

事業用賃貸借契約書(事務所)

貸主 (以下「甲」という)と、借主 (以下「乙」という)は、この契約書により頭書に表示する不動産に関する賃貸借契約を締結した。

頭書(1) 目的物件の表示

建物	名称						
	所在地	(住居表示) (登記簿)					
	構造	鉄骨造 陸屋根 3階建 1棟		新築年月		年	月
	種類	事務所		間取り		ワンフロア	
	面積	56.19㎡					
附属施設	駐車場	有(敷地外)		駐輪場		無	
	その他			その他			

頭書(2) 事業内容(具体的に記載すること)

不動産賃貸業 及び リフォーム事業

頭書(3) 契約期間

2019年 4月 1日 から 2021年 3月 31日 まで (2年間)	
目的物件の引渡し時期	2019年 4月 1日

頭書(4) 賃料等

賃料	月額 (内消費税等 込) 70,000円	管理・ 共益費	月額 (内消費税等 込) 70,000円	テナン ト保険	1年間分 10,000円
敷金	140,000円 (賃料 2ヶ月)	礼金	70,000円 (賃料 1ヶ月)	駐車場	1台につき5,000円 (3台) 月額 15,000円
町内費	実費負担	仲介料	91,800円 (賃料 1.08ヶ月)	賃貸 保証料	初回契約料 85,000円 年更新料 20,000円
その他の条件		※本物件使用にあたり賃借中は「テナント保険」と「賃貸保証委託」は継続して下さい。			
貸与する鍵		鍵 No.	1階の玄関	2階事務所入り口	
賃料等の支払時期		毎月末日までに翌月分賃料を前払い (下記の口座まで)			
賃料等の支払方法	☒ 振込				
	☐ 持参	持参先			
	☐ 口座引落	委託会社名			

頭書(5) 借主緊急連絡先

緊急連絡先	(氏 名)
	(自 宅) T E L
	(勤務先) T E L
	(携 帯) T E L

頭書(6) 貸主及び管理業者

貸 主	氏名
	住所

管 理 業 者	商号又は名称		
所 在 地			
賃貸住宅管理業者登録制度登録番号	国 土 交 通 大 臣 () 第	号	
(一社)全国賃貸不動産管理業協会会員番号			
※(一社)全国賃貸不動産管理業協会の会員である場合に記載			
仲介担当者	賃貸不動産経営管理士： ※賃貸不動産経営管理士の登録を受けている場合に記載		

※貸主と建物の所有者が異なる場合は、次の欄も記載すること。

所 有 者 (共有名義) 他 2 名	氏名
	氏名

頭書(7) 乙の債務の担保

担保の方法 (本契約で採用する ものにチェックし、そ の右欄に所定の事項 を記載する)	□連帯保証人	氏名	
	☒ 家賃債務保 証会社の提供 する保証	住所	
		家賃債務保 証会社名	
	主たる事務 所の所在地		

頭書(8) 更新に関する事項

本書契約期間満了時に甲乙双方より何等の申し出が無い場合は自動更新とする。更新手数料無し。
--

頭書(9) 特約事項

1. 借主都合にて本書契約期間未満了の中途解約は違約金が発生し、敷金1ヶ月分は貸主より返還されません。 2. 当物件内の備品は無償貸与と致します。重要事項説明書に備品目録記載致しましたが、当該備品の経年劣化等により破損等した場合は、貸主は新品入替や修繕の義務を負いません。 3. 借主の入居中の管理不十分にて発生した汚損箇所および煙草のヤニ汚れがある場合は、退室時に修繕させて頂きます。特に煙草のヤニ汚れにおいては壁クロスの全貼替となり、多額の費用が掛かりますのでご注意ください。 4. 当物件の駐車場は50メートル程離れた場所にございます。車の出入りに十分お気を付下さい。又、駐車場で生じた事故や盗難、損傷について、貸主は責任を負いません。(駐車No.) 5. 当物件でのペットの飼育はできません。 6. 契約時に締結したテナント保険と賃貸保証委託契約は、当物件のご使用中は必ず継続して下さい。

本契約の締結を証するため、本契約書を3通作成し、貸主、借主、連帯保証人が記名押印の上、各自1通を保有する。

年 月 日

甲・貸主 (代表者)	氏名	TEL
	住所	
乙・借主	氏名	TEL
	住所	
連帯保証人	氏名	TEL
	住所	

宅 地 建 物 取 引 業 者	A		B	
	主たる事務所 所在地・TEL 商号又は名称 代表者の氏名		主たる事務所 所在地・TEL 商号又は名称 代表者の氏名	
	免許証番号		免許証番号	
	大臣()第 号		大臣()第 号	
	免許年月日		免許年月日	
	平成		平成	
宅 地 建 物 取 引 士	氏 名	氏 名		
	登録番号	登録番号		
	() 第 号	() 第 号		
	業務に従事する 事務所名	業務に従事する 事務所名		
	事務所所在地 TEL	事務所所在地 TEL		
	業務に従事する 事務所名	業務に従事する 事務所名		

