

1. 定期建物賃貸借の標準契約書ほか

1-2 定期建物賃貸借契約締結前の事前説明書

定期建物賃貸借契約についての説明

賃貸人：〇〇株式会社
〇〇営業管理部長 △△△ 印

下記貸室について定期建物賃貸借契約を締結するに当たり、借地借家法第38条第2項に基づき、次のとおり説明します。

下記貸室の賃貸借契約は、更新がなく、期間の満了により賃貸借は終了します。したがって、期間の満了の日までに、下記貸室を原状回復のうえ、明け渡し頂くこととなりますので、予めご承知おき願います。

記

1. 貸室 〇〇ビル〇階〇区外 〇〇㎡
2. 使用目的 事務所
3. 契約期間 平成 年 月 日から
平成 年 月 日まで

以上

上記につき賃貸人より借地借家法第38条第2項に基づく説明を受けました。

年 月 日
賃借人 〇〇株式会社
〇〇部長××× 印

1. 定期建物賃貸借の標準契約書ほか

1-3 オフィスビル標準賃貸借契約書

(定期建物賃貸借契約版)

定期建物賃貸借契約書

賃貸人〇〇〇株式会社（以下「甲」という。）と賃借人〇〇〇株式会社（以下「乙」という。）とは、契約要項記載の目的物について、以下のとおり借地借家法第38条に定める契約の更新のない定期建物賃貸借契約（以下「本契約」という。）を締結する。

[契約要項]

建物の表示	名称	〇〇〇ビル
	所在地	東京都〇〇区〇〇町〇丁目〇〇番〇〇号
	用途	事務所及び店舗
	構造・規模	鉄骨鉄筋コンクリート造 〇階建て
賃貸借の目的物	目的物の位置及び範囲	〇階 別添図面表示の部分
	目的物の床面積（壁心計算）	〇〇〇. 〇〇m ² （〇〇. 〇〇坪）
賃貸借条件	使用目的	事務所
	契約期間	平成 年 月 日から平成 年 月 日までの 〇年間
	契約終了の通知期間	平成 年 月 日から平成 年 月 日まで
	賃料	月額金 円 (別途消費税相当額 金 円)
	共益費	月額金 円 (別途消費税相当額 金 円)
	敷金〔保証金〕	金 円
	賃料及び共益費の支払方法	乙は、翌月分の賃料及び共益費を毎月〇日までに甲の指定する銀行口座に振込むことにより支払う。振入手数料は乙の負担とする。
	特約事項	

(定期建物賃貸借)

第1条 甲および乙は、契約要項記載の建物（以下「本建物」という。）の契約要項記載の目的物（以下「本物件」という。）について、借地借家法第38条に規定する定期建物賃貸借契約を締結する。

(使用目的)

第2条 使用目的は、契約要項記載のとおりとする。

(契約期間)

第3条 契約期間は要項記載のとおりとする。

- 2 本契約は前項の契約期間の満了により終了し、更新はないものとする。
- 3 甲は、契約期間満了の1年前から6か月前までの間に乙に対し、契約期間の満了により本契約が終了する旨を書面により通知する。

(賃料)

第4条 賃料の額並びにその支払方法は、契約要項記載のとおりとする。ただし、1か月未満の賃料は、日割計算とする。

- 2 賃料に賦課される消費税及び地方消費税は、乙の負担とし、その支払方法は、賃料の支払方法に準ずるものとする。なお、契約期間中に税制改正があった場合は、改正後の税額によるものとする。

(共益費)

第5条 共益費の額並びにその支払方法は、契約要項記載のとおりとする。ただし、

- 1 1か月未満の共益費は、日割計算とする。
- 2 共益費をもって充当する費用は、甲が提供する空調及び本建物の共用部分の維持管理に要する費用等とする。
- 3 共益費に賦課される消費税及び地方消費税は、乙の負担とし、その支払方法は、共益費の支払方法に準ずるものとする。なお、契約期間中に税制改正があった場合は、改正後の税額によるものとする。

(賃料の改定)

第6条 賃貸借の期間中、賃料を改定しないこととし、借地借家法第32条の適用はないものとする。

(共益費の改定)

第7条 甲及び乙は、諸物価の高騰等、経済状況の変動により共益費の額が不相当とな

ったときは、甲は乙と協議の上、共益費を改定することができる。

(敷金)

