

駐車場賃貸借契約書

賃貸人 合同会社はやぶさプロパティ

賃借人 株式会社パーキングマーケット

契約要項	
1. 駐車場について	
駐車場の名称	宇都宮センタービル 駐車場
所在地	栃木県宇都宮市大通り二丁目3番1号
駐車場の種別	機械式駐車場
契約台数	15台
契約車室の区画番号	1号機：No. 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34 2号機：No. 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68
契約車室の場所	添付図面参照
2. 駐車場の収容制限	
全長	4,900mm
全幅	1,850mm
全高	1,550mm
重量	1,600kg
3. 本契約について	
契約期間	平成26年10月1日から平成28年9月30日の2年間
解約予告	3ヶ月前
月額賃料	金97,500円（消費税等別途）
賃料単価	金6,500円（消費税等別途）
賃料免除期間	4ヶ月間
賃料支払日	翌月分賃料を当月末日迄
4. 賃料の支払先	
銀行名、支店	三菱東京UFJ銀行 本店
預金種別	普通
口座番号	0081281
口座名義	宇都宮センタービル口 フリガナ：ウツノミヤセンタービルグチ

合同会社はやぶさプロパティ（以下「甲」という。）と株式会社パーキングマーケット（以下「乙」という。）は、次の通り駐車場賃貸借契約（以下「本契約」という。）を締結する。

第1条 [対象駐車場]

甲は、契約要項記載の駐車場（以下「本駐車場」という。）を乙に賃貸し、乙はこれを賃借する。

第2条 [第三者への転貸の承認]

1. 甲は、乙が乙の責任において一般に募集する第三者（以下「転借人」という。）に24時間365日入出庫が可能な月極等一定の期間を定めた駐車場（以下「定期駐車場」という。）として転貸することを承認する。
2. 乙は、円滑な取引関係の継続が損なわれないと見込まれる転借人を選定するよう努める。
3. 甲は乙に、定期契約者募集の旨を記載した広告看板を設置することを許可するものとし、乙は看板の内容、意匠、設置場所について甲と協議した上で、これを設置する。

第3条 [契約期間]

1. 本契約の期間は平成26年10月1日から平成28年9月30日迄とする。
2. 甲または乙は前項に定める期間の満了と同時に本契約を終了させようとするときは、期間満了の3ヶ月前までに相手方に対して、本契約を更新しない旨を書面により通知しなければならない。
3. 甲または乙が前項に定める通知を行わない場合、本契約は更に1年更新されるものとし、その後の期間満了についても同様に更新されるものとする。
4. 甲は、本契約期間内において、甲または甲が管理運営または仲介を委託する第三者をして、宇都宮センタービル（以下「本建物」という）に附属する駐車場の募集活動を甲と本建物にかかわる賃貸借契約を締結する第三者（以下「既存テナント」という。）以外の一般に行う場合、乙に条件を事前に通知し、承諾を得なければならない。

第4条 [賃料]

乙は次に定める賃料を甲に支払う。ただし、1ヶ月に満たない期間の賃料は当月の日割り計算とする。

1. 平成26年10月1日～平成27年1月31日（賃料免除期間：4ヶ月間）
平成27年2月1日～平成28年9月30日（20ヶ月間）
月額 金97,500円（消費税等別途）
賃料単価 金6,500円（消費税等別途）
2. 乙は毎月末日までに翌月分賃料を甲の指定する銀行口座（契約要項に記載）に振り込み支払うものとし、この場合の振込手数料は乙の負担とする。

第5条 [賃料の改定]

1. 前条に定める賃料は、第3条に定める本契約の期間更新の都度、甲または乙が当該期間満了の3ヶ月前までに相手方に対して申し入れることにより、甲乙協議の上、これを改定することができる。
2. 前項にかかわらず、経済情勢の変動、近隣駐車場における賃料相場等の著しい変動、その他の要因により賃料水準が不相当となったときは、甲乙協議の上、前条に定める賃料を改定することができる。

第6条 [車室の一部返還]

