

貸室賃貸借契約書

賃貸人：有限会社吉松興産（以下、甲という）と、賃借人：DMT Solutions Japan 株式会社（以下、乙という）は、甲所有の後記別表 1（以下、別表 1 という）記載の物件（以下、本物件という）につき、次のとおり契約を締結する。

第 1 条（賃貸借契約の成立）

甲は、自己の所有する本物件を、以下の約定により乙に賃貸し、乙はこれを賃借した。

第 2 条（貸室及び契約面積）

貸室及び契約面積は、別表 1 記載のとおりとする。

第 3 条（使用目的）

乙は、貸室を次の使用目的以外に使用してはならない。

使用目的：事務所

第 4 条（契約期間）

賃貸借契約期間（以下、「契約期間」という）は別表 1 記載のとおりとする。

第 5 条（解約の意思表示及び更新）

1. 甲又は乙は次に定める期間に解約の意思表示を相手方に行うことにより、契約期間満了と同時に本契約を解約できる。
 - （1）甲は期間満了日の 6 ヶ月前まで。
 - （2）乙は期間満了日の 6 ヶ月前まで。
2. 甲又は乙が前項の意思表示を行わなかった場合、本契約はさらに 1 年更新するものとする。

第 6 条（期間内解約）

1. 甲又は乙は契約期間中においても、次に定める期間に解約の意思表示を書面にて相手方に行うことにより、本契約を解約することが出来る。
 - （1）甲乙共に解約しようとする 6 ヶ月前まで。

但し、乙は解約予告に代えて 6 ヶ月分の賃料相当額を支払い、即時本契約を解約することができる。
 - （2）乙が（1）の予告期間に満たない解約の申入れをしたときは、予告期間に不足する賃料相当額を甲に支払い本契約を解約することができる。
2. 乙が契約後 1 年に満たない時期に解約しようとする場合、前項の他に賃料の 2 ヶ月分、2 年未満で解約するときは賃料の 1 ヶ月分を加算して甲に支払うことにより本契

約を即時に解約することが出来る。

第7条（賃料及び共益費）

1. 賃料及び共益費は、別表1記載の金額（月額）とする。
2. 乙は、毎月25日までに翌月分の賃料を甲の指定する別表1記載の預金口座に振り込み又は持参にて支払うものとする。尚、振込手数料は乙の負担とする。
3. 賃料が1ヶ月に満たない場合、又は月の途中で賃料の増減があったときはその月の日数による日割り計算とする。

第8条（諸費用）

1. 前条の賃料及び共益費のほか、下記諸費用は乙の負担とする。
 - （1）貸室専用の電気、駐車、看板料等これらに類する各種の使用料金。
 - （2）第9条2項の修繕費用。
 - （3）乙の占有する部分の清掃管理費用。
 - （4）その他前各号に類する費用。
2. 乙はその月の25日までに前項（1）号の費用全てを甲の指定する別表1記載の預金口座に賃料及び共益費とともに振り込み又は持参して支払うものとする。

第9条（修繕費）

1. 甲は建物の主要構造部分（屋根、外壁、柱基礎等）及び共用部分の設備の維持保全に必要な修繕を行う。
2. 本物件の壁、天井、床等（床のPタイル、タイルカーペット、OAフロア、クロス替、塗装替、ブラインド）に関する修繕費用及び電球、蛍光灯・LED管（原状と同等品）等の取り換え、通常消耗品とみられる費用は乙の負担とする。
3. 前項の要修理箇所を発見したときは、乙は速やかに甲に通知しなければならない。

第10条（遅延損害金）

乙は本契約より生じる金銭債務の支払いを遅延したときは、年14.6%の割合による遅延損害金を支払わなければならない。

第11条（敷金）

1. 敷金は別表1記載の金額とし、本契約の債務の履行を担保するため、乙は本契約締結と同時にこれを甲に預託する。なお、敷金には利息は付さない。
2. 乙は敷金をもって賃料、共益費その他一切の甲に対する債務の弁済に充当することを主張することはできない。
3. 乙が甲に対し本契約に基づく賃料又は損害金、その他の債務を負担しているとき

は、甲は何らの催告を要することなく敷金を債務の弁済に充当することが出来る。
なお、乙は上記充当の通知を受けたときは、通知を受けた日より 60 日以内に敷金を充当しなければならない。

