

定期建物賃貸借契約書

貸主

借主

定期建物賃貸借契約書

賃貸人 _____

賃借人 _____

第1条 (賃貸借物件)

賃貸人 ○○○○○ (以下「甲」という)、及び賃借人 ○○○○○ (以下「乙」という)は、下記「建物の表示」に記載する建物及び付属する駐車場 (以下「本物件」という)を賃貸借の目的とし、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 (以下「本契約」という)を締結した。

[建物の表示]

物件の所在地	○○○○	○○○○	○○
建物面積	㎡		
駐車場	台		
建物構造	○○○○○構造		

第2条 (使用目的)

乙は、本物件を○○○○○の目的として使用する。

第3条 (賃貸借期間)

1. 甲は本物件を、○○○○年○月○日に引き渡すものとする。
2. 契約の期間は、○○○○年○月○日より○○○○年○月○日迄とし更新がない。但し、第3項に定める通知期間中において乙から契約更新の申し入れがあった場合は、甲・乙間で協議をもつこととする。
3. 甲は本条第2項に規定する期間の満了の1年前から6ヶ月前までの間 (以下「通知期間」という)に乙に対し、期間の満了により賃貸借が終了する旨を書面によって通知するものとする。
4. 甲は、前項に規定する通知をしなければ、賃貸借の終了を乙に主張することができず、乙は、第2項に規定する期間の満了後においても、本物件を引き続き賃借することができる。但し、甲が通知期間の経過後、乙に対し期間の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ヶ月を経過した日に賃貸借は終了する。

第4条 (賃料・敷金の額)

賃料 (建物に付属する駐車場の使用料を含む)・敷金の額は、次の通りとする。

賃料 月額金 ○○○○○○○○円也
敷金 金 ○○○○○○○○円也

但し、賃料に係る消費税は別途乙が負担するものとする。

第5条 (賃料の支払い)

1. 乙は、毎月、翌月分の賃料を当月末迄に、甲の指定する口座に振り込み、支払う。
但し、振込み手数料は乙の負担とする。

【振込先金融機関】

金融機関

当座預金

口座名義

2. 賃料の支払いの始期・終期において、賃貸借期間が1ヶ月未満の場合及び賃料その他に増減があった場合の賃料は、その月の日数により日割計算とし、1円未満の端数は、1円に切り上げるものとする。
3. 本契約における賃料の改定は、賃貸借契約を3年間経過する毎に甲・乙協議し、公租公課等の負担の増加・経済情勢の変動・法令の定める事由等により、その額が不適当となったときは、合意の上改定を行うものとする。
4. 賃料の発生日は、本物件の引き渡し日からとする。

第6条 (敷金)

1. 本契約における敷金は、金 ○○○○○○○○円也と定め本契約締結時に甲に支払うものとする。
2. 前項の敷金は無利息とする。但し、乙が甲に対して負担すべき未払い賃料、その他の債務があるときは、上記返還すべき金○○○○○○○○○円から控除して残額を返還すれば良い。
3. 甲は、乙に賃料の延滞・損害賠償その他本契約に基づく債務の不履行があるときは、甲は何ら催告なしに敷金の一部または全額をもってその弁済に充当することができる。
4. 前項の場合、乙は充当の通知を受けた日から一週間以内に充当前の金額に達するまで敷金を補填しなければならない。
5. 甲は、本契約が期間満了・中途解約等により終了したとき、乙に賃料の延滞・損害賠償その他本契約に基づく債務の不履行がある時は、乙へ敷金を返還する際に敷金からこれら乙の一切の債務金額を差引くことができる。
6. 乙は、敷金に関する債権を第三者に譲渡し、又は債務の担保の用に供してはならない。
7. 乙は、甲に対して負担すべき債務を敷金と相殺することができない。

第7条 (敷金の返還)

敷金は本契約が契約満了その他の事由により終了したとき、乙が本物件を原状回復及び明け渡しを完了した後、30日以内に甲から乙へ第6条記載の敷金を返還する。

第8条 (費用の負担)