1. 甲は、本駐車場が本建物に附属する場合において、本建物の入居者が本駐車場を必要とする場合には、乙に対して乙が賃借している車室の一部返還を求めることができる。この場合において甲は、返還を希望する日の3ヶ月前までに、車室の一部返還を求める旨を書面により乙に通知しなければならない。
2. 乙は、甲から前項に定める車室の一部返還の通知があった場合、当該通知から3ヶ月を経過せずとも車室の一部を甲に返還できるものとし、この場合における賃料は、車室の一部返還を行った日の翌日から返還した台数に応じて減額となる。

第7条 [遅延損害金]

甲は、乙が本契約に基づき発生した甲に対する債務を所定の期日までに履行しない場合、当該債務に対して、年6%の割合による遅延損害金を乙に請求することができる。

第8条 [転借権の譲渡等の禁止]

乙および転借人は、本契約で定める以外に駐車場の一部または全部を有償無償にかかわらず他に転貸してはならず、転借権の一部もしくは全部を譲渡または担保に供してはならない。

第9条 [善管注意義務]

1. 乙は、本駐車場および本駐車場に付帯する共用部分を善良なる管理者の注意をもって使用するものとし、転借人にも同様の注意をもって使用させるよう努める。
2. 乙は次に掲げる行為を行ってはならないものとし、乙は転借人にもその行為を行わないよう指導する。
 - (1) 駐車場内に引火爆発その他危険を伴う物品または甲が不相当と認める物品を積載した車両を駐車すること。
 - (2) 規定外車両または車両以外の貨物および物品を駐車場内に持ち込むこと。
 - (3) 駐車場の原状を変更すること。

第10条 [運営費用の分担]

甲および乙は、駐車場運営上必要となる費用を次に記載するとおり各々負担するものとし、次に記載のない費用が発生し、その負担について疑義が生じた場合には、甲乙協議の上、負担の分担を決定する。

(1) 甲の負担する費用

①電気料金、②設備メンテナンス費および補修費、③甲の資産および設備に課せられる公租公課

(2) 乙の負担する費用

①広告宣伝費、②営業活動費、③乙の資産および造作設備に課せられる維持費・修繕費および公租公課、④乙が本駐車場で事業を行う際に課せられる事業所税

第11条 [設備の補修]

1. 甲は、甲の費用において駐車場設備のメンテナンスおよび補修（第3項に定めるところによる補修を含む。）を行う義務を負う。
2. 乙は、甲に事前に承諾を得た上で、甲が指定する駐車場設備修理事業者に設備の補修を依頼することができるものとする。
3. 前項にかかわらず、乙は、緊急を要する場合において、甲に事前に承諾を得ることなく甲が指定する駐車場設備修理事業者に緊急の事態を回避するために必要と認められる範囲の設備の補修を依頼することができるものとする。この場合において、乙は補修後遅滞なく、甲に対し補修の事実について通知するものとする。

第12条 [損害賠償および免責]

1. 乙の責めに帰すべき事由により駐車場設備、駐車場の他の自動車または第三者に損害が生じた場合には、乙はその損害を甲または被害を被った者に賠償しなければならない。
2. 転借人の責めに帰すべき事由により本建物や駐車場設備、駐車場の他の自動車ならびに第三者に損害を与えた場合、乙は転借人の損害賠償責任を追求するものとする。
3. 甲および乙は、天災、火災、盗難その他甲または乙の責に帰さない事由による駐車場設備の故障、損害については相手方に対し何ら賠償の責を負わない。
4. 駐車場設備に関して、甲が契約している駐車場設備メンテナンス会社のメンテナンス不備または修繕指導の過誤により、事故または故障が発生し、乙に損害が発生した場合には、甲はその損害を乙に賠償する。
5. 駐車場設備に関して、甲が契約している駐車場設備メンテナンス会社のメンテナンス不備または修繕指導の過誤により、事故または故障が発生し、転借人に損害が発生した場合には、甲は駐車場設備メンテナンス会社の責任を追及するものとする。
6. 甲が必要と認める駐車場設備の修理、変更、改造または保守作業等を実施する場合、乙

は、甲のこれらの措置に協力するとともに、必要に応じて転借人にも協力を求めるものとする。

第13条 [駐車場設備メーカーへの求償協力]

