

賃貸借契約書

賃貸人 (以下甲と称す) は賃借人 友次 通憲 (以下乙と称す) に対して、下記の表示物件を賃貸借するにつき、甲乙間に次の通り契約を締結した。

第 1 条 (物件の表示)

甲は乙に対し下記表示の賃貸借物件 (以下物件という) を次条以下の条項により賃貸し、乙はこれを賃借する。

物件所在地	<u>茨木市舟木町 10 番 10 号</u>
種類	<u>鉄筋コンクリート造 3 階建 店舗共同住宅</u>
名称	<u>アメニティ舟木</u>
	<u>2 階 203 号 22.27㎡</u>

第 2 条 ①乙は上記物件を事務所として使用するために賃借する。従って、理由の如何を問わず、住居として使用しないことを予め認諾する。

②前項の目的を変更するときは、文書により甲の承諾を得なければならない。

第 3 条 賃貸借の期間は平成 28 年 02 月 01 日から平成 30 年 1 月 31 日までの 2 年間とする。但し、期間満了 3 ヶ月前に甲、乙協議して更新することが出来る。

第 4 条 乙は敷金として金 0 円也を甲に下記各号の条件によって預け入れるものとする。

①敷金には金利をつけない。

②乙は敷金をもって、賃料に充当することを要求できない。

③敷金は、本賃貸借契約が終了、又は解除して賃貸借物件の完全な明渡しが完了し、乙が本契約上の一切の債務を完済したとき、30 日以内に、甲は預り証と引き換えに乙に返還する。又この場合、乙は甲に対し造作、その他一切の工

作物の買取又は移転費補償等を請求することができない。

第 5 条 乙は礼金として金 100,000 円也を契約時、甲に支払うものとする。

第 6 条 賃貸料は月額金 40,000 円也 (消費税込)、共益費は月額金 3,000 円也 (消費税込) とする。

但し、毎月 1 日より末日までを 1 ヶ月とする。乙は毎月末日までに、翌月分を甲の指定する銀行に振込支払うものとする。賃貸期間が 1 ヶ月に満たぬ端数が生じた場合も賃貸料、共益費は 1 ヶ月分を支払うものとする。(共益費には、管理料、階段、通路照明電気料及び清掃費とし、貸室内の諸経費冷暖房機維持費は別途とする)

第 7 条 前条の賃料は契約期間中といえども、本物件に対する租税公課その他の負担増額若しくは経済情勢の変動等、相当の事由がある場合は、甲乙協議の上、賃料、共益費の増減を相手方に請求することができる。

第 8 条 乙が期間内に解約を希望するときは、甲に対し 3 ヶ月前にその旨予告しなければならない。又、甲が本契約を解約せんとするときも、又同じ。乙に於いて前項の予告をしないで解約をする場合は、3 ヶ月分の賃料及び共益費相当額を甲に支払わなければならない。

第 9 条 乙が賃貸物件の設備造作 (内装、看板広告等総べてを含む) を設けんとするときは、下記各号を条件とする。

①甲の書面による承認を得なければならないこと。

②建物の内部造作、又は、設備をするのは乙の特殊営業上、乃至その他特殊の目的に使用する必要上、特に設けるものであることを甲は認めること。

③乙が物件についてなした設備造作は上記②項により乙のために設けたものである。従って乙のものであるから、造作に対し賦課される不動産取得税 (府税) は乙の全額負担とする。従って各自、取得税の申告をしなければならない

こと。

④乙が賃貸物件内に電気、ガス、水道等の工事を為すときは、甲の指定する建設会社又は甲の指図（甲の依頼人も含む）によらなければならないこと。尚、工事人が決定した場合は乙は甲に通知義務があるものとする。尚、又工事中通路の使用については甲の承諾を要することは勿論、通路等に工所用材料をおいてはならないこと。

