

貼印相
用紙当

平成26年第68号

正本

不動産賃貸借契約公正証書

本公証人は、当事者の囑託により、次の法律行為に関する陳述の趣旨を録取し、この証書を作成する。――

法律行為の本旨

平成26年3月14日、賃貸人 石井 ジョアナ
ファスチノ（以下「甲」という。）は、賃借人
学校法人エスコーラ・パラレロ（以下「乙」という。）
に対し、後記表示の物件（以下土地・建物を総称し
て「本件土地・建物」といい、いずれか一方を指すと
きは「本件土地」又は「本件建物」という。）を次
条以下の約定により賃貸することを約し、乙は、こ
れを借り受け賃料を支払うことを約した。――

（契約の目的）

第1条 乙は、本件土地・建物をブラジル人学校施設
として使用するものとし、他の用途に供してはなら
ない。――

（賃貸借期間）

第2条 賃貸借期間は、平成26年4月1日から平成
46年3月31日までの満20年間とする。――

公証人役場

1 2 本契約は，本賃貸借期間満了前に甲・乙双方共に
2 異議のない場合は引き続き5年間更新されるものと
3 し，以後も同様とする。更新に伴う更新料は課さな
4 い。 _____

5 (賃料)

6 第3条 賃料は，月額金80万円と定め，乙は甲に対
7 し，毎月末日までに，翌月分を支払う。 _____

8 2 賃料の支払方法は，甲の指定する金融機関の口座
9 に振込むこととし，その際の振込手数料は，乙の負
10 担とする。 _____

11 (賃料の改定)

12 第4条 前項の賃料が物価並びに公租公課の変動等に
13 より近隣の賃料に比較して不相当となったとき，そ
14 の他経済上の変動等により賃料変更の必要が起こっ
15 たときには，甲・乙協議の上，これを改定すること
16 ができる。 _____

17 (保証金)

18 第5条 乙は甲に対し，本契約に基づく乙の債務を担
19 保するため，保証金として金1,500万円を預け
20 入れるものとする。ただし，保証金は無利息とする。

公 証 人 役 場

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20

2 前項の保証金の額は、乙の経営状況により甲乙協議の上、減額することができる。 _____

3 乙は、本契約の期間中、保証金をもって賃料その他本契約に基づく債務の弁済に充当することはできない。 _____

4 本契約が終了し、乙が本件土地・建物を明け渡し、かつ、本契約に基づく一切の債務の履行を完了したときは、甲は乙に対し、その完了後1か月以内に保証金を返還して支払う。 _____

5 甲は、乙が明渡しの際、乙に対して、賃料・共益費・修繕費・その他の債権を有する場合は、保証金からその債務の弁済を受けることができるものとする。 _____

6 前項において、保証金にて債務の相殺ができない場合には、その不足分を、乙は甲に対し速やかに支払うものとする。 _____

(賃借人の使用上の注意)

第6条 乙（乙の使用人及び関係者を含む。）は、本件土地・建物を善良なる管理者の注意をもって占有・使用しなければならない。 _____

1 2 乙は、本件土地・建物の存する地域の秩序を守り、
2 危険物・過重量物・衛生上有害な物・その他近隣か
3 ら苦情の出る物品を持ち込むなど他人の迷惑になる
4 行為をしてはならない。――

5 (転貸等の禁止等)

6 第7条 乙は、第三者に賃借権を譲渡し、もしくは本
7 件土地・建物の全部又は一部を転貸（共同使用その
8 他これに準ずる行為を含む。）し、あるいは本件土
9 地・建物を事実上第三者に使用させてはならない。

10 2 乙は、甲の承諾を得なければ、本件土地・建物（造
11 作、設備を含む。）に対し、修理・改造・加工・模
12 様替え等原状を変更する行為をしてはならない。――

13 (消耗費)

14 第8条 本件建物の使用に必要なガス・水道・電気・
15 町内会費・その他消耗費は乙の負担とし、本件土地
16 ・建物にかかる公租公課及び火災保険料は甲の負担
17 とする。なお、火災保険は甲において時価相当額を
18 付保し、火災による損害はその保険金をもって補填
19 するものとする。ただし、乙の故意又は重過失の場
20 合を除く。――

(1)
(2)
(3)
(4)
(5)
(6)
(7)
(8)
(9)
(10)
(11)
(12)
(13)
(14)
(15)
(16)
(17)
(18)
(19)
(20)

(修理費)

第9条 本件建物の主要部分（土台・柱・床・壁・屋根等）についての修繕は甲が行い，部分的（日常使用すること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。ただし，賃貸借期間中に生じたドア，窓及び窓ガラスなどの建具修繕等は乙の負担とする。

2 乙（乙の使用人及び関係者を含む。）の故意，過失及び怠慢により本件土地又は本件建物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，甲から請求あり次第，修理，回復の実施に要する費用を支払い，かつ，甲が被った損害を賠償しなければならない。

(甲の解除・解約)

第10条 甲は，乙が次の各号のいずれかに該当したときは，本契約を解除することができる。

(1) 賃料その他の債務の支払いを2か月以上怠ったとき。

(2) 無断で本件土地・建物から退去したとき，又は無断で引き続き30日以上本件土地・建物を使用

しなかったとき。 _____

(3) 銀行取引停止処分を受けたとき。 _____

(4) 他の債務のため、仮差押え・仮処分・強制執行を受けたとき、又は、破産・民事再生手続・会社更生の申立てを受けたとき、又は申立てをしたとき、その他会社の解散など、甲乙間の信頼関係が継続し難い事態に陥ったとき。 _____

