

## 倉庫賃貸借基本契約書

●●●（以下「甲」という。）と株式会社 souco（以下「乙」という。）は、第1条に定める目的に関して、以下のとおり契約（以下「本契約」という。）を締結する。

### 第1条 本契約の目的

1. 甲と乙は、本契約の条件に従って、甲と倉庫利用者との間のマッチングが成立し、甲と乙との間で、乙が甲が所有する倉庫（以下「本倉庫」という。）を賃借するために本契約を締結する。
2. 本契約に別段の定めのない限り、本契約における各用語の定義は、乙が定める「souco サービス利用規約」（以下「本サービス利用規約」という。）における用語の定義に従うものとする。

### 第2条 本倉庫の詳細条件

本契約に定める条件の他、本倉庫の賃貸借期間、賃料、清掃費等及びそれらの支払時期、倉庫利用者が借り受ける区画等の詳細条件は、乙ウェブサイト上で取り交わした条件をもとに甲乙間で合意する別添「一時使用賃貸借契約 契約要項（明細表）」（名称は変更となる場合がある。（以下「契約要項」という。）の条件に従うものとする。なお、契約要項は本契約の一部として取り扱うものとする。

### 第3条 賃料

1. 本倉庫の賃料は、契約要項記載の通りとする。乙は、契約要項記載の期日までに消費税とともに甲の指定する銀行口座へ振込送金の方法により支払うものとする。振込にかかる手数料は乙が負担するものとする。なお、乙が賃貸借期間満了前に本倉庫を明け渡した場合においても、甲は賃料を返還しないものとする。
2. 賃貸借期間中、賃料の改定は行わないものとする。

### 第4条 清掃費

1. 乙は甲に対して、本倉庫にかかる清掃費につき、契約要項記載の清掃費見込額を、契約要項記載の期日までに支払うものとする。なお、支払い方法は前条に準ずるものとし、振込にかかる手数料は乙が負担するものとする。
2. 甲は、本倉庫にかかる清掃費実額が確定した段階で、清掃費見込額を上回る清掃費実額について、別途、乙との間で精算するものとする。なお、清掃費見込額より清掃費実額が下回る場合、その差額についての返金を行わないものとする。
3. 甲は、乙より請求額の根拠となる証拠の提出を求められた場合は、それに応じなければならない

ないものとし、乙は当該証憑を確認できるまでの間、当該請求額の支払いを保留することができるものとする。

#### 第5条 水道光熱費

1. 乙は甲に対して、本倉庫にかかる水道光熱費につき、契約要項記載の水道光熱費見込額を、契約要項（明細表）記載の期日までに支払うものとする。なお、支払い方法については第2条に準ずるものとし、振込にかかる手数料は乙が負担するものとする。
2. 甲は、本倉庫にかかる水道光熱費実額が確定した段階で、水道光熱費見込額を上回る水道光熱費実額との差額について、別途、乙との間で精算するものとする。なお、水道光熱費見込額より水道光熱費実額が下回る場合、その差額についての返金を行わないものとする。
3. 甲は、乙より請求額の根拠となる証憑の提出を求められた場合は、それに応じなければならないものとし、乙は当該証憑を確認できるまでの間、当該請求額の支払いを保留することができるものとする。

#### 第6条 禁止事項

乙は、本倉庫の利用にあたり、以下の各号のいずれかに該当する行為をしてはならないものとする。

- (1) 倉庫利用者に対する転借用途以外の用途で使用する行為
- (2) 本契約に基づく貸借権を第三者に譲渡し、又は、本倉庫を倉庫利用者以外の者に転貸し、若しくは、使用させる行為
- (3) 本倉庫の増築・改築・移転・もしくは模様替え、又は、甲の事前の承諾なく、本倉庫に係る建物の敷地内における工作物の設置を行う行為
- (4) 本倉庫を反社会的勢力の事務所その他の活動の拠点に供する行為
- (5) 鉄砲、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行為
- (6) 前号のほか、本倉庫の所有者及び甲が指定する高価品又は危険物を持ち込む行為
- (7) 危険な行為・騒音・悪臭の発生その他近隣の迷惑となる行為
- (8) 本倉庫を損傷する態様における水の使用
- (9) その他、甲が不適切と判断する行為

#### 第7条 管理責任

1. 乙は、本倉庫及び共用部分の使用については、善良なる管理者の注意をもって管理し、防火、防犯及び環境の浄化・維持に努めなければならないものとする。
2. 乙は、甲が本倉庫の管理使用について規定する館内使用細則及び注意事項を遵守し、かつ乙の従業員、乙が指定した請負人、委託先、訪問者、その他関係者にもこれを遵守させるものとする。
3. 乙による本倉庫に保管する荷物の管理及び荷物に生じた損害に対して甲は一切の責任を負

わないものとする。ただし、甲の責めに帰すべき事由により生じた損害についてはこの限りでないものとする。

#### 第8条 契約解除権

甲は、乙が本サービス利用規約又は本契約に違反し、本契約の継続が困難といえる客観的かつ合理的な事由が発生した場合、催告を要せずして本契約を直ちに解除でき、契約解除を通知された乙は本倉庫を直ちに明け渡さなければならないものとする。この場合、乙は、支払い済みの賃料の返還を求めることができないものとし、甲が損害を被ったときは、乙は甲に対しその損害を賠償しなければならないものとする。ただし、倉庫利用者の事情により直ちに本倉庫の明け渡しができない場合には、乙は甲に速やかに通知し、甲と協議の上、本倉庫の明け渡し期日を決定するものとする。