1. 乙は、電気・水道・ガス等の使用料、廃棄物処理費用、清掃衛生費、町会費の他、本物件の使用に係る一切の維持費を負担しなければならない。
2. 乙は本物件の保安防災管理及び機械設備の運用管理を行うものとし、これに要する費用は乙の負担とする。
3. 前項に規定する使用料・諸経費及び維持費は乙が直接支払い、甲が立て替えて支払ったものは、乙は甲の計算に基づく請求により、甲の指定する時期までに支払わなければならない。
4. 本条第1項以外の臨時の費用、その他甲・乙いずれの費用に属するか明らかでないものについては、甲・乙協議の上決定するものとする。

第9条 (遅延損害金)

乙は、本契約による債務の支払いを遅滞したときは、甲に対し、年利14%の割合による遅延損害金を支払うものとする。但し、やむを得ない事情による送金の遅れがあった場合には、甲は免除することを承諾する。

第10条 (届出事項)

乙は、次の各号の一つに該当する事項が発生した時は、甲に遅滞なくその旨を書面にて届け出なければならない。

- ①代表者・その他商業登記事項等に著しい変更があった時。
- ②合併があった時。
- ③営業種目及び業態に変更があった時。

第11条 (承諾事項)

乙は、次の各号の一つに該当する行為をなす場合、予め甲に対して書面にて届出をし、承諾を得なければならない。

- ①本物件について増改築を行う場合。
- ②本物件に甲が施設した既存設備の修理・改善又は増設を行う場合。
- ③本物件内の大規模な改装工事を行う場合。
- ④看板・広告塔等の表示物を新たに設置又は変更する場合。

第12条 (禁止事項・通知義務)

1. 乙は、甲の書面による承諾がなければ、次に定める行為をすることができない。
 - ①本物件の使用権、賃借権、営業権、その他名目の如何を問わず、本契約上の権利を第三者に譲渡または担保に供する一切の行為。
 - ②本物件の一部または全部を転貸し、もしくは共同経営者により第三者に使用、管理させる行為。
 - ③株主、役員の変更により、前二号の目的を達せんとする行為。
 - ④本物件内における居住、宿泊その他使用目的の変更となる行為。
 - ⑤危険物の持込み、その他本物件内の維持保全に損害を及ぼす行為。
 - ⑥近隣に法定受忍限度を超える迷惑をかける行為。
 - ⑦その他、賃貸人との信頼関係を損なうような行為。
2. 前項にかかわらず、甲は、乙が乙の事業運営子会社である株式会社ゲオに本物件を転貸する場合に限り、予め承諾する。

第13条 (修繕費用等)

甲は、本物件の基礎構造部分の修繕費のみ負担する。空調・換気・電気・照明器具・自動ドア・衛生設備・ガス・外構・植栽・駐車場その他の基礎構造以外の一切の設備の追加、並びに甲所有部分を含め、一切の修繕費並びに日常の保守は、乙がその負担にてこれを行う。

第14条 (善管注意義務)

1. 乙は、本物件を善良なる管理者の注意をもって使用し、維持保全及び衛生に努めなければならない。
2. 乙は、本物件の維持保全・衛生・防犯・防火・救護・その他本物件の維持管理上、甲が必要な措置を取るべき事態が生じた時は、速やかに甲に通知しなければならない。

第15条 (立入検査)

1. 甲及び甲の指定する者は、本物件の維持保全上必要がある時は、予め乙に対して適宜処理を求めること、あるいは自ら行うことができる。
2. 前項の場合、甲は予め乙に立ち入り検査をする旨を通知するものとするが、緊急を要する場合は事後遅滞なく通知することで足りるものとする。

第16条 (免責)

1. 地震・火災・水害等の災害により乙に損害が生じた場合、甲は賃貸人としてその責を負わない。
2. 甲が賃貸人として、その維持管理上通常払うべき程度の注意を払ったにも拘ら

ず、電気・ガス・水道・及び冷暖房設備その他建物の設備に起因若しくは関連して乙に損害が生じた場合、いずれも甲はその責を負わない。

3. 甲が行う本物件の保守点検、又は甲が行う修理、改善等の工事により生ずる諸サービスの不足、又は本物件の一部の使用停止若しくは使用上の制約に関しては、甲はその責を負わない。

第17条 (損害賠償)

