

賃貸人 井上 栄一・井上 康輔と

賃借人 駐日チリ大使を代表とするチリ政府とは

双方合意のうえ、次のとおり建物賃貸借契約（以下「本契約」という。）を締結する。

<標記>

(A)	物 件 名 称	南麻布プロジェクト	
	物 件 所 在 地	[REDACTED]	
	構 造 お よ び 規 模	鉄筋コンクリート・木造合金メッキ鋼板ぶき3階建て	
	賃 貸 面 積	356.02 m ² (107.69 坪)	
	設 備	空調/給湯/オープン/ガスコンロ/オープンレンジ/食器洗淨機/ 冷蔵庫/ディスポージャー/洗濯機/乾燥機/駐車場2台/CATV/ カーテン一式/	
(B)	契 約 期 間	2016年8月1日（引渡日）から2019年7月31日まで	
(C)	敷 金	賃料の2か月分 金4,200,000円也	
(D)	礼 金	無	
(E)	更 新 料	無	
(F)	償 却	無	
(G)	賃 料	月 額 賃 料	金2,100,000円也（非課税）
(H)	管 理 費	無	
(I)	駐 車 場 使 用 料	賃料に含む	
(J)	等 其 他	無	
月 額 支 払 合 計		金2,100,000円	
(K)	賃 料 等 の 支 払 方 法	次の1または2に定める方法による。 1. 賃貸人の指定する集金代行業者による口座振替（自動引落し）を利用する方法。ただし、振替日において振替ができなかった場合には、当該賃料等については2の方法による。 2. 毎月末日（土、日、祝日の場合は前営業日）までに翌月分を下記口座へ直接振り込む方法。ただし、振込手数料は賃借人の負担とする。 <振込口座> [REDACTED]	
(L)	入 居 者 氏 名	Patricio Torres	世帯主との関係
			世帯主
(M)	使 用 目 的	大使公邸	
(N)	更新を行わない場合の賃借人からの通知期限（条文第3条）	期間満了の2か月前	
(O)	賃借人からの解約に必要な予告期間（条文第14条）	2か月	
(P)	連帯保証人の有無（条文第21条）	無	
(Q)	保証会社利用の有無（条文第22条）	無	
	保証会社名称	-	
(R)	専属的合意管轄裁判所	東京地方裁判所	

<特約事項>

1. 賃借人は、標記(K)の支払いに関わらず、2016年8月1日から2017年7月31日までの賃料を、契約開始日まで一括して前払いするものとする。ただし、2016年8月1日から2017年7月31日までの期間に解約・解除により本契約が終了する場合は、本契約の終了日をもって、本契約の残存期間分の賃料を精算しこれを返金するものとする。また、2017年8月1日より賃料の支払い方法は標記(K)の通りとする。
2. 駐車料金2台分は、標記(G)の月額賃料に含まれるものとする。また、駐車位置は賃貸人の指定する位置とする。
3. 賃借人からの解約申し入れにより、本契約が、標記(B)の契約期間開始日から1年未満で終了した場合には、賃借人は違約金として賃料1ヵ月相当額を賃貸人に支払うものとする。
4. ケーブルテレビ・その他通信・放送にかかる加入費用・宅内工事費及び基本料金等を含む月額利用料の一切は、関係機関の請求により賃借人又は入居者が標記賃料等とは別に直接支払うものとする。
5. 特約事項第3項の定めにかかわらず、1年未満の解約の場合でも賃借人は本契約の契約期間内に、日本とチリが外交を断絶した場合違約金が発生しないものとする。
6. セコムの利用料は、賃貸人の負担とする。
7. 賃借人および入居者は、転貸、宿泊その他名目の如何にかかわらず、本物件の使用者を募集する仲介業者のウェブサイトへ本物件を掲載することその他これに類する一切の募集行為(以下「民泊募集行為」という。)を行ってはならない。
8. 第2条第2項の適用はこれを排除する。
9. 第3条第1項を以下の通り読み替えるものとする。
「表記(N)に定める期限までに、賃借人からの、契約期間の満了により本契約を終了させる旨の書面による通知がなく、かつ契約期間満了日の6か月前までに賃貸人からの正当な事由があると認められ更新拒絶の通知がなかった場合には、本契約は、契約期間満了日の翌日から起算して更に3年間更新されるものとし、以後もこの例による。ただし、賃料の改定については、賃貸人および賃借人が協議のうえ、別途これをさだめることができる。」
10. 賃貸人は本契約の定めに関わらず、本契約期間中、事前の書面による申請をもって、入居者の変更ができることを予め承するものとする。新居住者は原契約に定められた事項の一切を了承するものとし、賃借人は新居住者に対して、原契約に定める本物件の使用法その他の注意事項を遵守させなければならない。
11. 賃貸人は、第9条第3項の定めにより、賃借人から申出のあった模様替え(以下「工事」という)に関して、旗ポールの設置、紋章の設置を承諾するものとする。
12. 賃貸人及び賃借人は、本工事にあたって下記事項を確認する。
 - ① 第16条第2項に則り、本工事による内装の買取請求、又は内装費用の請求はしないものとする。
 - ② 賃借人が行なった工事に関し、理由の如何にかかわらず賃貸人は責任を負わないものとする。
 - ③ 理由の如何にかかわらず本契約が終了した場合には、全額賃借人の負担にて原状回復するものとする。
13. 第12条第4号の規定に関わらず、賃貸人は、賃借人が本物件内に楽器を持ち込み、時間帯音量等で近隣に迷惑をかけないことを条件に楽器を演奏することを承諾する。但し近隣から苦情が生じた場合には、賃借人は誠意をもってこれに対処し解決するものとする。
14. 第12条第5号の規定に関わらず、賃借人または入居者はペットを飼育することができるものとする。ただし、本物件内でペットを飼う場合、賃貸人に書面を以って許可を求めるものとし、万一、ペットに対して苦情が生じた場合、賃借人または入居者の責任で解決するものとする。又、明渡し時にペットによる損傷が本物件に賃貸人の判断で認められた場合、賃借人または入居者の責任において、損害を賠償するものとする。
15. 本契約には、英訳を添付するものとする。ただし、本契約の解釈に疑義が生じたときは、日本文の契約書の解釈による。

以下余白

<条文>

第1条 (賃貸借契約)

賃貸人は、賃借人に対して標記 (A) に定める物件 (以下「本物件」という。) を賃貸し、賃借人は、これを借り受ける。

第2条 (期間)

- 1 本契約の期間は、標記 (B) に定めるとおりとする (以下「契約期間」という。)
- 2 賃借人は、本契約締結後、契約期間開始日の前日までの間は、第5条第1項に定める賃料等の1か月分相当額を賃貸人に支払うことによって、本契約を解除することができる。この場合には、賃貸人は、遅滞なく受領済みの賃料等、敷金および礼金を無利息にて賃借人に返還する。

第3条 (更新)

- 1 標記 (N) に定める期限までに、賃借人からの、契約期間の満了により本契約を終了させる旨の書面による通知がなく、かつ契約期間満了日の6か月前までに賃貸人からの正当な事由があると認められる更新拒絶の通知がなかった場合には、本契約は、契約期間満了日の翌日から起算して更に2年間更新されるものとし、以後もこの例による。ただし、賃料の改定については、賃貸人および賃借人が協議のうえ、別途これを定めることができる。
- 2 本契約が更新された場合には、賃借人は、契約期間満了日までに標記 (E) に定める更新料を賃貸人に対して支払うものとし、以後の更新の場合にもこの例による。

第4条 (使用の目的)

- 1 賃借人は、標記 (L) に定める入居者以外の者に、本物件およびその共用部分を使用させてはならない。
- 2 賃借人および入居者は、標記 (M) に定める使用目的以外の目的で本物件を使用してはならない。

第5条 (賃料等)

- 1 賃料、管理費その他の費用 (以下これらを総称して「賃料等」という。) は、標記 (G)、(H)、(I) および (J) に定めるとおりとし、その支払方法は標記 (K) に定めるとおりとする。ただし、1か月未満の賃料等については、日割計算とし、1円未満の端数については切り捨てることによって算出する。
- 2 土地または建物に対する公租公課その他の負担の増減または物価上昇等、経済状態の変化が発生した場合には、賃貸人および賃借人は、協議のうえ賃料等の改定を請求することができる。
- 3 賃借人が所定の期日までに賃料等を支払わない場合には、賃借人は賃貸人に対して、その未払いの賃料等に加えて、賃料等の所定の支払期日の翌日から支払済みまで、年率14%の割合による遅延損害金を共に支払うものとする。
- 4 賃料等の受領済領収証は、標記 (K) に定める方法による支払いの際の、預金通帳への記帳または受領証をもってこれに代えるものとする。

第6条 (諸料金)

前条に定める賃料等のほか、電気、ガス、水道、電話、有料テレビ視聴料等の基本料金および使用料金 (消費税を含む) は、各々の関係機関または管理会社等の請求に基づいて、賃借人または入居者が別途直接に支払うものとする。

第7条 (敷金)

- 1 賃借人は、本契約締結時に敷金として標記 (C) に定める額を賃貸人に預託する。ただし、この敷金には利息を付さないものとする。
- 2 本契約が終了して、賃借人が本物件の明渡しを完了した場合には、賃貸人は賃借人に敷金を返還する。ただし、賃借人の本契約に基づく債務が残存する場合には、賃貸人は任意にその敷金をもって賃借人の債務の弁済に充当することができる。
- 3 賃借人は、契約期間中は敷金を、賃料その他本契約に基づく賃借人の債務の弁済に充当することはできない。
- 4 賃借人は、敷金に関する債権を第三者に譲渡し、または債務の担保に供してはならない。
- 5 賃料の増額がなされた場合には、敷金も賃料と同じ割合で増額するものとし、賃借人はただちに敷金の増額分を預け入れなければならない。

第8条 (支払名義)

賃借人は、賃料等その他本契約に基づく賃借人の債務について、すべて賃借人の名義で弁済するものとし、賃借人以外の名義で弁済することはできないものとする。ただし、賃借人があらかじめ賃貸人の書面による承諾を受けている場合には、この限りではない。

第9条（賃借人の注意義務および原状変更の禁止）

- 1 賃借人および入居者は、本物件およびその共用部分を善良な管理者の注意をもって使用しなければならない。
- 2 賃借人および入居者は、本物件およびその共用部分において、危険な火気もしくは可燃物を取り扱い、またはこれらを用いた危険な行為をしてはならない。
- 3 賃借人および入居者は、賃貸人の書面による承諾を得ないで本物件およびその共用部分に対する改築、改造、模様替え、修理その他原状を変更する一切の行為をしてはならない。

第10条（諸修理）

- 1 本物件またはその付属設備の維持保全のため修理の必要が生じた場合には、賃借人は速やかにその旨を賃貸人に通知しなければならない。
- 2 賃貸人は、賃借人または入居者の過失、取扱いの誤り等に基づく場合を除き、本物件およびその付属設備を修理しなければならない。ただし、電球、蛍光灯、浄水器カートリッジその他の日常消耗品の取替費用および日常使用による極めて軽微な損耗の小修理費用は、賃借人の負担とする。

第11条（損害賠償）

賃借人または入居者の故意または過失によって、本物件またはその付属設備に損害が生じた場合には、賃借人は、賃貸人に対して損害賠償の責任を負うものとする。

第12条（禁止事項）

賃借人および入居者は、次の各号に定める行為をしてはならない。

- ① 本物件の全部または一部を問わず、第三者に賃借権を譲渡すること、第三者に本物件を転貸すること、第三者に賃借権を担保として提供すること、その他名目の如何にかかわらず実質的に賃借人が変更されたと同視できるような一切の行為をすること。
- ② 賃貸人の書面による事前の承諾を得ずに、本物件の全部または一部を問わず、賃貸借、使用貸借、業務委託その他名目の如何にかかわらず本物件に入居者以外の第三者を同居させ、または入居者以外の者の名称で、在室名義を表示し、もしくは電話その他の通信手段の引込みを行うこと。
- ③ 賃貸人に無断で本物件の鍵を複製すること、または賃貸人がその鍵を所有していない開閉ロック装置を本物件の内外に設置すること。
- ④ 本物件およびその共用部分において、ピアノその他の楽器の演奏をすること。
- ⑤ 本物件およびその共用部分において、ペットその他の動物を持ち込むこと、飼育すること、餌をやることその他これらに類する行為をすること。
- ⑥ 本物件近隣に対して危険もしくは迷惑を及ぼす行為をし、またはピアノその他の重量物を持ち込む等本物件の維持保全を害する行為をすること。
- ⑦ 本物件の使用規則等に反する行為または駐車場の使用規則等に反する行為をすること。
- ⑧ その他、本契約の各条項に定められた事項に反する行為をすること。

第13条（通知義務）

- 1 賃借人は、賃貸人に対して、書面による入居者変更の申込みをし、賃貸人がこれを承諾した場合でなければ、標記（L）に定める入居者を変更することができない。
- 2 賃借人または入居者が本物件を長期間にわたって不在とする場合には、賃借人は賃貸人に対して、事前による通知を行うものとする。
- 3 管理会社その他賃貸人によって特に指定された者から、本物件およびその付属設備について、定期点検、修繕、清掃その他の事項に関して通知があった場合には、賃借人または入居者は、賃貸人に対して当該通知内容を通知しなければならない。

第14条（賃借人による解約）

- 1 契約期間中であっても、賃借人は賃貸人に対して、賃貸人の指定する書面にて、解約日を明示して標記（O）に定める期間前までに予告をすることによって、本契約を解約することができる。この場合には、予告期間の満了と同時に本契約は終了する。
- 2 前項に定める予告期間の満了前に、本契約の定めに基づき本物件の明渡しを賃借人が行った場合には、本契約は明渡しをもって終了する。ただし、賃借人は賃貸人に対して、予告期間満了までの賃料等の相当額を支払うものとする。
- 3 賃借人による解約の申入れは、賃貸人の書面による承諾なくしては、これを撤回し、または取り消すことができない。

第15条（賃貸人による解除）

次の各号に定める事項のいずれかに該当する場合には、賃貸人は賃借人に対して、直ちに本契約を解除することができる。

- ① 賃借人が賃料等を所定の期日までに支払わなかったために、賃貸人から催告を受けたにもかかわらず、賃借人がなお支払わなかった場合。
- ② 賃借人または入居者が、賃貸人の信用を害する行為をした場合。
- ③ 賃借人が死亡もしくは解散した場合、賃借人もしくは入居者に、破産、民事再生、会社更生、特別清算もしくは成年後見開始の事由が生じた場合または警察による逮捕もしくは刑事罰の訴追があった場合。
- ④ 賃借人または入居者が、本契約またはこれと関連して締結された契約もしくは覚書等の各条項の定め違反した場合。
- ⑤ 第21条第8項の定めに基づいて、賃貸人が、賃借人に対して新たな連帯保証人を立てることを請求したにもかかわらず、賃借人が速やかに新たな連帯保証人を立てなかった場合。
- ⑥ 本契約の申込書または契約書に、事実と異なる記載があった場合。
- ⑦ 賃借人または入居者が、第12条各号の定め違反した場合。
- ⑧ その他第1号から前号までの定め準じる事由が生じた場合。