※図は実印

※この契約書は、宅地建物取引業法第37条に定められている書面を兼ねています。

契 約 条 項

(契約の締結)

第1条 貸主(以下「甲」という)及び借主(以下「乙」という)は、頭書(1)に記載する目的物件(以下「本物件」という)について、頭書(2)の事業に供することを目的とする賃貸借契約(以下「本契約」という)を、以下のとおり締結した。

(契約期間)

第2条 契約期間及び本物件の引渡し時期は、頭書(3)記載のとおりとする。

2 甲及び乙は、頭書(8)の記載に従い、協議の上、本契約を更新することができる。

(賃料)

第3条 乙は、頭書(4)の記載に従い、賃料を甲に支払わなければならない。

2 甲及び乙は、次の各号のいずれか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租税その他の負担の増減により、賃料が不当となった場合
 - 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、賃料が不当となった場合
- 3 1ヶ月に満たない期間の賃料は、1ヶ月を30日として日割り計算した額とする。

(管理費)

第4条 乙は、本物件の賃借物件の維持管理に必要な清掃費、光熱費等を負担する。(実費負担)

(負担の帰属)

第5条 甲は、本物件に係る公租公課を負担するものとする。

2 乙は、電気・ガス・水道・灯油その他専用設備に係る使用料金を負担するものとする。

(敷金)

第6条 乙は、本契約から生じる債務の担保として、頭書(4)に記載する敷金を甲に預け入れるものとする。

2 乙は、本物件を明け渡すまでの間、敷金をもって賃料、共益費その他の債務と相殺をすることができる。

3 甲は、本物件の明渡しがあったときは、遅滞なく、賃料の滞納その他の本契約から生じる乙の債務の不履行が存在する場合には当該債務の額を差し引いたその残額を、無利息で、乙に返還しなければならない。

4 前項の規定により乙の債務額を差し引くときは、甲は、敷金の返還とあわせて債務の額の内訳を明示しなければならない。

(反社会的勢力ではないことの確約)

第7条 甲及び乙は、それぞれ相手方に対し、次の各号に定める事項を確約する。

一 自らが、暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成3年法律第77号)第2条第二号に規定する暴力団、暴力団関係企業、総会屋若しくはこれらに準ずる者又はその構成員(以下総称して「反社会的勢力」という)ではないこと

二 甲又は乙が法人の場合、自らの役員(業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者をいう)が反社会的勢力ではないこと

三 反社会的勢力に自己の名義を利用させ、この契約を締結するものではないこと

四 自ら又は第三者を利用して、次の行為をしないこと

ア 相手方に対する脅迫的な言動又は暴力を用いる行為

イ 偽計又は威力を用いて相手方の業務を妨害し、又は信用を毀損する行為

(禁止又は制限される行為)

- 第8条** 乙は、甲の書面による承諾を得ることなく、本物件の全部又は一部につき、賃借権を譲渡し、又は担保の用に供してはならない。
- 2 乙は、甲の書面による承諾を得ることなく、本物件の増築、改築、移転、改造若しくは模様替又は本物件の敷地内における工作物の設置を行ってはならない。
- 3 乙は甲の書面による承諾を得ることなく頭書(2)の事業内容を変更してはならない。
- 4 ~~前3項の場合で甲の承諾を得るときは、乙は、賃料の1ヶ月分に相当する承諾料を支払うものとする。~~
- 5 乙は、本物件の全部又は一部につき、転貸に供してはならない。
- 6 乙は敷金又は保証金の返還請求権を第三者に譲渡し、又はこれを担保の用に供してはならない。
- 7 乙は、本物件の使用に当たり、次の各号に掲げる行為を行ってはならない。
- 一 銃砲、刀剣類又は爆発性、発火性を有する危険な物品等を製造又は保管すること
 - 二 大型の金庫、書庫その他の重量の大きな物品等を搬入し又は備え付けること
 - 三 騒音等の迷惑行為を行うこと
- 四 第1項の規定にかかわらず、本物件の全部又は一部につき、反社会的勢力に賃借権を譲渡し、又は担保の用に供すること
- 五 本物件を反社会的勢力の事務所その他の活動の拠点に供すること
- 六 本物件又は本物件の周辺において、著しく粗野若しくは乱暴な言動を行い、又は威勢を示すことにより付近の住民又は通行人に不安を覚えさせること
- 七 本物件に反社会的勢力を居住させ、又は反復継続して反社会的勢力を出入りさせること
- 8 乙は、本物件又は建物の使用に当たり、甲の書面による承諾を得ることなく、次の各号に掲げる行為を行ってはならない。
- 一 本物件への物品の設置
 - 二 本物件への看板・ポスター等の広告物の掲示

