

レンタルスペース使用契約約款（一時使用賃貸借）

第1条（総則）

- 1.本レンタルスペース使用契約約款（以下、「本約款」という）は賃貸人：日総ビルディング株式会社（以下、「甲」という）が、賃借人（以下、「乙」という）に甲の所有又は管理する施設内に於いて、提供する全てのレンタルスペース（以下、「契約物件」という）に関わる一切の使用契約に適用される。
- 2.乙はレンタルスペース使用契約の締結前に必ず本約款の内容を確認することとし、契約を締結した時点以降は乙に対して本約款を適用する。
- 3.甲は本約款を変更することがある。この場合、甲は乙への書面による通知または甲のホームページ等において掲示を行い、この通知または掲示のいずれか早い時点を以て、変更後の約款が適用され、乙は変更後の約款を承認して契約物件を利用するものとみなされる。

第2条（契約の締結）

乙が甲指定の申し込み方法を用いて申し込みを行い、甲が承諾した時点でレンタルスペース使用契約（以下、「本契約」という）の締結とし、契約物件の使用料は『レンタルスペース使用申込書兼契約書』（以下、「申込書兼契約書」という）記載の通りとする。

第3条（基本事項の確認）

- 1.甲乙は、本契約が一時的に仮設の構造物（契約物件）を使用する一時使用契約と認識し、借地借家法の適用が無いことを確認する。
- 2.本契約は甲が乙に対しスペースを一時使用のために提供するものであり、乙が動産類（以下、「収納物」という）を収納した場合でも、甲が乙より収納物を預かるものでも、乙の収納物を保管するものでもない。
- 3.乙は契約物件内における収納物を含むすべての管理責任者及び直接占有者となることを確認する。
- 4.乙の自己責任の下、契約物件内にある収納物を含むすべてのものが滅失、毀損等により損害が生じた場合は、乙の責任となり甲はその責を負わない。

第4条（契約期間）

- 1.本契約に基づく契約期間は申込書兼契約書に記載の期間とする。但し、契約期間満了日の1ヶ月前までに、甲又は乙により書面による契約終了（以下、解約という）の申し出がなく、かつ乙が引き続き利用資格を有すると甲が認めた場合は、本契約は従前と同一条件にて自動更新される。
- 2.乙は本契約成立後、前項の契約期間開始前に本契約を解約する場合には、甲に対し、解約に伴って発生する費用等の所定のキャンセル料を支払う。

第5条（期間内解約）

- 1.契約期間中といえども、甲または乙はその理由の如何を問わず、相手方に対し書面による事前通知を行うことで本契約を解約できる。この場合、相手方に当該通知が到達した日の翌月末日にて本契約は終了する。ただし、左記期日より後の期日を解約希望日とした場合は、当該解約希望日が属する月の末日に

て本契約は終了する。

2. 甲及び乙は前項の予告期間に替え1ヶ月分の使用料並びに固定費用を解約希望日までに相手方に支払うことにより、即時解約ができる。

第6条（使用料等の支払い）

【クレジットカード払い】

1. 乙は、固定費用をクレジットカード発行元の規定により支払うものとする。
11. 乙のクレジットカードによる支払いができなくなった場合、乙は、直ちに甲の指示により、クレジットカード決済予定額を支払うものとする。この場合、支払時に甲の事務手数料（消費税別500円）を乙は負担する。
2. 乙が翌月分の金員を支払った後に本契約が解除された場合であっても、契約期間中に乙が支払った金員は返還しない。
3. 乙は本契約に基づく使用料、固定費用等課税対象料金について法律の定めるところに従い消費税を付加して支払う。なお、契約期間中において、消費税率が改正されたときは、改正適用日以降当然に新しい消費税率が適用され、以後その消費税率で計算された消費税を付加して支払う。

第7条（保証金）

1. 乙が口座振替による支払方法を希望した場合、乙は、甲の指定する期日までに、保証金として使用料の2ヶ月分相当額を甲に預け入れるものとする。
2. 保証金には利息を付さない。