駐車場設備メーカーの故意または過失により甲、乙または転借人に損害が生じた場合には、甲乙協力して当該メーカーの損害賠償責任を追及するものとする。この場合において、乙が主体的に駐車場設備メーカーの責任を追及しようとするときは、甲は乙に協力するとともに、費用が発生する場合においては、甲乙協議の上、負担の分担を決定する。

第14条 [期間内解約]

甲または乙の一方が第3条に定める契約期間の途中で本契約を解約しようとする場合は、解約しようとする日の3ヶ月前までに相手方に書面によりその旨を通知するものとする。ただし、乙は、その通知に代えて第4条1項に定める賃料の3ヶ月分に相当する額を甲に支払うことによって直ちに解約することができる。

第15条 [反社会勢力の排除]

1. 甲または乙は、次の各号のいずれにも該当しないことを相手方に対して表明、保証する。また、本契約の終了時までかかる状態を維持することを相手方に対し誓約する。甲および乙は相手方が次の各号のいずれかに該当することが判明した場合には、相手方に対して催告することなく本契約を解除することができる。その場合、本契約を解除した当事者は、相手方に対し損害賠償の責めを負わない。
 - (1) 集团的または常習的に暴力的不法行為等を行い、または行うことを助長する恐れのある団体に属している者およびこれらの者と取引のある者
 - (2) 無差別殺人行為を行った団体の規制に関する法律（平成11年法律第147号、その後の改正を含む。）に基づき処分を受けた団体に属している者およびこれらの者と取引のある者、その他これらに類する団体に属している者およびこれらの者と取引のある者
 - (3) 風俗営業等の規制および業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律122号、その後の改正を含む。）第2条第1項に定義される風俗営業並びに同法律第2条第5項に定義される性風俗関連特殊営業を行う者およびこれらの営業のために貸し室等を利用しようとする者
 - (4) 組織的な犯罪の処罰および犯罪収益の規制等に関する法律（平成11年法律第136号、その後の改正を含む。）に定める犯罪収益等隠匿および犯罪収益等收受を行いまたは行っている疑いのある者およびこれらの者と取引のある者
 - (5) 貸金業法（昭和58年法律第32号、その後の改正含む。）第24条第3項に定義される取り立て制限者
 - (6) 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号、その後の

改正含む。) 第2条で定義される暴力団、指定暴力団、指定暴力団連合および暴力団員並びにこれらの関連者

- (7) 有害物質、爆発物その他の危険物を取り扱い、埋蔵、貯蔵、精製、輸送、加工、製造、生成、放出、投棄、移転、またはその他の処分もしくは処理をする可能性のある者
 - (8) その他公序良俗に反する団体およびこれらの者と取引のある者ならびに著しく信用に欠けると判断される者
2. 万一転借人が上記の者に該当する団体であるかまたは当該団体の構成員であることが判明した場合には、乙は、速やかに甲に対して当該転借人の属性を報告し、当該転借人との転貸借契約を自ら解除するよう、最大限の努力をしなければならない。ただし、これらの手続きは法的に認められる範囲を越えないものとする。

第16条 [禁止事項]

乙は下記の行為をなし、または転借人にさせてはならない。

- (1) 賃借権の一部または全部を第三者に譲渡したり、債権の担保に供すること。
- (2) 車輛以外の物品を本駐車場内に存置すること。
- (3) 本駐車場内に引火、発火、爆発、震動、臭気、騒音のおそれのある物品、動物、自転車等を持ち込むこと。
- (4) 本駐車場の一部または全部を暴力団事務所、暴力団関係車両駐車場等（暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条2号に規定する暴力団の活動の拠点となる施設）として使用すること、または第三者に暴力団事務所、暴力団関係車両駐車場等として使用させること。
- (5) 本契約締結時に甲と駐車場契約を行っている既存テナントへ、転貸すること。

第17条 [違約等による契約解除]

1. 甲または乙が次の各号の一つに該当する場合は、甲または乙は相手方に催告の上、本契約を解除することができる。ただし第3号に該当する場合には相手方への催告を要しない。
- (1) 賃料等の債務の支払いを2ヶ月分以上延滞したとき。
 - (2) 本契約の各条項の何らかに重大な違反をしたとき。
 - (3) 解散、破産、民事再生、会社更生または特別清算等の申し立てが行われたとき。
 - (4) 前条において表明した事項が不実であることまたは前条各号に抵触する事実が判明した場合。
2. 前項のほか、駐車場装置に故障が多発するまたは多発する可能性が高いまたは重大事故が発生する可能性が高いと乙が認める場合であって、乙が甲に対し駐車場設備の修繕の実施を要請したにもかかわらず甲が正当な理由なくこの要請に応じないときは、乙は直ちに本契約を解除することができる。

