

建 物 賃 貸 借 契 約 書
[堂島ROYALビル]

令和元年12月1日

賃貸人 株式会社 チェススポーツ

賃借人 ゼンケイサービス株式会社

別紙
3
/

建物賃貸借契約書

賃貸人株式会社チェススポーツ（以下「甲」という）と、賃借人ゼンケイサービス株式会社（以下「乙」という）との間において、次の通り賃貸借に関する契約を締結する。

第1条（賃貸借物件の表示）

甲は次条以下の条件により下記に表示する賃貸借物件（以下「建物」という）を乙に賃貸する。

記

所在地 大阪市北区堂島三丁目2番6号

建物 鉄骨鉄筋コンクリート造
7階建・地下1階 塔屋1階付
堂島ROYALビル
5階部分 5階ワンフロア及び同階トイレ・湯沸室
床面積 82.5平方メートル（25坪）
並びに廊下、階段の一部面積を含む

付属設備 トイレ（専用水洗）
給湯設備
照明器具
天井照明レール
冷暖房設備
光通信

付属施設 エレベーター

別紙
3-1-2

第2条 (共同使用)

前条記載の廊下及び階段の一部面積は賃料算定床面積に算入するが、同部分は他の建物賃借人と共同使用する。他に昇降機、その他の各階廊下、階段、並びに玄関ホールは、乙において他の賃借人と共同してその用途に副ってこれを使用するものとする。

第3条 (賃貸建物部分の使用目的)

甲は乙に対し、第1条の賃貸建物部分を乙の業務とその関連する事業の事務所の用に供する目的を持って賃貸するものとし、乙は同目的以外の用に供してはならない。

第4条 (契約期間)

本賃貸借契約の契約期間は、令和元年12月1日から令和3年11月30日までと約定する。

但し、この期間満了の1ヶ月前の間に甲又は乙からそれぞれ相手方に対し、契約を継続するか否かの確認をし、継続する場合は、新たに賃料等を取り決めた契約を交わすものとする。

第5条 (賃料及び共益費)

1. 第1条の賃貸建物部分の賃料を、第4条の契約期間内、金250,000円也(消費税別)と約定する。
2. 第2条の共益使用部分の維持、管理、清掃等に要する費用(以下共益費という)は30,000円(消費税別)とする。

第6条 (光熱等)

乙において、第1条に約定せる賃貸目的建物部分の使用に要する電気は乙の負担とし、電気料金甲の定める方法により算定した実費を支払うものとする。なお水道代は3,124円(消費税含む)とする。

別紙
3 / 3

第7条 (賃料等の支払い)

乙は甲に対し、第5条に定める賃料(共益費・水道代含む)を12月末日までに甲の指定する方法により支払う。但し退去の際は日割の精算は行わないものとする。

第6条に定める光熱費についてはその実費計算の都合上、前月21日から当月20日までの使用量の料金を甲が乙に請求するものとする。

第8条 (保証金)

1. 本契約敷金礼金 2,000,000円 敷引 1,000,000円
2. 本契約が解約、解除、その他により終了した場合には、乙において甲に対し本件賃貸借建物部分を明け渡し、その他の甲に対する乙の義務を完全に履行した時は、乙は同義務履行完了後1か月以内に原状回復費用(含む、リフォーム代)を甲に支払うこととする。但し、原状回復費用については甲が選定した業者にそれを依頼しその請求(見積額)金額をもって原状回復とする。

別紙
3
1
4

第9条 (内装)

乙において、賃貸借目的建物内の壁面、天井、床面積等建物に接着してその内装を変更し、またこれを修理しようとする時は予め、その工事内容につき工事図面等を添えて甲に申し出て、甲から書面による承諾を得なければこれを行う事を得ない。

第10条 (譲渡、転貸禁止)

乙は本契約に基づく賃借権を第三者に対し、譲渡し又は転貸する等その名目の如何にかかわらず、賃貸借目的建物部分の全部又は一部を、第三者をして占有使用せしめることを得ない。

第11条 (賃借人の善管義務)

乙はその代表取締役及び取締役の過半数の変更がある時又は会社の合併、営業譲渡(乙の株式の、過半数譲渡の方法により実質上その営業を第三者に譲り渡す場合を含む)等により、乙の権利、義務の包括継承がなされる時には甲に対し其の旨、関係書類を添付して申し出て、甲の書面による賃貸借契約継承の承認を得なければならない。

第12条 (善管義務)

1. 乙は本件建物賃借部分を善良なる管理者の注意義務をもって、これを保管しなければならない。
又、本件建物の共用部分については、他の建物賃借人と共に、その用法に従って使用し、これを保管する義務を負う。
2. 乙は建物本体部分に修繕等を要する損傷箇所のあることを確認した時は、直ちに甲にその旨通知するものとする。

第13条 (損害賠償)

乙又はその使用人がその責に帰すべき事由により、本件建物及び賃貸借目的建物部分又は建物共用部分並びに同設備、施設等を滅失、毀損した時には、甲においてこれを原状に復する補填工事又は補修工事を行うものとし、その際に要した費用及び甲に生じた損害を乙に請求するものとし、その際乙は甲の請求に従い、甲の指定する期日までにこれを甲に弁済しなければならない。

別紙
3
1
5

第14条 (解約)

乙において本賃貸借契約期間中であっても、乙の都合によりこれを解約しようとする時は、解約の日から2ヶ月前までに甲に書面でその旨申し出て、甲・乙双方話し合いにより決めることができる。

第15条 (解除)