第 10 条 乙は本物件の使用にともなう必要な一切の諸費用（電気、ガス、水道等の使用料及びその他等）を負担するものとする。水道代については、甲は前々月 21 日より当月 20 日までの 2 ヶ月分を乙に請求し、乙はこれを当月末までに甲の指定する銀行に振込み支払するものとする。但し振込手数料は乙の負担とする。

第 11 条 乙は理由の如何にかかわらず甲の書面による承諾なくして、下記各号の行為をしてはならない。

①物件の全部又は一部の転貸。

②第三者に本物件を使用させ、又は第三者と共同してこれを使用すること。（営業譲渡及び合併の場合を含む）

③内部造作並びにその他の権利を第三者に譲渡し、又は賃借権に質権その他の担保権を設定すること。

④本物件の原状に変更をきたすような一切の工作。

第 12 条 甲の書面による承諾を得て内部造作及び賃借権を第三者に譲渡する場合は譲受人の決定までに甲の内諾を要するものとする。

第 13 条 建物設備の保全上必要な修理工事は甲の負担とし、その他の修理は乙の負担とする。但し、甲の修理について異議述べ得ず、修理期間中も賃料を支払うことは勿論、修理のため営業に支障を受けた等の理由により補償を求める事はできない。

第 14 条 乙は自己又は家族、使用人等の故意、若しくは過失により建

物設備の全部、又は一部を毀損した場合は、その賠償をしなければならない。尚、水洩れその他乙の責任により隣接テナント等に被害を及ぼしたときは、当事者間の責任に於いて解決するものとする。

第 15 条 天災、地変、火災その他これに類する事由により、建物が原形喪失又は使用不能となった場合には、本契約は当然終了する。この際、甲は保証金を本文第 4 条③項に基き乙に返還し、残額は甲において取得し返還はしない。又、甲は前項の場合、乙の責任による火災により（乙の使用人及び同工事人を含む）建物が原形喪失又は使用不能となった場合は敷金は全額これを返還しない。

第 16 条 盗難その他甲の責に帰する事の出来ない事由によって乙が蒙った損害に対して、甲はその責を負わないものとする。

第 17 条 甲は乙に於いて下記各号の一つでも違背のあったときは、催告その他等の手続を要せず、直ちに本契約を解除することができる。尚この場合、乙は直ちに自己の負担と責任に於いて無条件で物件を甲に明渡し返還しなければならない。

①賃借料の支払いを 2 回以上怠ったとき。

②乙が強制執行、執行保全、破産、和議等の申し立てを受け、又はその他著しく信用を失う事由のあったとき。

③本契約書の各条項の一つにでも違背のあったとき。

第 18 条 前条の場合、乙又は保証人は何等の催告通知を受けず強制執行を受けても異議なきことを予め認諾する。

第 19 条 甲はビル管理、保全のために必要なときは随時室内に立ち入ることが出来るものとする。尚、乙はこれに協力する義務があると共に、火災等緊急の場合は不在のときでも、甲又は使用人等が立ち入っても異議を述べ得ないものとする。

第 20 条 乙が賃貸物件内になした設備造作等の火災保険は乙に於いて任意加入とする。

- 第 21 条 乙は天災、地変、火災以外のいかなる理由により営業を休止し、又は営業不振の場合にも、所定の賃料を所定日に甲に支払うものとする。
- 第 22 条 本物件の全部又は一部が道路新設その他公共事業のため買上げとなり或いは収用せられる場合は契約期間中に於いても、乙は甲の請求に応じ異議なく物件の全部を甲に明渡すこと。尚、甲に対し地上権、営業権等一切の補償を要求することはできないものとする。
- 第 23 条 乙から甲に書面により期日指定して本物件の明渡しを申し出たとき、又は乙に於いて明渡しをしたとき当該明渡日、又は明渡し後に物件内に残存する物件は、乙に於いてその所有権を放棄したものと認め甲に於いて適宜処分しても乙に於いて異議なきものとする。
- 第 24 条 乙は本賃借物件の使用につき法律、規則、官公署の令達に違反しその他衛生上、風紀上、害となり近隣の苦情を醸成せしめる等の行為をなすことができない。
- 第 25 条 ビル日常管理規定は別項にて定めるものとする。乙はこれに協力するものとする。
- 第 26 条 保証人は本契約に参加しその義務履行の責を負い、乙と連帯して本契約の義務を履行するものとする。尚、将来に於いて保証人に通告をなさず、又は承諾を得ずして本契約に関連して、乙の負担した新債務についても保証人として連帯責任の責を負うべきことを予め認諾する。
- 第 27 条 甲及び乙は信義に則り本契約を履行するものとし、この契約に定めない事項に関しては法令及び商慣習に従い、甲乙誠意をもって協議のうえ、解決するものとする。従って乙は如何なる場合に於いても団体交渉若しくはこれに類する方法を以てこれを為すことができない。
- 第 28 条 本契約が終了したる後なお乙が物件の明渡しをしない時は、