第16条（本物件の明渡し）

- 1 契約期間の満了、解除、解約その他の事由によって本契約が終了した場合には、賃借人および入居者は賃貸人に対して、本物件を自己の負担において遅滞なく明け渡し、添付の“原状回復要項”の定めに基づき本物件を修理および清掃のうえ原状に回復するものとする。
- 2 賃借人は、本物件の明渡しに際し、賃貸人に対して移転料その他何らの請求もしてはならない。また、賃借人は、賃貸人の承諾を得て設置されたものであっても、設備、什器備品その他の造作の一切につき、賃貸人に対して買取りを請求しないことを了承する。
- 3 本契約が終了したにもかかわらず残置物があった場合には、賃借人および入居者がこれに対する権利を放棄したものとみなす。この場合には、賃貸人は当該残置物を処分することができ、当該処分に要した諸費用を賃借人に対して請求することができる。ただし、賃借人が当該費用を支払わない場合には、賃貸人は敷金から当該費用相当額を控除することができる。
- 4 本契約の終了までに賃借人または入居者が本物件を明け渡さない場合には、賃借人はその理由の如何にかかわらず、本契約終了日の翌日から明渡完了に至るまでの期間に発生する賃料等の合計の2倍相当額を、違約金として賃貸人に支払わなければならない。ただし、その際に算定基準とすべき賃料等の額は、本契約が終了する最終月のものとする。
- 5 前項の定めは、賃借人または入居者が本物件を明け渡さないことによって賃貸人が被った損害の賠償責任を免れさせるものではない。

第17条（組織変更等）

賃借人が法人であって、株式会社から合同会社への変更等の組織変更がなされた場合または社名変更がなされた場合には、賃借人は賃貸人に対してその旨を証する書面を添付して、これを書面にて通知しなければならない。

第18条（本物件への立入点検）

- 1 賃貸人、その使用人または賃貸人によって特に指定された者は、本物件もしくはその付属設備または本物件の共用部分の点検、修理、清掃その他建物管理上の必要がある場合には本物件に立ち入ることができ、賃借人および入居者はこの立入りに協力しなければならない。ただし、火災、水漏れ、盗難、犯罪その他緊急を要する場合には、その協力を必要とせず本物件に立ち入ることができ、立入り後速やかに賃借人または入居者に対して報告を行うものとする。
- 2 賃借人または入居者が、理由の如何を問わず前項に定める立入りに協力しなかったことによって、本物件もしくはその付属設備または本物件の共用部分について点検または修理が行えなかった場合であって、その後何らかの不具合が生じたときは、賃貸人は当該不具合について一切の責任を負わず、当該不具合の修復費用は全額賃借人の負担とする。
- 3 賃貸人または賃貸人によって特に指定された者は、賃借人による解約通知後、賃借希望者その他の第三者に本物件を示すため、予め賃借人の許可を得たうえで本物件に立ち入ることができる。

第19条（契約の消滅）

- 1 本物件が、火災、地震その他の不可抗力によって、多大の損傷や破壊を被り使用不能となった場合には、本契約は消滅する。この場合には、賃貸人は賃借人に対して、未経過分の前払賃料および敷金を直ちに返還する。

- 2 前項の定めによって本契約が消滅した場合には、賃貸人は、賃借人への補償について一切の責任を負わない。

第20条（税金および保険）

- 1 本物件に関する公租公課および火災保険料は、賃貸人が支払うものとする。
- 2 契約期間中、賃借人は、賃借人の過失によって賃貸人または第三者に生じた損害を補償する内容の住宅総合保険に加入するものとする。ただし、賃借人は、賃借人に代えて入居者を当該住宅総合保険に加入させることができる。

第21条（連帯保証人 標記（P）が“有”の場合）

- 1 本契約は、賃貸人の承認する第三者（以下「連帯保証人」という。）が、賃借人が本契約に基づき賃貸人に対して負う一切の債務を書面によって連帯保証することを条件として、効力を生じるものとする。
- 2 連帯保証人は、本契約に基づく賃借人の債務について、賃借人と連帯して履行する責任を負う。
- 3 連帯保証人の前項に定める債務は、本契約が合意によって更新されたか、第3条の定めによって自動更新されたかにかかわらず、更新後も存続する。なお、これらの場合であっても、賃貸人および賃借人は、賃貸人が更新について連帯保証人に対して通知する義務を負わないことを確認する。
- 4 賃借人は、次の各号に定める事項のいずれかに該当する場合に、賃貸人による本契約の解除の意思表示を受領する権限ならびに解除に伴う本物件の明渡しおよびこれに関する一切の行為を行う権限を、連帯保証人に対して本契約締結時に予め委託し、連帯保証人はこれを承諾する。賃借人は、連帯保証人がこの権限を行使したことにつき、連帯保証人、賃貸人またはその関係者に対して、不服の申立て、損害賠償その他の請求はできないものとする。
 - ① 賃借人が賃料等の支払いを3か月以上怠る等、信頼関係が破壊されたものと賃貸人が判断した場合。
 - ② 賃借人が、賃貸人への届出をせずに所在不明のまま2か月を経過した場合。
 - ③ 賃借人が、死亡、破産その他の事由によって、本契約の履行が困難な状態に陥った場合。
- 5 賃借人は、本契約の存続する限り、前項の定めに基づく委託を撤回できないものとする。
- 6 賃借人の代表者に変更があった場合には、賃借人は直ちに賃貸人に対して、その旨を証する書面を添付してこれを書面にて通知しなければならない。
- 7 連帯保証人が死亡または解散した場合、連帯保証人に、破産、民事再生、会社更生、特別清算または成年後見開始の事由が生じた場合、警察による逮捕または刑事罰の訴追があった場合、差押、仮差押または仮処分等の事由が生じた場合、連帯保証人として不適当な事由が生じた場合その他連帯保証人の変更を必要とする事由が生じた場合には、賃借人は直ちに賃貸人に対して、書面によってこれを通知しなければならない。
- 8 第6項または前項に定める事由が生じた場合には、賃貸人は賃借人に対して、賃貸人が適当と認める連帯保証人を新たに立てることを請求することができる。
- 9 前項の定めによって立てられた新たな連帯保証人は、第4項に定める権限の委託を承諾する。

第22条（保証会社 標記（Q）が“有”の場合）

- 1 賃借人は、標記（Q）に定める者（以下「保証会社」という。）に対して、賃借人が賃貸人に対して負う賃料等、更新料その他賃借人と保証会社との保証委託契約（以下「保証委託契約」という。）に定める金銭の支払債務を保証することを委託するものとする。
- 2 本契約は、前項の賃借人による保証委託を保証会社が有効に受託し、かつ保証会社が賃貸人との間で保証契約（以下「賃貸保証契約」という。）を有効に締結することによって、その効力を生じるものとする。
- 3 第7条第4項の定めにかかわらず、賃貸人は、賃借人が保証会社のために、賃借人の賃貸人に対する敷金返還請求権に、賃貸人と保証会社との賃貸保証契約に定める質権、譲渡担保権その他の担保権を設定することを承諾する。
- 4 前条の定めは、保証会社には適用しない。
- 5 本条と賃貸保証契約または保証委託契約の定めが異なる場合には、賃貸保証契約または保証委託契約の定めが優先して適用されるものとする。
- 6 保証会社が賃貸人に立替払いまたは代位弁済をした場合には、本契約に基づく賃借人の賃貸人に対する賃料等の支払債務は、立替払いまたは代位弁済をした時点ではなく、賃借人が保証会社に対して求償債務を履行した時点をもって、履行されたものとみなす。

第23条（反社会的勢力の排除）

- 1 賃貸人および賃借人は、それぞれ相手方に対して、次の各号に定める事項を確約する。
 - ① 自らが、暴力団、暴力団関係企業、総会屋もしくはこれらに準ずる者またはその構成員（以下これらを総称して「反社会的勢力」という。）ではないこと。
 - ② 自らの業務を執行する社員、取締役、執行役またはこれらに準ずる者（以下これらを総称して「役員」という。）が反社会的勢力ではないこと。

[普通建物賃貸借契約書]

- ③ 反社会的勢力に自らの名義を利用して、本契約を締結するものでないこと。
- ④ 自らまたは第三者を利用して、次に定める行為をしないこと。
 - ア 相手方に対する脅迫的な言動または暴力を用いる行為。
 - イ 偽計または威力を用いて相手方の業務を妨害し、または信用を毀損する行為。
- 2 賃借人は、本物件の使用にあたり、次の各号に定める行為を行ってはならない。
 - ① 本物件を反社会的勢力の事務所その他の活動の拠点に供すること。
 - ② 本物件または本物件の周辺において、著しく粗野もしくは乱暴な言動を行い、または威勢を示すことによって、付近の住民または通行人に不安を覚えさせること。
 - ③ 本物件に反社会的勢力を居住させ、または反復継続して反社会的勢力を出入りさせること。
- 3 賃貸人または賃借人の一方について、次の各号に定める事項が生じた場合には、その相手方は、何らの催告も要せずして本契約を解除することができる。
 - ① 第1項の確約に反する事実が判明した場合。
 - ② 本契約締結後に、自らまたは役員が反社会的勢力に該当した場合。
- 4 賃貸人は、賃借人が第2項に定める行為を行った場合は、何ら催告することなく、本契約を解除することができる。

第24条（準拠法および日本文による契約）

本契約は、日本文の契約書にて締結するものとし、日本法の適用を受け、かつ日本法によって解釈されるものとする。

第25条（合意管轄）

本契約に関する紛争については、標記（R）に定める裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とする。

第26条（信義則）

本契約に定めのない事項については、賃貸人および賃借人が協議のうえ、信義に従い誠実に処理するものとする。

第27条（特約事項）

本契約において特約事項を定めた場合には、特約事項の定めが〈条文〉に優先して適用されるものとする。ただし、特約事項において使用する用語の定義は、〈条文〉の定めに従う。

以下余白

— 原状回復要項 —

賃借人が建物を明け渡す際に建物賃貸借契約(以下「原契約」といいます。)の定めに基づき負担する原状回復義務については、原則として以下の基準に従って行うものとします。

【1. 原状回復の手続】

①賃貸人または賃貸人の指定する者が、賃借物件(以下「貸室」といいます。)の明渡し時に、賃借人立会いのもとに貸室内を点検および確認のうえ、後日、原状回復の範囲および項目を確定致します。ただし、貸室の明渡し時に、賃貸人が正当と認める事由なく賃借人が立ち会わない場合には、賃貸人は、貸室内を点検および確認のうえ、原状回復の範囲および項目を確定することができ、これに対して賃借人は異議を述べることはできないものとします。

②原状回復作業は、賃借人の負担により、賃貸人または賃貸人の指定する業者がおこないます。

【2. 室内清掃費用について】

室内清掃(カーペット、壁、天井、建具および設備機器を含む。)は、賃借人または入居者の使用状況や清掃状況にかかわらず、貸室の明渡し後、賃貸人にて行い、その費用は以下のとおり賃借人にご負担いただきます。

【負担基準:専有面積×1,000円/m²(税別)】

※専有面積が35m²未満の場合は、35,000円(税別)

【3. 貸室の状態により賃借人にご負担いただく原状回復の範囲とその例】

貸室内での次のような事例については、賃借人のご負担で修復していただくこととなります。

①賃借人または入居者が、故意、過失または管理不十分等により貸室に損傷または汚損を与えた場合。

- 【例】
- カーペット、クッションフロアー、フローリングまたは畳に、煙草等により焼け焦げ跡を付けた場合。
 - カーペット、クッションフロアー、フローリングまたは畳に、飲食物等をこぼし、その後の手入れ不足によりカビやシミが生じた場合。
 - 結露を放置していたり、室内換気が不十分であったりしたためにクロス等にカビが生じた場合。
 - サッシの結露水を放置していたため、カーペットまたはクロス等にカビや染みが付いたり、サッシ枠のペンキが剥がれたりした場合。
 - 壁または建具等に釘を打ったり、フック等を取り付けたりし、跡が残った場合。ただし、下地ボードの張替えは不要な程度のものを除く。
 - 壁または換等に落書きをした場合。
 - 障子または襖を破った場合。
 - 建具または木枠等に、物等をぶつけるなどして傷を付けたり、ペンキを剥がしたりした場合。
 - 賃借人が通常の清掃を怠ったために生じた汚損(その汚損を除去するための清掃費用)。

②賃借人または入居者が、故意、過失または管理不十分等により貸室の付帯設備または付帯機器に損傷を与えたり、故障、汚損、または一部もしくは全部を紛失した場合。

- 【例】
- フィルター詰まりによる空調機、洗濯機または乾燥機等の故障。
 - パーナーキャップ、グリルハンドル、防水パン継手、空調機リモコン、スリーブキャップまたはトイレトーパーホルダー等の破損または紛失。
 - 照明器具の取付けによる引っ掛けシーリングの取外しまたは紛失。
 - クローク等の棚板の破損または紛失。
 - コンセント、電話またはテレビアウトレット等のカバーの破損または紛失。
 - 網戸の破損。
 - ご契約時にお渡しした鍵を紛失した場合の、シリンダー錠および鍵の交換。
 - 喫煙等によりクロス等がヤニで変色したり匂いが付着したりしている場合。

③賃貸人の承認を得て、賃借人または入居者が、貸室に付帯設備または付帯機器を設置したために、原状変更が生じた場合(原契約により、賃貸人の承諾を得ない原状の変更は禁止されています)。

- 【例】
- ピクチャーレールの取付けまたは取外しの跡が残った場合。
 - トイレのウォシュレットの取付けまたは取外しの跡が残った場合。
 - 電話回線の取付け、増設または取外しの跡が残った場合。
 - 電気設備の取付け、増設または取外しの跡が残った場合。
 - 空調機の取付け、増設、または取外しの跡が残った場合。
 - 露出した状態での電話回線の増設または取外しの跡が残った場合。ただし、露出していない増設回線も撤去することを要します。

④ペットによる損傷および損耗について

A 建物賃貸借契約においてペット飼育を許可している場合

明渡し時に本物件についてペットによる損傷と賃貸人が判断した場合には、賃借人にはその損害修復費用をご負担いただきます。解約等に伴う本物件明渡しの際には、賃借人の負担で専門業者による消毒およびハウスクリーニングを行い、ペットの飼育による損傷(傷、汚れ、臭い等)があった場合には、賃借人の負担にて原状に回復していただきます。ハウスクリーニングで汚臭が取れない場合には、カーペットおよびクロスの張替えならびにフローリングの補修費用をご負担いただきます。

B 建物賃貸借契約においてペット飼育を禁止しているが、それに違反してペットを飼育した場合

賃借人は、原状回復にあたり、カーペット、フローリングおよびクロスの全面張替費用、ペットによる損傷復旧費用ならびに消毒および消臭に要する費用を全額負担しなければならず、入居後の経過年数による減価償却も考慮しません。

【4. 原状回復の修理範囲の基準】

原状回復は下記表に基づきおこない、その費用を賃借人にご負担していただきます。

項目	修理種別	損傷例と修理内容	修理基準(単位)
床	1. カーペットおよび畳	傷、汚れまたは焦げ跡等による張替え	1室
	2. クッションフロアー		
	3. フローリング	傷、汚れまたは焦げ跡等による張替えおよび補修	原則は部分張替えまたは補修(毀損等が複数箇所の場合は1室単位)
	4. タイルおよび石	傷または汚れその他による張替え	1室(状況や資材により部分張替え可)
天井・壁	5. クロス	傷、汚れまたはタバコのヤニ等による張替え	1室(状況や資材により一面張替え可)
	6. 杉柵ボード		1室(状況や資材により部分張替え可)
	7. タイル		1室(状況や資材により部分張替え可)
建具	8. 網戸	破れまたは汚れ等による張(取)替え	1枚
	9. 金属および木製建具 扉および枠	傷、汚れまたは破損等による取替え ペンキ塗替え	原則は模様あわせ・色あわせが必要な最小施工単位一式(状況や資材により、部分取替えおよび塗替え可)
	10. 障子および襖	張替え	1室(状況や資材により部分張替え可)
設備・備品	原則として不良箇所の修理または部品交換、ただし、部資材の製造中止等により同一品の入手が困難な場合は同等品、または特注品にて対応する必要があります。その場合には、それに付随する工事が発生する場合があります。		