4. 乙は敷金返還請求権を第三者に譲渡し、又は債務の担保の用に供してはならない。

第 12 条（敷金の返還）

1. 敷金は本契約が解約又は解除等により終了し、乙が第 22 条の明け渡しを完了した後、未払債務があるときは、甲はこれを控除し、残額がある場合はこれを乙へ返還する。
2. 前項の敷金の返還時期は本物件の明け渡し、その他本契約に基づく乙の債務の履行が完了したことを甲が確認した日より 3 ヶ月以内とする。

第 13 条（賃料の改定）

第 7 条の賃料は下記の場合、契約期間中であっても甲はこれを改定することが出来る。

- (1) 公租公課その他の諸経費の増加が生じたとき
- (2) 物価及び経済情勢の変動その他やむを得ない事由があるとき
- (3) 近隣の賃貸借物件に比較して不相当となったとき
- (4) 賃貸借物件及び付属施設に改良、改善が施されたとき

第 14 条（禁止事項）

乙は下記の行為をしてはならない。

- (1) 本物件の全部又は一部を第三者に転貸、若しくは名義の如何を問わず第三者に使用させ又は乙以外の名義を表示すること。第三者が営業合併その他による乙の包括承継者である場合も同様とする。
- (2) 本物件を居住の用に供するなど第 3 条の使用目的以外に使用すること、又はこれに類似の用に供すること。
- (3) 賃借権を譲渡（組織の変更により実質上の譲渡と認められる場合を含む）し、又は担保に供すること。
- (4) 本物件の造作・設備の新設・改造・撤去等原状を変更すること。
- (5) 「天神源氏ビル館内規定」で禁止されている事項。

第 15 条（立入権）

1. 甲又は甲の指定する者は、建物の保全・防犯・防災・救護その他建物の管理上必要のあるときは、あらかじめ乙に通知したうえで貸室に立入り、これを点検し、適宜の処置を講じることができる。但し、緊急又は非常の場合、乙の承諾なしに貸室に立ち入ることができるものとし、この場合、甲は速やかに乙に通知しなければならない。

ない。

2. 前項の場合、乙は甲の処置に異議なく協力しなければならない。

第 16 条（免責事項）

地震、火災、水害、盗難、偶発事故、その他甲の責めに帰すことのできない事由による乙の損害について甲は一切の責任を負わない。

第 17 条（事前承諾）

1. 乙が本物件の造作・設備の新設・改修・撤去等現状を変更する工事を行うとき、若しくは貸室又は建物内に重量物を搬入又は電気容量に変更を及ぼす機器の設置・増設をするとき、及びその内部・周囲に看板・掲示板・広告・標識・注意書き等を設置又は添付しようとするときは、予め甲に対し、当該工事の計画書・仕様書・見積書等を提出し、甲の文書による承諾を得なければこれを実施することはできない。
2. 前項の工事は、原則として甲の指定する工事人において施工するものとし、その費用は乙の負担とする。
3. 乙が甲の承諾した計画書・仕様書・見積書と異なる工事をしたときは、甲は工事の中止、又は施設の撤去を求めることが出来る。この場合、乙は甲の指示に従わなければならない。

第 18 条（建物の改修、設備点検等）

1. 甲が建物や設備の補修又は増改築の為、その工事期間中、本物件及び共用施設等の一部又は全部の使用を中止する必要がある場合は、甲乙間にて協議し、乙はこれに協力する。
2. 甲が設備等（電気・空調機・給排水・駐車・その他）の点検、修理の為、設備の一部又は全部の使用を中止するときは、乙はこれに協力する。

第 19 条（損害賠償）

1. 乙が本契約の各条項に違反し甲に損害を与えた場合、乙は甲に対しその損害を賠償しなければならない。損害賠償の算定は、賠償当時の時価を基準として甲がこれを決定する。
2. 乙又は乙の関係人（使用人・請負人・訪問者）が故意又は過失によって甲又は他の賃借人、その他第三者の生命、身体、財産等に損害を与えた場合、乙は直ちにその旨を甲に通知し、且つその損害の一切を賠償しなければならない。
3. 他の賃借人その他第三者の作為、不作為により乙が被った損害につき、乙は甲に対し一切の請求をすることはできない。