#### 第9条 中途解約

乙は、賃貸借期間中、本契約を解約することができないものとする。乙が甲の同意を得て本契約を解約した場合においても、乙は、支払い済みの賃料の返還を求めることができないものとする。

#### 第10条 立ち入り

甲は、本倉庫におけるテナント誘致活動を継続的に行うことを目的に、乙への事前通知により、賃貸借期間中であっても本倉庫のテナント候補である第三者と共にいつでも本倉庫に立ち入ることができるものとする。

#### 第11条 明渡し及び原状回復義務

1. 賃貸借期間満了、又は契約解除により本倉庫の賃貸借が終了する際、乙は、契約要項に定める賃貸借期間終了日までに、倉庫利用者を退去させ、破損・汚損箇所がある場合はその修繕を行い、かつ乙所有物件の取去及び乙が本倉庫内に設置した造作、間仕切りその他の設置物の撤去を行い、本倉庫を賃貸借期間開始当初の原状に回復した上で甲に明け渡さなければならないものとする。
2. 契約要項に定める賃貸借期間終了日までに乙が本倉庫を明け渡さない場合、乙は当該終了日の翌日から明け渡し完了まで、日割り賃料の倍額を損害金として甲の請求に基づき甲に支払うものとする。
3. 乙は、本倉庫の明渡しに際し、事由の如何にかかわらず、乙が本倉庫に関連して支出した費用の償還請求、乙が支出して本倉庫に設置した造作設備等の買取り請求及び立退料等の請求を行わないものとする。

#### 第12条 賠償等の責任と免責

1. 甲は、本サービス利用規約又は本契約に違反することにより、又は本サービスの利用に関連

して乙に損害を与えた場合、乙に対しその損害を賠償しなければならないものとする。但し、以下の事由により乙に生じた損害について、甲は一切の責任を負わず、また、賃料の減額も行わないものとする。

- (1) 震災・風水害、その他甲の責めに帰することのできない事由による本倉庫の不使用
  - (2) 社会通念上合理的な防犯措置を講じていたにもかかわらず発生した盗難
  - (3) 甲の責めに帰すべき事由によらない設備の故障
  - (4) 甲が行う修理、変更等の実施に伴う本倉庫の使用停止
2. 甲が、本サービスに関連して他の甲、倉庫利用者その他の第三者からクレームを受け又はそれらの者との間で紛争を生じた場合には、直ちにその内容を乙に通知するとともに、甲の費用負担と責任において当該クレーム又は紛争を処理し、乙からの要請に基づき、その経過及び結果を乙に報告するものとする。

#### 第 13 条 契約の解除

甲及び乙が次の 1 つに該当する場合、相手方は本契約を何らの催告をすることなく、直ちに解除することができるものとする。

- (1) 本契約又は本サービス利用規約に違反したとき
- (2) 支払の停止又は破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始若しくは特別清算開始の申し立てがあったとき
- (3) 手形交換所の取引停止処分をうけたとき
- (4) 解散の決議（合併の場合を除く）をしたとき
- (5) 本契約及び本サービスの実施に必要な許認可等を失ったとき
- (6) その他相手方との信頼関係が破壊されたとき

#### 第 14 条 準拠法及び管轄裁判所

本契約の準拠法は日本法とし、本契約に関する紛争については東京地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とする。

#### 第 15 条 定めのない事項

本契約に定めのない事項については、本サービス利用規約に従うものとする。甲及び乙は、本契約、本サービス利用規約に定めのない事項又は解釈に疑義が生じた場合には、互いに信義誠実の原則に従って協議の上速やかに解決を図るものとする。

本契約成立を証し、本書2通を作成し、甲乙記名押印のうえ、各1通を保有する。

年 月 日

甲

印

乙

東京都千代田区麴町 1-4-4

株式会社souco

代表取締役 中原 久根人

印

一時使用賃貸借契約 契約要項（明細表）	
1. 建物名称	
2. 所在地・建物構造	
3. 賃貸人	(社名) (住所) (代表者名) (電話番号)
4. 賃借人	(社名) 株式会社souco (住所) 東京都千代田区麴町1-4-4 2F LIFULL HUB (代表者名) 中原久根人 (電話番号)
5. 賃貸借部分	(別紙図面赤枠範囲) ●階 倉庫部分 ●●m <sup>2</sup> (●●坪) ●階 事務所部分 ●●m <sup>2</sup> (●●坪) 合 計 ●●m <sup>2</sup> (●●坪)
6. 賃貸借期間	20●●年●月●日（「賃貸借開始日」）から20●●年●月●日まで
7. 賃料	金●円（別途消費税） ※共益費を含む 20●●年●月●日までに転貸人に対して全額を支払うものとする。
8. 清掃費見込額	金●円 20●●年●月●日までに転貸人に対して支払うものとする。
9. 水道光熱費	水道光熱見込額を賃料に含めるかたちで転貸人に対して支払うものとする。
10. 敷金	●円
11. 保険	
12. 特別条項	
備考	本要項（明細表）に記載のない事項については●年●月●日付で転貸人と転借人で締結された倉庫転貸借契約記載の通りとする。

本契約成立を証し、本書2通を作成し、甲乙記名押印のうえ、各1通を保有する。

年 月 日

甲

印

乙

東京都千代田区麴町 1-4-4

株式会社souco

代表取締役 中原 久根人

印