特例: 1. 2. 4. 5. 6. 7. 10. の修理については、その性質上1室単位の修理が原則ですが、部分的で軽微な傷または汚れと賃借人が判断した場合には、当該部分補修に見合う原状回復費用を賃借人からいただき、その部分のみを修理する場合があります。

【5. 賃借人の負担する原状回復費用の計算方法】

賃借人または入居者の故意、過失または善管注意義務違反等によって、壁、天井のクロス、床のカーペットまたはクッションフロアー等に汚れ破損等があり、張替えが必要となった場合は、以下の計算式に基づく割合によりご負担いただきます。なお、一部の面に汚れまたは破損等があった場合にも、その性質上、原則として1室単位での張替えとなります。ただし、汚れまたは破損の度合いに応じて、負担費用が増減額される場合もあります。

【計算式】

①原状回復費用(資材および工事費用)の額は、退去時の見積額を基準とします。

②上記原状回復費用を、下記の割合で負担します。グラフも参照して下さい。

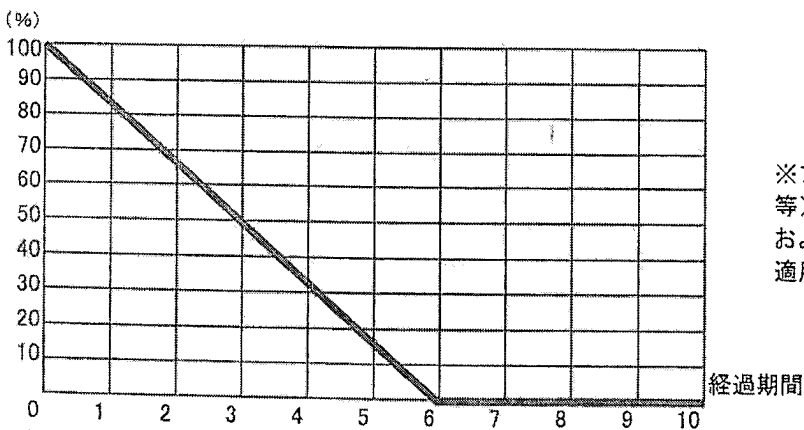
(1)前回の張替えからの経過期間が

72か月以下の場合： 賃借人負担分 = (原状回復費用 - 1円) × {経過期間(月数) × 約1.38%}

(2)前回の張替えからの経過期間が

72か月を超えた場合： 賃借人負担分 = 原状回復費用 - 1円

上記いずれの場合も、賃借人負担分 = 原状回復費用 - 上記の賃借人負担分となります。



※フローリング、建具(扉および柱等)、畳表、襖、障子、網戸、ボードおよび鍵等の補修および交換には適用しません。

- ※ 賃借人の負担割合は、最低負担割合である1円になるまで、1か月経過につき約1.38%毎の下落となります。
- ※ 経過年数を超えた設備等であっても、賃借人は善良な管理者として注意を払って使用する義務を負っています。
- ※ 経過年数を超えた設備等であっても、継続して賃貸住宅の設備等として使用可能な場合に、賃借人または入居者が故意または過失により設備等を破損し、使用不能としてしまった場合には、賃貸住宅の設備等として本来機能していた状態まで戻すための費用(例:賃借人が故意に行った落書きを消すための費用)などについては、賃借人にご負担いただきます。

以上

[Ordinary Building Lease Agreement]

The Lessor, Eiichi Inoue, Kosuke Inoue ("Lessor" hereafter), and the Lessee, State Of Chile, Representing By The Ambassador Of Chile To Japan ("Lessee" hereafter) mutually agree to conclude this building lease agreement ("Agreement" hereinafter), as follows:

<Schedule>

(A)	Name of premises	MINAMI AZABU PROJECT	
	Address of premises	[REDACTED]	
	Structure and size	RC/Wooden Electroplated Coatings of Alloy Steel roofing Floors above ground: 3 Floors under ground: None	
	Area for lease	356.02 m ² (107.69 Tsubo)	
	Fixture & equipment	Air conditioner, Hot water system, Oven, Gas range, Microwave oven, Dish washer, Refrigerator, Disposer, Washer, Dryer, Parking lot for two cars, CATV, A set of curtains,	
(B)	Term	From 1 st August, 2016 (Delivery date) To 31 st July, 2019	
(C)	Security deposit	Equivalent to 2 months rent ¥4,200,000.-	
(D)	Key money	None	
(E)	Renewal fee	None	
(F)	Depreciation fee	None	
(G)	Rents	Monthly rent	¥2,100,000.- (no consumption tax)
(H)		Maintenance fee	None
(I)		Parking lot fee	Included in rent for two cars
(J)		Others	None
Monthly payment total		※ ¥2,100,000.-	
(K)	Method of payment of Rents	<p>Must be paid by either of the following methods:</p> <ol style="list-style-type: none"> Bank transfer (automatic debiting) by collection agency designated by the Lessor; provided, however, that if the transfer is not made on the designated day, the relevant Rents must be paid as follows: Direct payment of the Rents for the next month into the following account on or before the last day of each month (or, if the last day falls on a Saturday, Sunday, or bank holiday, on or before the preceding business day); provided, however, that bank transfer fees shall be borne by the Lessee. 	
(L)	Name of tenant	Relation to the head of the family	Date of birth
	Patricio Torres	House Holder	[REDACTED]
(M)	Purpose of use	Official Residence of the Chilean Ambassador in Japan	
(N)	Deadline for notification by Lessee in case of nonrenewal (Article 3)	2 months prior to expiration of Term	
(O)	Prior notice period required for cancellation by Lessee (Article 14)	2 months	
(P)	Provision of joint surety (Article 21)	No	
(Q)	Use of guaranty company (Article 22)	No	
	Name of guaranty company	-	
(R)	Agreed court of exclusive jurisdiction	Tokyo District Court	

< Special Provisions >

1. Notwithstanding the provisions of Schedule (K), the Lessee shall remit rent for 1st of August, 2016 to 31st of July, 2017 in advance to the account designated by the Lessor, not later than the contract start date. However, in the case of the Lessee cancel the Agreement before the termination date of the agreement term specified, the Lessor shall pay back the excess rent that the Lessee has already paid. The method of payment from 1st of August, 2017 is described in the Schedule (K)
2. The parking fee for two spaces shall be included in the monthly rent specified in Schedule (G). The location of the parking space shall be designated by the Lessor.
3. If this Agreement is terminated by the Lessee less than one year from the commencement date of the contract term specified in Schedule (B), the Lessee shall pay a penalty of one-month's rent to the Lessor.
4. All monthly expenses for Cable TV and other cable broadcasting and communication services, including the initial subscription charges, cost of installation on the Premises, and basic charges, etc., shall be paid directly by the Lessee or the resident upon billing by the relevant organizations, separately from the specified rent.
5. Notwithstanding the Special Provisions 3, the Lessor and the Lessee shall agree that the penalty of one-month's rent would not be applied if this Agreement is terminated by the Lessee in the event of the severance of Diplomatic Relations between the State of Chile and the State of Japan.
6. All monthly charges, including the basic charges for the security system (SECOM), shall be paid by the Lessor.
7. The Lessee and the Resident shall acknowledge that in lodging or subleasing the property it is not permitted to list the property online for mediators to recruit for temporary tenants or any other recruiting conducts like this (hereinafter called the "Homestay Recruitment Conduct").
8. Paragraph 2 of Article 2 shall be deleted.
9. Paragraph 1 of Article 3 shall be replaced as follows.

"This Agreement shall renew for an additional three-year period starting from the day subsequent to the expiration of the Term, unless either the Lessee informs the Lessor of his/her intent to terminate this Agreement on the expiration of the Term by written notice by the deadline set forth in the Schedule (N), or the Lessor informs the Lessee of his/her intent not to renew this Agreement with a just cause no later than six (6) months prior to the expiration of the Term. This provision shall apply to any and all subsequent renewals; provided, however, that the Lessor and the Lessee may determine the new rent after mutual consultations."
10. Notwithstanding the provisions of this Agreement, the Lessor acknowledges and accepts that the Resident may be changed during the term of this Agreement with written application in advance. The new resident shall comply Original agreement and the Lessee observe and cause the new resident, management regulations and the detailed rules.
11. Following Paragraph 3 of Article 9, the Lessor agrees that the Lessee install the flagpole and Chilean coat (hereinafter referred to as the "renovation") in this premises.
12. The Lessor and the Lessee shall acknowledge as follows for this renovation.
 - ① Following Paragraph 2 of Article 16, the Lessee shall not demand that the Lessor shall buy any installed facility, equipment, furniture and any other fixture even though they are installed upon the consent of the Lessor.
 - ② The Lessor shall not be responsible for this renovation.

- ③ In the event that this Agreement is terminated due to any reason, the Lessee and the tenant shall restore the Premises to the original state.
13. Notwithstanding the provisions of Paragraph 4 of Article 12, the Lessor shall allow the Lessee to bring musical instruments onto the Premises and play them on condition that the Lessee shall not cause any inconvenience to the neighbors by paying due consideration to the time of day and volume of the instrument. If any complaints are brought by neighbors, the Lessee shall respond to them in good faith and resolve the problem.
14. Notwithstanding the provisions of Paragraph 5 of Article 12, the Lessor shall allow the Lessee or the resident to keep pet(s). The Lessee shall obtain advanced written consent from the Lessor if he wishes to keep a pet(s), and should there be any complaint on pet(s), the Lessee shall be responsible for setting them. Furthermore, the Lessee shall be liable for any and all damages to said premises done by the Lessee's pet(s) in the Lessee's judgement at the time of moveout.
15. An English translation of this Agreement shall be attached hereto. The Japanese text shall prevail in any instance of doubt concerning the interpretation of this Agreement.

Remainder of This Page Intentionally Left Blank

<Articles>

Article 1: (Premises for Lease)

The Lessor shall lease the premises as described in the Schedule (A) (hereinafter "Premises"), and the Lessee shall rent the Premises.

Article 2: (Term)

1. The term of this Agreement ("Term" hereinafter) shall be as set forth in the Schedule (B).
2. After this Agreement is signed, the Lessee may cancel this Agreement on or before the day immediately preceding the commencement date of the Term by paying in penalty to the Lessor the equivalent of Rents for one (1) month, as set forth in Article 5, Paragraph 1. In such event, the Lessor shall promptly return the Rents already received, the Security Deposit, and key money to the Lessee, but without interest.

Article 3: (Renewal)

1. This Agreement shall renew for an additional two-year period starting from the day subsequent to the expiration of the Term, unless either the Lessee informs the Lessor of his/her intent to terminate this Agreement on the expiration of the Term by written notice by the deadline set forth in the Schedule (N), or the Lessor informs the Lessee of his/her intent not to renew this Agreement with a just cause no later than six (6) months prior to the expiration of the Term. This provision shall apply to any and all subsequent renewals; provided, however, that the Lessor and the Lessee may determine the new rent after mutual consultations.
2. If this Agreement is renewed, the Lessee shall pay the renewal fee specified in the Schedule (E) to the Lessor by the expiration date of the Term. The same provision shall apply to any subsequent renewal hereof.

Article 4: (Purpose of Use)

1. The Lessee shall not permit any person to use the Premises or its common areas other than the tenant listed in the Schedule (L).
2. Neither the Lessee nor the tenant may use the Premises for any purpose other than that specified in the Schedule (M).

Article 5: (Rents)

1. The rent, maintenance fee and other expenses (hereinafter collectively, "Rents") are as set forth under the Schedule (G), (H), (I) and (J), and the method of payment is described in the Schedule (K), provided, however, that Rents for a period of less than one full month shall be calculated on a daily basis, and fractions of less than one yen resulting from such calculations shall be rounded down.
2. Either the Lessor or Lessee may request revision of Rents through mutual consultations if taxes, dues, or other costs for the land and the building change or in case of changes in economic conditions, including but not limited to inflation.
3. Should the Lessee fail to pay the Rents by the date due, the Lessee shall pay to the Lessor in penalty, in addition to the overdue Rents, interest computed at the annual rate of 14% for the period from the day following the due date through the date the payment is actually made.
4. Receipt of the bank transfer or entry in the deposit passbook at the payment by the method stipulated in the Schedule (K) shall be regarded as receipt of payment of the Rents.

Article 6: (Charges)

The Lessee or tenant of the Premises shall pay, in addition to the Rents stipulated in the preceding article, basic fees and usage fees for electricity, gas, water supply and drainage, telephone, and pay TV channels, etc. (including consumption tax) directly to the related organization or to the property management company respectively upon their request.

Article 7: (Security Deposit)

1. At the time of the conclusion of this Agreement, the Lessee shall deposit with the Lessor the amount described in the Schedule (C) as a Security Deposit; provided, however, a Security Deposit shall not bear any interest.
2. Upon the termination of this Agreement and after the Lessee completes the vacation of the Premises, the Lessor shall return the Security Deposit to the Lessee; provided, however, that if liabilities of the Lessee remain unpaid, the Lessor may appropriate the Security Deposit to discharge the liabilities at his (her) sole discretion.
3. During the Term, the Lessee shall not appropriate the Security Deposit for the purpose of discharging liabilities such as rent or any other liabilities of the Lessee arising from this Agreement.
4. The Lessee shall not transfer the right for the Security Deposit to any third party nor create any security right regarding the Security Deposit.
5. In the event that the rent is increased, the Security Deposit shall increase by the same percentage, and the Lessee shall immediately provide the additional Security Deposit to the Lessor.

Article 8: (Payment Name)

All the obligations of the Lessee arising hereunder, including rent, shall be paid by the Lessee under its name and may not be paid under the name of any other person, unless the Lessor provides the Lessee with prior written approval to the contrary.

Article 9: (Lessee's Duty of Care and Prohibition of Alteration)

1. The Lessee and the tenant shall use the Premises and its common areas with the due care of a good resident.
2. The Lessee and the tenant shall not use dangerous flammables nor conduct any dangerous activities utilizing such materials inside and outside the Premises and its common areas.
3. The Lessee and the tenant shall not perform rebuilding, renovations, remodeling or any other alterations to the original state of the Premises and its common areas without obtaining the prior written consent of the Lessor.

Articles 10: (Repairs)

1. If there is any need for repair to maintain and preserve the Premises and its annexed facilities, the Lessee shall promptly inform the Lessor thereof.
2. The Lessor shall be responsible for repairs of the Premises and its annexed facilities unless the cause for repair is due to the negligence or misconduct of the Lessee or tenant; provided, however, that the Lessee shall bear the expense of small repairs as a result of ordinary wear and tear due to daily use such as the replacement of electric bulbs, fluorescent lights, cartridges of water purifier, etc.

Article 11: (Compensation for Damage)

The Lessee shall be responsible to the Lessor for compensation of damages to the Premises and its

annexed facilities due to willful misconduct or negligence of the Lessee or tenant.

