務の有無並びにその額及び履行状況
    - ウ 本契約から生じる乙の債務の担保として他に提供し、又は提供しようとするものがあるときは、その旨及びその内容
- 3 頭書(7)で「家賃債務保証業者の提供する保証」にチェックがある場合には、次の各号の定めによるものとする。
  - 一 頭書(7)記載の家賃債務保証業者が提供する保証の内容については、別に定めるところによるものとし、甲及び乙は、本契約と同時に同保証を利用するために必要な手続きをとらなければならない
  - 二 乙が、前号の手続きをとらない場合、その他乙の責めに帰すべき事由により前号に定める保証が利用できない場合は、本契約は成立しないものとする。ただし、乙は、頭書(3)記載の契約の始期から本物件を明け渡すまでの間の賃料相当損害金を負担しなければならない
  - 三 前号本文の場合において、別に連帯保証人を立てることにより契約を成立させることを甲乙間で合意した場合には、前号の規定にかかわらず、甲と連帯保証人との間で連帯保証契約が成立したことをもって、頭書(3)記載の契約の始期に本契約が有効に成立したものとみなす

#### (信用情報の公開)

第23条 本物件において、乙が第12条に掲げた義務に違反し、甲の指示・催告に応じず或いは第8条の規定に違反した場合、国の機関若しくは地方公共団体又はその委託を受けた者からの乙の個人情報の照会に関し、甲が応じて、乙は異議を述べることはできない。

#### (貸主からの更新拒否及び中途解約)

第24条 甲は借地借家法の定める正当な事由がある場合には、契約期間満了の6ヶ月ないし1年前までに、乙に通知して契約の更新を拒絶することができる。

- 2 甲は、本契約期間中であっても、借地借家法の定める正当な事由がある場合には乙に対し、6ヶ月前までに解約の申し入れをすることにより、本契約を解約することができる。

#### (損害責任)

第25条 乙及び来客等乙の関係人の故意過失により、本物件若しくはその施設を破損・滅失させ、甲又は第三者に損害を与えた場合には、乙は直ちにこれを甲に報告し、その指示に従ってこれを修復するとともに、損害を賠償しなければならない。

#### (駐車場)

第26条 乙が駐車場を賃貸したとき、駐車場内の乙の車輛管理、及び第三者による無断駐車は、乙の責任にて行う。事故・盗難・物損等に関して、甲は一切の責任を負わない。

- 2 乙は、甲の承諾なくして、敷地内に車輛以外の物品を置くことはできない。
- 3 駐車場の位置は甲が任意に指定し、又は変更できるものとする。
- 4 駐車場の管理の都合で、甲は乙の車輛の移動あるいは駐車位置の変更を行うことができる。これについての乙の損害に関して、甲はその責任を負わない。
- 5 乙は甲の承諾なくして、それぞれ、建物と駐車場を別に契約の解除をすることはできない。

#### (新築物件の場合の特約)

第27条 本物件が本契約締結時点で未だに完成していない新築物件である場合において、新築工事の遅延、その他の事由により頭書(3)に記載の賃貸借契約期間の始期までに、甲から乙へ本物件を引き渡すことができない場合、甲は本物件が完成し、入居可能となったときに引き渡すことを以って足りるものとし、同時に頭書(3)に記載の賃貸借契約の始期も変更されるものとする。

- 2 前項の場合において万一乙に何らかの損害・損失が生じて、故意又は重大な過失が認められない限り甲はその賠償の責任を一切負わないものとする。

#### (貸主の地位の承継)

第28条 本物件の頭書(6)記載の所有者と甲は転貸借を目的とする賃貸借契約を締結しており、下記の事項を適用するものとする。

- 一 本物件は、甲が本物件の所有者から転貸借の承諾を得て賃借し、これを乙に賃貸(転貸)する。
- 二 本物件の所有者と甲との賃貸借契約が期間満了、合意解除等により終了したときは、本契約の甲の地位は本物件の所有者が継承し、乙は継承時と同一の条件を持って本物件の所有者との間で本物件の賃貸借契約を継続するものとする。

#### (鳥獣・害虫等の駆除と対策)

第29条 乙が本物件を使用中に発見し甲に通知した蜂の巣や鳥の巣など鳥獣・害虫等の駆除で専有部分の駆除は乙が行うものとする。共用部分の駆除は甲が行うものとする。但し甲乙合意のもと、他の住民に迷惑が掛からないことを前提に鳥類等の巣立ちを待って駆除することができるものとする。