第 20 条（建物滅失等による契約の消滅）

天災地変、火災等、甲の責めに帰すことの出来ない事由により本建物の全部若しくは一部が滅失又は破損し、貸室の使用が不可能となった場合、本契約は当然に消滅するものとする。

第 21 条（契約の解除）

甲は本契約期間内において乙に次の各号の一に該当する行為又は事実があった場合は、乙に対し催告その他何ら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出来る。

- （１）入居申込書に虚偽の記載をしたとき。
- （２）乙が賃料その他の債務の支払いを２ヶ月以上怠った場合、又は度々賃料等の支払いを怠り相互の信頼関係を著しく害すると認められる場合及び賃料等の支払いが不可能であると甲が認めたとき。
- （３）乙が貸室を使用目的以外の用途に供したとき。
- （４）近隣等に迷惑となる行為、その他貸室の施設物件等に損害を及ぼすような行為をした場合、又は反社会的と認められる団体（暴力団、過激な政治活動集団等）の構成員として建物及びその周辺において、他の迷惑を生じさせるような行為を行った場合、又はその恐れがある場合。
- （５）反社会的な商行為等により、警察の調査や報道機関等に報道されたとき、又はその恐れがあるとき。
- （６）乙が、他の債務につき、競売、強制執行、差押え、仮差押え、破産、民事再生等の申し立てがあったとき。
- （７）行方不明等１ヶ月以上連絡不能となったとき。
- （８）乙がこの契約及びこれに付随して締結した契約の各条項の一に違背したとき。

第 22 条（原状回復及び明け渡し）

- １．この契約が期間満了、解約、解除等により終了するときは、乙は甲の指定した期日までに賃貸借物件の造作、間仕切りその他、乙所有の物件を撤去し、甲所有の賃貸借物件及びその付属物を新改装し、本契約締結時の原状に回復して甲に明け渡さなければならない。
 - （１）原状回復工事は、別表２記載の内容とし、甲の指定する業者へ委託することを乙は了承した。
 - （２）第 17 条に基づき現状変更工事を行っていた場合も、原状回復工事は行うものとする。
 - （３）原状回復工事は、この契約が期間満了、解約、解除等により終了する日までに完了しなければならない。

(4) 原状回復工事完了まで乙は賃料その他この契約に基づく債務を甲に支払うものとする。

2. 乙が前項の義務を履行しないときは、甲は、乙の費用をもって原状に回復し、乙が残置した物件は、甲において任意に処分することができる。この処置に対し、乙は異議を申し立てることはできない。
3. 本契約が期間満了及び解約により終了したにもかかわらず、甲が指定した期日までに乙が賃借物件を明け渡さないときは、乙は甲が指定した期日の翌日から明け渡し完了日までの賃料相当額の2倍の損害金及びこれに加算して6ヶ月分の賃料相当額の損害金、並びにその他の諸費用を支払わなければならない。
4. 本契約が乙の債務不履行により解除されたときは、乙は解除の効力が発生した日から賃貸物件明け渡し完了日に至るまでの賃料相当額の2倍の損害金、及びこれに加算して6ヶ月分の賃料相当額の損害金、並びにその他の諸費用を甲に支払わなければならない。
5. 本契約から発生する甲の損害が、第3項、第4項による損害を超えるときは、乙は甲に対して、その超える損害にさらに6ヶ月分の賃料相当額の損害金を加算して支払わなければならない。
6. 乙は退去の際、乙の負担にて、警備錠、ドアのシリンダー錠を新品と取り換えなければならない。

第23条（造作買取請求権及び立ち退き料等）

乙は甲に対して、貸室、造作、設備等について支出した必要費又は有益費の償還、移転料立ち退き料等を請求することはできない。また、乙は甲に対して、乙の費用をもって貸室内に設置した造作又は設備等の買取を請求することはできない。

第24条（届出事項）

1. 乙は本契約締結にあたり、その身分を明らかにするため商業登記簿謄本、又は住民登録票及び印鑑証明書を甲に届け出なければならない。
2. 本契約期間中、会社の組織変更、商号変更、代表取締役の変更、改印その他の変更があった場合は、遅滞なくその変更を証する書類を添えて甲に通知しなければならない。
3. 連帯保証人が死亡又は解散したときは、乙は遅滞なく新たに連帯保証人を選任し、その旨を証する書類を添えて甲に届け出なければならない。
4. 賃貸借物件を破損したとき、又はその恐れがあるときは直ちに乙は甲に通知しなければならない。
5. 引き続き1ヶ月以上賃貸借物件を使用しなくなるとき、又は現に使用していないときは、乙は遅滞なく甲に届け出なければならない。

