

建物賃貸借並びに管理業務委託契約書

貸主、学校法人八洲学園((以下甲と称する)と借主、学校運営機構株式会社(以下乙と称する)とは、不動産の賃貸借並びに管理業務委託に関し、次の通り契約(以下本契約と称する)を締結した。

第1条(契約)

甲はその所有に係る末尾記載の建物(以下本物件と称する)を乙に賃貸するものとし、乙はこれを借り受けるものとする。また、甲は乙に対し、本物件の管理業務を委託するものとする。なお、本契約により、甲乙間で締結された2010年4月1日付建物賃貸借契約は失効するものとする。

第2条(賃貸借期間)

- (1)賃貸借期間及び管理業務委託期間は2010年9月1日から、2012年3月31日迄とする。
- (2)本契約は期間満了前に甲・乙双方共に異議のない場合は引き続き2年間更新されるものとし、以後も同様とする。更新に伴う更新料は課さない。

第3条(賃料、共益費及び敷金、並びに管理業務委託料)

- (1)賃料(共益費を含む月額)は10万円とする。
- (2)敷金は預け入れしないものとする。
- (3)管理業務委託料(月額)は10万円とする。
- (4)賃料と管理業務委託料とは別に特段の定めがない限り、相殺するものとする。

第4条(賃借人及び管理業務受託者の義務)

- (1)乙は賃貸借物件並びに本件建物を善良なる管理者の注意をもって占有・使用し、甲が定める管理規則並びに「建物使用細則」(契約書末尾に添附)及び甲が本件建物管理の必要上なす指示を遵守しなければならない。
- (2)乙は共同生活の秩序を守り、危険物・過重量物・衛生上有害な物・その他近隣より苦情の出る物品を持ち込むなど他人の迷惑になる行為をしてはならない。
- (3)乙は善良なる管理者としての義務を負い、甲が定める管理規則及び甲が本件建物管理の必要上なす指示を遵守しなければならない。

第5条(転貸等の禁止)

乙は第三者に賃借権を譲渡し、もしくは賃貸借物件の全部または一部を転貸(同居、共同使用その他これに準ずる行為を含む)し、或いは賃貸借物件を事実上第三者に使用させてはならない。

第6条(消耗費)

ガス・水道・電気・町内会費・駐車場代・その他消耗費及び本物件に関する公租公課及び火災保険料は甲の負担とする。尚、火災保険は甲において時価相当額を付保し火災による損害はその保険金をもって補填するものとする。但し、乙の故意または重過失の場合は除く。

第7条(修理費)

- (1)建物の主要部分(土台・柱・床・壁・屋根等)についての修繕は甲が行い、部分的(日常使用する事により生じた付属設備の損耗)な小修繕は乙が費用を負担して行うものとする。
- (2)乙の故意、過失および怠慢により本件建物または賃貸借物件に毀損滅失その他の損害を与えたときは、乙は直ちにその旨を甲に連絡し、甲より請求あり次第、修理、回復の実施に要する費用を支払い、且つ甲が蒙った損害を賠償しなければならない。
- (3)残置の特別設備器具(クーラー・ヒーター等)の使用に関し、使用中の維持管理費は原則として乙の負担とする。但し、解約による明渡し後、故障が判明した場合、甲は乙の故意又は過失に因るものでない限り、乙に対し賠償請求を行わないものとする。

第8条(貸主よりの解約)

(1)甲による本契約の解約は、本契約期間満了前6ヶ月乃至1ヶ年内に、乙に対し正当理由を記載した書面にてその旨を通告するものとする。

(2)甲は乙に対し次の事項が生じた場合本契約を解除する事ができる。①無断で貸室から退去した時、又は無断で引続き30日以上貸室を使用しなかったとき。②銀行協会の取引停止処分を受けたとき。③他の債務のため、仮差し押さえ・仮処分・強制執行を受けたとき、又は、破産・和議・会社更生の申立てを受けたとき、又は申立てたとき、その他会社整理・解散、もしくは死亡・禁治産の宣告等あったとき。④天災地変、その他の事由により賃借物件が滅失又は損傷し、賃貸借の目的としての効用を失ったとき。⑤本契約の各条項に反する等、信義・誠実を著しく犯したとき。

第9条(借主よりの解約)

乙は、本契約を解約しようとする時は、その1ヶ月前に書面でその旨を甲に予告しなければならない。

第10条(明渡し)

(1)本契約が解除・解約その他の事由により終了したときは、乙は賃貸借物件を原状に回復し、甲もしくは甲の指定した者より賃貸借物件の検査を受けたうえ、甲に明渡すものとする。

(2)乙は前項の明渡しに際し、甲に対し立退料等金銭上の請求その他の請求をする事ができない。

第11条(明渡し後の残置物の措置)

本契約が終了し、乙が物件を明渡し後に、物件内に残置したものがあるときは、甲は任意にこれを処分することができるものとし、乙はこれに対し何ら異議を申し立てることができない。

第12条(立入点検)

甲もしくは甲の指定した者は、賃貸借物件内の点検・修理等、建物管理の必要があるときは予め連絡の上、また、防火・防犯・救護等、緊急の必要があるときは無断で、賃貸借物件内に立入り、必要な措置をとることができる。

第13条(信義誠実)

本契約に定めのない事項については、信義誠実の原則に基づき甲・乙協議の上善処するものとする。

第14条(合意管轄)

本契約に関する紛争については、甲の住所地の裁判所を第一審の管轄裁判所とすることに各当事者は合意するものとする。

本契約の成立を証する為、本書式通を作成し、当事者は各自署名捺印の上、各通を保有するものとする。

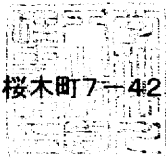
2010年9月1日

<賃貸借物件の表示>

住居表示:東京都新宿区新宿2-12-13

八洲学園ビル1号館7階部分

貸主(甲) 学校法人 八洲学園
住所 神奈川県横浜市西区桜木町7-42
氏名 理事長 和田公人



借主(乙) 学校運営機構株式会社
住所 東京都新宿区新宿2-12-13
氏名 代表取締役社長 鈴木 博