Article 12: (Prohibitions)

The Lessee and the tenant shall not conduct any of the following actions;

- ① transfer the right of lease for all or part of the Premises to any third party; sublease all or part of the Premises to any third party; create any security rights to all or part of the Premises for the benefit of any third party; or commit any other actions in connection with all or part of the Premises potentially implying a significant change in the status of the Lessee;
- ② without the prior written consent of the Lessor, allow any third party other than the tenant to live within the Premises whether under lease, on loan, by subcontract, or otherwise; mount the nameplate of any party other than the tenant; or install a telephone or other communication means under the name of any party other than the tenant;
- ③ make copy of the key to the Premises without a consent of the Lessor, or install a lock system, whose key or combination is not in the possession of the Lessor, in and out of the Premises;
- ④ play the piano or any other musical instrument within the Premises or its common areas;
- ⑤ bring, keep, or feed a pet or other animal or commit an act similar to the foregoing within the Premises or its common areas;
- ⑥ acts that cause danger or annoyance to the neighborhood, or acts that are detrimental to the maintenance of the Property, including, but not limited to, the bringing in of a piano or other heavy article;
- ⑦ do any act which violates the rules for using the Premises and parking lots; and
- ⑧ do any other act which violates any provision of this Agreement.

Article 13: (Duty of Notice)

1. The Lessee may not change the tenant set forth in the Schedule (L) without the Lessor's approval of the Lessee's written application to do so.
2. The Lessee shall give the Lessor a prior written notice in the event neither the Lessee nor tenant stays in the Premises for a long time.
3. When the property management company or any person specifically appointed by the Lessor issues notifications regarding periodic inspections, repairs, cleaning, or any other matters regarding the Premises and its annexed facilities, the Lessee or tenant must notify the Lessor of the content of such notice.

Article 14: (Termination by the Lessee)

1. Even during the Term, the Lessee may terminate this Agreement by issuing advance notice to the Lessor in the written form which is designated by the Lessor and specifies the date of termination, before the start of the prior notice period set forth in the Schedule (O). In this case, this Agreement shall terminate upon the expiration of the prior notice period.
2. Should the Lessee complete procedures for vacating the Premises in accordance with the provisions hereof before the expiration of the prior notice period set forth in the preceding paragraph, this Agreement shall terminate upon the Lessee vacating the Premises; however, the Lessee shall still owe to the Lessor the amount equivalent to the Rents for the period up to the expiration of the prior notice period.
3. Notice to terminate this Agreement by the Lessee shall not be withdrawn nor cancelled without a written approval of the Lessor.

Article 15: (Termination by the Lessor)

The Lessor may terminate this Agreement forthwith in the event of any of the following:

- ① the Lessee fails to pay the Rents despite receipt of demand from the Lessor following the Lessee's failure to pay the Rents by the date due;
- ② the Lessee or tenant takes any action detrimental to the Lessor's reputation;
- ③ the Lessee has died or dissolved; cause for commencement of bankruptcy, civil rehabilitation, corporate reorganization, special liquidation, or guardianship for the Lessee or tenant arises; or the Lessee or tenant is arrested by the police or indicted on criminal charges;
- ④ the Lessee or tenant violates any provisions of this Agreement, other related agreement, or memorandum;
- ⑤ the Lessee fails to promptly provide new Joint Surety despite request to do so from the Lessor under Article 21, Paragraph 8;
- ⑥ the application for entering this Agreement or this Agreement is filled with an entry which is different from true fact;
- ⑦ the Lessee or tenant violates any provision of Article 12; and
- ⑧ any cause arises comparable to any of the causes specified in the preceding items.

Article 16: (Vacation of the Premises)

1. In the event that this Agreement is terminated due to expiration of the lease period, termination, cancellation or any other valid cause, the Lessee and the tenant shall promptly vacate the Premises at their own expense, and shall restore the Premises to the original state through repair and cleaning in accordance with the *Guidelines for Restoration* attached hereto.
2. At the time of vacation, the Lessee shall not claim any moving fees or expenses to the Lessor. The Lessee shall not demand that the Lessor shall buy any installed facility, equipment, furniture and any other fixture even though they are installed upon the consent of the Lessor.
3. Should the Lessee or tenant fail to remove any belongings despite the termination of this Agreement, he (she) shall be deemed to have relinquished ownership of such belongings. In this case, the Lessor may dispose of such belongings and may request from the Lessee reimbursement for the cost of such disposal. Should the Lessee refuse to reimburse the Lessor for such expenses, the Lessor shall be entitled to deduct an amount equivalent to such expenses from the Security Deposit.
4. Regardless of reason, should the Lessee or tenant fail to vacate the Premises on or before the date of termination of this Agreement, the Lessee shall pay in penalty to the Lessor an amount equivalent to two (2) times the Rents for the period from the day following the Agreement termination date through the day on which the Lessee or tenant completes procedures for vacating the Premises. Such penalty shall be calculated based on the Rents for the last month of the Term during which this Agreement terminates.
5. The provisions in the preceding paragraph shall not release the liabilities of the Lessee to compensate for the damages incurred by the Lessor due to the failure of the Lessee or tenant to vacate from the Premises.

Article 17: (Reorganizations)

If the Lessee is a legal entity and undergoes reorganization such as change from *Kabushiki Kaisha* to *Godo Kaisha* or undergoes a change in company name, the Lessee shall submit written notification of such change to the Lessor, together with documented evidence thereof.

Article 18: (Entering the Premises for Inspection)

1. The Lessor, his/her employee, or any person specifically appointed by the Lessor may enter the Premises when necessary for the purposes of building management, including, but not limited to, inspections, repairs, and cleaning of the Premises, annexed facilities, or common areas. The Lessee and the tenant agree to cooperate with the Lessor in granting entry to the Premises; provided, however, that the Lessor, his/her employee or any person specifically appointed by the Lessor may enter the Premises without such cooperation in the event of emergencies such as fire, water leakage, burglary, or crime, in which case the Lessor shall provide a report to the Lessee or tenant promptly after entering the Premises.
2. If the Lessor is unable to perform inspections on or repairs to the Premises, annexed facilities, or common areas due to failure by the Lessee or tenant to cooperate in granting entry as set forth in the preceding paragraph, regardless of reason, and such absence of cooperation later results in damage to or defect in the Premises, annexed facilities, or common areas, the Lessor shall assume no liability for such damage or defect. Additionally, the Lessee in such cases shall bear liability for all costs to repair such damage or defect.
3. Following notice of termination of this Agreement by the Lessee, the Lessor or any person specifically appointed by the Lessor may enter the Premises with the prior approval of the Lessee for the purpose of showing the Premises to prospective tenants or other third parties.

Article 19: (Extinction of the Agreement)

1. This Agreement shall cease to exist in the event the Premises become unavailable for use due to gross damage or destruction caused by fire, earthquake, or other acts of God, in which case the Lessor shall return forthwith to the Lessee the Security Deposit and any unexpired prepaid rent.
2. In the event this Agreement ceases to exist under the preceding paragraph, the Lessor shall not be responsible to provide any compensation to the Lessee.

Article 20: (Tax and Insurance)

1. The Lessor shall be responsible for public taxes and duties and fire insurance for the Premises.
2. The Lessee shall maintain a comprehensive housing insurance, the content of which covers the losses and the damages suffered by the Lessor or the third party due to the negligence of the Lessee, during the Term; provided that the Lessee may have the tenant maintain such insurance instead of the Lessee.

Article 21 (Joint Surety; if "Yes" is selected in the Schedule (P))

1. This Agreement shall become valid, provided that a third party (hereinafter the "Joint Surety") agreeable to the Lessor guaranties jointly and severally with the Lessee in writing the full performance of any and all the Lessee's obligations to the Lessor under the Agreement.
2. The Joint Surety shall be jointly and severally liable for performing all of the Lessee's obligations under this Agreement.
3. If this Agreement is renewed, whether by mutual agreement or automatically under Article 3, the Joint Surety under the renewed agreement shall assume the same obligations as set forth in the preceding paragraph. The Lessor and the Lessee acknowledge that the Lessor has no obligation to notify the Joint Surety of such renewal.
4. The Lessee hereby agrees in advance to delegate to the Joint Surety upon the conclusion of this Agreement the power to receive the Lessor's notice to cancel this Agreement, cause the Premises to be vacated, and perform any other actions related thereto in any of the events described below, and the Joint Surety accepts such delegation. In such cases, as to the exercise of the Power for Vacation by the Joint Surety, the Lessee shall not make any claims against, nor demand penalties

from, the Joint Surety, the Lessor, or other related parties.

- ① The Lessor judges that the fiduciary relationship (“Shinrai Kankoi”) has been destroyed by the Lessee, Lessee fails to pay Rents for not less than three months or because of any other reason;
 - ② The Lessee’s whereabouts become unknown and two months elapse without any notice to the Lessor; or
 - ③ The Lessee is unable to fulfill Lessee’s obligations under this Agreement due to circumstances such as death, bankruptcy or other causes of the Lessee.
5. The Lessee may not revoke the authorization granted to the Joint Surety under the preceding paragraph of this article during the term of this Agreement.
 6. In the event of any change in the Lessee’s representative, the Lessee agrees to provide immediate written notice to the Lessor, together with documented evidence thereof.
 7. The Lessee shall provide immediate written notice to the Lessor in the event of the death or dissolution of the Joint Surety or if there arises cause for commencement of bankruptcy, civil rehabilitation, corporate reorganization, special liquidation, or guardianship affecting the Joint Surety, arrest by the police or criminal indictment of the Joint Surety, attachment, provisional attachment, or provisional disposition affecting the Joint Surety, or any other event rendering the Joint Surety unqualified to act as Joint Surety or rendering it necessary to replace the Joint Surety.
 8. Upon the occurrence of any of the events described in Paragraph 6 or the preceding paragraph, the Lessor may request that the Lessee provide a Joint Surety acceptable to the Lessor.
 9. Any new Joint Surety provided under the preceding paragraph shall also be authorized and obligated in accordance with Paragraph 4 of this article.

Article 22: (Guaranty Company; if “Yes” is selected in the Schedule (Q))

1. The Lessee shall consign to the party specified in the Schedule (Q) (“Guaranty Company” hereinafter) a guaranty for payment of the Rents and other monetary obligations owed by the Lessee to the Lessor as stipulated in the guaranty consignment agreement executed by and between the Lessee and the Guaranty Company (“Guaranty Consignment Agreement” hereinafter).
2. This Agreement shall become valid upon the effective acceptance by the Guaranty Company of the guaranty consigned by the Lessee and upon the effective execution of Guaranty Consignment Agreement between the Guaranty Company and the Lessor.
3. Notwithstanding the terms of Article 7, Paragraph 4, the Lessor consents to the establishment by the Lessee, on behalf of the Guaranty Company, of rights of pledge, assignment security rights, or other security rights stipulated in the Lease Guaranty Agreement by and between the Lessor and the Guaranty Company (hereinafter the “Lease Guaranty Agreement”) with respect to the right of the Lessee to claim a refund of the security deposit from the Lessor.
4. The terms of the preceding paragraph shall not apply to the Guaranty Company.
5. In the event of a conflict between the terms of this article and the terms of the Lease Guaranty Agreement or the Guaranty Consignment Agreement, the terms of the Lease Guaranty Agreement or Guaranty Consignment Agreement shall prevail.
6. If the Guaranty Company makes payment or reimbursement to the Lessor in subrogation of the Lessee, the Lessee’s obligation to pay the Rents to the Lessor under this Agreement shall be deemed discharged when the Lessee fulfills indemnification as demanded by the Guaranty Company, not when such subrogation occurs.

Article 23: (Duty to avoid association with anti-social elements)

1. The Lessor and Lessee each pledge the following to the other party:
 - ① It is not a member or an associate of an organized crime group (*boryokudan*) or a company associated with organized crime groups or individuals or groups that engage in fixing or blackmail at stockholders' meetings (*sōkaiya*) (hereafter, "anti-social elements").
 - ② Its employees, directors, managers, or other persons with the authority to make management decisions (collectively "Officers" hereinafter) are not anti-social elements.
 - ③ It is not a proxy to anti-social elements through this agreement.
 - ④ It neither engages in nor enjoins others to engage in the following actions:
 - (a) violence or threats of violence towards another party
 - (b) actions obstructing the business activities of another party or impairing the credit of another party through force or deception
2. The Lessee shall abstain from any of the following actions in its use of the property:
 - ① Provide the property as an office or other place of activity for anti-social elements.
 - ② Disturb or cause anxiety to neighboring residents or passers-by, either within the property or in the vicinity of the property, through coarse or aggressive words or actions or displays of force.
 - ③ Allow anti-social elements to reside within the property or to repeatedly and continuously enter and exit the property.
3. Should any of the following items come to apply either to the Lessor or the lessee, the other party may choose to cancel this agreement without notifying the other party of such decision:
 - ① It is discovered that one of the parties has violated any of the terms in Paragraph 1 of this article.
 - ② Following the conclusion of the contract, the party or an officer for the party becomes an anti-social element.
4. Should the Lessee commit any of the actions specified in Paragraph 2 of this article, the Lessor shall have the right to cancel this agreement without advance notice.

Article 24: (Governing law and Agreement in Japanese)

This Agreement shall be executed in the Japanese language, governed by the laws of Japan, and interpreted in accordance with the Japanese laws.

Article 25: (Agreement on Jurisdiction)

The Lessor and the Lessee agree in advance that the court set forth in the Schedule (R) shall have exclusive jurisdiction in the first instance with respect to any disputes related to this Agreement.

Article 26: (Principle of Good Faith)

For any matters that are not provided for in this Agreement, the Lessor and the Lessee shall settle such matters by mutual consultation in good faith.

Article 27: (Special Provisions)

Should this Agreement incorporate Special Provisions, such Special Provisions shall take precedence over <Articles> in the application of the Agreement. However, the terms used in the Special Provisions shall have the same meanings as ascribed to them in <Articles>.

Remainder of This Page Intentionally Left Blank

[Ordinary Building Lease Agreement]

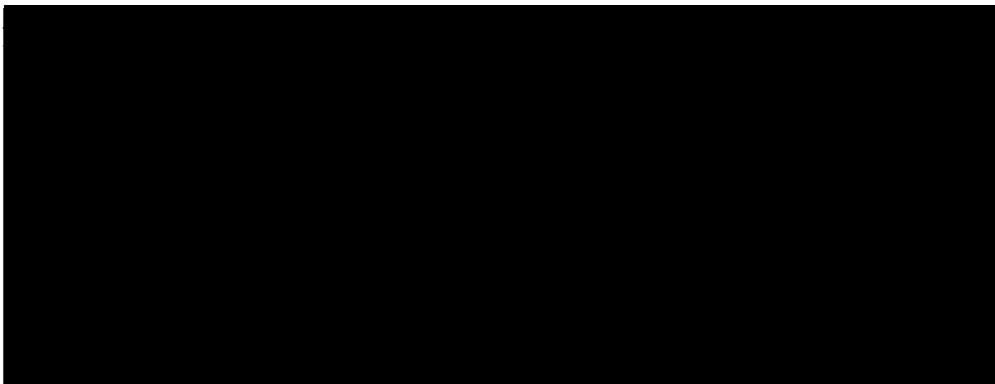
In witness whereof, the Lessor and the Lessee have duly executed this Agreement in duplicate, each retaining one copy thereof.

Date:

Lessor: Address
 Name
 Telephone
 Person in charge

Lessee: Address
 Name
 Telephone
 Person in charge

Witness:



— Guidelines For Restoration —

In general, the obligation of Restoration borne by the Lessee upon the vacation of the premises in accordance with The Building Lease Agreement (“Lease Agreement”) shall be undertaken in compliance with the following principles.

