倉庫賃貸借契約書

　賃貸人株式会社○○○○（以下「甲」という。）と賃借人株式会社○○○○（以下「乙」という。）は、本日次のとおり後記建物の表示欄記載の建物（以下「本件建物」という。）について、賃貸借契約（以下「本契約」という。）を締結する。

　（目的）

**第１条**　甲は、乙に対し、以下の約定に従い、倉庫として利用することを目的として本件建物を賃貸し、乙はこれを借り受ける。

　（契約期間）

**第２条**　本契約の契約期間は令和◯年◯月◯日から令和◯年◯月◯日までの２年間とする。

２　前項の契約期間満了の６か月前までに当事者双方から契約を更新しない旨の書面による意思表示がない場合には、契約期間満了の翌日から更に２年間、同一の条件をもって本契約が更新されたものとし、以後も同様とする。

３　更新した場合には、乙は、甲に対し、合意更新、法定更新を問わず、更新料として賃料１か月分の金員を支払う。

　（賃料）

**第３条**　本件建物の賃料は月額〇万円（消費税を除く。）とする。

２　本件建物の共益費は、月額〇万円（消費税を除く。）とする。

３　乙は、甲に対し、毎月末日限り翌月分の賃料及び共益費に消費税を付加した金額を、甲の指定する口座に振り込む方法により支払う。なお、振込手数料は乙の負担とする。

４　１か月に満たない期間の賃料については、１月を３０日とした日割計算とする。

５　甲及び乙は、本契約の期間中であっても　本件建物の敷地若しくは本件建物に対する租税その他の負担の増減、本件建物の敷地若しくは本件建物の価格の上昇若しくは低下その他の経済情勢の変化又は近傍同種の建物の賃料との比較により、本件建物の賃料が不相当となった場合には、当事者双方協議の上、賃料及び共益費の額を増減することができる。

　（保証金）

**第４条**　乙は、甲に対し、本契約締結と同時に、本契約に基づく乙の債務を担保するために保証金として金○円を預託する。なお、保証金に利息は付さない。

２　前条の規定に従い、賃料が増額された場合には、賃料の増額の割合に応じて保証金も増額されるものとする。この場合においては、乙は、増額後の保証金と預託済みの保証金との差額を速やかに追加して預託しなければならない。

３　甲は、乙に賃料その他本契約に基づく債務の不履行又は損害賠償債務がある場合には、甲は、乙に対し、第１項の保証金の全部又は一部をこれに充当することができる。

４　前項の規定により保証金を乙の債務に充当した場合には、乙は、甲に対し、速やかに保証金不足額を追加して預託しなければならない。

５　乙は、本件建物を明け渡すまでの間、第１項の保証金と賃料その他本契約に基づく債務又は損害賠償債務との相殺を主張することができない。

６　甲は、乙に対し、本件建物の明渡しがあった後〇日以内に、第１項の保証金から、乙が甲に対して本契約により負担する一切の債務を控除した残額を返還する。

７　乙は、保証金に関する債権を第三者に譲渡し、又は債務の担保に供してはならない。

　（維持管理）

**第５条**　乙は、本件建物を善良なる管理者としての注意をもって管理し、使用しなければならない。

２　乙は、本件建物に修繕を必要とする損傷又は不具合を発見した場合には、直ちに甲に通知するとともに、別表（略）において乙の修繕部分と定められた部分については、その負担において、直ちに修繕行わなければならない。

３　甲は、本件建物の維持管理上必要がある場合には、本件建物に立ち入り、点検を行い、適宜の措置を講ずることができる。

４　甲は、別表（略）において甲の修繕部分と定められた部分に損傷又は不具合が生じた場合には、直ちに必要な修繕を行う。

５　甲が第３項の点検等及び前項の修繕を行う場合には、事前に乙に通知するものとする。ただし、緊急の場合であって乙に事前に通知できない場合は、乙に事前に通知することなく、本件建物内に立ち入り、点検、修繕等を行うことができる。この場合においては、甲は、乙に対し、事後速やかに点検、修繕等のため本件建物内に立ち入った旨通知するものとする。