明渡し完了までの賃料の倍額、その他共益費などの諸費用に相当する金額を損害金として甲に支払わなければならない。

- 第 29 条 本契約に関し権利義務について紛争を生じたときの管轄裁判所は、甲の住所地の管轄裁判所とする。

特約事項

- ① 乙は物件を契約時現状有姿にて使用し、内装等は乙にて行い、本契約解約時、原状復帰の上、明け渡すものとする。尚、内装の対価、取り壊し費用、買い取り等の請求を乙は甲に対し一切出来ないものとする。

- ② 本契約の賃料等は

預金口座

名義人

の口座に支払うものとする。

尚、振込手数料は乙の負担とする。

- ③ 本契約は平成 24 年 5 月 1 日付で貸主 借主友次通憲の契約であったが、平成 28 年 1 月 24 日貸主松本敏夫死去のため、本物件を が相続し、 を貸主として引き続き借主友次通憲と契約を継続するものとする。

以上、以下余白。

以上各条項を甲乙並びに保証人、何れも承諾し本書式通を作成し、甲、乙、
記名捺印の上、甲乙各巻通を保有する

平成28年 乙月 / 日

甲 賃 貸 人

[Redacted]

乙 賃 借 人

茨木市大手町12-31-1001

友次 通憲 [Redacted]

保証人

仲介業者

大阪府宅地建物取引業協会会員
大阪府知事免許 (7) 27728号
茨木市舟木町4番12号
株式会社 富士商会 東支店
店長 松井 克行
電話 (072)636-7770
取引主任者番号 [Redacted]
取引主任者 [Redacted]



仲介業者

解 約 通 知 書

賃貸人 (甲)

[Redacted]

殿

物件所在地 茨木市舟木町10番10号
物 件 アメニティ舟木 203号

今般、当方都合により平成 年 月 日付でもって本契約を解除し、
上記物件を明け渡します。
尚、本契約上発生した甲に対する乙の債務については、物件明け渡し時ま
でに精算することを約束します。

解約通知日 平成 年 月 日

明渡し期日 平成 年 月 日

賃借人 (乙) 現住所

氏 名

電 話

保証金 (敷金)
返還口座

新住所
連絡先電話

友次 通憲 様

領 収 証

平成30年03月27日

金43,000円也

但、下記表示物件の平成30年4月分の賃料と共益費として正に領収致しました。

物件 鉄筋コンクリート造 3階建 店舗・共同住宅 アメニティ舟木 203号
所在地 大阪府茨木市舟木町 10番 10号

印紙

(議員-1)

支 払 伝 票

議員名 友次 通憲

項 目	事務所費
実 施 年 月 日	平成30年4月1日
金 額	30,000-
内 容	平成30年4月分の賃料と共益費
支 払 先	[Redacted]
支 払 年 月 日	平成30年3月27日
出 納 簿 記 入	
摘 要	

領 収 証

平成30年04月27日

友次 通憲 様

金43,000円也

但、下記表示物件の平成30年5月分の賃料と共益費として正に領収致しました。


物 件 鉄筋コンクリート造 3階建 店舗・共同住宅 アメニティ舟木 203号
所在地 大阪府茨木市舟木町10番10号

印 紙

(議員-1)