第18条 [駐車場の明け渡し]

1. 本契約が終了し、乙が甲に駐車場（付帯設備がある場合は付帯設備を含む。）を明け渡した後に乙の所有物が残されている場合には、甲はこれを任意に撤去または処分することができるものとし、この場合における撤去または処分に要した費用を乙に請求することができるものとする。
2. 明け渡し期日までに乙が甲に駐車場を明け渡さない場合には、乙は甲の請求に基づき、明け渡し期日の翌日から明け渡しに至るまでの期間に係る明け渡し未了部分の賃料相当額を損害金として甲に支払う。
3. 第1項および前項の規定は、次条の規定により乙から甲に承継する転貸借契約に基づき転借人が駐車する車両には適用しない。

第19条 [転貸借契約の承継]

1. 乙は、本契約の終了時に、甲の承認を得た場合、転貸借契約およびこれに付帯する全ての契約上の地位を甲に引き継ぐことができ、甲はこれを同一条件にて承継するものとする。この場合、甲は事務手数料として、承継する台数分の乙の転貸月額賃料合計の1ヶ月分相当額（消費税等別途）を、乙に支払うものとする。
2. 乙は、当該転貸借契約に係る転借人からの預かり保証金を甲に引継ぐものとし、甲は転借人に対して保証金預り証を発行するものとする。

第20条 [自動車保管場所使用承諾証明書]

転借人に対する、車庫証明書の発行を目的とした自動車保管場所使用承諾証明書の発行業務については、乙の責任において行い、その発行に伴う手数料収入は乙のものとする。

第21条 [解約通知後の賃料]

甲の事由により本契約を解約する場合、甲の解約通知日から解約日までの期間中、乙は賃借車室の一部もしくは全部をいつでも返還できるものとし、この場合における解約までの間の賃料は、乙の賃借車室数に応じて減額されるものとする。ただし、甲が第17条により契約を解除する場合はこの限りでない。

第22条 [秘密の保持]

甲および乙は、業務上知り得た双方の秘密または不利益をおよぼす情報について、相手方の許可なく他に漏らしまたは他に流用してはならない。

第23条 [管轄裁判所]

本契約に関して生じた訴訟その他の紛争については、東京地方裁判所を第一審の管轄裁判所とする。

第24条 [協議事項]

