本契約書のひな形をダウンロードいただきありがとうございました。

本契約書はあくまで「たたき台」ですので、本契約書の最後に記載の使用方法・注意事項をご確認ください。

建物賃貸借契約書

　賃貸人●●●●（以下「甲」という）と賃借人●●●●（以下「乙」という）とは、本日次のとおり建物賃貸借契約を締結する。

（賃貸借）

第１条　甲は乙に対し、下記の物件（以下「本物件」という）を賃貸し、乙はこれを借り受ける。

記

　　①　建物の表示

　　　　所　　在

　　　　家屋番号

　　　　種　　類

　　　　構　　造

　　　　床 面 積

　　②　本物件の表示

　　　　上記①記載の建物のうち、３階部分（ただし別紙平面図のうち赤枠斜線部分）

（使用目的）

第２条　乙は、本物件を●●として使用し、他の用途に使用してはならない。

（賃貸借期間）

第３条　賃貸借の期間は令和●年●月●日から令和●年●月●日までの２年間とする。

２　前項の賃貸借の期間は、甲又は乙が期間満了の６か月前までに相手方に対して書面にて更新しない旨の通知をした場合を除き、２年間更新され、以後も同様とする。本契約を更新する場合は、乙は甲に対して、１か月分の賃料を更新料として支払う。

（賃料及び共益費）

第４条　乙は、甲に対して、本物件の賃料として月額金●●万円を支払う。

　　２　乙は、甲に対して、階段、廊下等の共益部分の維持管理に必要な水道光熱費、清掃費、保守点検費、設備管理費等に充てるため、前項の賃料とともに、共益費として月額金●●円を甲に支払う。

　　３　乙は、甲に対して、第１項の賃料及び前項の共益費を毎月末日限り翌月分を甲の指定する銀行口座に振り込んで支払う。ただし、振込手数料は乙の負担とする。なお、賃料及び共益費について１か月に満たない期間の賃料は、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。

（賃料の改訂）

第５条　前条による賃料が物価の騰落、租税公課等の増減、その他経済上の変動により、又は近隣の建物の賃料に比較して不相当となったときは、当事者は将来に向かってその増減を請求することができる。

（消費税・地方消費税）

第６条　乙は、甲に対して支払う賃料、共益費、その他消費税等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。

　　２　乙は、法令の改正により消費税率に変更があった場合には、変更後の税率に従った消費税及び地方消費税を負担する。

（敷金）

第７条　乙は甲に対し、本件賃貸借契約に基づく債務の担保として敷金●●万円を交付し、甲はこれを受領した。右敷金は無利息とし、賃貸借終了による本物件の明渡しと同時にこれを乙に返還するものとする。ただし、延滞賃料、延滞共益費又は乙の責めに帰すべき損害金があるときは、これを控除してその残額を返還することができる。乙は賃貸借期間中は敷金をもって賃料に充当することはできないものとする。

（賃料等の不払）

第８条　乙が賃料又は共益費を３か月分以上滞納したときは、甲は催告を要せず本契約を解除し、本物件の明渡しを求めることができる。

（解除）

第９条　甲は乙に対し次の場合には即時本契約を解除することができる。

⑴　本物件を第２条に定める用途と異なる用途に供したとき。

⑵　書面による承諾なくして本物件を転貸（一部転貸を含む。）し、賃借権を譲渡し、第三者に占有を移転し、又は占有名義を変更したとき。

⑶　営業名義人が乙以外の者となったとき。

⑷　その他乙に本契約の違反があったとき。

（修繕）

第１０条　甲は、本物件及び甲所有の造作設備の保全及び修繕に必要な措置を自己の費用負担において行う。

２　前項に関わらず、乙の故意または過失により、本物件及び甲所有の造作設備に保全又は修繕の必要が生じた場合には、これに要する費用は乙の負担とする。この場合、修繕後の造作設備や修繕に伴い新たに設置された設備等につき、乙に、所有権が発生するものではない。

３　前２項による保全又は修繕の必要が生じた場合には、乙は、直ちにこの旨を甲に通知しなければならない。

４　本物件及び甲所有の造作設備の保全又は修繕のために甲が必要な措置を行う場合は、甲は乙に対して通知しなければならない。この場合において、乙は、正当な理由がある場合を除いて、これを拒否することができない。

（禁止行為）

第１１条　乙は、次の各号の一に掲げる行為をしてはならない。

⑴　本物件の全部若しくは一部を譲渡、賃貸し、若しくは同居、共同経営、使用貸借その他名義のいかんにかかわらず第三者に使用させ、又は担保に供すること。

⑵　ペットを飼育すること。

⑶　爆発物、危険物、重量物等の持ち込み、その他甲及び他の賃貸人、近隣住民等に危険又は迷惑を及ぼす行為

⑷　本契約の条項に違反する行為

（期間内解約の禁止）

第１２条　甲及び乙は、本契約を中途解約することはできない。

（契約の消滅）

第１３条　都市計画等により建物が収去される場合は、本契約は当然消滅するものとする。

（損害金）

第１４条　乙が賃貸借終了後本物件を原状回復の上、明渡しをしないときは、以後、原状回復及び明渡し済みに至るまで賃料相当額の２倍の損害金を支払うものとする。

（明渡し）

第１５条　乙は、本契約が終了する日までに（第８条又は第９条の規定に基づき本契約が解除された場合にあっては、直ちに）、本物件を明け渡さなければならない。

２　乙は、前項の明渡しをするときには、明渡日を事前に甲に通知しなければならない。

（明渡時の原状回復）

第１６条　乙は、通常の使用に伴い生じた本物件の損耗及び本物件の経年変化を除き、本物件を原状回復しなければならない。ただし、乙の責めに帰することができない事由により生じたものについては、原状回復を要しない。

２　甲及び乙は、本物件の明渡時において、契約時に特約を定めた場合は当該特約を含め、別表の規定に基づき乙が行う原状回復の内容及び方法について協議するものとする。

　本契約の成立を証するため、本書２通を作成し、各自署名押印の上各１通宛保有する。

　　令和　　年●月●日

　　　　　　　　　　　　　　　　　　甲

　　　　　　　　　　　　　　　　　　　住　所

　㊞

　　　　　　　　　　　　　　　　　　乙

　　　　　　　　　　　　　　　　　　　住　所

　㊞

【使用方法・注意事項】

本契約書を「たたき台」として、企業様がこれから締結されようとしている契約書に抜け漏れがないか等ご確認を頂ければと思います。

ただし、本契約書はあくまで「たたき台」です。

それぞれの契約には、適宜、取引相手との間で守ってもらいたい事項、リスクとなる事項等が存在することが一般的です。

直法律事務所では、取引をされる契約書のレビューはもちろんのこと、契約書を使いこなしていただくために契約書の解説も行って納品をいたします。もし、締結される契約書の内容にご不安がありましたら、お気軽に直法律事務所までご連絡をください。

直法律事務所は、会社を良くしていきたいと考える企業様を全力でサポートします。

～顧問サービスのご案内～

直法律事務所の顧問先企業様には、本契約の他にも、法律改正に応じた１００を超える契約書や社内書式を共有し、未然に法律トラブルを防止する体制を敷くように整えていきます。

顧問サービスにご関心がおありの企業様におかれましては、当事務所までお問い合わせを頂ければと思います。