支 払 伝 票

議員名 友次 通憲

項 目	事務所費
実 施 年 月 日	平成30年4月27日
金 額	30,000 -
内 容	平成30年5月分の賃料と共益費
支 払 先	
支 払 年 月 日	平成30年4月27日
出 納 簿 記 入	
摘 要	

領 収 証

平成30年05月29日

友次 通憲 様

金43,000円也

但、下記表示物件の平成30年6月分の賃料と共益費として正に領収致しました。

物 件 鉄筋コンクリート造 3階建 店舗・共同住宅 アメニティ舟木 203号
所在地 大阪府茨木市舟木町 10番 10号

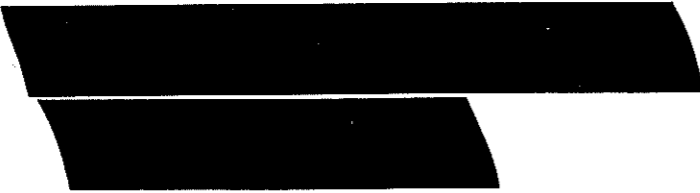
印鑑

※領収書等は重ならないように枠内に貼付してください。

(議員-1)

支 払 伝 票

議員名 友次 通憲

項 目	事務所費
実 施 年 月 日	平成30年5月29日
金 額	30,000-
内 容	平成30年6月分の賃料と共益費
支 払 先	
支 払 年 月 日	平成30年5月29日
出 納 簿 記 入	
摘 要	

領 収 証

平成30年06月28日

友次 通憲 様

金43,000円也

但、下記表示物件の平成30年7月分の賃料と共益費として正に領収致しました。

物 件 鉄筋10階 3階建 店舗・共同住宅 アメニティ舟木 203号
所在地 大阪府茨木市舟木町10番10号

印 鑑

※領収書等は重ならないように枠内に貼付してください。

(議員-1)

支 払 伝 票

議員名 友次 通憲

項 目	事務所費
実 施 年 月 日	平成30年6月28日
金 額	30,000-
内 容	平成30年7月分の賃料と共益費
支 払 先	[Redacted]
支 払 年 月 日	平成30年6月28日
出 納 簿 記 入	
摘 要	

領 収 証

平成30年07月31日

友次 通憲 様

金43,000円也

但、下記表示物件の平成30年8月分の賃料と共益費として正に領収致しました。

物 件 鉄筋コンクリート造 3階建 店舗・共同住宅 アメニティ舟木 203号
所在地 大阪府茨木市舟木町10番10号

印 綑



※領収書等は重ならないように枠内に貼付してください。

(議員-1)

支 払 伝 票

議員名 友次 通憲

項 目	事務所費
実 施 年 月 日	平成30年7月31日
金 額	30000-
内 容	平成30年8月分の賃料と共益費
支 払 先	
支 払 年 月 日	平成30年7月31日
出 納 簿 記 入	
摘 要	

領 収 証

平成30年08月27日

友次 通憲 様

金43,000円也

但、下記表示物件の平成30年9月分の賃料と共益費として正に領収致しました。

物 件 鉄筋コンクリート造 3階建 店舗・共同住宅 アメニティ舟木 203号
所在地 大阪府茨木市舟木町10番10号

印 紙

(議員-1)

支 払 伝 票

議員名 友次 通憲

項 目	事務所費
実 施 年 月 日	平成30年8月27日
金 額	30000-
内 容	平成30年9月分の賃料と共益費
支 払 先	[Redacted]
支 払 年 月 日	平成30年8月27日
出 納 簿 記 入	
摘 要	

領 収 証

平成30年09月27日

友次 通憲 様

金43,000円也

但、下記表示物件の平成30年10月分の賃料と共益費として正に領収致しました。

物 件 鉄筋コンクリ造 3階建 店舗・共同住宅 アメニティ舟木 203号
所在地 大阪府茨木市舟木町 10番 10号

印 紙

(議員-1)