乙または乙の代理人・使用人・請負人その他関係者の故意・過失又は不注意によって、甲若しくは第三者に損害を与えた場合は、乙はこれによって生じた一切の損害(通常且つ直接の損害に限られる)を賠償しなければならない。但し、火災保険にて補填される範囲は除外されるものとする。

第18条 (公租公課の負担)

1. 本物件に賦課される公租公課のうち、甲は甲の工事負担によって施工された部分に賦課される公租公課を負担する。
2. 乙は、乙の工事負担によって施工された部分に賦課される公租公課を負担する。

第19条 (損害保険加入義務)

乙は、本物件に付加した乙の所有に係わる造作・設備等の財産に対して、本契約締結後遅滞なく乙の費用負担にて損害賠償保険契約を締結し、本契約期間中これを継続するものとする。

第20条 (本物件の滅失・毀損)

1. 天災・地変その他いずれの当事者の責に帰さない事由により本物件の一部又は全部が滅失又は毀損した場合には、甲及び乙は本契約その後の処理につき協議してこれを定める。
2. 本物件の全部又は大部分が滅失又は毀損し、本契約を存続させることが不可能又は極めて困難と認められる場合、本契約はその滅失又は毀損時において終了するものとする。この場合甲は敷金全額を乙に速やかに返還するものとする。

第21条 (甲の解除権)

乙が次の各号の一つに該当した時は、甲はなんら催告なしに本契約を解除することができるものとし、この場合甲が損害を蒙った時は、乙に対して損害を請求することができる。

- ① 賃料その他の債務の支払いを○ヶ月以上怠った時。
- ② 本物件を第2条の目的以外に使用した時。

- ③第12条の規定に違反した時。
- ④本契約又はこれに付随して締結した契約の各条項の一つに違反し、相当な期間を定めた催告によっても改善されない時。
- ⑤乙が振出した手形・小切手などの不渡り処分、差押、強制執行、競売、の申請を受けた時、又は破産、会社更生、特別清算、民事再生開始等の申立及び解散等があった時。
- ⑥著しく信用を失墜する事実があった時。

第22条 (乙の解除権)

甲が次の各号の一つに該当した時は、乙はなんら催告なしに本契約を解除することができるものとし、この場合甲は敷金全額を直ちに返還するものとし併せて乙が損害を蒙った時は、甲に対して損害を請求することができる。

- ①本契約又はこれに付随して締結した契約の各条項の一つに違反し、相当な期間を定めた催告によっても改善されない時。
- ②甲が振出した手形・小切手などの不渡り処分、差押、強制執行、競売、の申請を受けた時、又は破産、会社更生、特別清算、民事再生開始等の申立及び解散等があった時。
- ③甲に著しく信用を失墜する事実があった時。

第23条 (解約の申し入れ)

1. 乙が賃貸借期間満了前に本契約を解約しようとする時は、6ヶ月前までに甲に対して文書をもって解約の予告をしなければならない。但し、乙は予告に代えて賃料6ヶ月分相当額を甲に支払い、即時解約することができる。又、乙の予告期間に不足ある場合は、その不足期間の解約時賃料相当額を甲に支払わなければならない。
2. 乙が乙の事由にて本契約を解約する場合、契約開始日から退店日迄の期間が3年未満の場合は違約金を賃料の6ヶ月分とし、3年を過ぎてから5年未満の退店に関しては違約金を賃料の3ヶ月分とする。但し、5年を過ぎてからの退店に関しては違約金が発生しないものとする。なおこの場合、預かっている敷金は第7条に従って返還するものとする。

第24条 (反社会的勢力の排除)

1. 甲および乙は、相手方が次の各号のいずれか一つにでも該当した場合、相手方に対し何らの催告を要することなく、本契約を解除することができる。
 - ①暴力団(所謂ヤクザ組織に限られず非合法活動を反復継続して行う団体を含むものとし、以下同じ)、暴力団員、暴力団関係団体(所謂舎弟企業のほか反復継

続して暴力団または暴力団員に資金提供している団体を含むものとし、以下同じ)、暴力団関係者(準構成員及び暴力団関係団体の構成員等)、その他の反社会的勢力(以下「反社会的勢力等」という)である場合、または反社会的勢力等であった場合。

