

定期建物賃貸借契約書（店舗）

貸主 甲野太郎（以下「甲」という。）と借主 株式会社乙商事（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し、契約期間満了により契約が終了して更新されない定期賃貸借契約を締結した。

頭書（1） 目的物件の表示

建 物	名 称	〇〇〇ビル			1 階	101 号室		
	所 在 地	(住居表示) 東京都杉並区荻窪〇丁目〇番〇号				区画番号 ()		
		(登記簿) 東京都杉並区荻窪〇丁目〇番地〇						
	構 造	木造・鉄骨・ <u>鉄筋コンクリート造</u> ・鉄骨鉄筋コンクリート造・軽量鉄骨造・その他 () / 瓦葺・スレート葺・亜鉛メッキ鋼板葺・セメント瓦葺・ <u>陸屋根</u> ・その他 () / (7) 階建 / 全 (20) 戸						
	種 類	貸店舗	新築年月	平成 〇 年 〇 月				
面 積	115.0 m ²							
賃 貸 方 法	スケルトン貸し							
附 属 施 設	駐車場〇台分							

※1

目的物件の表示
について

頭書（2） 事業内容

レストラン

※2

事業内容につい
て

頭書（3） 契約期間

令和2年 4月 1日 から 令和5年 3月 31日 まで (3 年間)

※3

契約期間につい
て

頭書(4) 賃料等

賃料	月額〇〇〇,〇〇〇円 〔内消費税等 〇〇,〇〇〇円〕	共益費	月額〇〇,〇〇〇円 〔内消費税等 〇,〇〇〇円〕	家財保険料	〇〇,〇〇〇円
敷金	〇〇,〇〇〇円 (賃料 〇 カ月)		円	附属施設料	月額〇〇,〇〇〇円 〔内消費税等 〇,〇〇〇円〕
保証金	円 (賃料 カ月)	償却			
その他の条件					
貸与する鍵	鍵No.	〇〇〇	〇〇〇		
	本数	〇本	〇本		本
賃料等の支払時期		翌月分を毎月 〇 日まで			
賃料等の支払方法	<input checked="" type="checkbox"/> 振込	〇〇銀行 〇〇支店 普通〇〇〇〇 〇〇不動産株式会社			
	<input type="checkbox"/> 持参	持参先			
	<input type="checkbox"/> 口座引落	委託会社名			

頭書(5) 借主緊急連絡先

緊急連絡先 (担当者)	(氏名)	丙山 〇 雄
	(自宅Tel)	03-〇〇〇〇-〇〇〇〇
	(勤務先Tel)	03-〇〇〇〇-〇〇〇〇 (会社名・部署名) 総務課
	(携帯Tel)	090-〇〇〇〇-〇〇〇〇

頭書(6) 貸主及び管理業者

貸主	氏名	甲野 太郎
	住所	東京都杉並区荻窪〇丁目〇番〇号

管理業者	商号又は名称	〇〇不動産株式会社
所在地	東京都杉並区荻窪〇丁目〇番〇号	Tel.03-〇〇〇〇-〇〇〇〇
管理担当者	氏名	丁田 〇 子

※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	氏名	
	住所	

頭書(7) 連帯保証人及び極度額

連帯保証人	住所 〒〇〇〇-〇〇〇〇 東京都世田谷区代田〇丁目〇番〇号 氏名 乙 田 次 郎 TEL 03-〇〇〇〇-〇〇〇〇
極 度 額	〇,〇〇〇,〇〇〇円

頭書(8) 再契約に関する事項

--

※4
再契約について

頭書(9) 特約事項

--

※5
特約事項について

下記貸主（甲）と借主（乙）は、本物件について上記のとおり賃貸借契約を締結し、また甲と連帯保証人（丙）は、上記のとおり乙の債務について保証契約を締結したことを証するため、本契約書3通を作成し、甲乙丙記名押印の上、各自その1通を保有する。

令和 2年 3月 15日

甲・貸主	氏名	甲 野 太 郎	Ⓜ	電話	03 (〇〇〇〇) 〇〇〇〇
	住所	東京都杉並区荻窪〇丁目〇番〇号			
乙・借主	氏名	株式会社乙商事 代表取締役 乙 田 次 郎	Ⓜ	TEL	03 (〇〇〇〇) 〇〇〇〇
	住所	東京都杉並区高円寺南〇丁目〇番〇号			
丙・ 連帯保証人	氏名	乙 田 次 郎	印	TEL	03 (〇〇〇〇) 〇〇〇〇
	住所	東京都世田谷区代田〇丁目〇番〇号			
	極度額	〇,〇〇〇,〇〇〇円			
保証機関					