　（保険）

**第６条**　乙は自己の負担において、本件建物内に保管する物品に関し、再保険、責任保険その他必要な保険を付保しなければならない。

　（反社会的勢力の排除）

**第７条**　乙は、甲に対し、自らが、次の各号に該当する者（以下「反社会的勢力」という。）ではないことを表明し、これを保証するとともに、将来にわたって反社会的勢力にならないことを確約する。

　(1)　暴力団

　(2)　暴力団員（暴力団員でなくなった日から５年以内の者を含む。）

　(3)　暴力団準構成員

　(4)　暴力団関係企業

　(5)　総会屋等、社会運動等標榜ゴロ又は特殊知能暴力集団等

　(6)　その他前各号に準ずる者

２　乙は、甲に対し、自ら又は第三者を利用して、次の各号に該当する行為を行わないことを確約する。

　(1)　暴力的な要求行為

　(2)　法的な責任を超えた不当な要求行為

　(3)　取引に関して、脅迫的な言動をし、又は暴力を用いる行為

　(4)　偽計又は威力を用いて甲の信用を毀損し、又はその業務を妨害する行為

　(5)　反社会的勢力に対して資金等を提供し、又は便宜を供与する行為

　(6)　反社会的勢力を不当に利用する行為

　(7)　反社会的勢力を自らの運営、経営に関与させる行為

　(8)　反社会的勢力と社会的に非難されるべき関係を持つ行為

　(9)　その他前各号に準ずる行為

　（禁止事項）

**第８条**　乙は、本件建物を倉庫として利用するに当たり、以下の事項を遵守しなければならない。

　(1)　本件建物を第三者に転貸し、又は本契約に基づく賃借権の第三者に譲渡してはならない。

　(2)　本件建物内において保管する物品は別表（略）に定める物品とし、それ以外の物品を搬入し、又は保管してはならない。

　(3)　本件建物内において、発火物その他の危険物を搬入し、又は保管してはならない。

　(4)　乙は、必要最小限の警備に係る人員以外はいかなる者も本件建物内に宿泊させてはならない。

　（損害金）

**第９条**　乙は、第３条の賃料又は共益費その他本契約に基づく債務の支払を遅滞したときは、支払を遅滞した金額に、同金額に対する年〇％の割合による遅延損害金を加えて支払わなければならない。

　（損害賠償責任）

**第１０条**　乙は、乙の故意又は過失により、本件建物又はその付属設備を滅失又は毀損した場合その他甲に損害を与えた場合には、甲に対し、これによって生じた一切の損害を賠償しなければならない。

２　乙は、乙の故意又は過失により第三者に損害を与えた場合には、これによる一切の責任を負担しなければならない。

３　前２項の規定の適用に当たっては、乙の役員、使用人、代理人、請負人等の故意又は過失により生じた損害は、乙の故意又は過失により生じた損害とみなす。

　（当然終了）

**第１１条**天災地変、火災等により本件建物が滅失又は毀損し、本契約の目的を達することが不可能になった場合には、本契約は当然に終了する。

　（任意解約）

**第１２条**　甲及び乙は、本契約期間内であっても、相手当事者に対し、解約の３か月前に事前に通知することにより本契約を解約することができる。

　（解除）

**第１３条**　甲又は乙が次に掲げるいずれかの事由に該当する場合には、その相手方は、催告をすることなく、直ちに本契約を解除することができる。

　(1)　乙が本件建物を甲に無断で第三者に転貸し、又は賃借権を譲渡したとき。

　(2)　甲若しくは乙につき、破産、民事再生、会社更生、特別清算その他これらに類する倒産手続の申立てを受け、若しくは自ら申立てをしたとき。

　(3)　甲若しくは乙が、仮差押、差押、仮処分、強制執行、競売、滞納処分等の申立てを受けたとき。

２　前項に定めるほか、甲又は乙は、相手方が本契約に定める義務を履行しない場合において、相当な期間を定めてその履行を催告したにもかかわらず、同期間内に当該義務が履行されない場合には、本契約を解除することができる。

　（原状回復）

**第１４条**　この契約が終了したときは、乙は甲に対し、直ちに本件建物を原状に復した上で返還しなければならない。

２　乙が、前項の義務を履行しないときは、甲は、乙の費用負担で、本件建物を原状に復することができる。

　（連帯保証人）

**第１５条**　連帯保証人は、乙と連帯して、以下のとおり、極度額の範囲において、本契約に基づく乙の一切の債務を履行する責めに任ずる。

　(1)　対象となる債務　本件債務（賃料、延滞賃料に対する遅延損害金、原状回復義務違反に基づく損害賠償金等従たる債務を含む一切の債務）

　(2)　極度額　　　　　金〇〇円

　(3)　元本確定事由　　①　丙の財産について、強制執行又は担保権の実行が申し立てられ、当該手続が開始されたとき。

　　　　　　　　　　　②　丙が破産手続開始の決定を受けたとき。

　　　　　　　　　　　③　乙又は丙が死亡したとき。

２　甲において連帯保証人の信用が減退したと認め、その変更を乙に請求したときは、乙は直ちに新たな連帯保証人を立てる。

　（管轄）

**第１６条**　この契約に関する紛争は、○裁判所を第一審の管轄裁判所とする。

　（規定外事項）

**第１７条**　甲及び乙は、誠実に、本契約を履行し、その解釈に争いが生じたとき、及び、この契約に定めがない事項の生じたときは、相互に、誠意を持って協議し、解決する。

　甲と乙は以上のとおり合意し、その成立の証として、本契約書2通を作成し、各自、署名又は記名捺印の上、各１通宛所持するものとする。

　令和〇年○月○日

　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　甲

　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　住所　×　×　×　×

　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　氏名　〇　〇　〇　〇　㊞

　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　乙

　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　住所　×　×　×　×

　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　氏名　〇　〇　〇　〇　㊞

建　物　の　表　示

　　所　　在　　　○○県○○市○町○丁目○○号室

　　家屋番号　◯◯

　　構造等　　鉄筋コンクリート造○階建て

　　床面積　　○○㎡