- ②自ら、または第三者を利用して、他方当事者に対して、詐術、暴力的行為もしくは脅迫的言辞を用いるなどした場合。
 - ③ことさらに、自身が反社会的勢力等である旨を伝え、または、関係団体もしくは関係者が反社会的勢力等である旨を伝えるなどした場合。
 - ④自ら、または第三者を利用して、他方当事者の名誉や信用等を毀損し、もしくは毀損するおそれのある行為をした場合。
 - ⑤自ら、または第三者を利用して、他方当事者の業務を妨害し、もしくは妨害するおそれのある行為をした場合。
2. 前項に定めるほか、甲は乙が以下各号のいずれか一つにでも該当したときは、乙に対し何らの催告を要することなく、本契約を解除することができる。
- ①自らまたは第三者を利用して、本物件内または共用部分等に反社会的勢力等であることを感知させる名札、名称、看板、代紋、提灯等を掲示したとき。
 - ②自らまたは第三者を利用して、本物件を反社会的勢力等の事務所として使用していることが判明したとき。
 - ③自らまたは第三者を利用して、本物件内または共用部分等に反復継続して反社会的勢力等を出入りさせたとき。
 - ④本物件の全部または一部を反社会的勢力等に転貸した場合
 - ⑤本物件の賃借権の全部または一部を反社会的勢力等に譲渡した場合
3. 甲および乙は、前二項に基づき本契約を解除した場合、解除された相手方に損害が生じたとしても、これを賠償する責任は一切無いことを確認する。

第25条 (原状回復)

1. 本契約が終了した時は、乙は本契約終了日に乙の費用により本物件内の乙の所有に係る有体動産を撤去(以下「原状回復」という)し、明け渡さなければならない。但し、甲が残置を希望するものについては、甲・乙協議し決定するものとする。
2. 乙が本契約終了日までに遅滞なく本物件の原状回復及び明け渡しの処理をとらなかった時は、甲は乙の負担において原状回復の処置を取り、その費用を乙に請求することができるものとし、乙はこれに異議を申し立てないものとする。
3. 乙が本契約終了日までに、本物件を明け渡さない時は、乙は本契約終了時の翌日から明け渡し完了に至るまでの賃料相当額の倍額の損害金及び諸費用相当額を甲に支払い、且つ、明け渡し遅延により甲が損害を蒙った時は、その損害を賠償しなければならない。

4. 乙が本物件を明け渡した後に、本物件内に残置した乙の所有物があるときは、甲は任意にこれを処分することができる。又、その処分に要した費用を、甲は乙へ請求できるものとする。

第26条 (造作買取請求権等)

乙は、本物件の明け渡しに際し、その事由・名目の如何に拘わらず本物件及び諸造作・内装及び設備について支出した必要費・有益費の償還請求又は、移転料・立退料・権利金等の一切の請求をすることはできない。

第27条 (管轄裁判所)

本契約に関する権利義務について争いが生じた時は、本物件所在地を管轄する裁判所をもって第一審の専属的合意管轄裁判所とする。

第28条 (守秘義務)

甲および乙は、本契約に関して知り得た事項につき厳に秘密を守り、相手方の承諾のない限り、本契約の存続期間はもちろん、契約終了後といえども他に漏洩してはならない。但し、公権力を有する行政または司法機関による法令に基づく開示命令等を受けたときには、事前または事後遅滞なく開示の事実を通知することで当該開示命令等に応じることができるものとする。

第29条 (その他)

本契約に定めのない事項及び本契約条項について疑義を生じた時は、民法その他の関係法規及び商慣習に準拠するものとし、甲及び乙は、信義誠実を旨として協議によりその解決にあたるものとする。(以下余白)

以上、契約締結の証として本契約書二通を作成し甲・乙記名押印の上、各一通を保有する。

〇〇〇〇年〇〇月〇〇日

貸貸人(甲)

⑩

貸借人(乙)

⑩

立会人

〒465-0068

愛知県名古屋市名東区牧の里二丁目1006

株式会社 テンポクリエイト

代表取締役 杉山 公一

⑩

(以下余白)