

ビル賃貸借契約書

- ① 当事者 賃 貸 人 (甲)  
賃 借 人 (乙)  
連帯保証人 (丙)
- ② 貸 室 東京都  
使用フロア 階 m<sup>2</sup> 坪
- ③ 使用目的
- ④ 賃 料 1ヶ月分 金 円也 (1坪当り金 円)
- ⑤ 共益管理費 1ヶ月分 金 円也 (1坪当り金 円)
- ⑥ 看板使用料 1ヶ月分 金 円也
- ⑦ 保 証 金 金 円也 (1坪当り金 円)
- ⑧ 賃貸期間 平成 年 月 日から 平成 年 月 日

( 契約 締 結 )

第 1 条 頭書①記載当事者間において、同②記載賃貸借室につき、同③～⑧記載の条件によって賃貸借契約を締結する。

( 賃料、共益管理費及び 看板使用料の支払 )

第 2 条 賃料、共益管理費、看板使用料（以下あわせて賃料等という）の1ヶ月未満は、日割計算とする。

2. 乙は、甲または甲の指定人に対して、翌月分の賃料等を毎月末日までに持参または振込によって支払う。

( 電気・水道料金 )

第 3 条 乙が使用した電気、ならびに水道の料金その他乙が賃貸借室を使用するにつき生じた一切の費用（清掃料等を含む）は、乙の負担とする。

2. 乙は、前項の費用を甲の定めた算定方式に従い、賃料と同時に支払う。

( 賃料の増額 )

第 4 条 甲は、経済事情の変化、近隣土地建物その他物価の昂騰、四囲の環境の変化、公租公課の増徴等著しい変動が生じた場合は、賃貸借期間中であっても、賃料等の増額をすることができる。

( 契約 更 新 )

第 5 条 賃貸借期間満了の6ヶ月前までに甲または乙の何れか一方から相手方に対して書面で特段の意志表示をしないときは本契約は更新されて、賃貸借期間満了の翌日からさらに2年間継続するものとする。

2. 前項の場合、甲、乙は、賃料等を協議の上改定できるものとする。
3. その後の期間が満了したときも前2項と同様とする。

( 解 約 )

第 6 条 賃貸借期間中といえども、甲または乙の何れか一方から相手方に対し、6ヶ月前に書面で通知することにより、いつにても本契約を解約することができる。但し、乙は甲に対し6ヶ月分の賃料を支払って、直ちに契約を終了させることができる。

2. 乙が甲に対し前項の解約を申し入れをしないときは、たとえ賃貸借室を退去

しても契約は終了せず、乙は賃料等を支払わなければならない。

( 使用目的 )

第 7 条 乙は賃貸借室を頭書③記載以外の目的に使用してはならない。

( 譲渡・転貸その他の禁止 )

第 8 条 乙は、賃貸借室の全部又は一部につき、貸借権の譲渡または転貸をしてはならない。又、乙は、賃貸借室の全部または一部を第三者に使用させ、又は賃貸借室に乙以外の第三者の名義を表示してはならない。

2. 乙は、株式譲渡、商号変更、役員変更、営業委託、営業譲渡、合併等の方法により、実質的に貸借権の譲渡又は転貸となる行為をしてはならない。

( 内 装 )

第 9 条 乙が次の工事をしようとするときは、乙は甲に対し、予め工事の設計図等を提出し、甲の書面による承諾を得なければならない。

① 賃貸借室の造作、間仕切り、建具その他の新設、改修、改装、または模様替等一切の内装工事。

② 水道、電気及び電話等の架設引込工事。

2. 重量物又は巨大物の搬入についても、前項を準用する。

( 工 事 ・ 搬 入 )

第 10 条 乙は前条の承諾を得た場合であっても、内装工事、架設引込工事を行い、

又は、内装資材、什器備品、重量物、巨大物等を搬入するについては、甲の指示に従わなければならない。

( 修 理 ・ 補 修 )

第 11 条 乙は、賃貸借室に修理、補修を要する箇所が生じた時には、直ちにその旨を甲に通知するものとする。賃貸借室内の壁、戸、窓、天井、床、電気器具等に関する修繕の費用は乙の負担とする。

( 看板、広告物等の設置、貼付 )

第 12 条 乙は、本件建物の内部もしくは外部に、看板、広告物その他これに類する物を設置しようとする場合には、甲の書面による承諾を得なければならない。

乙は、所定の看板、案内板を除き、共用部分には、看板、置看板、標識、花輪、広告物、ポスターその他の設置、貼付等をしてはならない。

2. 乙が前項に違反したときは、甲は乙の費用で撤去することができる。

( 損 害 の 賠 償 )

第 13 条乙またはその代理人、使用人、従業員、出入り業者、来訪者等が故意又は過失によって、甲、他の賃借人又は第三者に損害を与えた場合は、乙が一切の責任を負う。

2. 甲は、賃貸借室における物品もしくは造作その他の設備の盗難、滅失、毀損、又は、電気、水道、冷暖房設備の一時的停止、もしくは中断等について、乙に対し何らの責任を負わないものとする。