第8条（保証金の返還等）

1. 乙が、使用料等の支払延滞、損害賠償その他本約款に基づく債務不履行等により、甲に対し債務を負った場合、甲は、乙に対し何らの催告無しに、保証金の全部又は一部をその弁済に充当することができる。
2. 乙は、保証金をもって使用料その他甲に対する一切の債務との相殺を主張することが出来ない。
3. 乙が貸室の明渡しを完全に履行したと甲が認めたときから2ヶ月以内に、甲は保証金より乙の甲に対する債務が残っている場合その金額を差引き、残額を預り証と引換えに乙に返還するものとする。

第9条（使用料等の改定）

契約期間中であっても、物価の変動、使用料・固定費用等の相場変動、経済情勢の変化、公租公課等の変動等の諸事情により甲が使用料等の変更をする必要が生じた場合には、甲は乙に書面による事前予告により使用料等の金額を改定することができる。

第10条（遅延損害金）

1. 乙が使用料・固定費用等の甲に支払うべき一切の金員の支払いを遅延した場合、甲は支払期日の翌日から支払日に至るまで遅延金に対し年率14.6%（年365日の日割計算）を乗じた額の遅延損害金を請求することができる。但し、乙はこの遅延損害金の支払いにより、甲の契約解除権の行使を免れるものではない。

2.前項の場合における督促にかかる費用については、甲は乙に対しその実費の負担を請求できる。

第11条（特別出動）

- 1.乙の故意または過失により乙の利用方法が本契約及び甲が別途定める利用規約に違背するに至り、甲または甲が委託した者が緊急に出動した場合、甲は乙に対し、1回の出動につき金15,000円（消費税別）の費用を請求することができる。なお、必ずしも甲または甲が委託した者は、即時の出動若しくは乙が希望する日時に出動することに応じるものではない。
- 2.前項の金額を超える費用については、甲は別途乙に対しその実費の負担を請求することができる。

第12条（収納物管理責任 損害の補填）

- 1.契約物件内の収納物は、全て乙の責任にて管理、保管し、甲または第三者に損害を与えることのないよう十分に注意を払い、善良なる管理者の注意をもって契約物件を使用する責を負う。
また、乙の依頼若しくは承諾による乙の家族・友人・知人等（以下、関係者という）による収納物の搬出入に於いても同様に乙の責任とする。
- 2.乙は自己の契約物件内の収納物により、カビ等の菌類、サビ、異臭等の発生、若しくは甲または第三者に悪影響を与えるおそれがあることを発見した場合は、直ちに甲に連絡し、甲の指示に従わなければならない。なお、これにより契約物件並びに施設・敷地の清掃や害虫駆除、他の契約者の収納物を移動、その他甲が何らかの措置を施す必要が生じた場合には、乙はその費用を負担しなければならない。
- 3.甲が別途契約物件利用に関する利用細則を制定し、若しくは乙に対する指示等を行う場合、乙はこれに従い、契約物件を利用しなければならない。
- 4.乙は乙自身又はその関係者の責めに帰すべき事由により、甲又は第三者に与えた損害についてはその全額を賠償する責任を負う。
- 5.本契約に基づく施設・契約物件所在地において乙またはその関係者による物品類の搬出入時等に、故意・過失を問わず物件及び施設の諸設備を破損・汚損した場合、乙はその損害の責を全て負う。また、禁止収納物（第15条に規定）による損害が発生した場合においても、乙はその責を全て負う。

第13条（通知義務）

- 1.乙は、本契約の終了する（終了事由を問わない）までの間、甲に届け出た事項に変更が生じた場合は、甲に対し直ちに変更後の事項を書面にて通知し、甲の確認（承諾）を得なければならない。なお、変更した事項が乙の住所・氏名（本店・商号）である場合は、これを証する公的書面（住民票や商業登記簿謄本等）を添付書類として通知する。
- 2.乙は、契約物件並びに隣接する他の物件に異常を発見した場合は、速やかに甲に連絡のうえ、物件管理に協力しなければならない。