1. 甲は乙において次の各号のいずれかに該当する事実有りたる時には、直ちに本契約を解除する事を得る。
 - (1) 乙が契約賃料、等の支払を2ヶ月以上滞った時。
 - (2) 暴力団構成員またはこれに類似するものが本物件を使用した場合。
2. 前項各号の事由により本契約が解除された場合においても甲の乙に対する損害賠償の請求を妨げない。

第16条 (契約の解消)

本建物が火災若しくは天災によりその大部分を滅失し、建物としての用を廃するに至った時には、本契約は消滅したものとする。

第17条 (明渡し)

1. 本契約が期間満了、解約、解除、解消、その他の事由により契約関係が終了したときには、乙は以下の各号に従い、甲に対し本件賃貸借建物部分を明け渡すものとする。

- (1) 乙は契約終了の日に乙の施工した内装設備・備品・什器等を撤去して原状に復して、これを甲に明け渡す。
- (2) 上記期間内に乙において撤去しない内装設備、備品、什器等が残存する時には、乙はその所有権を予め放棄したものとすることに同意する。
- (3) 前号により、その所有権が放棄された内装設備等については、乙の費用により甲において適宜これを撤去して原状に復するものとする。
- (4) 乙は建物明け渡しに際し、移転料、立退料、その他名目如何にかかわらず、一切甲に対し金品等の請求をしない。

第18条 (点検)

甲及びその従業員は建物保全又は防犯の必要上、適宜乙に事前に連絡の上、その承諾を得て賃貸建物内に立ち入り、これを点検することを得る。乙は甲からその旨の連絡ありたる場合には、正当なる事由なき限り、これを拒む事はできない。但し、甲において緊急の事情ありたる場合においては、随時立ち入り点検の上、事後に乙に連絡することをもって足りるものとする。

第19条 (修繕)

甲において前条の点検の結果、建物又は賃貸建物付属什器備品等の修繕を必要とする場合、若しくは第13条第2項に基づき、乙から建物本体部分について損傷ある旨の通知を受け、甲において修繕の必要あるものと認めた場合には、甲は直ちに修繕等相当の補修工事を行うものとし甲から乙に対してその旨通知ありたる時は甲の要請に応ずるものとする。

第20条 (建物使用準則)

1. 乙及び乙の従業員は本賃貸借建物の使用にあたり、以下の規則を遵守するものとする。
 - (1) 正面玄関からの出入りは午前8時から午後9時までとし、その時間帯以外

には北側通用口から出入りするものとする。

(2) 乙及び乙の従業員は次に掲げる行為をしてはならない。

- ①本建物及び賃貸建物部分の安全、静粛、及び品位を損する行為、並びに建物維持、管理を妨げる行為。
- ②甲及び他の建物賃借人の営業妨害となる行為、若しくは喧騒、又は風紀を乱す等迷惑を及ぼす行為。
- ③爆発性のある物品又は発火性の高い物品、その他危険物又は不潔或いは悪臭のある物品、並びに過度に重量のある物品を建物内に搬入し格納する行為。
- ④動物を建物内に搬入し飼育する行為。
- ⑤共用部分に物品を放置する等共用部分の通行又はその用に従った使用を妨害する行為。
- ⑥各階南側ベランダは共用の避難通路及び階段と指定されているところから、特に同部分についてその避難の妨げとなるような独占使用に及ぶ行為。
- ⑦屑類、ごみ類を所定の場所以外に放置する行為。
- ⑧賃借建物部分において炊事、宿直に及ぶ行為。
- ⑨本件建物及び賃借建物部分の外部及び外壁並びに窓ガラス等に宣伝広告等の看板、垂れ幕、ビラ等を掲示又は添付する行為。

2. 上記のほか、甲において建物の管理運営の必要上、使用規則又は注意を定め、これを乙に通知したる時、又は適切な場所に掲示したるときは、乙は以後これを遵守するものとする。

第21条 (信義則)

本契約に定めない事項又は契約条項に疑義ある場合には、甲乙協議の上、信義に従い誠実に円満解決を図るものとする。

特約事項

- 1.本契約に約諾された諸経費については別途消費税を加算するものとする。
 - 2.乙は本契約において、本物件の火災保険、盗難保険等の加入を乙の責任において行うものとする。
- 上記の通り約諾し、本書2通を作成の上、甲、乙、各自署名捺印して後日の為に甲、乙、各1通を保管する。



【堂島ROYALビル5階】

関西みらい銀行野田支店 普通 0009504

株式会社チェススポーツ

令和 年 月 日

貸 貸 人 (甲)

住 所： 大阪市北区堂島3丁目2番6号

株式会社チェススポーツ

代表取締役 井ノ口 忠男



賃 借 人 (乙)

住 所： 埼玉県新座市東北2-6-2
ゼンケイサービス株式会社
代表取締役 津 田 英 明



別紙
3/8



- 会社概要
- サービス・製品
- 沿革
- 事業所案内
- 採用情報
- お問い合わせ

HOME > 事業所案内

事業所案内

営業所

本社

〒352-0001
埼玉県新座市東北2-6-2
TEL:048-476-8151

サービス・製品

- 施設警備
- 保安警備 (店内犯罪抑止)
- 機械警備・ホームセキュリティ
- イベント展示会の警備
- 建設現場での警備
- 売上現金回収システム

清瀬事業所

東京都清瀬市上清戸1-16-36

九州支社

福岡県福岡市博多区博多駅中央街5-11 第13泰平ビル内

警送営業所

埼玉県新座市東北2-6-2

管制センター

東京都清瀬市上清戸1-16-36

研修センター

埼玉県新座市東北2-6-2

事務センター

埼玉県新座市東北2-6-2

関連会社

ゼンケイサービス株式会社

東京都清瀬市上清戸1-16-36

別紙
3/9