第8条 敷金の額は、契約要項記載のとおりとし、乙は、契約締結と同時に、甲に預託するものとする。

- 2 敷金には、利息を付さない。
- 3 契約の期間中は、乙は、敷金をもって賃料その他の甲に対する一切の債務との相殺を主張することができない。
- 4 乙に賃料その他本契約に基づく債務の不履行又は甲に対する損害賠償債務があるときは、甲は、敷金をこれに充当することができる。
- 5 前項の規定により甲が敷金を乙の債務に充当したときは、乙は、遅滞なく敷金の不足額を補填しなければならない。
- 6 本契約が終了したときは、乙が本契約に基づく原状回復義務を履行し本物件の明渡しを完了した後、乙の甲に対する本契約に基づく債務その他の一切の債務に充当した後の敷金の残額を、甲は乙に返還するものとする。
- 7 乙は、敷金に関する債権を第三者に譲渡し、又は債務の担保に供してはならない。

(賃料及び共益費以外の費用の負担)

第9条 次の各号に掲げる費用は、乙の負担とする。

- 一 本物件内の照明灯及びその他の機器の電気料並びにそれらの機器の維持に要する費用
 - 二 乙が甲の承諾を得て設置した設備に係る水道光熱費等及び保守点検費用
 - 三 本物件の時間外空調に係る費用
 - 四 本物件（乙の諸造作、設備等を含む。）の清掃、手入れ等の費用
 - 五 本物件内のねずみ、害虫等の駆除の費用
- 2 乙は前項の費用を甲の指定する方法により支払うものとする。

(債務延滞損害金)

第10条 乙が賃料、共益費その他の債務の支払いを遅延したときは、甲は、延滞金額に対し、日歩4銭（年利14.6パーセント相当）の割合による損害金を乙に請求することができる。

- 2 前項の損害金の支払いは、本契約に基づく甲の契約解除権の行使を妨げるものではない。

(反社会的勢力の排除)

第11条 乙は、次の各号の事項を確約する。

- 一 乙、乙の役員又は使用人（役員とは取締役・監査役・執行役若しくはこれらに準ずる者をいい、使用人にはこれに準ずる者を含む。以下「乙又は乙の役員等」という。）が暴力団、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れらの構成員（以下「反社会的勢力」という。）ではないこと
- 二 反社会的勢力に自己の名義を利用させ、本契約の締結及び履行をするものではないこと

(登記事項の変更等、反社会的勢力の排除)

第12条 乙は、住所、商号、代表者、営業目的その他商業登記事項又は相続その他身分上の事項に重要な変更があったときは、書面をもって、遅滞なく、甲に通知するものとする。

- 2 乙は、合併、会社分割等により資本構成に重大な変更が生じるときは、あらかじめ甲に届出なければならない。
- 3 前項の場合において、乙は、反社会的勢力との間で合併、会社分割等の行為を行ってはならない。

(賃借権の譲渡等の禁止、反社会的勢力の排除)

第13条 乙は、事業譲渡による場合その他形式の如何を問わず、本契約にもとづく一切の権利を他人に譲渡し、又は担保に供してはならない。

- 2 乙は、有償無償に拘らず、本物件を他人に転貸してはならない。
- 3 乙は、甲の書面による承諾を得ることなく本物件内に他人を同居させ、又は乙以外の在室名義を表示してはならない。
- 4 前項の承諾を求める場合、同居人又は在室名義人は反社会的勢力であってはならない。
- 5 乙は本物件を反社会的勢力に使用させ、或いは出入りさせてはならない。

(善管注意義務)

第14条 乙は、本物件及び本建物を善良な管理者の注意をもって使用するものとする。

(管理規則の遵守)

第15条 乙は、本物件及び本建物の使用に当たり、甲の定める管理規則（甲が管理規則を変更した場合の変更後の管理規則を含む。）を遵守するものとする。

(損害賠償責任)

第16条 乙又はその代理人、使用人、請負人（以下「乙等」という。）の故意又は過失により、本物件、本建物及び甲所有の諸造作、設備等に生じた一切の損害は、乙が賠償する。

2 本建物において、乙等が故意又は過失により第三者に損害を与えた場合には、乙は、その損害を賠償する責を負う。

(諸造作、設備工事等)