(乙の管理義務)

- 第9条** 乙は、本物件を善良なる管理者の注意をもって使用する義務を負う。
- 2 乙は、特に本物件の火災発生防止に留意するものとする。
- 3 乙は、管理規約使用細則等を遵守するとともに、甲が本物件の管理上必要な事項を乙に通知した場合その事項を遵守しなければならない。
- 4 契約締結と同時に甲は、乙に対し入居に必要な本物件の鍵を貸与する。乙は、これらの鍵を善良なる管理者の注意をもって保管かつ使用しなければならない。万一紛失又は破損したときは、乙は、直ちに甲に連絡の上、甲が新たに設置した鍵の交付を受けるものとする。ただし、新たな鍵の設置費用は乙の負担とする。
- 5 乙は、鍵の追加設置、交換、複製を甲（または管理会社）の承諾なく行ってはならない。

(契約期間中の修繕)

- 第10条** 甲は、第3項の場合を除き、乙が本物件を使用するために必要な修繕を行わなければならない。ただし、乙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、乙が負担しなければならない。
- 2 前項の規定に基づき甲が修繕を行う場合は、甲は、あらかじめその旨を乙に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き、当該修繕の実施を拒否することができない。
- 3 乙は、次の各号に掲げる修繕を行わなければならない。
- 一 電球、蛍光灯、ヒューズの取替え
 - 二 その他費用が軽微な修繕
- 4 本物件内に破損箇所が生じたとき、乙は、甲に速やかに届け出て確認を得るものとし、その届出が遅れて甲に損害が生じたときは、乙はこれを賠償する。

(契約の解除)

第11条 甲は、乙が次の各号に該当した場合において、甲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 乙が賃料又は共益費の支払いを1ヶ月以上怠ったとき
 - 二 乙の故意又は過失により必要となった修繕に要する費用の負担を怠ったとき
- 2** 甲は、乙が第一号から第四号に掲げる義務に違反した場合において、当該義務違反により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。乙に第五号から第九号に掲げる事情が生じた場合も同様とする。

- 一 本物件を頭書(2)記載の事業以外の用に供したとき
- 二 第8条(第7項第五号から第七号を除く)又は第9条の規定に違反したとき
- 三 入居時に、乙又は連帯保証人について告げた事実に重大な虚偽があったことが判明したとき
- 四 その他乙が本契約の各条項に違反したとき

- 五 銀行取引の停止
- 六 破産手続きの開始
- 七 民事再生手続きの開始
- 八 会社更生手続きの開始
- 九 特別清算手続きの開始

3 甲又は乙の一方について、次のいずれかに該当した場合には、その相手方は、何らの催告も要せずして、本契約を解除することができる。

- 一 第7条の確約に反する事実が判明したとき
- 二 契約締結後に自ら又は役員が反社会的勢力に該当したとき

4 甲は、乙が第8条第7項第五号から第七号に掲げる行為を行った場合は、何らの催告も要せずして、本契約を解除することができる。

(乙からの解約)

第12条 乙は甲に対して最低2ヶ月(60日)前に解約の申入れを行うことにより、本契約を終了することができる。

2 前項の規定にかかわらず、乙は解約申入れの日から1ヶ月分の賃料(本契約の解約後の賃料相当額を含む)を甲に支払うことにより、解約申入れの日から起算して1ヶ月を経過する日までの間、随時に本契約を終了することができる。

(明渡し及び明渡し時の修繕)

第13条 乙は、明渡し日を10日前までに甲に通知の上、本契約が終了する日までに本物件を明け渡さなければならぬ。

2 乙は、第11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。

3 乙は、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含む)を甲に返還しなければならない。

4 本契約終了時に本物件内に残置された乙の所有物があり、本物件を維持管理するために緊急やむを得ない事情があるときは、乙がその時点でこれを放棄したものとみなし、甲はこれを必要な範囲で任意に処分し、その処分に要した費用を乙に請求することができる。

5 本物件の明渡し時において、乙は、本物件内に乙が設置した造作・設備等を撤去し、本物件の変更箇所及び本物件に生じた汚損、損傷箇所をすべて修復して、本物件を引渡し当初の原状に復せしめなければならない。

