建物賃貸借契約書

○○株式会社（以下「甲」という）と株式会社××（以下「乙」という）とは、次のとおり建物賃貸借契約（以下「本契約」という）を締結するものとする。

**（契約の締結）**

**第1条**　甲は、乙に対し、下記の物件（以下「賃貸物件」という）を賃貸し、乙はこれを賃借する。

記

所　　在 東京都●●区・・・

家屋番号 ●●番●●

種　　類 事務所

構　　造 鉄骨鉄筋コンクリート造地上12階建

床 面 積 1階　○○.○○㎡

2階　○○.○○㎡

（以下省略）

賃貸物件 5階の添付図面の赤囲み部分（○○.○○㎡）

**（使用目的）**

**第2条**　乙は、賃貸物件を事務所として使用するものとし、その他の目的で使用してはならない。

**（賃貸借期間）**

**第3条**　本契約に基づく賃貸借期間は、○○年○○月○○日から○○年○○月○○日までとする。

2　前項に定める賃貸借期間の満了と同時に本契約を終了させようとする場合には、甲又は乙は、相手方に対して、期間満了の6か月前までに、その旨を書面により通知しなければならないものとする。

3　前項に定める通知がなされない場合には、本契約は同一条件で1年間更新されるものとし、以降も同様とする。

**（賃　料）**

**第4条**　乙は、甲に対して、賃料として、月額金○○○円を支払う。

2　乙は、前項の賃料について、毎月末日までに翌月分を甲の指定する銀行口座に振り込む方法により支払う（振込手数料は乙が負担する）。なお、1か月に満たない期間の賃料については、当該月の日割計算によるものとし、1円未満の端数は切り捨てる。

3　甲及び乙は、経済事情の変動、土地建物に対する公租公課その他経費の増減、近隣の土地建物賃料の相場との比較等により、賃料が不相当と認められるに至ったときは、賃貸借期間中であっても、双方協議の上、賃料を改定することができる。

**（共益費）**

**第5条**　乙は、共用部分の維持管理に要する水道光熱費、設備管理費等を負担するものとし、前条の賃料とともに共益費として、月額金○○○円を甲に支払う。

2　1か月に満たない期間の共益費については、当該月の日割計算によるものとし、1円未満の端数は切り捨てる。

**（消費税及び地方消費税）**

**第6条**　乙は、本契約に基づき甲に対して支払う賃料、共益費その他消費税が課税される債務に係る消費税及び地方消費税を負担する。

**（敷金）**

**第7条**　乙は、本契約に基づく債務（損害賠償義務を含む。以下、第3項、第4項及び第5項において同じ）を担保するため、敷金として金○○○円を甲に預け入れ、甲はこれを受領する。

2　前項の敷金には、利息を付さないものとする。

3　甲は、乙に賃料の支払遅滞その他本契約に基づく債務の不履行があるときは、何等の催告なしに敷金を賃料その他の債務の弁済に充当できるものとする。この場合、乙は、甲より充当の通知を受けたときは、当該通知を受けた日から5日以内に敷金の不足額を補填しなければならない。

4　乙は、敷金をもって、賃料その他本契約に基づく乙の債務の弁済への充当及び当該債務との相殺を主張することができない。

5　甲は、本契約の終了により乙が賃貸物件を原状に復して甲に明け渡した場合において、敷金を本契約に基づく乙の一切の債務の弁済に充当した後に残額があるときは、その残額を乙に遅滞なく返還するものとする。

6　乙は、敷金返還請求権を第三者に譲渡し、又は担保に供してはならない。

**（禁止事項）**

**第8条**　乙は、次の各号に定める行為をしてはならない。

（1）本契約に基づく権利又は本契約上の地位を第三者に譲渡し、若しくは担保に供すること、又は、合併、会社分割、事業譲渡（乙が実質的な存続会社となる場合を除く）その他の形式を問わずこれらを第三者に承継させること。