第14条（通知及び意思表示）

- 1.甲から乙への通知、連絡を本契約に表示された乙の連絡先（第13条により変更の届け出があった場合は、当該変更後の住所）に宛て書面にて発送した場合は、その意思表示はその発送をもって効力を生ずる。乙が受領しなかった場合であっても、乙は異議を述べることができない。

2.甲は乙からの通知、連絡及び意思表示を甲が指定する書面によって行うことを乙に対して請求することができる。この場合、当該書面の甲への到達をもって、有効な通知、連絡及び意思表示があったものとする。

第15条（禁止収納物）

乙は、契約物件内に次の動産類を収納してはならない。

- ①現金・貴金属・宝石・有価証券・各種金券・通帳・印章・重要書類・書画・骨董品・美術品・高級衣類・高級家具・高級家電・その他貴重品類。
- ②食料品・毛皮・革製品・その他温度、湿度等の管理条件が厳しいもの。
- ③揮発、発火、発熱、引火等しやすい動産類（シンナー・ガソリン・火薬・石油・ペンキ等）や火器・銃器・刀剣類等の銃刀法に違反するもの。
- ④麻薬、大麻及び薬物法に違反する薬物・盗品・その他法律上所持、保管、処分が禁じられているもの。
- ⑤産業廃棄物・建築ガラ・腐敗物・汚染物や異臭、悪臭等を発しているものまたはそのおそれがあるもの。
- ⑥水分・湿気・砂塵を発するものまたはそのおそれのあるもの。
- ⑦動植物等の生物・遺骨・遺灰、その他これらに類するもの。
- ⑧カビ・サビ・害虫・害獣等の発生しやすいもの
- ⑨重量（50kg/m³を超えるもの）、大きさ、丈等が契約物件の規格に合わないもの。
- ⑩乙が自己の責任において管理できないもの。
- ⑪他の契約者の収納物、物件等に悪影響を与えるおそれのあるもの。
- ⑫自動二輪・発電機等原動機がついているもの。
- ⑬収納物の総額（契約時の取引価格を基準として算定）が30万円を超えるもの。
- ⑭その他、レンタルスペースに収納することが相応しくないと甲が定めるもの。

第16条（禁止事項）

1.乙または乙の依頼或いは乙の承諾による乙の関係者は、契約物件の利用に際し次の行為をしてはならない。

- ①契約物件を住居、事務所等の目的で利用すること。
- ②契約物件内外のスペース並びに施設・敷地内において宿泊、滞在、飲酒、飲食、営業行為等を行うこと。
- ③契約物件内外のスペースならびに施設・敷地内にて喫煙、火気類を使用すること。
- ④大声、騒音等その他近隣に迷惑・不快感を与えるおそれのある行為を行うこと。
- ⑤契約物件の改造、模様替え、釘打ち、ねじ止め、ビス、フック等の設置、シール貼り、その他現況を変化させること。
- ⑥甲が認める場合を除き契約物件に甲が指定する以外の錠・鍵を用いること。
- ⑦契約物件以外のスペースに物品類を放置すること。
- ⑧契約物件を営業倉庫として利用すること。
- ⑨法令、公序良俗に反すること。

- ⑩その他、本契約及び甲が定める規則に反すること。
- 2.乙は契約物件を第三者に転貸し、また本契約上の権利を第三者に譲渡、担保提供、その他これらの行為に準じる処分をすることはできない。

第17条（甲の責任の限定）

- 1.甲は甲の故意または重大な過失により乙に損害が生じた場合は、法令上の賠償責任を負う。なお、甲が責任を負う収納物の損害の認定に於いては、収納物の客観的に評価された時価を超えることはなく、乙等の主観的評価により増加する価値は考慮されない。
- 2.前項の場合を除き、甲は収納物が毀損、滅失したことや乙が契約物件を使用した、または使用できないことにより、乙及びその関係者等に生じた特別、付随的、偶発的、間接的、または結果的な損害（営業利益の損失、事業の中断、営業情報の喪失、またはその他の金銭的喪失による損害等）に対しては予見の有無を問わず一切の責任を負わない。