第 25 条（秘密保持）

乙は本契約書にある賃貸借に関する条件その他、一切の内容を第三者に漏洩してはならない。また、契約終了後も同様とする。

乙の契約内容漏洩により甲が損害を被った場合、乙は甲の算出した額を損害額として賠償しなければならない。

第 26 条（連帯保証人）

1. 連帯保証人は乙と連帯して本契約に基づく一切の債務について履行の責を負う。
2. 連帯保証人は、本契約の法定更新を含む更新がなされた後も連帯保証人において直ちに異議申し立てがなされない場合、引き続きその責めを負う。
但し、異議申し立てがあり辞任となるには、甲の承諾を必要とし新たな連帯保証人が選任されるまでその責めを負う。
3. 甲は連帯保証人が死亡又は解散したとき、その他甲が必要と認めるときは、その変更又は追加を求めることができる。

第 27 条（暴力団等の排除）

1. 福岡県暴力団排除条例（平成 22 年 4 月 1 日施行）第 19 条 3 項で規定されている、不動産の譲渡等をしようとする者の講ずべき措置等に関する内容の条項を尊重し、その責務を果たす為、次の各号の一に該当したときは、甲は何らかの催告を要せず本契約を解除することができ、乙は本物件を直ちに明け渡さなければならない。この場合、甲は乙の事前事後の同意を得ることなく、電気の供給停止、本物件の施錠交換等の乙の本物件の使用を停止する措置をとることができることを、乙はあらかじめ承諾した。
 - (ア) 乙が暴力団、過剰な政治活動集団等の反社会的と認められる団体の構成員、準構成員であることが判明したとき。
 - (イ) 乙の代表者、本物件の責任者、実質的に経営権を有する者が暴力団構成員若しくは暴力団準構成員であることが判明したとき。
 - (ウ) 本物件内、共用部分等に暴力団であることを感知させる名称、看板、代紋、提灯等を掲示したとき。
 - (エ) 本物件を暴力団構成員、同準構成員等を使用させ、あるいは反復継続して出入りさせたとき。
 - (オ) 本物件、共用部分その他本物件周辺において、乙またはその構成員、関係者が暴行、傷害、脅迫、恐喝、器物破壊、監禁、凶器準備集合、賭博、売春、覚醒剤、鉄砲刀剣類所持等の犯罪を行ったとき。
 - (カ) 本物件、共用部分その他本物件周辺において、暴力団の威力を背景に粗野な態度、言動によって、他の入居者、近隣住民等に不安感、不快感、迷惑を与えた

とき。

2. 乙は甲が前項の規定に基づき、当該契約の解除権を行使するに際し、造作物等の買い取り請求、保存に要した費用及び有益費の償還請求、移転により発生する費用、その他一切の損害賠償請求をすることができない。
3. 乙は甲又は、媒介業者（契約立会人）・警察等が行う、当該契約にかかる物件を自己又は第三者をして、暴力団の事務所として使用しない又は使用していないこと及び本条第1項にかかる全ての調査に全面協力し、同調査に必要と判断する資料と情報を提供しなければならない。

第28条（館内規定）

乙は、甲が別に定めた「天神源氏ビル館内規定」を遵守しなければならない。

第29条（裁判管轄）

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。

第30条（特別協議事項）

本契約に定めのない事項に関しては甲乙協議の上誠意をもって処理するものとする。

第31条（特約事項）

1. 本契約第24条3項、第26条に記載する連帯保証人に関しては適用しないものとする。
2. 甲は乙に対し、本契約第7条の賃料の支払を平成30（2018）年12月16日より平成31（2019）年1月15日までの期間は、免除するものとする。但し、共益費及び電気代その他本物件にかかる費用については契約開始日より起算するものとする。
3. 乙は初度契約期間満了日（平成32（2020）年12月15日）前に解約した場合、前項で免除した賃料金163,879円也を甲に支払うものとする。
4. 甲乙間で取り決める文書（契約書・覚書を含む全ての書類）は日本語表記のみとする。乙が英語（他言語も含む）を併記した文書を甲に提出した場合においても、甲は日本語表記を解釈対象とする。乙は英語表記を以って解釈の違いを主張することはできないものとする。
5. 前項に付随して天神源氏ビル内における標識・案内板及び案内文や告知等に関わる書類等も、原則として日本語にて表記する事とし、甲又は管理室等で日本語以外に対応（通訳等をもつての対応）できない事を乙は予め承諾するものとする。