（2）賃貸物件の全部又は一部を第三者に転貸し、若しくは使用させること。但し、甲の書面による事前の承諾がある場合はこの限りではない。

（3）甲、他の賃借人及び近隣住民等に危険又は迷惑を及ぼす行為をすること。

（4）賃貸物件に爆発物、危険物その他危険又は迷惑を及ぼす物品を持ち込むこと。

（5）賃貸物件において動物を飼育すること。

（6）本契約に違反する行為を行うこと。

**（賃貸物件の修繕等）**

**第9条**　甲は、賃貸物件又はその造作及び設備等（甲に帰属するものに限る）の修繕に必要な措置を自己の費用負担において行う。但し、乙の責めに帰すべき事由（乙の代理人、使用人、請負人、取引業者、顧客その他乙の関係者の責めに帰すべき事由を含む）により賃貸物件又はその造作及び設備等の修繕が必要になった場合は、乙が当該修繕費用を負担する。

2　前項による修繕の必要が生じた場合、乙は、速やかにその旨を甲に通知しなければならない。

3　甲は、賃貸物件又はその造作及び設備等の修繕に必要な措置を行う場合、事前にその旨を乙に通知しなければならない。この場合、乙は、正当な理由がない限り、当該措置を拒否することはできない。

4　乙は、乙所有の造作及び設備等の修繕に必要な措置を自己の費用負担において行う。

**（原状の変更）**

**第10条**　乙が賃貸物件の増改築、改造、模様替え、造作及び設備の新設、除去、変更その他賃貸物件の原状を変更する場合は、甲の書面による事前の承諾を得なければならないものとし、これに要する費用は一切乙の負担とする。

**（立入点検）**

**第11条**　甲又は甲の指定する者は、賃貸物件の保守管理、安全管理又は防犯のため、あらかじめ乙に通知した上で、賃貸物件に立ち入り、これを点検し、適宜の措置を講ずることができる。但し、非常の場合等、あらかじめ乙に通知することができないときは、事後速やかに乙に報告する。

2　前項の場合、乙は甲又は甲の指定する者に協力しなければならない。

**（乙による通知）**

**第12条**乙は、次の各号の一に該当するときは、自らの帰責性の有無にかかわらず、遅滞なく甲にその旨通知するものとする。

（1）賃貸物件に滅失、毀損その他の事故が生じたとき。

（2）乙の賃貸物件の使用に関して、第三者から異議、苦情等を受けたとき。

（3）乙の所在地、商号、代表者、目的その他の重要な商業登記事項に変更があったとき。

**（賃貸物件の滅失、毀損）**

**第13条**　天災地変その他の不可抗力、又は甲若しくは乙の責めに帰すことのできない事由により、賃貸物件の全部又は一部が滅失若しくは毀損して、賃貸物件の使用が不可能となった場合、本契約は当然に終了する。この場合、甲は、乙の被った損害について何ら責任を負わないものとする。

**（中途解約）**

**第14条**　乙は、賃貸借期間中であっても、甲に対し、6か月前に書面で解約の申し入れを行うことにより、本契約を解約することができる。

**（解　除）**

**第15条**　乙が次の各号の一に該当するときは、甲は何等の催告なくして、本契約を解除することができる。

（1）第2条に定める使用目的を遵守しなかったとき。

（2）賃料、共益費並びに消費税及び地方消費税の支払いを2か月分以上怠ったとき。

（3）本契約に定める条項に違反したとき。

（4）賃貸物件を3か月以上使用しないとき。

（5）支払停止又は支払不能の状態に陥ったとき、又は手形若しくは小切手が不渡りとなったとき。

（6）差押、仮差押、仮処分、若しくは競売の申立て、又は公租公課の滞納処分を受けたとき。

（7）破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始、特別清算開始の申立てを受け、又は自ら申し立てたとき。

