

倉庫転貸借基本契約書

●●●（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、倉庫提供者と甲との間のマッチングが成立し、甲と乙との間で、乙が倉庫提供者から賃借する倉庫（以下「本倉庫」という。）を甲に対して転貸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」（以下個別「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

1. 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、甲が借り受ける区画等の詳細条件は、乙のウェブサイト上で取り交わした条件をもとに乙と甲間で合意する別添「一時使用転貸借契約 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。
2. 契約要項に定める本倉庫の転貸借は、借地借家法第 40 条に基づき、一時使用のための建物賃貸借契約であることをここに明示し、借地借家法第 3 章の規定は適用されないものとする。また、契約要項に定める本倉庫の転貸借はマッチング条件で定められた期間の満了により終了し、更新がないものとする。
3. 甲及び乙は、本契約により乙が甲から物品の寄託を受けるものではないことを相互に確認するものとする。
4. 甲は、本倉庫を契約要項記載の荷物を保管する目的で一時使用するものとし、他の用途に利用してはならないものとする。
5. 甲は、乙に対し、以下の各号について理解し、誓約するものとする。
 - (1) 本契約は、①乙が倉庫提供者から本倉庫を賃借した上で、甲に転貸する転貸借契約、②倉庫提供者が本倉庫を本倉庫の所有者等から賃借等し、乙がこれを倉庫提供者から転借した上で、さらにこれを乙から甲に転々貸する転々貸借契約、又は③倉庫提供者の本倉庫保有権原についてさらに転貸等が重ねられた上で、乙が倉庫提供者から本倉庫を賃借し甲に転貸する賃貸借契約であり、本倉庫の所有者と倉庫提供者との間の倉庫賃貸借契約等又は乙と倉庫提供者との間の倉庫賃貸借契約が理由の如何を問わず終了した場合には、当然に本契約も終了し、直ちに本倉庫を明け渡すこと。

- (2) 甲は、本倉庫を仮倉庫として一時利用の目的で借り受けるものであり、かかる目的以外で本倉庫を使用してはならないこと。
- (3) 契約要項に定める本倉庫の転貸借が借地借家法第 40 条に基づく一時使用目的の賃貸借契約であり、期間の満了により終了し、更新されることはないこと。
- (4) 本契約期間満了後に再契約を締結することは原則認められないこと。ただし、例外的に倉庫提供者の事情、甲のさらなる本サービス利用の必要性、その期間に鑑み、本倉庫の継続使用を乙が認める場合には、甲と乙との間で再契約を行うことができるものとし、その条件については別途両者協議の上、書面により決定すること。
- (5) 本倉庫について、その使用权の譲渡、転貸、使用貸借その他占有者の変更等を一切行わないこと。
- (6) 甲は、自己又はその代理人、使用人等に館内使用上、社会通念上において不祥事があった場合は、乙に速やかに報告し、乙の指示に従って即時退去すること。

第3条 賃料

1. 甲は契約要項記載の賃料等を、契約要項記載の支払期日までに乙の指定する方法で乙又は乙の指定する第三者に支払うものとする。振込手数料その他支払に必要な費用は甲の負担とする。
2. 甲が賃料の支払を遅滞した場合、甲は年 14.6%の割合による遅延損害金を乙に支払うものとする。
3. 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. 甲は本倉庫にかかる清掃費見込額を、契約要項記載の支払期日までに乙の指定する方法で乙又は乙の指定する第三者に支払うものとする。振込手数料その他支払いに必要な費用は甲の負担とする。
2. 本倉庫にかかる清掃費実額が確定した段階で、実額が見込額を上回っていた場合は、その差額について、別途乙との間で精算するものとする。

第5条 水道光熱費

1. 甲は、本倉庫にかかる水道光熱費見込額につき、賃料に含めるかたちで、契約要項記載の支払期日までに乙の指定する方法で乙又は乙の指定する第三者に支払うものとする。振込手数料その他支払に必要な費用は甲の負担とする。
2. 本倉庫にかかる水道光熱費実額が確定した段階で、水道光熱費実額が水道光熱費見込額を上回っていた場合は、その差額について、別途乙との間で精算するものとする。

第6条 敷金

甲は、本契約に基づき発生する甲の乙に対する一切の債務を担保するため、乙に対して敷金の交付をすることを求められた場合には、これに応じるものとする。敷金の額は、契約要項記載又は別途両者で書面により合意した額とする。

第7条 保険等

甲は、本契約に基づく債務を担保するため、乙が同意する内容の火災保険及び損害賠償保険に加入するものとする。

第8条 禁止事項

甲は、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) 本倉庫を契約要項記載の荷物を保管する用途以外の用途で使用する行為
- (2) 本倉庫に入室するための条件その他契約要項記載の事項に反する行為
- (3) 本契約に基づく賃借権を第三者に譲渡し、又は、本倉庫を第三者に転貸し、もしくは、使用させる行為
- (4) 本倉庫の増築・改築・移転・もしくは模様替え、又は、乙の事前の承諾なく、本倉庫の敷地内における工作物の設置を行う行為
- (5) 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
- (6) 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
- (7) 前号のほか、倉庫提供者が指定する高価品又は危険物を持ち込む行為
- (8) 危険な行為・騒音・悪臭の発生その他近隣の迷惑になる行為
- (9) 本倉庫に損害を及ぼし得る行為
- (10) 本倉庫を損傷する態様における水の使用
- (11) その他、乙が不適切と判断する行為