第18条（甲の免責）

以下に記載する事由により生じた損害について、乙は甲に対し一切損害（付随する二次的な損害を含む）の賠償を請求することができない。

- ①地震、津波、風雨、高潮、落雷、火災、気温や湿度の変化等の自然災害。
- ②戦争、内乱、労働争議、盗難、第三者の不法行為、その他甲にとって不測または突発的な事件事故。
- ③停電、通信障害、その他契約物件の所在する施設・設備等における甲にとって不測または突発的な故障、障害。
- ④カビ、サビ、結露、漏水、砂害、虫害、ネズミ等による獣害。
- ⑤収納物の性質、欠陥、荷造りの不完全、自然損耗・経年劣化等による収納物の滅失、毀損等。
- ⑥禁止収納物を収納していた場合。
- ⑦本契約の違反、乙の管理義務違反、甲の注意喚起にも関わらずこれに応じない場合または乙若しくはその関係者等の故意・過失がある場合。
- ⑧公共事業に関わる収容、区画整理、その他公権力の行使、または土地・建物の所有者等からの本契約に関する施設・設備等に対する明渡し請求により本契約契約物件の使用継続が困難となった場合。
- ⑨以上の各号に準じる事由のある場合。

第19条（保険の付保）

- 1.甲は、甲と甲が適当と認めた保険会社（以下 保険会社という）との間の契約により、契約物件内の収納物の火災、盗難による損害を補償するための損害保険（補償限度額は30万円）を付保する。
- 2.前項の損害保険の補償は保険会社の規約に基づき行われる。上記の限度額を超える損害はもちろんして限度額内の損害であっても、すべての火災・盗難による損害及びすべての収納物に対して補償されるものではない。また、保険会社が保険金の支払いを承認しない損害については、甲はその責任を一切負わない。
- 3.保険会社の変更または保険条件の変更等により随時、補償される限度額・補償範囲が変更または損害保険の付保が中止される可能性があることを乙は予め承諾する。

第20条（錠・鍵・カードキー等）

1. 契約物件により、甲は乙に対し契約物件を利用するための錠、鍵、カードキーの貸与若しくは暗証番号の発行をする。なお、甲指定の錠、鍵、カードキー等を使用せずに契約物件を利用し、盗難等が発生した場合は補償対象外となる場合があることを乙は承諾する。
2. 乙は自己の責任にてこれらの錠、鍵、カードキー、暗証番号（以下 鍵等という）を管理し、鍵等の破損、紛失、盗難、失念、第三者の偽造・盗用、第三者への貸与・譲渡等から生じる乙及び収納物に関する損害について甲は一切の責を負わない。
3. 乙は貸与された鍵等を複製または第三者に譲渡、貸与、担保提供することができない。
4. 乙は貸与された鍵等を紛失、盗難、毀損等した場合は直ちに甲に報告する。またこの場合、乙は甲に再交付手数料として1枚（本）あたり金15,000円（消費税別）を支払う。
5. 本契約が終了する場合、乙は契約終了日までに甲（郵送の場合は配達証明付の郵便または宅配便にて契約終了日必着）に、貸与された鍵等を返却しなければならない。当該期日までに甲が鍵等の受領を確認できない場合は、乙による鍵等の紛失とみなし、甲は乙に前項の再交付手数料を請求できる。

第21条（表明・保証）

甲および乙は、本契約締結時において、自ら（法人の場合は、その役職員、親会社、関係会社、主要株主を含む）が過激な社会的・政治的・宗教的活動集団、「暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律」（平成13年法律第77号、その後の改正を含む。）第2条の指定暴力団または指定暴力団連合またはその他集団的にまたは常習的に暴力的不法行為等を行なうおそれがある団体（以下「暴力団等」という。なお、暴力団等であった団体等も含む。）、「無差別大量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（以下「大量殺人団体」という。）その構成員（または構成員であった者）もしくはその関係者、またはこれらに準ずる反社会的な集団または個人（以下 総称して反社会的勢力という）に該当しないことを表明及び保証する。