支 払 伝 票

議員名 友次 通憲

項 目	事務所費
実施年月日	平成30年9月27日
金 額	30,000-
内 容	平成30年10月分の賃料と共益費
支 払 先	[Redacted]
支 払 年 月 日	平成30年9月27日
出 納 簿 記 入	
摘 要	

領 収 証

平成30年10月25日

友次 通憲 様

金43,000円也

但、下記表示物件の平成30年11月分の賃料と共益費として正に領収致しました。

物 件 鉄筋コンクリート造 3階建 店舗・共同住宅 アメニティ舟木
所在地 大阪府茨木市舟木町10番10号

印紙

※領収書等は重ならないように枠内に貼付してください。

(議員-1)

支 払 伝 票

議員名 友次 通憲

項 目	事務所費
実 施 年 月 日	平成30年10月25日
金 額	30,000-
内 容	平成30年11月分の賃料と共益費
支 払 先	[Redacted]
支 払 年 月 日	平成30年10月25日
出 納 簿 記 入	
摘 要	

領 収 証

平成30年11月26日

友次 通憲 様

金43,000円也

但、下記表示物件の平成30年12月分の賃料と共益費として正に領収致しました。

物 件 鉄筋3階建て 3階建 店舗・共同住宅 アメニティ舟木 203号
所在地 大阪府茨木市舟木町10番10号

印

※領収書等は重ならないように枠内に貼付してください。

(議員-1)

支 払 伝 票

議員名 友次 通憲

項 目	事務所費
実 施 年 月 日	平成30年11月26日
金 額	30000-
内 容	平成30年12月分の賃料と共益費
支 払 先	[Redacted]
支 払 年 月 日	平成30年11月26日
出 納 簿 記 入	
摘 要	

友次 通憲 様

領 収 証

平成30年12月25日

金43,000円也

但、下記表示物件の平成31年1月分の賃料と共益費として正に領収致しました。

物 件 鉄筋コンクリート造 3階建 店舗・共同住宅 アメニティ舟木 203号
所在地 大阪府茨木市舟木町 10番 10号

印 察



※領収書等は重ならないように枠内に貼付してください。

(議員-1)

支 払 伝 票

議員名 友次 通憲

項 目	事務所費
実 施 年 月 日	平成30年12月25日
金 額	30,000 -
内 容	平成31年1月分の賃料と共益費
支 払 先	[Redacted]
支 払 年 月 日	平成30年12月25日
出 納 簿 記 入	
摘 要	

領 収 証

2019年01月27日

友次 通憲 様

金43,000円也

但、下記表示物件の2019年2月分の賃料と共益費として正に領収致しました。

物 件 鉄筋コンクリート造 3階建 店舗・共同住宅 アニエテ1舟木 203号
所在地 大阪府茨木市舟木町 10番 10号

印 紙



※領収書等は重ならないように枠内に貼付してください。

(議員-1)

支 払 伝 票

議員名 友次 通憲

項 目	事務所費
実 施 年 月 日	平成31年1月27日
金 額	30000-
内 容	平成31年2月分の賃料と共益費
支 払 先	[Redacted]
支 払 年 月 日	平成31年1月27日
出 納 簿 記 入	
摘 要	

領 収 証

2019年02月26日

友次 通憲 様

金43,000円也

但、下記表示物件の2019年3月分の賃料と共益費として正に領収致しました。

物 件 鉄筋コンクリート造 3階建 店舗・共同住宅 アメニティ舟木 203号
所在地 大阪府茨木市舟木町10番10号

印 紙

※領収書等は重ならないように枠内に貼付してください。

(議員-1)

支 払 伝 票

議員名 友次 通憲

項 目	事務所費
実 施 年 月 日	2019年2月26日
金 額	30000-
内 容	2019年3月分の賃料と共益費
支 払 先	[Redacted]
支 払 年 月 日	2019年2月26日
出 納 簿 記 入	
摘 要	