[1. Restoration Procedure]

- ① When the Lessee vacates the leased premises (“Premises”), the Lessor or a person designated by the Lessor shall, in the presence of the Lessee, examine and confirm the condition of the Premises. After such examination and confirmation, the Lessor or a person designated by the Lessor shall decide which item and degree should be restored. Note that, upon vacating the leased premises, if the Lessee fails to be present at the time of the inspection and confirmation of the leased premises carried out by the Lessor without cause deemed reasonable by the Lessor, the Lessor reserves the right to determine the scope of restoration, which determination shall include deciding which items need to be restored to their original condition, and against which determination the Lessee may not file any objection.
- ② The Restoration shall be performed by the Lessor or a contractor designated by the Lessor, with the expenses of the Lessee.

[2. Interior sanitation of the Premises]

Regardless of how good or clean the Lessee or tenants had kept the Premises, the Lessor shall undertake interior sanitation of the Premises (including cleaning of carpets, walls, ceilings, fixtures, and equipment) after the Lessee has vacated the Premises, and the Lessee shall bear the expenses for such cleaning.

[Standard for burden: Area of possession × 1,000 yen/m² (tax not included)]

* If the area of possession is less than 35m², the amount to be borne shall be 35,000 yen (tax not included).

[3. Scope of Lessee's Liability to Restore based on the Condition of the Premises and Concrete

Examples Thereof]

Although in no way limited to the following conditions, if any of the following conditions are discovered in the Premises, the expense to repair the same shall be borne by the Lessee.

- ① The Lessee or any other tenant, whether intentionally, negligently, due to lack of proper care, or otherwise, damages or stains the Premises.

[Examples]

- ① Burn marks from cigarettes or the like in carpets, vinyl flooring, wood flooring, or *tatami mats*.
 - ② Spills food, drinks, etc., on carpets, vinyl flooring, wood flooring, or *tatami mats* caused molds or stains without the proper care.
 - ③ Moldy wallpaper or other wall coverings due to neglect of accumulated condensation or insufficient interior ventilation.
 - ④ Moldy carpets, moldy wallpaper or other wall coverings, etc., or peeling paint due to neglect of accumulated condensation on sashes.
 - ⑤ Holes or marks caused from driving nails into, or placing hooks on a wall, fixture, or other thing. Except for the ones not necessary to change the underlying boards.
 - ⑥ Graffiti on any wall, paper sliding door (*fusuma*), etc.
 - ⑦ Tears in paper screens (*shoji*), paper sliding doors, etc.
 - ⑧ Chipped paint or other damage to fixture, wooden frames, etc., caused by a blow or otherwise.
 - ⑨ The damages caused by Lessee's negligence for ordinary cleaning. (The cost to remove such damages of cleaning.)
- ② The Lessee or any other tenant, whether intentionally, negligently, due to lack of proper care, or otherwise, damages, breaks or stains any fixtures or appliances, or any part of, or the whole of the same is missing.

[Examples]

- Malfunction of an air conditioner, washing machine, drying machine or other equipment due to a clogged filter.
 - Broken or lost burner caps, grill handles, water drain pan gaskets, remote control units for air conditioners, caps for old air conditioning ventilation holes, and toilet paper holders
 - Loss or damage of a ceiling panel or damage to a ceiling due to installation of a ceiling light.
 - Lost or damaged medicine cabinet shelves, closet shelves, etc.
 - Lost or damaged covers for electrical outlets, telephone jacks, television jacks, etc.
 - Damage to wire screens
 - Replacing the cylinder lock and key where the Lessee has lost the original key given to the Lessee by the Lessor at the time the Lease Agreement was entered into.
 - Wall paper or other fixtures tarnished by tar or absorbing tobacco odors from smoking
- ③ The Lessee or any tenant, with approval of the Lessor, changes the appliances, fixtures, or other thing in the Premises or the appliances or fixtures in it from its original condition (the Lease Agreement prohibits any such changes without the approval of the Lessor).

[Examples]

- Marks due to installing and removing picture rails
 - Marks due to installing and removing a "Wash-let" toilet system
 - Marks due to installing, enlarging and removing telephone lines
 - Marks due to installing, enlarging and removing electrical equipment
 - Marks due to installing, enlarging and removing air conditioner
 - Marks due to installing and removing additional telephone line in exposed manner.
- However, it is necessary to remove the additional latent telephone lines too.
- ④A) In cases in which the Lessee or resident is allowed, under the Original Contract, to bring a pet into or keep a pet within the Premises
- If the Lessor deems upon vacation of the Lessee from the Premises that damage to the Premises was caused by a pet, the Lessee shall bear all costs incurred to repair the damage. Upon vacation of the Lessee from the Premises due to lease termination or other reasons, a professional service company shall perform disinfection and house cleaning at the Lessee's cost. The Lessee shall restore any damage caused by a pet (e.g., scratches, stains, odors) and return damaged areas to their original state at the Lessee's own cost. If the odor persists despite such measures, the Lessee shall bear costs incurred to replace the carpeting and wall paper and/or to repair the wood flooring.
- B) In cases in which the Lessee or resident violates the prohibition under the Original Contract from bringing a pet into or keeping a pet within the Premises
- The Lessee shall bear all costs for changing all carpeting, wood flooring, and wall paper and all costs incurred for repairs of damage made by a pet or for disinfection and deodorization. In this case, depreciation based on the number of years elapsed after moving into the Premises shall not be allowed.

【 4. Restoration Standards】

Restoration shall be undertaken in accordance with the standards described in the table below, with the Restoration expenses being borne by the Lessee.

Item	Object being repaired	Type of damage and repair	Repair criteria (unit)
Floor	1. Carpet · <i>Tatami-mat</i>	New replacement due to scratch, stain, burn, etc.	Room basis
	2. Vinyl flooring		
	3. Flooring	New replacement or repair due to scratch, stain, burn, etc.	In principle, repair or replacement of the affected part (Room basis in the case of many damaged portions)
	4. Tile · stone	New replacement due to scratch, stain, etc.	Room basis (Depending on the condition and type of material or item, spot repair may be possible.)
Ceiling · Wall	5. Wall covering	New replacement due to scratch, stain, nicotine of tobacco, etc.	5. Room basis (Depending on the condition and type of material or item, repair of individual sheets may be possible.)
	6. Cedar straight grained board		6. Room basis (Depending on the condition and type of material or item, spot repair may be possible.)
	7. Tile		7. Room basis (Depending on the condition and type of material or item, spot repair may be possible.)
Fittings	8. Wire screens	New replacement due to tear, stain, etc.	Piece basis
	9. Metal or wooden fittings Doors, frames, and sashes	New replacement or repainting due to scratch, stain, damage, etc.	Minimum set of the materials and items basis which is necessary for keeping the unity of design and color (Depending on the condition and type of material or item, partial replacement and repainting may be possible.)
	10. Paper screen or sliding door	New replacement	Room basis (Depending on the condition and type of material or item, spot repair may be possible.)
Appliances and equipment	In principle, the damaged part will be replaced or repaired. However, if the materials required for repair are no longer manufactured or difficult to procure then it will be necessary to install a new unit or arrange for a custom-made part. In such case related work may be necessary.		

Special cases : As to item Nos. 1, 2, 4, 5, 6, 7, and 10, in principle, repairs will be conducted on an entire room basis as specified above. However, if in Lessor's judgment, a particular stain, or scratch is very slight and can be restored by a spot repair, Lessee will only be required to pay for the cost of such spot repair.

【 5. Calculation Method for Lessee Restoration Expenses】

If it is required to replace any fixtures in the Premises, including, but not limited to, wall or ceiling coverings, carpets, or vinyl flooring, due to the existence of a stain or other damage, caused by willfulness, negligence or breach of obligation as bona fide caretaker by the Lessee or the Tenants, the Lessee shall bear the replacement expense in accordance with the following calculation method. Even if only a part is stained or damaged, replacement shall be carried out in principle for the entire room. The replacement expenses borne by the Lessee may increase or decrease according to the extent of stain and damage

【 Calculation Method 】

1. The amount of the restoration expenses (expenses for the materials and work) shall be based on the estimate made as of the time of vacation.
2. The above-mentioned restoration expenses shall be shared in accordance with the ratio as set forth

below. Please also refer to the graph as described below.

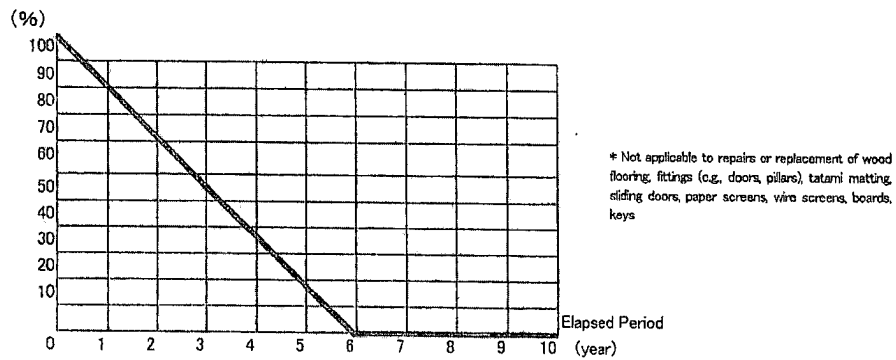
(1) If the period which elapsed after the last replacement is not more than 72 months:

Lessor's share = "restoration expenses - 1 yen" x "elapsed period (number of months)" x approximately 1.38%

(2) If the period which elapsed after the last replacement is more than 72 months:

Lessor's share = restoration expenses - 1 yen

In either of the above cases: Lessee's share = Restoration expenses - Lessor's share as set forth above



* The share of the Lessee will be reduced by approximately 1.38% per month until it reaches the minimum share of 1 yen.

* Even after the elapsed period for fixtures and equipment has reached the number of months specified above, the Lessee shall continue to use the relevant fixtures and equipment with the due care of a good, responsible resident.

* Even after the elapsed period for fixtures and equipment has reached the number of months specified above, if the Lessee damages the fixtures or equipment deliberately or through negligence while the fixtures or equipment remain usable for the purposes of leased housing, thereby rendering such fixtures and equipment no longer usable for such purpose, the Lessee shall bear all costs required to restore the relevant fixtures and equipment to their original state where the same may serve as the fixtures and equipment for leased housing (for example, cost of removing graffiti deliberately applied by the Lessee).



D I R A S A D
TRADUCCIONES

T R A D U C C I Ó N

I-385/16

CONTRATO ORDINARIO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE

El Arrendador, Eiichi Inoue, Kosuke Inoue (en adelante, "Arrendador"), y el Arrendatario, el Estado de Chile, representado por el Embajador de Chile en Japón (en adelante, Arrendatario), convienen mutuamente en celebrar este contrato de arrendamiento de inmueble (en adelante, "Contrato") conforme a lo siguiente:

RESUMEN

A) Nombre del inmueble: MINAMI AZABU PROJECT

Domicilio del inmueble: [REDACTED]

Estructura y superficie:

Hormigón armado/madera. Techo: Aleación de acero con recubrimiento de galvanoplastía.

Pisos sobre la planta baja: 3.

Pisos subterráneos: Ninguno.

Superficie en arrendamiento: 356,02 m² (107,69 Tsubo).

Accesorios y equipos: aire acondicionado, sistema de agua caliente, horno, cocina a gas, horno microondas, lavavajilla, refrigerador, eliminador de residuos, lavadora, secadora, dos estacionamientos, CATV, set de cortinas.

- // -

- B) Período de vigencia
Desde: 1 de agosto de 2016 (fecha de entrega).
Hasta: 31 de julio de 2019.
- C) Depósito de garantía: Equivalente a la renta de arrendamiento de 2 meses - ¥ 4.200.000.
- D) Derecho de arrendamiento: Ninguno.
- E) Derecho de renovación: Ninguno.
- F) Valor de depreciación: Ninguno.
- G) Renta de arrendamiento mensual: ¥ 2.100.000 (sin impuesto al consumo).
- H) Derechos de mantenimiento: Ninguno.
- I) Derecho de estacionamiento: 2 estacionamientos incluidos en la renta de arrendamiento.
- J) Otros: Nada.

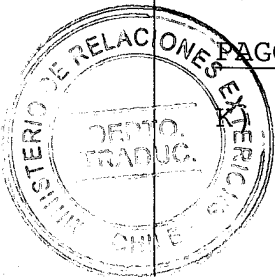
PAGO MENSUAL TOTAL: ¥ 2.100.000

Forma de pago de rentas de arrendamiento

El pago deberá efectuarse mediante cualquiera de las siguientes formas:

1. Transferencia bancaria (débito automático) a través de una agencia de cobro designada por el Arrendador; sin embargo, se estipula que si la transferencia no se realizara en la fecha fijada, las Rentas de Arrendamiento pertinentes deberán pagarse conforme a lo indicado a continuación:
2. Pago directo de las Rentas de Arrendamiento del mes siguiente a la cuenta indicada más adelante en o antes del último día de cada mes (o, si el último día fuera sábado, domingo o feriado bancario, en o antes del día hábil anterior); sin embargo, se estipula que los derechos de

- // -



- // -

transferencia bancaria deberán ser solventados por el Arrendatario.

Nombre del banco: [REDACTED]

N° de cuenta: [REDACTED]

Cuenta a nombre de: [REDACTED]

L. Nombre del ocupante: Patricio Torres.

Relación con el jefe de familia: Jefe de Familia.

Fecha de nacimiento: [REDACTED]

M. Propósito de uso: Residencia oficial del Embajador de Chile en Japón.

N. Plazo con que debe dar aviso el Arrendatario en caso de no renovación (Artículo 3): 2 meses antes del vencimiento del período de vigencia.

O) Período de aviso previo requerido para terminación por parte del Arrendatario (Artículo 14): 2 meses.

Garante solidario (Artículo 21): No.

Sociedad garante (Artículo 22): No.

Nombre de la sociedad garante: (En blanco).

R) Tribunal con jurisdicción exclusiva, según lo acordado: Corte Suprema de Japón.

DISPOSICIONES ESPECIALES

1. Sin perjuicio de lo dispuesto en el punto K) del Resumen, el Arrendatario remitirá por adelantado la Renta de Arrendamiento, comprendida entre el 1 de agosto de 2016 y el 31 de julio de 2017, a la cuenta designada por el Arrendador y en un plazo no superior a la fecha de inicio del Contrato. No obstante, en caso de que el Arrendatario rescinda el Contrato antes de su fecha de terminación, el Arrendador

- // -



- // -

reembolsará el excedente de renta que el Arrendatario haya pagado. La forma de pago a partir del 1 de agosto de 2017 se describe en el punto K) del Resumen.

2. El derecho de uso correspondiente a dos estacionamientos estará incluido en la renta de arrendamiento mensual especificada en el punto G) del Resumen. La ubicación de los estacionamientos será indicada por el Arrendador.
3. Si el Arrendatario terminara este Contrato antes de que se cumpla un año desde la fecha de inicio del período de vigencia contractual especificado en el punto B) del Resumen, deberá pagar al Arrendador una multa equivalente a la renta de arrendamiento de un mes.
4. Todos los gastos mensuales de TV Cable y demás servicios de comunicación y radiodifusión, incluidos los cargos iniciales de suscripción, el costo de instalación en el Inmueble y los cargos básicos, etc., deberán ser pagados directamente por el Arrendatario o el residente tras la facturación de las entidades pertinentes, en forma separada de la renta de arrendamiento especificada.
5. Sin perjuicio de lo dispuesto en el punto 3 de estas Disposiciones Especiales, el Arrendador y el Arrendatario deberán convenir en la no aplicación de la multa equivalente a la renta de arrendamiento de un mes si este Contrato de Arrendamiento fuera rescindido por el Arrendatario en caso de ruptura de Relaciones Diplomáticas entre el Estado de Chile y el Estado de Japón.
6. Todos los cargos mensuales, incluidos los cargos básicos por el sistema de seguridad (SECOM), serán pagados por el

- // -



- // -

Arrendador.