第22条（破錠・施錠・物件内の立入り等）

1. 本契約の解約（解除を含む）後、若しくは乙が本契約条項の一つでも違背した場合、甲は何ら催告なく乙の契約物件に於いて、第27条で規定する譲渡担保の実行の一環として、破錠のうえ契約物件内の確認・収納物の移動及び収納物の有無を問わず新たな施錠をすることができ、乙は何らの責を甲に請求しない。
2. 甲または甲の指定する業者が契約物件ならびに施設・設備の維持保全を目的とした点検・補修・補強工事等の作業のため、または緊急かつ安全確保等の理由により、契約物件に立入る事を要する場合には、甲は乙に催告することなく立入ることができ、収納物の移動・処分を含め必要な措置を講ずることができる。
3. 前項において甲が契約物件に立入った事由が乙の責に帰すべき場合には、これにより甲に生じた費用、損害を乙は負担する。
4. 甲は、必要があるときは、乙に対し通知をすることなく、同一施設内で契約物件を移動し、または施設

内の通路を変更する等の措置を講ずることができる。

第23条（契約の解除）

乙に以下に記載する事由の一つでも生じた場合には、甲は相当の期間を定め催告したうえで本契約を解除することができる。但し、本条①・②・④・⑥・⑦・⑧・⑨・⑩の場合には甲は乙に何ら催告または通知することなく、直ちに本契約を解除すると同時に乙のカードキー等の登録を抹消し、施設内への立入りを禁止することができる。契約解除後、甲は開錠またはその他の手段を用いて契約物件内部の点検をし、収納物の有無に関わらず新たに施錠し、契約物件内の収納物の一切を本契約第26条の規定による譲渡担保の実行として、処分できる。なお、この場合においては第24条2項より同6項までの規定を準用する。

- ①使用料、固定費用、その他本契約に基づき乙が支払うべき金員の支払いを1ヶ月以上遅延したとき。
- ②甲が、通常的手段を用いて乙の届け出た連絡先（自宅電話・携帯電話・緊急連絡先・勤務先等）に連絡しても10日以上乙と連絡が取れないとき。
- ③乙の届け出による甲の認識済住所に、電気・ガス・水道の契約状況若しくは郵便物の状態等から、通常の生活を営んでいないと予測または確認できたとき。
- ④住所不明により1ヶ月以上、新住所の届け出がなく確認が取れないとき。
- ⑤甲に対する申告、報告等に虚偽または重要な部分において不正確な表示・資料の省略・誤解を生じさせる行為を行ったとき。
- ⑥故意、過失を問わず甲または第三者に重大な損害を及ぼしたとき。
- ⑦第三者により仮差押・差押・仮処分・その他強制執行若しくは競売の申立てまたは、銀行取引停止処分、公租公課の滞納処分等の信用失墜行為をしたとき。
- ⑧破産・解散、会社更生・民事再生、特別清算等の申立てまたは、振り出し小切手および振出手形が不渡りになったとき。
- ⑨乙若しくは関係者等が反社会的勢力であると認められたとき、または反社会的勢力のために自己の名義を利用させ、本契約を締結したとき若しくは反社会的勢力のために契約物件を使用したと認められたとき、及び反社会的勢力を契約物件の所在する施設・敷地に入入りさせたとき。
- ⑩乙または関係者等が、逮捕・起訴・刑事処分等を受けたとき、若しくは捜査機関より捜査を受けたとき。
- ⑪その他本契約並びに甲が別途定める利用規則の一つでも違背したとき。

第24条（契約の終了・明渡し）

- 1.本契約が期間満了、期間内解約、第23条の契約解除、その他の事由により終了した場合は、乙は契約終了日までに契約物件内の収納物を撤去し甲より貸与されたものを返却のうえ、必要な修繕を行い、契約物件を原状（契約締結時の状態）に復し甲に明渡し返還しなければならない。但し、第23条に基づく甲の契約解除権の行使若しくは第5条に基づく即時解約により、本契約が即時に終了した場合は、乙は直ちに上記の明渡しを行う。
- 2.前項に関わらず、乙（関係者等を含む）が契約物件の明渡しを行わない場合には、甲は乙への事前の通知・同意なく、開錠またはその他の手段を用いて契約物件内に立入り、乙に代わって原状回復ができる

