

定期建物賃貸借契約書（事業用）

| | | | | | | |
|-------|------|--|--|--------|------------------|----|
| 物件の表示 | 名称 | | | 室番号 | 階 | 号室 |
| | 所在地 | | | | | |
| | 種類 | 店舗・事務所・倉庫・工場・その他（ ） | | | | |
| | 構造 | 木造・鉄骨造・RC造・SRC造／瓦・カラーベスト・陸屋根・その他（ ） 階建 | | | | |
| | 使用面積 | . m ² | | 付属施設面積 | . m ² | |
| | 備考 | | | | | |

| | | | |
|----|--|------|--|
| 業種 | | 使用目的 | |
|----|--|------|--|

| | |
|------|-----------------------------|
| 契約期間 | 平成 年 月 日から平成 年 月 日までの 年 か月間 |
|------|-----------------------------|

| | | | | | | |
|-------------|--------|------------|-------------|----------------------|-----------------|--|
| 名称 | | 金額 | 支払期限 | (当月分・翌月分)を毎月 日までに支払う | | |
| 月 払 金 | 賃料 | 円 | 支払方法 | 1. 口座振替 2. 振込 3. 持参 | | |
| | 共益費 | 円 | | 振込先 | 金融機関: 銀行 支店 | |
| | 消費税 | 円 | | | 口座番号: 普通・当座 No. | |
| | 小計 | 円 | | | 口座名義人: | |
| 一時金 | 保証金 | 円 | | | 口座名義人 | |
| | 保証金の償却 | 有 (%) ・ 無 | 電話番号: () - | | | |
| | 小計 | 円 | 持参先 | | | |
| 合計 | 円 | | | | | |

| | | | | | |
|-----------------------|---------|-------|--|--|--|
| 貸主 | 氏名 | | | | |
| 管理者 | 住所 | | | | |
| | 氏名 | | | | |
| | 電話 | () - | | | |
| 借主 | 商号・代表者名 | | | | |
| 本 社 所 在 地 | 住所 | | | | |
| | 電話 | () - | | | |

| | | | | | |
|---------|----|-------|--------|---|---|
| 緊急時の連絡先 | 住所 | | | | |
| | 氏名 | | 借主との関係 | | |
| | 電話 | () - | 携帯電話 | - | - |

| | | | | | |
|------------------|--|--|--|--|--|
| 特 約 事 項 | | | | | |
|------------------|--|--|--|--|--|

貸主.....と借主.....は標記定期建物賃貸借契約を締結し、本契約を証するため本契約書を2通作成して当事者署名押印の上、各1通を保有する。

| | | | | | |
|-------|-------|----------|---|--------------|---|
| | 平成 | 年 | 月 | 日 | |
| 貸主 | 住所 | | | | |
| | 氏名 | ㊟ | | | |
| | 電話 | () | - | | |
| 借主 | 住所 | | | | |
| | 商号 | | | | |
| | 代表者氏名 | ㊟ | | | |
| | 電話 | () | - | | |
| 連帯保証人 | 住所 | | | | |
| | 氏名 | ㊟ | | | |
| | 生年月日 | 大正・昭和・平成 | 年 | 月 | 日 |
| | 電話 | () | - | | |
| | 勤務先 | 電話 () | | - | |
| 連帯保証人 | 住所 | | | | |
| | 氏名 | ㊟ | | | |
| | 生年月日 | 大正・昭和・平成 | 年 | 月 | 日 |
| | 電話 | () | - | | |
| | 勤務先 | 電話 () | | - | |
| 媒介業者 | 免許証番号 | 大臣 | | ・愛知県知事 () 第 | 号 |
| | 所在地 | | | | |
| | 商号 | | | | |
| | 代表者氏名 | ㊟ | | | |
| | 電話 | () | - | | |
| | 取引主任者 | () 第 | 号 | 氏名 | ㊟ |
| 媒介業者 | 免許証番号 | 大臣 | | ・愛知県知事 () 第 | 号 |
| | 所在地 | | | | |
| | 商号 | | | | |
| | 代表者氏名 | ㊟ | | | |
| | 電話 | () | - | | |
| | 取引主任者 | () 第 | 号 | 氏名 | ㊟ |