7. El Arrendatario y el Residente reconocen que, en cuanto a alojamiento o subarrendamiento, no está permitido publicar el inmueble en línea ni utilizar medios similares a fin de obtener arrendatarios provisionales a través de intermediarios (lo que en adelante se denomina "Alojamiento Familiar").
8. Se elimina el párrafo 2 del Artículo 2.
9. El párrafo 1 del Artículo 3 se reemplazará según se indica a continuación:

"Este Contrato se renovará por un período adicional de dos años a partir de la fecha posterior al vencimiento del Período de Vigencia, a menos que el Arrendatario informe al Arrendador su intención de rescindirlo al vencimiento del Período de Vigencia mediante aviso por escrito a más tardar dentro del plazo indicado en el punto N) del Resumen, o a menos que el Arrendador informe al Arrendatario su intención de no renovar este Contrato debido a una causa justificada a más tardar seis (6) meses antes del vencimiento del Período de Vigencia. Esta disposición regirá para todas las posteriores renovaciones; sin embargo, se estipula que el Arrendador y el Arrendatario podrán fijar la nueva Renta de Arrendamiento luego de consultas mutuas".
10. No obstante lo dispuesto en el presente Contrato, el Arrendador reconoce y acepta que el Residente podrá ser cambiado durante el Período de Vigencia del Contrato mediante solicitud enviada por anticipado y por escrito. El nuevo Residente cumplirá el Contrato Original y el Arrendatario

- // -



- // -

respetará, y hará al nuevo Residente respetar, las normas de
mantención y los reglamentos detallados.

11. Según lo estipulado en el párrafo 3 del Artículo 9, el Arrendador acepta que el Arrendatario instale el asta con la bandera y el escudo de Chile (en adelante, "Renovación") en el Inmueble.
12. El Arrendador y el Arrendatario reconocerán lo siguiente para esta renovación.
 - 1) Según lo estipulado en el párrafo 2 del Artículo 16, el Arrendatario no exigirá al Arrendador la compra de ninguna infraestructura, equipo, mueble ni ningún otro accesorio, aun cuando se instalen con el consentimiento del Arrendador.
 - 2) El Arrendador no será responsable de la renovación.
 - 3) En caso de término del Contrato por cualquier razón, el Arrendatario y el ocupante restituirán el inmueble a su estado original.
13. No obstante lo estipulado en el párrafo 4 del Artículo 12, el Arrendador permitirá al Arrendatario llevar instrumentos musicales al Inmueble y tocarlos con la condición de no provocar inconvenientes a los vecinos, prestando la debida atención al momento del día y al volumen del instrumento. Si los vecinos elevan reclamos, el Arrendatario responderá a ellos de buena fe y resolverá el problema.
14. No obstante lo estipulado en el párrafo 5 del Artículo 12, el Arrendador permitirá al Arrendatario o al Residente tener mascota(s). Si el Arrendatario desea tener mascota(s) deberá obtener un consentimiento por anticipado y por escrito del Arrendador, y de existir algún reclamo sobre la(s)



- // -

- // -

mascota(s), el Arrendatario será responsable de resolverlo. Asimismo, al momento de la mudanza el Arrendatario se hará responsable por cualquier daño al citado Inmueble causado, a juicio del Arrendatario, por su(s) mascota(s).

15. Se adjuntará una traducción de este Contrato al idioma inglés. En caso de duda en cuanto a la interpretación del presente, prevalecerá el texto en idioma japonés.

ARTÍCULOS

Artículo 1: Inmueble en arrendamiento

El Arrendador arrendará el inmueble descrito en el punto A) del Resumen (en adelante, "Inmueble"), y el Arrendatario tomará en arrendamiento dicho Inmueble.

Artículo 2: Período de vigencia

El período de vigencia de este Contrato (en adelante, "Período de Vigencia") será el indicado en el punto B) del Resumen.

2. Luego de que este Contrato sea firmado, el Arrendatario podrá rescindirlo en o antes de la fecha inmediatamente anterior a la fecha de inicio del Período de Vigencia contra el pago al Arrendador de una multa equivalente a las Rentas de Arrendamiento de un (1) mes, según lo dispuesto en el Artículo 5, párrafo 1. En ese caso, el Arrendador devolverá de inmediato al Arrendatario las Rentas de Arrendamiento ya recibidas, el Depósito de Garantía y el derecho de arrendamiento, pero sin intereses.

Artículo 3: Renovación

1. Este Contrato se renovará por un período adicional de dos

- // -



- // -

años a partir de la fecha posterior al vencimiento del Período de Vigencia, a menos que el Arrendatario informe al Arrendador su intención de rescindirlo al vencimiento del Período de Vigencia mediante aviso por escrito a más tardar dentro del plazo indicado en el punto N) del Resumen, o a menos que el Arrendador informe al Arrendatario su intención de no renovar este Contrato debido a una causa justificada a más tardar seis (6) meses antes del vencimiento del Período de Vigencia. Esta disposición regirá para todas las posteriores renovaciones; sin embargo, se estipula que el Arrendador y el Arrendatario podrán fijar la nueva Renta de Arrendamiento luego de consultas mutuas.

2. Si este Contrato se renovara, el Arrendatario deberá pagar al Arrendador el derecho de renovación que se especifica en el punto E) del Resumen a más tardar en la fecha de vencimiento del Período de Vigencia. La misma disposición regirá para cualquier posterior renovación del presente.



Artículo 4: Propósito de uso

1. El Arrendatario no permitirá que ninguna persona utilice el Inmueble o sus áreas comunes aparte del ocupante individualizado en el punto L) del Resumen.
2. Ni el Arrendatario ni el ocupante podrán hacer uso del Inmueble para algún propósito que no sea el especificado en el punto M) del Resumen.

Artículo 5: Rentas de arrendamiento

1. La renta de arrendamiento, los derechos de mantenimiento y otros gastos (en adelante denominados colectivamente "Rentas de Arrendamiento") son los que se especifican en los puntos

- // -

- // -

G), H), I) y J) del Resumen, y la forma de pago se describe en el punto K) del Resumen; sin embargo, se estipula que las Rentas de Arrendamiento correspondientes a un período menor a un mes completo se calcularán sobre una base diaria, y las fracciones de menos de un yen derivadas de ese cálculo se ajustarán al monto inferior.

2. El Arrendador o el Arrendatario podrán solicitar la revisión de las Rentas de Arrendamiento mediante consultas mutuas si los impuestos, derechos u otros costos respecto del terreno y el edificio se modificaran o en caso de cambios en las condiciones económicas, lo que incluye, entre otros, la inflación.
3. Si el Arrendatario no pagara las Rentas de Arrendamiento a más tardar en la fecha de vencimiento, deberá pagar al Arrendador como multa, además de las Rentas de Arrendamiento en mora, intereses a una tasa anual de 14% por el período comprendido entre el día posterior a la fecha de vencimiento y la fecha efectiva de pago.
4. El comprobante de transferencia bancaria o la constancia del depósito en el registro en caso de pago mediante el método indicado en el punto K) del Resumen se considerará el comprobante de pago de las Rentas de Arrendamiento.

Artículo 6: Cargos

El Arrendatario o el ocupante del Inmueble deberán pagar, además de las Rentas de Arrendamiento estipuladas en el Artículo precedente, los cargos base y los cargos por suministro de electricidad, gas, agua, alcantarillado, teléfono, televisión paga, etc., (incluido el impuesto al consumo) directamente a la respectiva entidad o a la sociedad administradora de la propiedad

- // -



- // -

tras su solicitud.

Artículo 7: Depósito de garantía

1. A la fecha de celebración de este Contrato, el Arrendatario deberá depositar a favor del Arrendador el monto especificado en el punto C) del Resumen por concepto de Depósito de Garantía; sin embargo, se estipula que el Depósito de Garantía no devengará intereses.
2. A la terminación de este Contrato y luego de que el Arrendatario complete la desocupación del Inmueble, el Arrendador devolverá el Depósito de Garantía al Arrendatario; sin embargo, se estipula que si las obligaciones del Arrendatario se mantuvieran impagas, el Arrendador podrá, a su exclusivo arbitrio, ocupar el Depósito de Garantía para saldar las obligaciones.
3. Durante el Período de Vigencia, el Arrendatario no utilizará el Depósito de Garantía para el pago de obligaciones tales como renta de arrendamiento u otros pasivos del Arrendatario derivados de este Contrato.
4. El Arrendatario no transferirá el derecho al Depósito de Garantía a ningún tercero ni constituirá ningún derecho de garantía respecto del Depósito de Garantía.
5. Si la renta de arrendamiento se incrementara, el Depósito de Garantía se incrementará en el mismo porcentaje, y el Arrendatario deberá proporcionar de inmediato al Arrendador el Depósito de Garantía adicional.

Artículo 8: Nombre bajo el cual debe efectuarse el pago

Todas las obligaciones del Arrendatario derivadas de este instrumento, incluida la Renta de Arrendamiento, deberán ser

- // -



- // -

pagadas por el Arrendatario bajo su nombre y no podrán pagarse bajo el nombre de ninguna otra persona, a menos que el Arrendador otorgue previamente por escrito su aprobación para ello al Arrendatario.

Artículo 9: Obligación del Arrendatario de adoptar precauciones y prohibición de efectuar modificaciones

1. El Arrendatario y el ocupante deberán utilizar el Inmueble y sus áreas comunes con el debido cuidado con que debe actuar un buen residente.
2. Ni el Arrendatario ni el ocupante deberán utilizar materiales peligrosos inflamables ni realizar dentro ni fuera del Inmueble ni en sus áreas comunes actividades riesgosas en que se empleen esos materiales.
3. Ni el Arrendatario ni el ocupante deberán realizar nuevas construcciones, renovaciones, remodelaciones ni otras modificaciones del estado original del Inmueble ni de sus áreas comunes sin obtener previamente el consentimiento por escrito del Arrendador.



Artículo 10: Reparaciones

1. Si se requiriera efectuar alguna reparación para mantener y conservar el Inmueble y sus instalaciones anexas, el Arrendatario deberá informar de inmediato al respecto al Arrendador.
2. El Arrendador será responsable de las reparaciones del Inmueble y de sus instalaciones anexas, a menos que la reparación deba realizarse a causa de negligencia o conducta indebida del Arrendatario o del ocupante; sin embargo, se estipula que el Arrendatario deberá solventar los gastos de

- // -

- // -

las reparaciones menores derivadas del desgaste normal por el uso cotidiano, como reemplazo de ampolletas, tubos fluorescentes, filtros de purificador de agua, etc.

Artículo 11: Indemnización por daños y perjuicios

El Arrendatario será responsable ante el Arrendador de pagar indemnización por los daños que afecten al Inmueble y a sus instalaciones anexas debido a conducta ilícita deliberada o negligencia del Arrendatario o del ocupante.

Artículo 12: Prohibiciones

Ni el Arrendatario ni el ocupante deberán realizar las siguientes acciones:

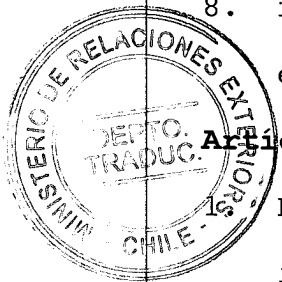
1. transferir el derecho de arrendamiento de la totalidad o parte del Inmueble a un tercero, subarrendar la totalidad o parte del Inmueble a un tercero, constituir derechos de garantía sobre la totalidad o parte del Inmueble en beneficio de algún tercero, ni incurrir en otras acciones en relación con la totalidad o parte del Inmueble que potencialmente impliquen un cambio significativo en el estatus del Arrendatario;
2. permitir, sin el previo consentimiento por escrito del Arrendador, que un tercero que no sea el ocupante viva en el Inmueble, ya sea sobre la base de un contrato de arrendamiento, préstamo, subcontrato u otro; instalar alguna placa con el nombre de una persona que no sea el ocupante, o instalar algún teléfono u otro medio de comunicación bajo el nombre de una persona que no sea el ocupante;
3. sacar copia de las llaves del Inmueble sin el consentimiento del Arrendador, ni instalar un sistema de cerradura cuya

- // -



- // -

- llave o combinación no esté en poder del Arrendador, dentro o fuera del Inmueble;
4. tocar piano o algún otro instrumento musical en el Inmueble o en las áreas comunes;
 5. ingresar, mantener o alimentar a alguna mascota u otro animal, o realizar algún acto similar dentro del Inmueble o en sus áreas comunes;
 6. realizar actos que impliquen riesgos o molestias para el vecindario, o que sean perjudiciales para el mantenimiento de la Propiedad, lo que incluye, entre otros, el hecho de ingresar un piano u otro artículo pesado;
 7. realizar cualquier acto que viole el reglamento de uso del Inmueble y de los estacionamientos, y
 8. realizar cualquier otro acto que viole alguna disposición de este Contrato.



Artículo 13: Obligación de dar aviso

- El Arrendatario no podrá reemplazar al ocupante individualizado en el punto L) del Resumen sin que el Arrendador otorgue su aprobación respecto de la solicitud por escrito del Arrendatario para tal efecto.
2. El Arrendatario deberá dar previamente aviso por escrito al Arrendador en el caso de que el Arrendatario y el ocupante se ausenten del Inmueble durante un período prolongado.
 3. Cuando la sociedad de administración de la propiedad o alguna persona específicamente designada por el Arrendador emita avisos con respecto a reparaciones, aseo, inspecciones periódicas o alguna otra materia relativa al Inmueble y sus instalaciones anexas, el Arrendatario o el ocupante deberá

- // -

- // -

notificar al Arrendador el contenido de ese aviso.

Artículo 14: Terminación por parte del Arrendatario

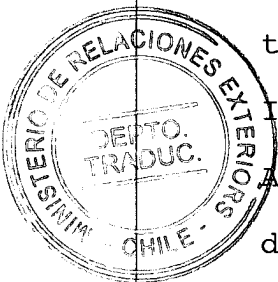
1. Incluso durante el Período de Vigencia, el Arrendatario podrá terminar este Contrato mediante aviso por anticipado y por escrito al Arrendador en el formato especificado por el Arrendador, en que se indique la fecha de terminación, antes del inicio del período de aviso previo indicado en el punto 0) del Resumen. En dicho caso, este Contrato terminará al vencimiento del período de aviso previo.
2. Si el Arrendatario completara el procedimiento para la desocupación del Inmueble de acuerdo con las disposiciones del presente antes del vencimiento del período de aviso previo indicado en el párrafo precedente, este Contrato terminará en el momento en que el Arrendatario desocupe el Inmueble; sin embargo, el Arrendatario aún adeudará al Arrendador el monto equivalente a las Rentas de Arrendamiento del período que finaliza al vencimiento del período de aviso previo.
3. El aviso de terminación de este Contrato entregado por el Arrendatario no podrá ser retirado ni anulado sin la aprobación por escrito del Arrendador.