以下余白

甲乙は、別表 1 記載の貸室につき、前記のとおり賃貸借契約を締結した。本契約を証するため契約書 2 通を作成し、甲及び乙は各自署名捺印の上、各 1 通を保有する。

平成 年 月 日

賃貸人（甲）

印

賃借人（乙）

印

立会人

印

立会人

印

(別 表 1)

賃貸借条件表

1. 物 件

所 在 地 福岡市中央区天神三丁目 10 番 1 号
名 称 天神源氏ビル
構 造 鉄筋コンクリート造 地上 7 階
賃貸面積 3 階 304 号室 16.86 坪 (壁芯計算)

2. 賃貸借契約期間

自 平成 30 (2018) 年 12 月 16 日
至 平成 32 (2020) 年 12 月 15 日 満 2 年間

3. 敷 金

総 額 金 1,972,620 円也 (賃料の 13 ヶ月分)

4. 賃 料

月 額 金 151,740 円也 (別途消費税)

5. 共 益 費

月 額 金 50,580 円也 (別途消費税)

6. 消 費 税

賃料・共益費等に対する消費税は別途加算のうえ支払うものとする。

6. 振込口座

福岡銀行 本店営業部
普通預金 No. 2099303
有限会社吉松興産 取締役 吉松 佐知子
※振込手数料は、乙の負担とする。

(別 表 2)

天神源氏ビル原状回復項目表

本契約第 22 条に基づく賃借人の原状回復義務は、以下のとおりとする。

	原状回復の範囲	引渡時の仕様	原状回復の内容	備考
事務室	床	タイルカーペット	全面張り替え。	
		OAフロア	不陸調整。キヤップ 補充。	
	巾木	ソフト巾木	全面張り替え。	
	壁	クロス	全面張り替え。追加造作物は撤去し、ビス穴等の破損箇所は補修。	
	柱	クロス	全面張り替え。追加造作物は撤去し、ビス穴等の破損箇所は補修。	
	天井	天井ボード	全面塗装。照明器具撤去跡等により破損箇所あれば補修。	
建具	扉	既設品	クリーニング。鉄扉枠塗装。破損箇所は補修。	
	ブラインド	クリーニングして引渡し	クリーニング。カーテンボックスは塗装。破損箇所は補修。必要な場合は交換。	
	窓ガラス	フィルム	破損箇所は交換及び補修。	
電気設備	照明器具	既設品	全数取替え。破損箇所は補修。テナントにて追加したものは撤去。変更箇所は復旧。	
	コンセント	既設品	損傷部分の修理補修。テナントにて追加したものは撤去。	
	スイッチ類	既設品	破損箇所は補修。変更箇所は復旧。	
	動力盤、電灯盤	既設品	二次側の原状復旧。	
電話・通信設備	電話・LAN		撤去（二次側の原状復旧）。	
空調設備	エアコン	既設品	クリーニング。破損箇所（リモコン含む）は補修。テナントにて追加したものは撤去。変更箇所は復旧。	
防災設備	感知器、非常灯	既設品	変更・損傷箇所の復旧。	
看板等	袖看板・社名表示板		撤去、撤去跡の復旧・クリーニング・白地戻し。	
鍵	警備錠、ドアシリンダー	既設品	新品と取換え。	

什器備品			テントにて搬入した什器備品は全て搬出・撤去。	
その他			テントにて設置した設備は全て撤去。	

- 注意) ①資材の搬出等に伴い、エントランス・E V／廊下等は養生すること。
- ②原状回復工事に着手する前に、工事内容・範囲・見積等事前に賃貸人の承諾を得てください。
- ③上記原状回復には、通常使用に伴う損耗分の原状復旧も含むものとします。
- ④上記以外にも原状回復を必要とする箇所があるときは、当該箇所も行う。

上記、原状回復工事の内容項目を確認し、承諾致しました。

平成 年 月 日

所 在 地

会 社 名

印