（8）監督官庁より、営業許可の取消し、停止等の処分を受けたとき。

（9）資産又は信用状態に重大な変化が生じ、本契約に基づく債務の履行が困難になるおそれがあると認められるとき。

（10）信頼関係が破壊されたと甲が判断したとき。

（11）その他前各号に準じる事由が生じたとき。

**（原状回復）**

**第16条**　乙は、本契約が終了したときは、賃貸物件に自ら設置した造作及び設備並びに乙所有の動産を自己の費用をもって収去し、賃貸物件を原状に復して甲に明渡さなければならない。

2　乙が、前項に基づく原状回復の処置をとらなかったときは、甲は、乙の費用負担において原状回復の処置をと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。

3　第1項に基づく明渡し後において、賃貸物件内に乙が残置した動産があるときは、甲は、乙が所有権を放棄したものとみなして任意にこれを処分することができ、乙はこれに異議を申し立てない。

**（造作買取請求権等）**

**第17条**　乙は、賃貸物件の明渡しに際し、その事由又は名目の如何にかかわらず、甲に対し、賃貸物件内の造作及び設備について支出した費用の償還請求をすることはできない。

2　乙は、賃貸物件の明渡しに際し、甲に対し、移転料、立退料、権利金、営業補償等一切の金銭請求をすることはできない。

3　乙は、賃貸物件内に自ら設置した造作及び設備等の買取を甲に請求することはできない。

**（損害保険）**

**第18条**　乙は、賃貸借期間中、乙が賃貸物件内に設置した造作及び設備等について火災事故等による損害を補填するため、その費用負担において、損害保険を付さなければならない。

**（反社会的勢力の排除）**

**第19条**　甲及び乙は、相手方に対し、自ら及び自らの役員（取締役、執行役、執行役員、監査役又はこれらに準ずる者をいう）が次の各号に該当することを表明し、かつ将来にわたって確約する。

（1）暴力団、暴力団員、暴力団員でなくなった時から5年を経過しない者、暴力団準構成員、暴力団関係企業、総会屋、社会運動等標ぼうゴロ、特殊知能暴力集団その他これらに準ずる者（以下総称して「反社会的勢力」という）ではないこと

（2）反社会的勢力が経営を支配していると認められる関係、及び経営に実質的に関与していると認められる関係を有していないこと

（3）自ら若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的をもってするなど、不当に反社会的勢力を利用していると認められる関係を有していないこと

（4）反社会的勢力に対して資金等を提供し、又は便宜を供与するなどの関与をしていると認められる関係を有していないこと

（5）反社会的勢力と社会的に非難されるべき関係を有していないこと

2　甲及び乙は、自ら又は第三者を利用して、相手方に次の各号に該当する行為を行わないことを確約する。

（1）暴力的な要求行為

（2）法的な責任を超えた不当な要求行為

（3）脅迫的な言動をし、又は暴力を用いる行為

（4）風説を流布し、偽計又は威力を用いて信用を毀損し、又は業務を妨害する行為

3　甲又は乙が、前2項の表明又は確約に反することが判明した場合、相手方は、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。

4　前項に基づき本契約が解除された場合、解除された者は相手方に対し、相手方の被った損害を賠償するものとする。

5　第3項に基づき本契約が解除された場合、解除された者は相手方に対し、解除により生じる損害について一切請求しないものとする。

**（連帯保証）**

**第20条**　連帯保証人は、本契約に基づき乙が負担すべき一切の債務について、乙に連帯して保証するものとする。

**（誠実協議）**

**第21条**　本契約の解釈に疑義が生じたとき、又は本契約に定めのない事項が生じたときは、甲乙誠実に協議の上、これを解決する。

**（合意管轄）**

**第22条**　本契約に関する紛争については、東京地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とする。

以上を証するため、甲及び乙は本契約書を2通作成し、各自署名又は記名押印の上、各1通保有するものとする。

令和○○年○○月○○日

甲

乙