- 2 鳥獣・害虫対策は、甲乙どちらの責めに帰すべき事由によらない自然発生であるものは、以下の対策に講じる費用負担を甲は負わないものとする。

- 一 外部から飛来及び侵入した鳥獣対策並びに糞害対策(駐車場・敷地部分も同じ)
- 二 外部から飛来及び侵入した害虫対策並びに糞害対策(駐車場・敷地部分も同じ)

(免責)

第30条 地震、火災、風水害等の災害、盗難等その他甲乙双方の責めに帰さない事由又は不可抗力と認められる事故(第15条の場合を含む)、又は、甲若しくは乙の責めによらない電気、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めを負わないものとする。

(協議)

第31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。

(合意管轄裁判所)

第32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。

(個人情報の取扱)

第33条 本契約及び契約期間中に乙が甲に提出した個人情報を、管理業者、物件所有者、自治会及び町内会、修理業者等に必要に応じて開示することを、乙は予め承諾するものとする。

(契約更新に関する事項)

第34条 前条までの規定以外に更新に関する費用については、頭書(8)のとおりとし、次の各号のいずれかに該当する場合、本契約期間満了の翌日から起算して同一条件にて更新されるものとし、以降も同様とする。

- 一 乙より期間満了日の3ヶ月前までに、本契約を終了させる旨の第13条1項の意思表示が無いとき。
- 二 甲より期間満了日の6ヶ月前までに、正当な事由に基づき本契約を更新しない旨、または賃貸借条件変更しなければ更新しない旨の通知がないとき。
- 三 乙は頭書(8)に記載の更新事務手数料を、契約満了日の前日までに頭書(4)の方法で支払うものとする。

(特約事項)

第35条 現契約図面に基づいて原状回復するものとする。

- 2 本契約書第28条(貸主の地位の承継)は削除するものとする。
- 3 本契約書第34条(契約更新に関する事項)は削除するものとする。
- 4 賃料に建物内部の自然損耗(本物件を通常を使用することによって生じた損耗・汚損)は含まれておらず、退去時に、借主の負担にて減価償却分は考慮せずに原状回復するものとする。
- 5 甲(貸主)と乙(借主)は、2025年10月1日より月額賃料を以下のとおり改定することに合意した。  
改定前賃料：月額151,800円(税込)  
改定後賃料：月額156,200円(税込)  
改定日：2025年10月1日  
乙は本賃料改定にあらかじめ同意し、これを承諾する。

# 重要事項説明書(定期建物賃貸借・事業用)

年 月 日

石原 貴一 様

下記の不動産について、宅地建物取引業法第35条、同法第35条2の規定に基づき、次のとおり説明いたします。  
この内容は重要ですから、十分理解されるようお願いいたします。

宅地建物取引業者	A		B	
	主たる事務所の所在地 TEL	愛知県岡崎市上里三丁目4番地2 (0564)26-3939	主たる事務所の所在地 TEL	愛知県岡崎市上里三丁目3番地1 (0564)84-5666
商号又は名称	株式会社 ミュキ商事 ㊞	商号又は名称	株式会社ミュキサブリース ㊞	
代表者の氏名	代表取締役 近藤 康弘	代表者の氏名	代表取締役 近藤 康弘	
免許証番号	愛知県知事 (8)第16172号	免許証番号	愛知県知事 (1)第 25475 号	
免許年月日	2022/03/04	免許年月日	2023/7/18	
説明する宅地建物取引士	氏名 伊藤 啓志 ㊞	氏名 伊藤 啓志 ㊞		
	登録番号 (愛知県)第 033075 号	登録番号 (愛知県)第 033075 号		
	業務に従事する事務所 (事務所) (所在地) 主たる事務所に同じ (電話)	業務に従事する事務所 (事務所) (所在地) 主たる事務所に同じ (電話)		

## 取引態様

取引の態様	媒介
-------	----

## 1. 物件の表示

建物	名称	BULS8	部屋番号	102 号室
	所在地	愛知県岡崎市百々西町18番地1		
	構造種別	木造合金メッキ鋼板葺		
	建築時期	2014/06/10	用途	店舗・事務所
	延床面積	104.86㎡(31.72坪)		
	使用面積	56.31㎡(17坪)		
土地の面積	397㎡(120.09坪)			
交通	名鉄バス 岩津百々 バス停 徒歩約3分			
貸主	(住所) 愛知県岡崎市上里三丁目4番地2 ワキタビル1階 (氏名) 株式会社ミュキ商事			
備考	準工業地域			