第9条 管理責任

1. 甲は、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使用、管理し、防火、防犯及び環境の浄化・維持に努める義務を負うものとする。
2. 甲は、乙の定める本サービス利用規約及び倉庫提供者の定める館内使用細則等及び注意事項諸規則を遵守するとともに、倉庫提供者又は乙が管理上必要な事項を通知した場合、その事項を遵守しなければならないものとする。

第10条 立ち入り

乙又は乙の指定する者は、本倉庫の保守管理上必要なときは本倉庫に立ち入り、造作等を点検し、必要があればこれに適宜の処置を講じることができるものとする。また、倉庫提供者が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、甲への事前通知により、本契約の有効期

間中いつでも、倉庫提供者及びテナント候補である第三者が本倉庫に立ち入ることがあることにつき、甲は予め了承するものとする。

第 11 条 明け渡し及び原状回復義務

1. 甲は、本契約の有効期間の満了までに、本倉庫を原状に復した上で明け渡さなければならないものとする。但し、本契約が第 13 条の規定に従って解除された場合は、直ちに本倉庫を明け渡さなければならないものとする。この甲が明け渡しに応じない場合または上記の明け渡し期限までに明け渡しができないおそれがあると乙が判断した場合、乙は、甲の費用負担のもとに原状回復をすることができるものとする。甲は、乙の請求に応じて、原状回復に乙が要した費用を支払うものとする。
2. 甲は、甲の荷物が原因で、本倉庫に損傷を与えた場合、当該損傷を原状に復した上で明け渡さなければならないものとする。
3. 前 2 項の規定にかかわらず、甲が原状回復をしない場合には、乙は、甲の費用負担のもとに原状回復をすることができるものとする。
4. 甲が有効期間満了後に甲の荷物を本倉庫内に残置していた場合、当該荷物に関する所有権を放棄したものとみなし、乙は任意で当該荷物を処分することができるものとする。この場合、荷物の撤去に要した費用及び撤去するまでに倉庫提供者に支払った賃料等(違約金等も含む。)を甲に請求できるものとする。
5. 甲は、本倉庫の明け渡しに際し、事由の如何にかかわらず、甲が本倉庫に関連して支出した費用の償還請求、甲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。
6. 甲は、本条の規定に違反することにより乙に損害が生じた場合には、当該損害を乙に賠償するものとする。

第 12 条 免責

以下の事由により甲に生じた損害について、乙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、その他乙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) 乙の責めに帰すべき事由によらない設備の故障
- (4) 乙と倉庫提供者との倉庫賃貸借契約が終了したことに伴う本契約の終了
- (5) 倉庫提供者が行う修理、変更等の実施に伴う本倉庫のやむを得ない使用停止

第 13 条 契約の解除

1. 乙は、次の各号に掲げる事由の一つが生じたときには、催告を要せず甲に書面で通知することにより直ちに契約を将来に向かって解除することができるものとする。なお、本契約が解

除された場合、本サービス利用規約に従い、甲としての登録も取消されることがあるものとする。

- (1) 甲が本契約又は本サービス利用規約に違反し、その是正を求める通知を受領後 15 日以内に当該違反を是正しないとき
 - (2) 甲が本サービスの登録ユーザーとしての登録が取り消されたとき
 - (3) 甲が支払停止若しくは支払不能となり、又は、破産手続開始、民事再生手続開始若しくは会社更生手続開始その他これらに類する手続開始の申立てがあったとき
 - (4) 甲が振り出し若しくは引き受けた手形若しくは小切手が不渡りとなったとき又は手形交換所の取引停止処分その他これに類する措置を受けたとき
 - (5) 甲が仮差押え若しくは仮処分の命令を受け、その効が 15 日以上継続した場合又は差押え若しくは競売の申立てを受けたとき
 - (6) 甲が公租公課の滞納処分を受けたとき
 - (7) 甲が解散したとき（合併による場合を除く）、清算開始となったとき、又は事業の全部（実質的に全部の場合を含む）を第三者に譲渡したとき
 - (8) 甲が監督官庁から営業停止又は営業免許若しくは営業登録の取消等の処分を受けたとき
 - (9) 甲が資産、信用状態が悪化し、又はそのおそれがあると認められる相当の理由があるとき
 - (10) 乙と倉庫提供者との倉庫賃貸借契約が終了したとき
 - (11) その他、乙が甲について、本倉庫の賃借人として相応しくないと判断したとき
2. 甲が乙から本契約を解除されたときは、甲は支払済みの賃料の返還を求めることができないものとし、乙は、解除により発生しないこととなった賃料を損害の填補に充てることができるものとする。なお、乙が支払済みの賃料による填補では賄えない損害を被った場合に、追加で損害賠償請求を行うことを妨げるものではないものとする。
 3. 甲は、本契約を契約期間満了前に中途解約することはできないものとする。甲が乙の承諾を得て中途解約した場合においても、甲は支払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 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

一時使用転貸借契約 契約要項（明細表）	
1. 建物名称	
2. 所在地・建物構造	
3. 転貸人	(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)
4. 転借人	(社名) (住所) (代表者名) (電話番号)
5. 転貸借部分	(別紙図面赤枠範囲) ●階 倉庫部分 ●●m ² (●●坪) ●階 事務所部分 ●●m ² (●●坪) 合 計 ●●m ² (●●坪)
6. 転貸借期間	20●●年●月●日（「転貸借開始日」）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