6 乙が明渡しを遅延したときは、乙は、甲に対して、賃貸借契約が解除された日又は消滅した日の翌日から明渡し完了の日までの間の賃料の倍額に相当する損害金を支払わなければならない。

(立入り)

第14条 甲は、本物件の防火、本物件の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、あらかじめ乙の承諾を得て、本物件に立ち入ることができる。

2 乙は、正当な理由がある場合を除き、前項の規定に基づく甲の立入りを拒否することはできない。

3 本契約が終了した後には本物件を賃借しようとする者又は本物件を譲り受けようとする者が本物件の確認をするときは、甲及び物件の確認をする者は、あらかじめ乙の承諾を得て、本物件内に立ち入ることができる。

4 甲は、火災による延焼を防止する必要がある場合、その他緊急の必要がある場合において、あらかじめ乙の承諾を得ることなく、本物件内に立ち入ることができる。この場合において、甲は、乙の承諾を得ずに立ち入ったときは、その旨を乙に通知しなければならない。

(甲の通知義務)

第15条 甲は次の各号のいずれかに該当するときは直ちにその旨を書面によって乙に通知しなければならない。

- 一 賃料等支払い方法の変更
- 二 頭書(6)に記載した管理者の変更

(乙の通知義務)

第16条 乙又は連帯保証人は、各号のいずれかに該当するときは、直ちにその旨を書面によって甲に通知しなければならない。

- 一 乙が本契約締結当時の名称変更、合併、営業目的の重大な変更があるとき。ただし、当該行為が賃借権の譲渡と評価できるときは、第8条第1項の定めに従うものとする
- 二 長期に休業するとき
- 三 連帯保証人の住所、氏名、緊急の連絡先その他の変更
- 四 連帯保証人の死亡又は解散

(延滞損害金)

第17条 乙は、本契約より生じる金銭債務の支払いを遅滞したときは、年(365日あたり)14.6%の割合による延滞損害金を支払うものとする。

(乙の債務の担保)

第18条 本契約においては、頭書(7)に記載する方法により、乙の債務を担保する。

2 頭書(7)で「連帯保証人」にチェックがある場合には、次の各号の定めによるものとする。

- 一 頭書(7)記載の連帯保証人は、乙と連帯して、本契約から生じる乙の債務を負担するものとする
- 二 連帯保証人が死亡し、又は破産開始決定等によって連帯保証人として要求される能力又は資力を失ったときは、第16条の規定に基づき乙は直ちにその旨を甲に通知するとともに、甲の承諾する新たな連帯保証人に保証委託するものとする
- 三 前号の場合において新たに甲との間で連帯保証契約を締結した連帯保証人は、第一号に定める義務を負うものとする

3 頭書(7)で「家賃債務保証会社の提供する保証」にチェックがある場合には次の各号の定めによるものとする。

- 一 頭書(7)記載の家賃債務保証会社が提供する保証の内容については別に定めるところによるものとし、甲及び乙は、本契約と同時に同保証を利用するために必要な手続きをとらなければならない
- 二 乙が前号の手続きをとらない場合その他乙の責に帰すべき事由により前号に定める保証が利用できない場合は、本契約は成立しないものとする。ただし、乙は、頭書(3)記載の契約の始期から本物件を明け渡すまでの間の賃料相当損害金を負担しなければならない
- 三 前号本文の場合において、別に連帯保証人を立てることにより契約を成立させることを甲乙間で合意した場合には、前号の規定にかかわらず、甲と連帯保証人との間で連帯保証契約が成立したことをもって、頭書(3)記載の契約の始期に本契約が有効に成立したものとみなす

(契約の消滅)

第19条 本契約は、天災、地変、火災その他甲乙双方の責めに帰さない事由により、本物件が滅失した場合、当然に消滅する。

(免責)

第20条 地震、火災、風水害等の災害、盗難、停電等その他不可抗力と認められる事故、又は、甲若しくは乙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甲又は乙の損害について、甲又は乙は互いにその責を負わないものとする。

(協議)

第21条 甲及び乙は、本契約書に定めがない事項及び本契約書の条項の解釈について疑義が生じた場合は、民法その他の法令及び慣行に従い、誠意をもって協議し、解決するものとする。

(合意管轄裁判所)

第22条 本契約に起因する紛争に関し、訴訟を提起する必要があるときは、本物件の所在地を管轄する地方(簡易)裁判所を第1審管轄裁判所とする。

(特約事項)

第23条 特約事項については、頭書(9)記載のとおりとする。