Artículo 15: Terminación por parte del Arrendador

El Arrendador podrá terminar este Contrato de Arrendamiento de inmediato en cualquiera de los siguientes casos:

1. si el Arrendatario no pagara las Rentas de Arrendamiento a pesar del recibo de una exigencia del Arrendador luego de que el Arrendatario no cumpla con el pago de las Rentas de Arrendamiento a más tardar en la fecha de vencimiento;

- // -



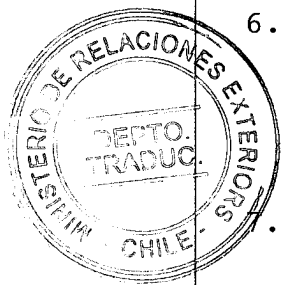
- // -

2. si el Arrendatario o el ocupante adoptara alguna acción perjudicial para la reputación del Arrendador;
3. si el Arrendatario falleciera o se disolviera, o si surgiera algún motivo para el inicio de un proceso de quiebra, rehabilitación civil, reorganización corporativa, liquidación especial o curaduría del Arrendatario o del ocupante, o si el Arrendatario o el ocupante fuera objeto de arresto por la policía o acusado de cargos penales;
4. si el Arrendatario o el ocupante violara alguna disposición de este Contrato, otro contrato relacionado, o memorándum;
5. si el Arrendatario no informara con prontitud quién será el Garante Solidario a pesar de la solicitud en tal sentido del Arrendador en conformidad con el Artículo 21, párrafo 8;
6. si la solicitud de inscripción de este Contrato o este Contrato fuera completado con alguna anotación que se aparte de la verdad;
7. si el Arrendatario o el ocupante violara alguna disposición del Artículo 12, y
8. si se originara una causa comparable a alguna de las causas especificadas en los ítems precedentes.

Artículo 16: Desocupación del Inmueble

1. En el caso de que este Contrato termine debido al vencimiento del período de arrendamiento, terminación, rescisión, o debido a alguna otra razón válida, el Arrendatario y el ocupante deberán desocupar de inmediato el Inmueble a sus expensas y deberán restituir el Inmueble a su estado original y hacer para ello los trabajos de reparación y aseo de acuerdo con las *Directrices para Restauración* que se adjuntan

- // -



- // -

al presente.

2. Al momento de la desocupación, el Arrendatario no reclamará ningún honorario ni gasto de mudanza al Arrendador. El Arrendatario no exigirá al Arrendador la compra de ningún equipo, mueble ni ningún otro accesorio instalado, aun cuando se hayan instalado con el consentimiento del Arrendador.
 3. Si el Arrendatario o el ocupante no retiraran alguna pertenencia a pesar de la terminación de este Contrato, se considerará que han renunciado a la propiedad de esos bienes. En este caso, el Arrendador podrá disponer de esos bienes y podrá solicitar al Arrendatario el reembolso del costo que deba solventar para ello. Si el Arrendatario se negara a reembolsar al Arrendador esos gastos, el Arrendador tendrá derecho a deducir del Depósito de Garantía el monto equivalente a esos gastos.
- Independientemente de la razón, si el Arrendatario o el ocupante no desocuparan el Inmueble en o antes de la fecha de terminación de este Contrato, el Arrendatario deberá pagar al Arrendador una multa por un monto equivalente a dos (2) veces las Rentas de Arrendamiento respecto del período comprendido entre el día posterior a la fecha de terminación del Contrato y la fecha en que el Arrendatario o el ocupante completen los procedimientos para la desocupación del Inmueble. Esta multa se calculará sobre la base de las Rentas de Arrendamiento del último mes del Período de Vigencia durante el cual termine este Contrato.
5. Las disposiciones del párrafo precedente no liberarán al Arrendatario de su obligación de indemnización por los daños



- // -

- // -

y perjuicios que hayan afectado al Arrendador debido al hecho de que el Arrendatario o el ocupante no hayan desocupado el Inmueble.

Artículo 17: Reorganización

Si el Arrendatario fuera una entidad jurídica y fuera objeto de una reorganización, por ejemplo, si fuera *Kabushiki Kaischa* y se convirtiera en *Godo Kaisha*, o cambiara su razón social, el Arrendatario deberá entregar al Arrendador un aviso por escrito de ese cambio, junto con los documentos de prueba pertinentes.

Artículo 18: Ingreso al inmueble para efectos de inspección

1. El Arrendador, su empleado, o cualquier persona específicamente designada por el Arrendador podrá ingresar al Inmueble cuando sea necesario para los propósitos de la administración del edificio, lo que incluye, entre otros, inspecciones, reparaciones y aseo del Inmueble, instalaciones anexas o áreas comunes. El Arrendatario y el ocupante convienen en cooperar con el Arrendador y permitirle el ingreso al Inmueble; sin embargo, se estipula que el Arrendador, su empleado, o cualquier persona específicamente designada por el Arrendador podrá ingresar al Inmueble sin dicha cooperación en caso de emergencia, por ejemplo, incendio, filtración de agua, robo o delito, en cuyo caso el Arrendador deberá entregar un informe al Arrendatario o al ocupante a la brevedad luego de ingresar al Inmueble.
2. Si el Arrendador no pudiera efectuar inspecciones o reparaciones en el Inmueble, instalaciones anexas o áreas comunes debido a la falta de cooperación del Arrendatario o del ocupante al no permitirle el ingreso según lo

- // -



- // -

especificado en el párrafo anterior, cualquiera sea la razón, y esa falta de cooperación originara posteriormente daños o fallas en el Inmueble, en las instalaciones anexas o en las áreas comunes, el Arrendador no asumirá ninguna obligación por esos daños o fallas. Además, el Arrendatario, en esos casos, deberá solventar todos los costos de reparación de esos daños o fallas.

3. Luego del aviso de terminación de este Contrato por parte del Arrendatario, el Arrendador o alguna persona específicamente designada por el Arrendador podrá ingresar al Inmueble con la previa aprobación del Arrendatario con el objeto de mostrar el Inmueble a potenciales arrendatarios o terceros.

Artículo 19: Terminación del contrato

1. Este Contrato terminará en el caso de que el Inmueble no pudiera utilizarse debido a daños graves o destrucción a causa de incendio, terremoto u otro acto de la naturaleza, en cuyo caso el Arrendador deberá restituir de inmediato al Arrendatario el Depósito de Garantía y la renta de arrendamiento pagada por anticipado por el período no vencido.
2. Si este Contrato terminara de acuerdo con el párrafo precedente, el Arrendador no será responsable de indemnizar al Arrendatario.

Artículo 20: Impuesto y seguro

1. El Arrendador será responsable de los impuestos y derechos públicos y del seguro de incendio del Inmueble.
2. El Arrendatario deberá mantener un seguro global de vivienda que cubra los siniestros, daños y perjuicios que sufra el Arrendador o un tercero debido a negligencia del Arrendatario

- // -



- // -

durante el Período de Vigencia; se estipula que el Arrendatario podrá disponer que el ocupante mantenga ese seguro en lugar del Arrendatario.

Artículo 21: Garante solidario; si se selecciona "Sí" en el Resumen (punto P)

1. Este Contrato será válido con la condición de que un tercero (el "Garante Solidario") aceptable para el Arrendador garantice solidariamente con el Arrendatario por escrito el cumplimiento íntegro de todas y cada una de las obligaciones del Arrendatario para con el Arrendador en conformidad con este Contrato.
2. El Garante Solidario será solidariamente responsable del cumplimiento de todas las obligaciones del Arrendatario en conformidad con este Contrato.
3. Si este Contrato se renovara, ya sea de mutuo acuerdo o automáticamente según lo dispuesto en el Artículo 3, el Garante Solidario conforme al contrato renovado deberá asumir las mismas obligaciones especificadas en el párrafo precedente. El Arrendador y el Arrendatario reconocen que el Arrendador no tiene ninguna obligación de notificar esa renovación al Garante Solidario.
4. El Arrendatario acuerda por este acto delegar en el Garante Solidario, a la celebración de este Contrato, la facultad de recibir el aviso del Arrendador en que se comuniquen la rescisión de este Contrato, de disponer que el Inmueble sea desocupado, y de realizar las demás acciones relacionadas con ello en cualquiera de los casos descritos más adelante, y el Garante Solidario acepta esa delegación de facultades. En



- // -

- // -

esos casos, en cuanto al ejercicio por parte del Garante Solidario de la Facultad de Desocupación, el Arrendatario no formulará ninguna reclamación en contra del Garante Solidario, el Arrendador u otras partes relacionadas ni exigirá multas a los mismos.

1) Si en opinión del Arrendador, el Arrendatario hubiera destruido la relación fiduciaria ("Shinrai Kankei"), no efectuara el pago de las Rentas de Arrendamiento durante al menos tres meses, o por alguna otra razón;

2) si se desconociera el paradero del Arrendatario y transcurrieran dos meses sin ningún aviso al Arrendador, o

3) si el Arrendatario no pudiera cumplir con sus obligaciones conforme a este Contrato debido a su fallecimiento, quiebra u otras causas.

El Arrendatario no podrá revocar la autorización otorgada al Garante Solidario conforme al párrafo precedente de este Artículo durante la vigencia de este Contrato.

6. En caso de algún cambio de representante del Arrendatario, éste conviene en dar aviso por escrito de inmediato al Arrendador, junto con los documentos de prueba pertinentes.

7. El Arrendatario deberá dar de inmediato aviso por escrito al Arrendador en caso de fallecimiento o disolución del Garante Solidario o si surgiera alguna causa para el inicio de la quiebra, rehabilitación civil, reorganización corporativa, liquidación especial o curaduría que afecte al Garante Solidario, arresto por parte la policía o acusación penal del Garante Solidario, embargo, embargo provisional o disposición provisional que afecte al Garante Solidario, o cualquier otro

- // -



- // -

hecho que inhabilite al Garante Solidario para actuar en esa calidad o que haga necesario su reemplazo.

8. Tras la ocurrencia de alguno de los hechos descritos en el párrafo 6 o en el párrafo precedente, el Arrendador podrá solicitar que el Arrendatario tenga un Garante Solidario aceptable para el Arrendador.
9. Cualquier nuevo Garante Solidario conforme al párrafo anterior deberá estar también autorizado y obligado de acuerdo con el párrafo 4 de este Artículo.

Artículo 22: Sociedad Garante; si se selecciona "Sí" en el Resumen (punto Q)

1. El Arrendatario deberá otorgar a la parte especificada en el punto Q del Resumen (en adelante, "Sociedad Garante") una garantía de pago de las Rentas de Arrendamiento y otras obligaciones monetarias que el Arrendatario adeude al Arrendador, según lo estipulado en el contrato de garantía formalizado entre el Arrendatario y la Sociedad Garante (en adelante, "Contrato de Otorgamiento de Garantía").
2. Este Contrato será válido tras la efectiva aceptación por parte de la Sociedad Garante de la garantía otorgada por el Arrendatario y luego de la formalización del Contrato de Otorgamiento de Garantía entre la Sociedad Garante y el Arrendador.
3. Sin perjuicio de los términos del párrafo 4 del Artículo 7, el Arrendador consiente en el establecimiento por parte del Arrendatario, a favor de la Sociedad Garante, de derechos de prenda, derechos de garantía y cesión u otros derechos de garantía estipulados en el Contrato de Garantía de

- // -



- // -

Arrendamiento entre el Arrendador y la Sociedad Garante (en adelante, "Contrato de Garantía de Arrendamiento") con respecto al derecho del Arrendatario a reclamar el reembolso del depósito de garantía al Arrendador.

4. Los términos del párrafo precedente no regirán para la Sociedad Garante.
5. En caso de conflicto entre los términos de este Artículo y los términos del Contrato de Garantía de Arrendamiento o del Contrato de Otorgamiento de Garantía, prevalecerán los términos del Contrato de Garantía de Arrendamiento o del Contrato de Otorgamiento de Garantía.
6. Si la Sociedad Garante efectuara un pago o reembolso al Arrendador en reemplazo del Arrendatario, la obligación del Arrendatario de pagar las Rentas de Arrendamiento al Arrendador conforme a este Contrato se considerará saldada cuando el Arrendatario efectúe la indemnización exigida por la Sociedad Garante, no cuando tenga lugar la subrogación.



Artículo 23: Obligación de evitar la asociación con elementos antisociales

1. El Arrendador y el Arrendatario declaran lo siguiente ante la otra parte:
 - 1) No es miembro ni parte asociada a un grupo criminal organizado (*boryokudan*) ni de una sociedad relacionada con grupos criminales organizados ni con personas o grupos que se dediquen a chantajear o extorsionar en las juntas de accionistas (*sōkaiya*) (en adelante, "elementos antisociales").
 - 2) Sus empleados, directores, gerentes u otras personas con facultad para adoptar decisiones de gestión (en adelante

- // -

- // -

denominados, en forma colectiva, "Ejecutivos") no son elementos antisociales.

3) No actúa como apoderado de elementos antisociales en este contrato.

4) No realiza ni impone a terceros la realización de las siguientes acciones:

a) violencia o amenazas de violencia en contra de otra parte;

b) acciones que obstruyan las actividades comerciales de otra parte o que perjudiquen el crédito de otra parte mediante fuerza o engaño.

2. El Arrendatario se abstendrá de cualquiera de las siguientes acciones al hacer uso del inmueble:

1) Utilizar el Inmueble como oficina u otro lugar de actividades para elementos antisociales.

2) Molestar o alterar a los residentes vecinos o transeúntes, ya sea dentro del inmueble o en sus alrededores, mediante palabras o acciones groseras o agresivas o muestras de fuerza.

3) Permitir que elementos antisociales residan en el inmueble o entren y salgan reiteradamente del mismo.

3. Si alguno de los siguientes ítems llegara a ser aplicable al Arrendador o al Arrendatario, la otra parte podrá optar por rescindir este contrato sin dar aviso a la otra parte de esa decisión:

1) Si se descubriera que una de las partes ha violado alguno de los términos del párrafo 1 de este Artículo;

2) Si luego de la celebración del contrato, la parte o un

- // -



- // -

ejecutivo de esa parte llegara a ser un elemento antisocial.

4. Si el Arrendatario incurriera en alguna de las acciones especificadas en el párrafo 2 de este Artículo, el Arrendador tendrá derecho a rescindir este contrato sin previo aviso.

Artículo 24: Derecho aplicable y contrato en japonés

Este Contrato se firmará en idioma japonés, se regirá por las leyes de Japón y se interpretará en conformidad con las mismas.

Artículo 25: Acuerdo respecto de jurisdicción

El Arrendador y el Arrendatario convienen por anticipado en que el tribunal que se especifica en el punto R) del Resumen tendrá competencia exclusiva en primera instancia con respecto a cualquier controversia relacionada con este Contrato.

Artículo 26: Principio de buena fe

En lo que respecta a las materias que no están contempladas en este Contrato, el Arrendador y el Arrendatario resolverán las mismas mediante consultas mutuas de buena fe.

Artículo 27: Disposiciones especiales

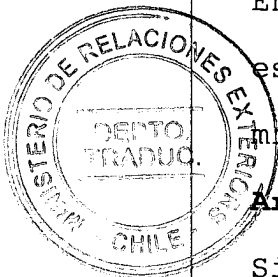
Si este Contrato incorporara Disposiciones Especiales, éstas prevalecerán respecto de los "Artículos" al aplicar este Contrato. Sin embargo, los términos utilizados en las Disposiciones Especiales tendrán el mismo significado que se especifica en los "Artículos".

En testimonio de lo cual, el Arrendador y el Arrendatario firman debidamente este Contrato en duplicado, de modo que cada parte conservará un ejemplar del mismo.