— 契 約 条 項 —

第1条 契約の締結

貸主及び借主は、標記物件（以下「本物件」という）について、以下の条項により借地借家法第38条に規定する定期建物賃貸借契約を締結した。

第2条 契約期間

契約期間は、標記に記載のとおりとし、この期間満了により終了し、更新がない。

2. 前項に規定する契約期間が1年以上の場合、貸主は、期間満了の1年前から6か月前までの間（以下「通知期間」という）に借主に対し期間満了により賃貸借が終了する旨を書面により通知する。
3. 貸主は、前項に規定する通知をしなければ、賃貸借の終了を借主に主張することができず、借主は、第1項に規定する期間満了後においても、本物件を引続き賃借することができる。但し、貸主が、前項の通知期間の経過後借主に対し期間満了により賃貸借が終了する旨の通知をした場合においては、その通知の日から6か月を経過した日に賃貸借は終了する。

第3条 使用目的

借主は、本物件を標記に記載の業種及び使用目的のみに使用する。

第4条 賃料

借主は、標記の賃料を貸主に支払わなければならない。

2. 貸主及び借主は、次の各号の一に該当する場合には協議の上、賃料を改定することができる。
 - 一 土地又は建物に対する公租公課の増減により、賃料が不相当となった場合
 - 二 土地又は建物の価格の上昇又は低下その他の経済事情の変動により、賃料が不相当となった場合
 - 三 近傍類似の建物に賃料の変動が生じ、賃料が不相当となった場合

第5条 共益費

借主は、階段、廊下等の共用部分の維持管理に必要な光熱費、上下水道使用料、清掃費等（以下「維持管理費」という）に充てるため、標記の共益費を貸主に支払わなければならない。

2. 貸主及び借主は、維持管理費の増減により共益費が不相当となったときは、協議の上、共益費を改定することができる。

第6条 賃料等の支払方法

借主は、賃料・共益費（以下「賃料等」という）を標記に記載された方法に従い、貸主に支払わなければならない。但し、振込みによる支払いの場合、振込手数料は借主負担とする。

2. 1か月に満たない期間の賃料等は、1か月を30日として日割り計算した額とする。

第7条 保証金

借主は、本契約から生じる債務の担保として、標記に記載する保証金を無利息で貸主に預入れる。但し、保証金の償却をする場合、本契約が終了したときには、標記に記載の割合に相当する金額を貸主が取得し、借主には返還されない。

2. 借主は、本物件の明渡し時まで、保証金をもって賃料等その他の債務と相殺をすることができない。
3. 貸主は、本物件の明渡し時に、賃料等の滞納、その他の本契約から生じる借主の債務の不履行が存在する場合には、債務の額の内訳を明示し当該債務の額を保証金から差引くことができる。
4. 貸主は、本物件の明渡し完了し、借主の債務が完済されたときには、保証金（償却部分を除く）の残額を借主に返還しなければならない。
5. 借主は、保証金の返還請求権を他に譲渡・質入れ、その他一切の処分をしてはならない。

第8条 負担の帰属

貸主は、本物件に係る公租公課を負担しなければならない。

2. 借主は、契約期間中、次の各号に掲げる費用を負担しなければならない。
 - 一 電気・ガス・水道・電話等の料金
 - 二 電話架設・冷暖房関係その他本物件内の設備の設置及び撤去費用
 - 三 町内会費・町内負担金・その他事業所として負担すべき費用
 - 四 家財保険料（借家人賠償責任付）