本契約に定めのない事項および本契約に関して疑義が生じた事項については、甲、乙誠意をもって協議しその解決にあたるものとする。

以上

本契約の締結を証するため本書2通を作成し甲・乙各1通を保有する。

平成26年 9 月 11 日

甲

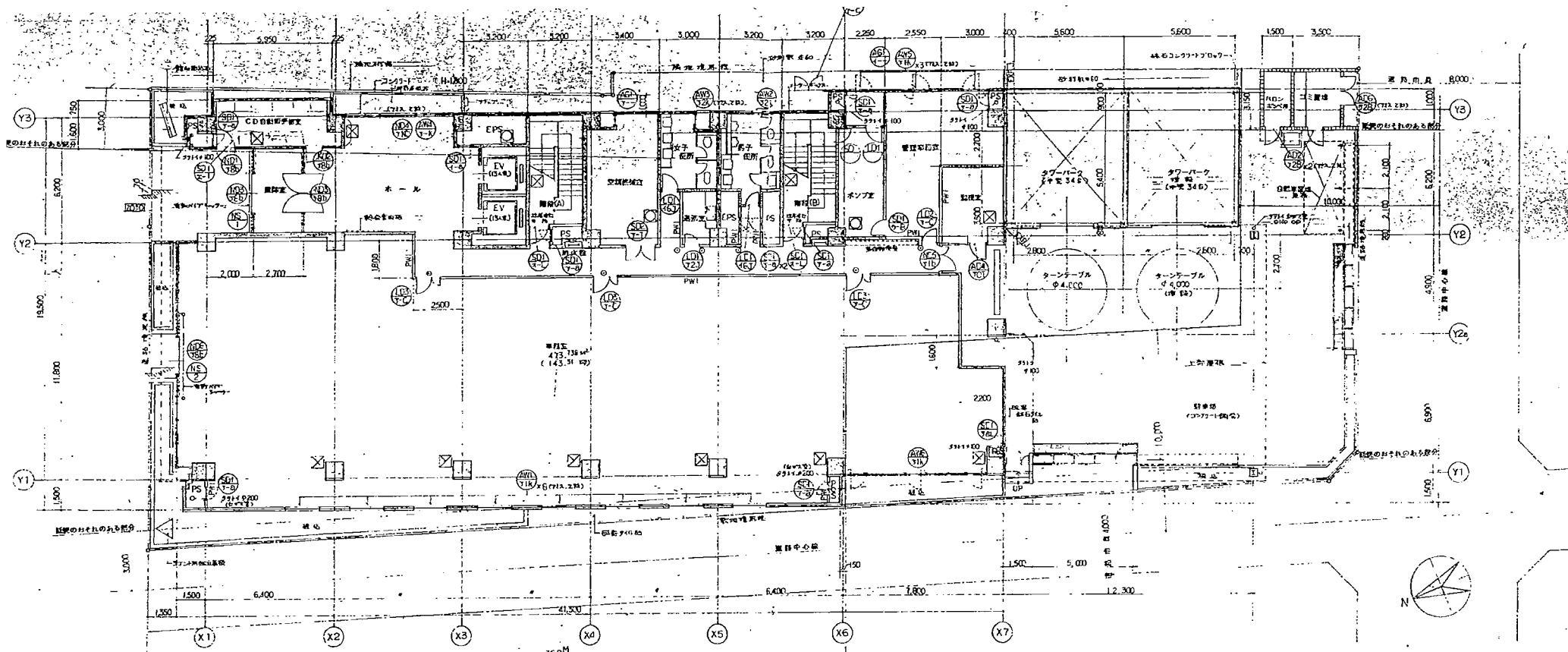
東京都港区元赤坂一丁目1番8号
合同会社はやぶさプロパティ
代表社員 一般社団法人港開発
職務執行者 山本 顕三



乙

〒100-0006 東京都千代田区有楽町一丁目1番3号
株式会社パーキングマーケット
代表取締役社長 上田 博之





室名	床仕上	中床	H	型仕上	天井高	天井	天井仕上	備考
CD建物検査室	吹付け40パーパ	吹付け25本層1	60	吹付け25本層1 内:P.B.012 GL貼	2,500	吹付け	吹付け25本層1	
脱衣室	同上	同上		吹付け25本層1	2,500	吹付け	吹付け25本層1	
ホール	同上	同上		吹付け25本層1	2,500	吹付け	吹付け25本層1	
廊下	吹付け25本層1	吹付け25本層1	60	吹付け25本層1 内:P.B.012 GL貼	2,500	吹付け	吹付け25本層1	
階段室(10)	吹付け25本層1	吹付け25本層1	60	吹付け25本層1 内:P.B.012 GL貼	2,500	吹付け	吹付け25本層1	
空調機室	吹付け25本層1	吹付け25本層1	100	吹付け25本層1		吹付け	吹付け25本層1	
男・女子授乳	吹付け25本層1	吹付け25本層1		吹付け25本層1	2,300	吹付け	吹付け25本層1	
浴室	吹付け25本層1	吹付け25本層1		吹付け25本層1		吹付け	吹付け25本層1	
ラウンジ	吹付け25本層1	吹付け25本層1	100	吹付け25本層1	2,500	吹付け	吹付け25本層1	
管理事務室	吹付け25本層1	吹付け25本層1	60	吹付け25本層1	2,500	吹付け	吹付け25本層1	
監視室	吹付け25本層1	吹付け25本層1		吹付け25本層1		吹付け	吹付け25本層1	
事務室	吹付け25本層1	吹付け25本層1		吹付け25本層1	2,200	吹付け	吹付け25本層1	
PS・EPS	吹付け25本層1	吹付け25本層1		吹付け25本層1		吹付け	吹付け25本層1	