第17条 乙は、諸造作、設備等の新設、付加、除去、改造、修繕その他本物件の原状の変更を希望する場合、事前に、甲の承諾を得なければならない。

2 前項の場合において、その工事の施工者は甲が指定するものとする。

3 第1項の工事に要する費用は、乙の負担とする。

4 乙の費用により新設又は付加した諸造作、設備等に賦課される公租公課は、宛名名義の如何に拘らず乙の負担とする。

(修繕)

第18条 本物件の維持保全に必要な修繕箇所が生じたときは、乙は速やかにその旨を甲に通知しなければならない。

2 前項の通知により甲が必要と認めた修繕については、甲がその費用を負担して実施するものとする。ただし、乙の責に帰すべき事由により必要となった修繕若しくは乙所有の諸造作、設備等（リースによる場合も含む。以下同じ。）に対する修繕は、乙が費用を負担するものとする。

(立入り、点検等)

第19条 甲又は甲の指定する者は、本物件又は本建物の維持管理その他業務運営上必要があるときは、事前に乙に通知した上で、本物件に立ち入り、点検を行い、適宜の措置を講ずることができる。ただし、緊急を要する場合において事前に乙に通知することができないときは、乙に通知することを要せず本物件内に立ち入ることができるものとする。なお、この場合甲は事後速やかに乙に対してその旨を報告するものとする。

2 前項の立入り、点検等について、乙は、甲に協力するものとする。

(免責)

第20条 甲が必要と認める本物件及び本建物の諸造作・設備等の新設・改造、修繕及び維持管理業務を行うことにより乙に損害が生じても、甲はその損害賠償の責を負わないものとする。ただし、甲の故意又は過失による損害に

ついてはこの限りではない。

- 2 地震・火災・風水害等の事由、停電・漏水事故等の事由及び盗難・紛失等の事由により、乙所有の造作、サーバ・パソコン等のハードウェア及びソフトウェア等の全部又は一部が滅失若しくは破損し、これにより乙に損害が生じた場合は、甲は故意又は重過失がない限りその責を負わないものとする。
- 3 甲の重過失により乙に前項に定める損害が生じた場合は、甲は賃料の〇か月相当額を上限としてその損害を賠償する責を負う。

(契約期間内の解約禁止)

第21条 甲及び乙は、本契約期間中は本契約を解約することはできないものとする。

(契約の解除)

第22条 甲は、乙が次の各号の一に該当する場合には、何等の催告なしに、本契約を解除することができる。

- 一 賃料、共益費又は第9条の諸費用を約定どおり支払わなかったとき
- 二 第11条の規定に違反し、乙又は乙の役員等が反社会的勢力と判明したとき又は反社会的勢力に自己の名義を利用させ、本契約の締結及び履行させたことが判明したとき
- 三 乙又は乙の役員等が反社会的勢力であると甲が判断したとき
- 四 本契約又は管理規則若しくはこれらに付随して締結した契約の各条の一に違反したとき
- 五 解散、破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始又は特別清算手続開始その他の倒産手続きの申立てがあったとき
- 六 強制執行、保全処分、又は滞納処分を受けたとき
- 七 甲の信用を著しく失墜させる行為をしたとき
- 八 乙又は乙の役員等が本建物において、暴行、脅迫、暴言、騒乱、粗暴な行為その他本建物の秩序及び風紀を乱す行為を行ったとき
- 九 その他民法第542条第1項各号に定める事項が発生したとき

- 2 前項の理由により本契約が解除された場合、乙は第24条第2項に定める金銭を支払うほか、違約金として、賃料及び共益費の合計額の〇か月相当額を甲に支払うものとする。ただし、契約解除により甲が被った損害について、甲が乙に対し損害賠償を請求することを妨げないものとする。

(本建物の滅失等による本契約の終了)

第23条 天災その他当事者の責によらない事由により、本建物の全部又は一部

が滅失又は破損その他の事由により使用および収益をすることができなくなり、本契約の目的を達することが不可能となったときは、本契約は当然に終了する。

(明渡し)