第9条 借主の善管注意義務及び損害責任

借主は、本物件を善良なる管理者の注意をもって使用しなければならない。

2. 借主及び借主の関係者の故意又は過失により本物件若しくはその他貸主の所有物件を滅失・毀損させて、貸主に損害を与えた場合、借主は貸主の指示に従い修復するとともに、その発生した損害を賠償しなければならない。
3. 火災・犯罪及び消火活動・緊急避難等によって、借主の所有物に損害が生じた場合、貸主はその一切の責任を負わない。

第10条 禁止事項

借主は、本物件の使用にあたり、次の各号に掲げる行為をしてはならない。

- 一 衛生上有害となる行為をすること
 - 二 法令に違反し、又は公序良俗に反する行為、及び風紀を乱す行為をすること
 - 三 指定された場所以外に物品等を設置すること
 - 四 その他近隣に迷惑をかける行為をすること
2. 借主は、貸主の書面による事前の承諾なしに、次の各号に掲げる行為をしてはならない。
 - 一 本契約による権利を譲渡、転貸すること
 - 二 本物件の増築、改築、移転、改造若しくは模様替え又は、本物件の敷地内における工作物の設置をすること
 - 三 本物件を標記の使用目的以外の用途に供すること
 - 四 階段・廊下等共用部分に看板・ポスター等の広告物を掲示すること

第11条 遵守事項

借主は、管理規約、使用細則等を遵守するとともに、貸主が本物件管理上必要な事項を借主に通知した場合その事項を遵守し、他の入居者並びに近隣の迷惑になるような行為をしてはならない。

第12条 鍵の管理

契約締結の後に貸主は、借主に本物件の鍵を貸与する。万一紛失又は破損したときは、借主は、直ちに貸主に連絡の上、貸主が新たに交換した鍵の交付を受けなければならない。但し、新たな鍵の交換費用は借主の負担とする。

2. 借主は、鍵の追加、交換、複製を貸主の承諾なく行ってはならない。
3. 借主は、明渡しの際、貸与を受けた本物件の鍵（複製した鍵があれば複製全部）を貸主に返還しなければならない。

第13条 契約期間中の修繕

本物件の専用部分の修繕に要する費用はすべて借主の負担とする。

2. 本物件の建物本体及び共用部分の修繕に要する費用は貸主の負担とする。この場合において、借主の故意又は過失により必要となった修繕に要する費用は、借主が負担しなければならない。
3. 本物件内に破損箇所が生じ、借主がその事実を知った場合には、貸主にすみやかに届出て確認を得るものとし、その届出が遅れて貸主に損害が生じたときは、借主はこれを賠償しなければならない。

第14条 免責

地震、火災、風水害等の災害、盗難等その他不可抗力と認められる事故、又は、貸主若しくは借主の責によらない電気、ガス、給排水等の設備の故障によって生じた貸主又は借主の損害について、貸主又は借主は互いにその責を負わない。

第15条 立入り

貸主又は管理者は、本物件の防火・構造の保全その他の本物件の管理上特に必要があるときは、あらかじめ借主の承諾を得て、本物件内に立入ることができる。

2. 借主は、正当事由がある場合を除き、前項の規定に基づく貸主又は管理者の立入りを拒否することはできない。
3. 貸主又は管理者は、火災による延焼を防止する必要がある場合その他の緊急の必要がある場合においては、あらかじめ借主の承諾を得ることなく本物件内に立入ることができる。この場合において、貸主又は管理者は、借主の不在時に立入ったときは、その旨を借主に通知しなければならない。

第16条 借主の通知義務

借主は、次の各号の一に該当するときは直ちにその旨を書面により貸主に通知しなければならない。

- 一 1か月以上、本物件における営業を休業するとき
- 二 緊急時の連絡先の変更
- 三 連帯保証人の住所・氏名・連絡先・その他の変更
- 四 第23条第2項に定める事情が生じたとき
- 五 本物件について、修繕が必要となったとき

第17条 契約の解除

貸主は、借主が次のいずれかに該当した場合において、貸主が相当の期間を定めて当該義務の履行を催告したにもかかわらず、その期間内に当該義務が履行されないときは本契約を解除することができる。