## 2. 管理の委託先

商号又は名称	株式会社ミュキサブリース		
所在地	愛知県岡崎市上里三丁目3番地1	電話番号	0564(84)5666
マンション管理の適正化の推進に関する法律による登録を受けているときの登録番号			

## 3. 登記簿に記載された事項

建物	所有権に関する事項 (甲区欄)		所有権にかかるとする権利に関する事項	所有権以外の権利に関する事項(乙区欄)
	(氏名)	株式会社ミュキ商事		
(住所)	愛知県岡崎市上里三丁目4番地2 ワキタビル1A			

## 4. 石綿調査の内容

石綿使用調査結果の記録の有・無	無し
石綿使用調査の結果	平成18年以降の建築物になりますので、無石綿となります。

## 5. 耐震診断の内容

耐震診断の有・無	無し
耐震診断の内容	昭和56年6月1日以降の建築物になりますので、新耐震基準となります。

## 6. 建物状況調査の結果の概要

建物状況調査の結果の概要の有・無	無し
建物状況調査の内容	調査しておりません。

## 7. 水防法の規定により市町村の長が提供する図面(水害ハザードマップ)における当該宅地建物の所在地

水害ハザードマップの有無	洪水		雨水出水		高潮	
	有	無	有	無	有	無
水害ハザードマップにおける宅地建物の所在地	別紙ハザードマップ参照。なお、水害ハザードマップに記載の内容については今後変更される場合があります。					

## 8. 賃貸借の内容(建物賃貸借の種類)

種類		普通型建物賃貸借
	○	定期建物賃貸借
		建物取壊し予定の期限付賃貸借(取壊し理由: )
		終身建物賃貸借

## 9. 契約期間及び更新に関する事項

契約期間	2025年10月1日から2044年6月30日まで		
更新に関する事項	更新しない	更新事務手数料	0円
	本契約は、本件土地所有者と本件建物所有者との間の事業用借地権設定契約に基づき契約されており、2044年6月30日以降の契約の更新は無いものとする。		

10. 賃料・その他の授受される金銭

項目	金額	備考	
賃料	月額 156,200 円	課税	内消費税 14,200 円
管理費	月額 3,300 円	課税	内消費税 300 円
駐車料	賃料に込み		
町内会費	実費	非課税	
保証金	447,120 円	非課税	賃料の3ヶ月分
保証金の償却	無		
礼金	円	課税	
仲介手数料	円	課税	内消費税 円

11. 保証金等の精算に関する事項

1. 貸主は、本物件明渡し後、借主が賃貸借契約に関する原状回復費用、未払い賃料、遅延損害金、損害賠償など一切の債務を精算した後保証金を一ヶ月以内に返還します。

12. 用途その他の利用の制限に関する事項

	区分所有建物の場合における 専有部分の制限に関する規約等	その他
用途制限		店舗・事務所
利用の制限		公序良俗に反する行為の禁止 準工業地域で利用可能な店舗・事務所に限る

13. 飲用水・電気・ガスの供給施設及び排水施設の整備状況

飲用水	公営	電気	中部電力
ガス	プロパンガス	排水	下水道 / 下水道

14. 建物の設備等の整備の状況

建物の設備等	有無	その内容
流し台・調理台	有	
トイレ	有	シャワートイレ・維持管理費実費
給湯設備	無	
冷暖房設備	有	天井カセット式エアコン（5馬力）維持管理費実費
共聴設備	無	
電話設置	無	
駐車場	有	専用駐車場6台付
消防設備	無	消防設備の変更が必要な場合は、借主の負担にて設置・点検・管理すること
行灯看板	有	電球交換費実費

21. その他

15. 法令に基づく制限の概要

新住宅市街地開発法	新都市基盤整備法
流通業務市街地の整備に関する法律	農地法
(制限の概要)	
土砂災害防止 対策推進法	土砂災害警戒区域内 土砂災害警戒区域外
	土砂災害特別警戒区域内 土砂災害特別警戒区域外

16. 工事完了時における形状、構造等（未完成物件の時）

建物の形状及び構造／主要構造部、内装及び 外装の構造・仕上げ／設備の設置及び構造	別紙図面参照
---	--------

17. 損害賠償の予定又は違約金に関する事項

- 借主は、故意又は過失により生じた損害について賠償しなければならない。
- 借主が契約の終了又は解除により直ちに明け渡さない場合は、直近賃料の2倍に相当する額の遅延損害金を貸主に対し支払わなければならない。