第24条 賃貸借期間の満了、解約、解除その他の事由により、本契約が終了したときは、乙は、次の各号の定めるところにより、本物件を明渡しものとする。

- 一 乙は、乙の費用により新設又は付加した諸造作、設備等及び乙所有の備品等を乙の費用負担により撤去するとともに、乙による本物件の変更箇所及び汚損、損傷箇所を修復し、壁・天井・床仕上材の塗装、貼替を行った上で本物件を別紙原状確認書に基づき引渡当初の原状に復して甲に明渡し。ただし、本契約の終了日前に、原状回復の方法に関し、甲乙間に合意がなされたときは、その合意に従う。
 - 二 前号の原状回復工事は、甲又は甲の指定する者が実施し、その費用は乙が負担する。
 - 三 本契約終了時に、本物件内又は本建物内に残置された乙の所有物があるときは、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。
- 2 本契約終了と同時に、乙が本物件を明渡ししないときは、乙は、本契約終了の翌日から明渡し完了するまでの賃料及び共益費相当額の合計額の倍額を甲に支払い、かつ、明渡し遅延により甲が被った損害を賠償しなければならない。
- 3 乙は、本物件の明渡しに際し、その事由、名目の如何を問わず、本物件、諸造作、設備等に支出した費用の償還又は立退料、移転料、権利金等一切の金銭の請求を行わない。又、乙が新設又は付加した諸造作、設備等の買取請求を行わない。

(連帯保証人)

第25条 連帯保証人は、賃貸借条件や内容に変動がある場合を含め、契約期間が満了して明渡しを終了するまでの間に継続的に生じる乙の甲に対し負担する賃貸借契約上の一切の債務につき、連帯保証の責を負うものとする。連帯保証人の保証の額の上限(極度額)は〇〇〇円とする。

- 2 連帯保証人の住所、氏名、商号、代表者等商業登記事項又は身分上の事項に重要な変更があったときは、乙及び連帯保証人は、書面をもって、遅滞なく、甲に通知するものとする。
- 3 甲が連帯保証人を変更する必要があると判断して乙に通知したとき、又は死亡、解散等により連帯保証人が欠けたときは、乙は、直ちに、他の連帯保証人

を選任し、甲の承諾を得なければならない。

- 4 連帯保証人の請求があったときは、甲は連帯保証人に対し、遅滞なく、賃料及び共益費等の支払い状況や滞納金の額、損害賠償の額等、乙のすべての債務の額等に関する情報を提供しなければならない。
- 5 乙は、本契約の締結に先立ち、連帯保証人に対し、民法第465条の10第1項各号に規定する乙の財産状況等を提供したことを、甲に対し確約する。

(守秘義務)

第26条 甲、乙（及び連帯保証人）は、本契約期間中だけでなく終了後においても、すでに公開されている情報を除き、本契約の内容、並びに本契約の締結及び履行に当たって知り得た相手方の秘密を第三者に漏洩してはならない。ただし、法令上公開又は開示する必要がある場合及び官公庁より照会を受けた場合等正当な事由があるときは、この限りでない。

(合意管轄)

第27条 甲、乙（及び連帯保証人）は、本契約及び本物件に関する訴訟については、〇〇地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とすることに同意する。

(準拠法)

第28条 本契約の成立、効力、履行及び解釈については、日本国法に準拠する。

(信義則)

第29条 甲、乙（及び連帯保証人）は、本契約の各条項を誠実に履行するものとし、本契約に規定のない事項及び本契約の条項について疑義が生じた事項に関しては、民法その他の法令及び慣習に従い、誠意をもって協議し、その解決に当たるものとする。

本契約の成立を証するため、本契約書2通を作成し、甲、乙、《連帯保証人》記名捺印の上、甲、乙、各1通を保有する。

平成 年 月 日

貸貸人（甲）

貸借人（乙）

《乙連帯保証人》

1. 定期建物賃貸借の標準契約書ほか

1-4 定期建物賃貸借契約の終了通知書

年 月 日

定期建物賃貸借契約終了についての通知

賃借人 ○○株式会社
○○部長××× 様

賃貸人 ○○株式会社
○○営業管理部長 △△△ 印

下記貸室については、平成 年 月 日に期間の満了により賃貸借が終了することを借地借家法第38条第4項に基づき通知いたします。

記

1. 貸室 ○○ビル○階○区外 ○○㎡
2. 契約締結日 平成 年 月 日
3. 契約期間 平成 年 月 日から
平成 年 月 日まで

以 上