- 一 2か月分以上賃料等の支払いを怠ったとき
- 二 故意又は過失により必要となった修繕に要する費用等の負担を怠ったとき
2. 貸主は、借主が次のいずれかに該当した場合において、本契約を継続することが困難であると認められるに至ったときは、本契約を解除することができる。
 - 一 監督官庁より営業の取消等の処分を受けたとき
 - 二 差押、競売、滞納処分等を受け、又は銀行取引停止処分、破産その他信用不安が生じたとき
 - 三 第10条のいずれかの規定に違反したとき
 - 四 借主又は連帯保証人に関する事実及び入居申込書の記載事項に重大な虚偽があったことが判明したとき
 - 五 本物件内に暴力団関係者・覚醒剤関係者を出入りさせたとき
 - 六 借主又は借主の関係者が、暴力団・暴走族若しくは、これらの類似する団体に所属していることが発覚したとき
 - 七 貸主に通知なく本物件における営業を1か月以上休業（無人）にしたとき
 - 八 その他本契約の各条項に違反したとき

第18条 中途解約の禁止

借主は、本契約締結後第2条の期間終了まで、本契約を解約することはできない。

第19条 天災地変等による契約の終了

天災地変・事故・火災・朽廃により、本物件の全部若しくは大部分を使用することが不可能な状態となったとき、又は改築・大修理の必要が生じたとき、本契約は終了する。

第20条 明渡し

借主は、本契約が終了する日までに（第17条の規定に基づき本契約が解除された場合には、直ちに）、本物件を明渡ししなければならない。

2. 借主は、所轄官庁へ必要な廃業届出をしなければならない。
3. 借主は、明渡しの際、本物件内の物品一切を搬出し、借主の設置した内装造作諸設備を撤去し、本物件を引渡し当初の原状に復ししなければならない。
4. 借主が本物件の明渡しを完了しない場合には、その期間に応じ本物件の直近賃料等の2倍に相当する額の使用損害金を貸主に支払わなければならない。

第21条 明渡し時の修繕

本物件の明渡し時において、借主の故意又は過失により必要となった修繕に関する費用は、借主が負担しなければならない。

2. 借主が自己の負担において前項の修繕をしないときは、貸主は借主の負担において修繕し、要した費用の請求をすることができる。

第22条 遅延損害金

借主は、本契約により生じる金銭債務の支払いを遅滞したときは、年14.6%の割合による遅延損害金を支払わなければならない。

第23条 連帯保証人

連帯保証人は、借主と連帯して、本契約から生じる借主の一切の債務を負担しなければならない。

2. 連帯保証人が死亡したとき、又は破産の宣告を受ける等によって著しく社会的信用を失墜したときは、借主は直ちに貸主に通知するとともに、貸主の承諾する連帯保証人に変更しなければならない。
3. 連帯保証人は、貸主の承諾がなければ、この保証契約を解約することはできない。
4. 借主は、貸主から連帯保証人の変更、又は追加の要求を受けたときは、すみやかに必要な手続をとらなければならない。

第24条 再契約

貸主は、本契約の終了の日の翌日を始期とする新たな賃貸借契約（以下「再契約」という）の意向があるときは、第2条第2項に規定する通知の書面に、その旨を付記することとする。

2. 再契約をした場合、第20条の規定は適用しない。但し、本契約における原状回復の債務の履行については、再契約に係る賃貸借が終了する日までに行うこととし、保証金（償却部分を除く）の返還については、明渡しがあったものとして、第7条第3項及び第4項に規定するところによる。

第25条 協議

本契約に定めがない事項、又は本契約条項に解釈上疑義を生じた事項については、民法その他関係法令及び不動産取引の慣行に従い、貸主及び借主が、誠意をもって協議し、定める。

第26条 管轄裁判所

本契約に関する訴訟は、本物件の所在地を管轄する裁判所で行う。

第27条 特約事項

標記特約事項の内容どおりとする。

sample