Fecha:

Arrendador

Domicilio:



- // -

- // -

Nombre: Teléfono: Persona a cargo:

Arrendatario

Domicilio:

Nombre: Teléfono: Persona a cargo:

Testigo

Número de licencia:

[REDACTED]

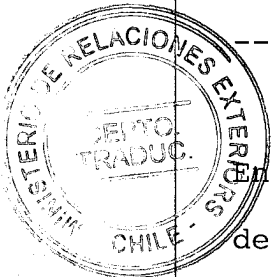
Domicilio:

Nombre:

Corredor de propiedades autorizado:

Número de registro:

Persona a cargo:



DIRECTRICES PARA RESTAURACIÓN

En general, la obligación de Restauración del Arrendatario luego de desocupar el inmueble de acuerdo con el Contrato de Arrendamiento del Edificio ("Contrato de Arrendamiento") deberá cumplirse en conformidad con los siguientes principios:

1. Procedimiento de restauración

- 1) Cuando el Arrendatario desocupe el inmueble arrendado ("Inmueble"), el Arrendador o una persona designada por el Arrendador, en presencia del Arrendatario, deberá inspeccionar y confirmar el estado del Inmueble. Luego de esa inspección y confirmación, el Arrendador o una persona designada por el Arrendador deberá decidir si debe restaurarse algún ítem y en qué medida. Se debe tener

- // -

- // -

presente que, tras desocupar el inmueble arrendado, si el Arrendatario no estuviera presente en el momento en que el Arrendador inspeccione y confirme el estado de dicho inmueble y no hubiera una causa justificada para su ausencia en opinión del Arrendador, éste se reserva el derecho a determinar el alcance de la restauración, lo que incluirá decidir qué ítems deben ser restituidos a su estado original, y el Arrendatario no podrá objetar esa determinación.

- 2) La restauración deberá ser realizada por el Arrendador o un contratista designado por el Arrendador y deberá ser solventada por el Arrendatario.

2. Higienización interior del Inmueble

Independientemente de lo bien o limpio que el Arrendatario o los ocupantes hayan mantenido el Inmueble, el Arrendador deberá efectuar una higienización interior del mismo (lo que incluye limpieza de alfombras, paredes, cielo raso, accesorios y equipos) luego de que el Arrendatario haya desocupado el Inmueble, y el Arrendatario deberá solventar los gastos de esa limpieza.

(Estándar de carga: superficie ocupada x 1.000 yen/m² (impuesto no incluido).

3. Alcance de la obligación del Arrendatario de efectuar la restauración sobre la base de la condición del Inmueble y ejemplos concretos al respecto

Si se descubriera, entre otras, alguna de las siguientes condiciones en el inmueble, los gastos de reparación serán solventados por el Arrendatario:

- 1) Si el Arrendatario o algún otro ocupante, ya sea intencionalmente, por negligencia, falta de cuidado apropiado

- // -



- // -

o debido a otras causas dañara o manchara el Inmueble.

Ejemplos

- Marcas de quemadura de cigarrillos o manchas similares en alfombras, piso vinílico, pisos de madera o esteras *tatami*.
 - Derrame de alimentos, bebidas, etc., en alfombras, piso vinílico, pisos de madera o esteras *tatami* que hayan generado moho o manchas debido a falta de cuidado apropiado.
 - Papel mural u otros recubrimientos de paredes con moho debido a no eliminación de condensación acumulada o a ventilación interior insuficiente.
 - Alfombras con moho, papel mural u otros recubrimientos de pared mohosos, pintura descascarada debido a falta de cuidado en lo que respecta a condensación acumulada en marcos de ventanas.
 - Orificios o marcas debido a colocación de clavos o perchas en alguna pared, accesorio u otro elemento, salvo aquellos en que no sea necesario cambiar los paneles subyacentes.
 - Grafitis en alguna pared, paneles deslizantes (*fusuma*), etc.
 - Roturas en paneles divisorios traslúcidos (*shoji*), paneles deslizantes, etc.
 - Pintura dañada u otros daños en accesorios, marcos de madera, etc., provocados por algún golpe u otra causa.
 - Daños provocados debido a falta de limpieza regular por parte del Arrendatario. (El costo de reparar esos daños).
- 2) Si el Arrendatario o cualquier otro ocupante, ya sea intencionalmente, por negligencia o debido a falta de cuidado



- // -

- // -

apropiado, dañara, rompiera o manchara algún accesorio o artefacto, o si faltara alguno de ellos o parte de los mismos.

Ejemplos

- Mal funcionamiento de equipo de aire acondicionado, lavadora, secadora u otro equipo debido a obstrucción de filtros.
 - Rotura o pérdida de tapas de quemadores y asas de grill, empaquetaduras de colectores de agua, controles remotos de equipos de aire acondicionado, tapas de ductos de ventilación y aire acondicionado y portapapel higiénico.
 - Pérdida o daño de panel de cielo raso o daño en el cielo raso debido a instalación de lámpara.
 - Pérdida o daño de bandejas de botiquín, repisas de clóset, etc.
 - Pérdida o daño de cubiertas de tomacorrientes, tomas de teléfono, tomas de televisión, etc.
 - Daño a mallas de alambre.
 - Reemplazo de cerradura y llave cuando el Arrendatario haya extraviado la llave original que le haya entregado el Arrendador a la fecha de celebración del Contrato de Arrendamiento.
 - Papel mural u otros accesorios manchados con alquitrán o que hayan absorbido el olor del tabaco originado al fumar.
- 3) Si el Arrendatario o el ocupante, con la aprobación del Arrendador, cambiara los artefactos, accesorios u otras cosas en el Inmueble o la condición original de los mismos (el

- // -



- // -

Contrato de Arrendamiento prohíbe estos cambios sin la aprobación del Arrendador).

Ejemplos:

- Marcas debido a instalación y retiro de soportes de cuadros.
- Marcas debido a instalación y retiro de sistema "Wash-let"
- Marcas debido a instalación, ampliación y retiro de líneas telefónicas a la vista.
- Marcas debido a instalación, ampliación y retiro de equipos eléctricos.
- Marcas debido a instalación, ampliación y retiro de equipos de aire acondicionado.
- Marcas debido a instalación y retiro de línea telefónica adicional en forma expuesta. Sin embargo, también es necesario retirar las líneas telefónicas adicionales en desuso.



A) En los casos en que el Arrendatario o el residente estén autorizados, en conformidad con el Contrato Original, para ingresar o mantener una mascota en el Inmueble:

Si el Arrendador considerara, luego de que el Arrendatario desocupe el Inmueble, que los daños en el Inmueble fueron provocados por una mascota, el Arrendatario deberá solventar todos los costos en que se incurra a fin de reparar los daños. Luego de que el Arrendatario desocupe el Inmueble debido a la terminación del contrato de arrendamiento o por otras razones, una empresa de servicios profesionales deberá desinfectar y limpiar el inmueble a expensas del Arrendatario. El Arrendatario deberá reparar cualquier daño provocado por una mascota (por ejemplo, rasguños, manchas,

- // -

- // -

olores) y restituir las áreas dañadas a su estado original a sus expensas. Si el olor persistiera a pesar de esas medidas, el Arrendatario deberá solventar los costos en que se incurra para el reemplazo de alfombras, papel mural y/o la reparación del piso de madera.

B) En los casos en que el Arrendatario o el residente violaran la prohibición, conforme al Contrato Original, de ingresar o mantener alguna mascota en el Inmueble:

El Arrendatario deberá solventar todos los costos de cambio de alfombra, piso de madera y papel mural, y todos los costos en que se incurra para reparar los daños provocadas por una mascota o para desinfectar y desodorizar. En este caso, no se permitirá la depreciación basada en el número de años transcurridos luego del traslado al Inmueble.

Estándares de restauración

La restauración se realizará de acuerdo con los estándares descritos en el cuadro siguiente, y los gastos de restauración serán solventados por el Arrendatario.

Ítem	Objeto que se reparará	Tipo de daño o reparación	Criterios de reparación (unidad)
Piso	1. Alfombra Estera tatami	Reemplazo debido a rasguños, manchas, quemaduras, etc.	Sobre la base de habitación.
	2. Piso vinílico		
	3. Piso	Reemplazo o reparación debido a rasguños, manchas, quemaduras, etc.	En principio, reparación o reemplazo de la parte afectada (sobre la base de habitación en el caso de muchas partes dañadas).
	4. Cerámica - Piedra	Reemplazo debido a rasguños, manchas, etc.	Sobre la base de habitación. (Dependiendo de la condición y tipo de material o ítem, puede ser posible la reparación del punto específico).
Cielo - Pared	5. Recubrimiento de pared	Reemplazo debido a rasguños, manchas, nicotina del tabaco, etc.	5. Sobre la base de habitación. (Dependiendo de la condición y tipo de material o ítem, puede ser

- // -



- // -

	6. Tablero de cedro con vetas al hilo		posible la reparación de láminas específicas).
	7. Cerámicas		6. Sobre la base de habitación. (Dependiendo de la condición y tipo de material o ítem, puede ser posible la reparación de puntos específicos).
Artefactos	8. Mallas de alambre	Reemplazo debido a rotura, manchas, etc.	7. Sobre la base de habitación. (Dependiendo de la condición y tipo de material o ítem, puede ser posible la reparación de puntos específicos).
	9. Accesorios metálicos o de madera. Puertas, marcos	Reemplazo o pintado debido a rasguños, manchas, daños, etc.	Por pieza.
	10. Panel divisorio traslúcido o panel deslizante	Reemplazo	Sobre la base de set mínimo de materiales e ítems necesarios para mantener la unidad del diseño y color. (Dependiendo de la condición y tipo de material o ítem, puede ser posible pintar o reemplazar parcialmente).
Artefactos y equipos	En principio, la pieza dañada será reemplazada o reparada. Sin embargo, si los materiales requeridos para reparar ya no se fabricaran o fuera difícil obtenerlos, será necesario instalar una nueva unidad o hacer las gestiones para obtener una pieza fabricada específicamente para el cliente. En ese caso, pueden ser necesarios trabajos relacionados.		

Casos especiales: En cuanto a los ítems N° 1, 2, 4, 5, 6, 7 y 10, en principio las reparaciones se realizarán sobre la base de una habitación completa, según lo antes especificado. Sin embargo, si a criterio del Arrendador, una mancha o un rasguño fuera muy leve y pudiera repararse ese punto específico, solo se exigirá al Arrendatario pagar el costo de esa reparación de punto específico.

5. Método de cálculo para gastos de restauración de cargo del Arrendatario

Si en el Inmueble se requiriera reemplazar algún accesorio, lo que incluye, entre otros, recubrimiento de paredes o cielo raso, alfombras o piso vinílico, debido a la existencia de alguna

- // -



- // -

mancha u otros daños provocados deliberadamente, por negligencia o incumplimiento de la obligación de buena fe del Arrendatario o del ocupante de preocuparse del cuidado, el Arrendatario deberá solventar los gastos de reemplazo de acuerdo con el método de cálculo que se indica más adelante. Si solo se hubiera dañado o manchado una parte, el reemplazo se realizará en principio respecto de la habitación completa. Los gastos de reemplazo solventados por el Arrendatario podrán incrementarse o reducirse de acuerdo con el alcance de la mancha y daño.

Método de cálculo

1. El monto de los gastos de restauración (gastos por materiales y mano de obra) se basará en la estimación realizada a la fecha de desocupación.

Los citados gastos de restauración serán compartidos de acuerdo con la proporción indicada más adelante. Sírvase remitirse al gráfico mostrado a continuación.

- 1) Si el período transcurrido después del último reemplazo no fuera superior a 72 meses:

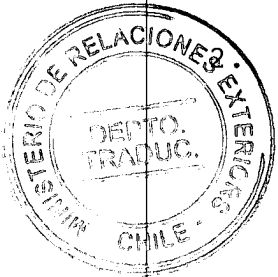
Proporción del Arrendatario = "gastos de reparación - 1 yen" x "período transcurrido (número de meses)" x aproximadamente 1,38%.

- 2) Si el período transcurrido después del último reemplazo fuera superior a 72 meses:

Proporción del arrendador = gastos de restauración - 1 yen.

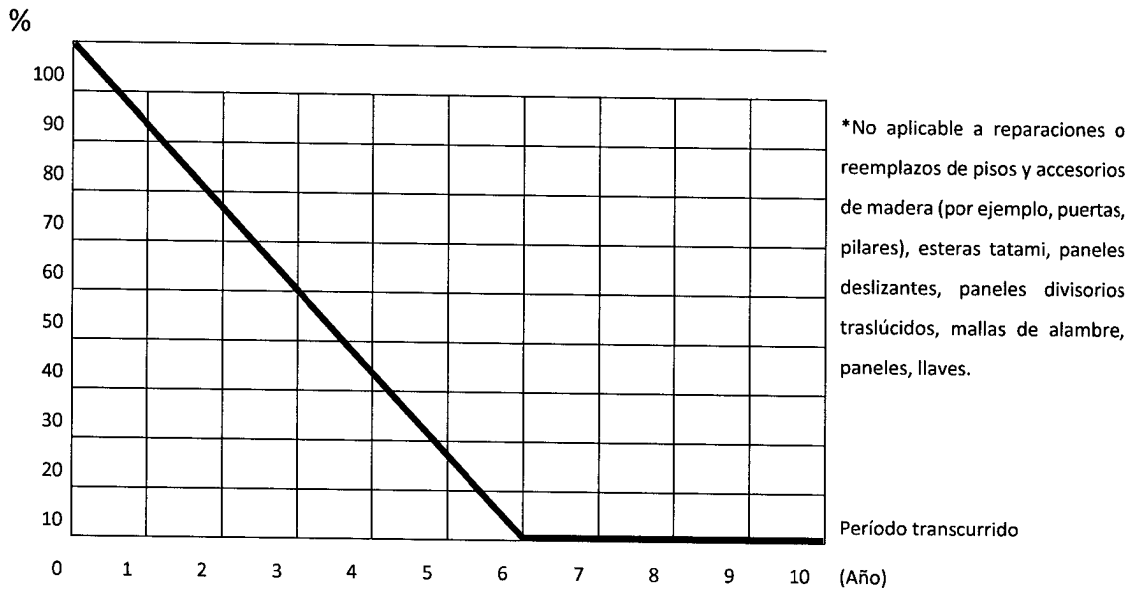
En cualquiera de los citados casos:

Proporción del Arrendatario = Gastos de Restauración - Proporción del Arrendador según lo previamente indicado.



- // -

- // -



*La proporción del Arrendatario se reducirá en aproximadamente el 1,38 por ciento mensual hasta que llegue a la cuota mínima de 1 yen.

*Incluso después de que el período transcurrido para accesorios y equipos haya llegado al número de meses antes especificado, el Arrendatario continuará utilizando los accesorios y equipos pertinentes con el debido cuidado de un residente responsable.

Incluso después de que el período transcurrido para accesorios y equipos haya llegado al número de meses antes especificado, si el Arrendatario dañara los accesorios y equipos deliberadamente o debido a negligencia mientras se mantuvieran en uso para los efectos del inmueble arrendado, y dichos accesorios y equipos no pudieran continuar utilizándose para ese fin, el Arrendatario deberá solventar todos los costos necesarios para restituirlos a su estado original cuando esos accesorios y equipos hayan estado destinados al uso del inmueble arrendado (por ejemplo, el costo de remover grafitis colocados deliberadamente por el Arrendatario).

MINISTERIO DE RELACIONES EXTERIORES

CHILE

- // -

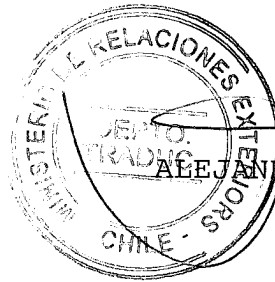
- // -

TRADUCCIÓN N° I-385/16

=====

TRADUCIDO POR: CAROL CARRASCO ARENAS - Resolución No. 1699 de 1
de agosto de 2013.

SANTIAGO, CHILE, a 2 de noviembre de 2016.



Alejandra Vergara Zapata
ALEJANDRA VERGARA ZAPATA
TRADUCTORA