(5) 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。 _____

(6) 甲の承諾を得ずに、猛獣など通常のペット以外の生物を飼育したとき。 _____

(7) 本契約の各条項に反する等、信義・誠実に著しく反する行為をしたとき。 _____

2 甲が本契約を解約しようとするときは、解約日の1か年以上前に、乙に対し、正当理由を記載した書面にてその旨を申し入れるものとする。 _____

(乙の解約)

第11条 乙が本契約を解約しようとするときは、解約日の3か月前に書面でその旨を甲に予告しなけれ

1 ばならない。

2 乙は前項の予告に代え，予告期間の賃料相当額を甲に支払い，即時解約することができる。

3 乙は，予告期間が1か月に満たない場合は，不足日数に相当する日割り賃料相当額を甲に支払うものとする。

(明渡し)

第12条 本契約が，賃貸借期間満了，解除，解約その他の事由により終了したときは，乙は本件土地・建物を原状に回復し，甲もしくは甲の指定した者による本件土地・建物の検査を受けた上，甲に明け渡すものとする。

2 乙は，前項の明渡しに際し，甲に対し立退き料等金銭上の請求その他の請求をすることができない。

(明渡し後の残置物の措置)

第13条 本契約が終了し，乙が本件土地・建物を明け渡した後に，本件土地・建物内に残置したものがあるときは，甲は，乙がその所有権を放棄したものとみなし，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

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
ができない。

(立入点検)

第14条 甲もしくは甲の指定した者は、本件土地・
建物内の点検・修理等、建物管理の必要があるとき
はあらかじめ連絡の上、また、防火・防犯・救護等、
緊急の必要があるときは無断で、本件土地・建物内
に立ち入り、必要な措置をとることができる。――

(信義誠実)

第15条 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。――

(合意管轄)

第16条 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
事者は合意した。――

(強制執行の認諾)

第17条 甲及び乙は、本証書記載の金銭債務を履行
しないときは、直ちに強制執行に服する旨陳述した。

本葉以下余白

1	賃貸借物件の表示	
2	1 土地	
3	(1)所 在	群馬県太田市龍舞町
4	地 番	2 7 4 1 番 2
5	地 目	宅地
6	地 積	5 2 7 . 1 8 平方メートル
7	(2)所 在	群馬県太田市龍舞町
8	地 番	2 7 4 3 番 2
9	地 目	宅地
10	地 積	2 1 1 7 . 4 4 平方メートル
11	2 建 物	
12	(主である建物の表示)	
13	所 在	群馬県太田市龍舞町 2 7 4 3 番地 2 ,
14		2 7 4 1 番地 2
15	家屋番号	2 7 4 3 番 2
16	種 類	教習所
17	構 造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2階建
18	床面積	1階 2 9 7 . 0 0 平方メートル
19		2階 2 3 0 . 4 0 平方メートル
20	(附属建物の表示)	

公 証 人 役 場

(1)	符 号 1
(2)	種 類 体育館
(3)	構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
(4)	床面積 800.00平方メートル
(5)	符 号 2
(6)	種 類 食堂
(7)	構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
(8)	床面積 134.41平方メートル
(9)	以 上
(10)	本 旨 外 要 件
(11)	群馬県太田市新井町82番地1
(12)	スターマンションⅡB-9号
(13)	法人役員
(14)	賃貸人（甲） 石井ジョアナファスチイノ
(15)	1956年9月25日生
(16)	賃貸人は、印鑑登録証明書の提出により、人違いで
(17)	ないことを証明させた。 _____
(18)	群馬県太田市龍舞町2743番地2
(19)	賃借人（乙） 学校法人エスコーラ・パラレロ
(20)	群馬県太田市新井町82番地1

公 証 人 役 場

スターマンションⅡB-9号

代表者

理事長 石井ジョアナファスティノ

1956年9月25日生

群馬県太田市新井町507番地3

法人役員

上記学校法人エスコラ・パラレロ特別代理人

河野光則

昭和23年4月9日生

特別代理人は、印鑑登録証明書の提出により、人違
いでないことを証明させた。

賃貸人は、日本語を解しないので下記通事を立ち会
わせた。

群馬県太田市新井町82番地1

スターマンションⅡB-9号

法人役員

通事 イシイ ファビオ アントニオ

(ISHII FABIO ANTONIO)

昭和58年12月18日生

以上を列席者に読み聞かせ、賃貸人石井ジョアナフ

公証人役場

(1)
(2)
(3)
(4)
(5)
(6)
(7)
(8)
(9)
(10)
(11)
(12)
(13)
(14)
(15)
(16)
(17)
(18)
(19)
(20)

アスチノは日本語を解しないから通事により証書の趣旨を通訳させたところ、各自その正確なことを承認して、次に署名押印する。 _____

賃貸人 石井ジョアナファスチノ 印

賃借人 河野光則 印

通事 イシイ ファビオ アントニオ 印

(ISHII FABIO ANTONIO)

この証書は、平成26年3月14日、本公証人役場において法定の方式に従って作成し、次に署名押印する。 _____

群馬県太田市飯田町1245番地1

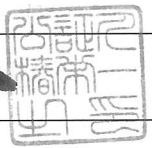
前橋地方法務局所属

公証人 椿 栄一 印

この正本は、囑託人学校法人エスコーラ・パラレロの請求により、平成26年3月14日、本公証人役場において原本に基づき作成した。 _____

群馬県太田市飯田町1245番地1

前橋地方法務局所属

公証人 椿 栄一 

公証人役場