( 立 入 )

第 14 条甲又はその代理人は建物管理の必要に応じて、乙に連絡のうえ賃貸借室に立ち入ることができる。但し、緊急やむを得ない場合は乙に連絡することなく賃貸借室に立ち入ることができる。この場合、乙に事後報告をする。

2. 前項の場合、甲は建物保全その他の必要に応じて適宜の措置を講ずることができる。

( 契 約 の 消 滅 )

第 15 条火災、天災地変その他甲の責に帰すべからざる事由により、賃貸借室が滅失又は毀損し賃貸借が不可能となったときは、本契約は終了する。

( 契 約 の 解 除 )

第 16 条乙が次の各号の一に該当したときは、甲は何らの催告なしに本契約を直ちに解除することができる。

- ① 賃料等の支払を2ヶ月分以上怠ったとき。
- ② 他の借主の迷惑、妨害となる行為があったとき。
- ③ 仮差押、仮処分、強制執行、破産、和議、会社整理、会社更生、手形・小切手の不渡、解散、倒産、死亡または禁治産、準禁治産の宣告等があったとき。
- ④ 本契約、又はこれに付随する諸規約、約定その他に違反したとき。
- ⑤ その他不都合な事情があるとき。

2. 乙の所在不明等により、前項の解除の通知が到達しないときは、通知発送後3日の経過により乙に到達したものとみなす。

3. 第1項により契約解除となったときは、乙は甲に対し、6ヶ月分の賃料相当額を損害金として支払う。

( 原 状 回 復 )

第 17 条 本契約終了と同時に乙は賃貸借室に設置した造作その他の設備一切及び乙所有の物件を自己の費用をもって取去するとともに、賃貸借室及びその付属設備、造作の破損箇所を自己の費用をもって修理し、賃貸借室を原状に復してこれを甲に引き渡すものとする。

2. 前項の場合、乙は甲の指定業者に施工させるものとする。
3. 前項の場合において乙が遅滞なく原状回復の処置をとらなかったときは、甲は、乙の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。
4. 本契約が終了し、乙が賃貸借室を明渡した後に賃貸借室に残置した物件があるときは甲は任意にこれを処分することができる。

( 明 渡 し )

第 18 条 乙は賃貸借室の明渡しに際し、その事由、名目のいかんにかかわらず賃貸借室、造作その他の設備について支出した必要費、有益費の償還又は、移転料、立退料、営業権、権利金等の支払いを請求をしないものとする。又、乙は、賃貸借室内に自己の費用をもって施設した諸造作、設備等の買取りを甲に請求することはできない。

( 損 害 賠 償 )

第 19 条 本契約が終了したにも拘らず、乙が賃貸借室を明渡さないときは、乙は甲に対し、本契約終了の翌日から明渡し完了に至るまで、賃料等相当額の倍額の損害金及び諸費用相当額を支払う。

( 保 証 金 )

第 20 条 本契約が解約、解除又は期間満了等により終了したときは、甲は乙が賃貸借室の明渡しを完了した後 3 ヶ月以内に保証金の 10% を償却して返還する。

但し、乙が甲に対し本契約に基づく債務を負担する場合には、甲は保証金の全部又は一部をもって弁済に該て、相殺した後の残額を乙に返還するものとする。

2. 保証金には利息を付けない。
3. 保証金の返還請求権は譲渡することができず、又、質入れ、その他名目の如何を問わず担保に提供することはできない。

( 代表者変更届け )

第 21 条 乙がその代表者（支店長その他名称の如何にかかわらず、法律上又は事実上賃貸借室を使用し、もしくは支配する責任者を含む）を変更した場合には、ただちにその旨を書面をもって甲に届け出なければならない。

( 保 険 )

第 22 条 乙は賃貸借期間中その責任において、乙の内装什器備品時価額を保険金額とする火災保険（借家人賠償責任担保特約）を締結するものとする。

2. 本契約第 5 条第 1 項及び同条第 3 項の期間においても、乙は前項の火災保険を継続するものとする。

( 規定外事項 )

第 23 条 本契約に定めのない事項及び本契約条項の解釈に疑義に関しては、甲乙誠意をもって協議し、妥当な解決をはかる。

( 連帯保証人 )

第 24 条 連帯保証人は本契約に基づき乙が甲に対して負担する一切の債務につき、乙と連帯してその責に任ずる。

2. 本契約第 5 条第 1 項及び同条第 3 項の期間においても、前項は継続するものとする。

( 特 約 条 項 )

第 25 条 本件建物の内外装、衛生設備、空調設備等の老朽化又は防火、防災設備の立遅れなどに伴い、甲において本件建物の改修工事を行うときは、賃貸借期間中といえども、甲は乙に対し 3 ヶ月前に書面で通知することにより本契約を終了させることができる。

( 消 費 税 )

第 26 条 消費税法による消費税は、別途乙の負担とする。

本契約の成立の証として、本書式通を作成し、甲乙各壹通ずつ保有する。

平成 年 月 日

(甲)

(乙)

(丙)

# ビル賃貸借契約書