ものとし、これに要した費用は乙の負担とする。

- 3.甲が前項の原状回復をする場合において、契約物件内に乙の所有に係る収納物・残置物がある場合、乙は当該収納物・残置物の所有権を放棄したことを認めるものとし、甲はその裁量により当該収納物・残置物の移動・処分を含め必要な措置を講ずることができるものとし、乙は一切の異議を申し立てない。
- 4.前二項において、甲が負担する費用が生じる場合は、甲はこれらの費用のすべてを乙に請求することができる。
- 5.本条 1 項の契約終了日を経過しても、契約物件内に収納物・残置物があった場合は、甲は乙に対し、月額使用料・固定費用等の 2 倍に相当する損害金を請求することができる。
- 6.解約月においては、常に月末締めとするため使用料・固定費用等の日割精算は行わない。また、解除により契約終了となった場合も同様に日割精算は行わない。

第 25 条 (契約の消滅)

天変地変・火災・法令・行政指導その他甲の債務がやむを得ない事由により履行することができない場合には、予告期間を要せずに、甲乙は本契約が当然に消滅することを確認承諾する。これによって乙が蒙った損害については、甲は何らの責を負わず、乙は名目のいかんを問わず、甲に対して金銭その他の請求をしない。

第 26 条 (集合物譲渡担保の予約)

- 1.本契約に基づく、乙が将来負担する一切の債務の担保として、乙は契約物件内に随時収納するすべての物品（以下、収納品という）に対し甲を予約権利者とし、占有改定によりそれを譲渡することを内容とした集合物譲渡担保の予約を締結する。
- 2.同集合物譲渡担保契約の極度額は 30 万円とし、債権の範囲は乙が本契約に基づく甲への使用料・固定費用等の遅延を含む一切の債務とする。
- 3.乙が甲に対して保証金を差し入れていない場合には本契約第 23 条に記載の事由の一つでも違背したとき、乙が保証金を差し入れている場合には本契約第 23 条①に該当するとき、甲は乙に対し、予約完結の意思表示をすることができる。但し、第 23 条③、④の場合、乙は当然に予約が完結されることを予め承諾する。

第 27 条 (集合物譲渡担保の実行等)

- 1.甲は、第 26 条 3 項の予約完結権の行使が行われた後、その裁量により次の行為ができる。
 - ①契約物件を開扉すること。
 - ②収納品を別途管理すること
 - ③甲が一般に適当と認める方法、時期及び価格により収納品を換価処分または自ら取得してその処分代金または取得代金から関連費用を控除した残額を本契約に基づく乙の甲に対する債務の支払いに充当すること。
 - ④未処分の収納品を乙に対して返還すること。
 - ⑤収納品の処分若しくは換価が困難な場合には廃棄すること。
- 2.甲は前項に基づく収納品の処分または取得の結果、余剰が生じたときは乙に返還する。

前項に定める事項に要する一切の費用は乙の負担とする。乙は甲が本条に定める予約完結権を行使するに際し、合理的な保管場所を確保すること（但し、当該契約物件と同程度の耐久性及び性質を有することは保証しない。）に異議なく同意する。

3.乙は甲が予約完結権を行使した結果について、甲に対して請求を行う一切の権利を放棄する。甲は本条の規定により、本契約に基づく乙の甲に対する債務の未払金を回収するために法的措置を講じることを妨げられない。

第28条（セキュリティ上の同意）

乙は施設内の出入りを監視するために設置されたカメラで撮影・録画されたデータ、及びセキュリティ記録等を、甲が防犯記録として撮影日・記録日より一定期間保管することに同意する。

第29条（準拠法）

本契約については準拠法を日本法とする。

第30条（協議事項）

本契約に定めがない事項ならびに本契約条項の解釈に疑義を生じたときは、法令に従い、甲、乙誠意をもって協議し、その解決にあたる。

第31条（合意管轄裁判所）

甲及び乙は、本契約に関して裁判上の紛争が生じた場合は、東京地方裁判所をもって第一審の専属的合意管轄裁判所とすることに合意する。

以上

<制定・改定>

2015年4月1日制定

2015年8月12日改定