18. 保証金又は預り金の保全措置の概要

保全措置	講じません
保全機関名	

19. 金銭の貸借のあつせん

あつせんの有無	無
あつせんの内容	
金銭の貸借が成立しないときの措置	

20. 契約解除に関する事項

中途解約	<ol style="list-style-type: none"> <li>本契約期間中、都合により解約しようとするときは貸主は6ヶ月前までに、借主は3ヶ月前までに相手方に文章で通告し本契約を終了することができる。ただし、借主は通告に代え、3ヶ月分の賃料を支払い、即時解約することができる。</li> <li>借主は解約の通告を撤回することができない。ただし、貸主が承諾したとき、借主は撤回により貸主及び管理者に生ずる費用を負担し、撤回できるものとする。</li> </ol>
契約解除	<ol style="list-style-type: none"> <li>貸主は、借主が次のいずれかに該当した場合、通知催告なしに本契約を解除することができる。 <ol style="list-style-type: none"> <li>本物件を使用目的以外に使用したとき。</li> <li>借主が賃料等の支払いを2カ月以上怠ったとき。</li> <li>借主が賃料等の支払いをしばしば遅延するなど、貸主との信頼関係を著しく害したとき。</li> <li>借主の故意または過失により必要となった修繕に要する費用の支払いを怠ったとき。</li> <li>借主が仮差押え・仮処分・強制執行を受けるに至ったとき、若しくは破産・特別清算・会社更生・民事再生の申し立てをし、または申し立てを受けたとき、その他著しく信用を失墜したとき。</li> <li>借主及び入居者が反社会的団体（暴力団・過激な政治団体・過激な宗教団体等）の構成員またはそれに準ずるものと認められたとき、及びそれらの関係者を本物件に立ち入らせたとき。</li> <li>入居申込書に虚偽の記載があったとき。</li> <li>入居者の状況が、入居申込書に記載した内容と著しく相違することになり、入居条件にそぐわなくなったとき。</li> <li>その他借主が本契約の各条項を違反したとき。</li> </ol> </li> <li>本条に該当し契約解除となったとき、保証金は借主に返還しない。</li> </ol>

1. 現況有姿にて賃貸するものとする。  
2. 借主は、契約期間中、家財・営業用什器・備品・内部造作・商品等を目的とし、損害保険（借家人賠償責任担保特約付損害保険）に加入しなければならない。  
3. 甲（貸主）と乙（借主）は、2025年10月1日より月額賃料を以下のとおり改定することに合意した。  
改定前賃料：月額151,800円（税込）、改定後賃料：月額160,600円（税込）、改定日：2025年10月1日  
乙は本賃料改定にあらかじめ同意し、これを承諾する。

22. 供託所等に関する事項

宅地建物取引業保証協会の名称及び住所	公益社団法人 全国宅地建物取引業保証協会 東京都千代田区岩本町2-6-3
宅地建物取引業保証協会の事務所の所在地	公益社団法人 全国宅地建物取引業保証協会愛知本部 愛知県名古屋市区城西5-1-14
弁済業務保証金を供託した供託所及びその所在地	東京法務局 東京都千代田区九段南1-1-15

宅地建物取引士より取引士証を提示の上、重要事項の説明を受けこの説明書を受領しました。

年 月 日

住 所

氏 名

印

電話番号

## 定期建物賃貸借契約（事業用）についての説明

貸主 住所 愛知県岡崎市上里三丁目4番地2  
氏名 株式会社ミユキ商事 代表取締役 近藤 康弘 ㊞

下記物件について定期建物賃貸借契約を締結するに当たり、借地借家法第38条第2項に基づき、次の通り説明します。

下記物件の賃貸借契約は、更新がなく、期間の満了により賃貸借は終了します。したがって、再契約がされる場合を除いて、下記の契約期間の満了の日までに、下記物件を明け渡さなければなりません。

## 記

(1)物件	所在地	愛知県岡崎市百々西町18番地1		
	物件名	BULS8	102	号室
	使用面積	56.31㎡(17坪)		
(2)使用目的	店舗・事務所			
(3)契約期間	始期	2025年10月1日	から	18年間
	終期	2044年6月30日	まで	

上記物件につきまして、借地借家法第38条第2項に基づく説明を受けました。

年 月 日

借主 住所

氏名 \_\_\_\_\_ ㊞