	A		B		
宅 地 建 物 取 引 業 者	商号又は名称	〇〇不動産株式会社	商号又は名称		
	代表者の氏名	丁 田 〇 夫	Ⓜ	代表者の氏名	Ⓜ
	主たる事務所 所在地・TEL	東京都杉並区荻窪 〇丁目〇番〇号 TEL03-〇〇〇〇-〇〇〇〇	主たる事務所 所在地・TEL		
	免許証番号	東京都知事(〇)第〇〇〇〇号	免許証番号	() 第 号	
	免許年月日	〇年 〇月 〇日	免許年月日	年 月 日	
宅 地 建 物 取 引 士	氏 名	丁 田 〇 子	Ⓜ	氏 名	Ⓜ
	登 録 番 号	(東京都) 第〇〇〇〇号	登 録 番 号	() 第 号	
	業務に従事 する事務所名 事務所所在地 TEL	〇〇不動産株式会社 東京都杉並区荻窪 〇丁目〇番〇号 TEL03-〇〇〇〇-〇〇〇〇	業務に従事 する事務所名 事務所所在地 TEL		

※印は実印

※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借地借家法（以下「法」という。）第38条に定める賃貸借契約（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 契約期間は、頭書(3)に記載のとおりとする。

- 2 本契約は、前項に規定する期間の満了により終了し、更新がない。ただし、甲及び乙は、協議の上、本契約の期間の満了の日の翌日を始期とする新たな賃貸借契約（以下「再契約」という。）をすることができる。
- 3 甲は、第1項に規定する期間の満了の1年前から6ヶ月前までの間（以下「通知期間」という。）に乙に対し、期間の満了により賃貸借が終了する旨を書面によって通知するものとする。
- 4 甲は、前項に規定する通知をしなければ、賃貸借の終了を乙に主張することができず、乙は、第1項に規定する期間の満了後においても、本物件を引き続き賃借することができる。ただし、甲が通知期間の経過後乙に対し期間の満了により賃貸借が終了する旨の通知をした場合においては、その通知の日からヶ月を経過した日に賃貸借は終了する。

(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、次の各号の一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、賃料が不相当となった場合
 - 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、賃料が不相当となった場合
 - 三 近傍類似の建物の賃料の変動が生じ、賃料が不相当となった場合
- 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。

※6
賃料について

(共益費)

第4条 乙は、階段、廊下等の共用部分の維持管理に必要な光熱費、上下水道使用料、清掃費等（以下「維持管理費」という。）に充てるため、共益費を頭書(4)の記載に従い甲に支払うものとする。

- 2 甲及び乙は、維持管理費の増減により共益費が不相当となったときは、協議の上、共益費を改定することができる。
- 3 1ヶ月に満たない期間の共益費は、1ヶ月を30日として日割り計算した額とする。

(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・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 (A) 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ない。
- 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。

※7
敷金について

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。

(保証金)

※8

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

保証金について

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

3 甲はこの契約の解除又は終了により、乙が当該賃貸借物件についてこの契約に定める明渡しその他の義務を完全に履行したことを甲が認めた場合には、遅滞なく第1項の保証金より頭書(4)に記載する額を償却して、無利息で、乙に返還しなければならない。

4 前項の場合において、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ときには、前項の償却後の金額から当該債務の額を差し引いたその残額を、乙に返還するものとする。

5 前項の規定により乙の債務額を差し引くときは、甲は、保証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。

(禁止又は制限される行為)

※9

第7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。

禁止又は制限される行為について

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なってはならない。

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、賃料の〇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、本物件の使用にあたり、次の各号に掲げる行為を行なってはならない。

一 鉄砲、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、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又は同条第六号に指定する暴力団員(以下「暴力団員」という)に賃借権を譲渡し、又は担保の用に供すること

五 暴力団員に本物件を使用させること

8 乙は、本物件又は建物の共用部分の使用にあたり、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なってはならない。

一 階段・廊下等共用部分への物品の設置

二 階段・廊下等共用部分への看板・ポスター等の広告物の掲示

(乙の管理義務)

第8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、乙宛に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、直ちに甲に連絡のうえ、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、複製を甲の承諾なく行なってはならない。

(契約期間中の修繕)

第9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、予め、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10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2ヵ月以上怠ったとき
- 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、乙が次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。

- 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7条又は第8条のいずれか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と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 乙が次の各号の一つに該当するときは、前項に定める「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」ものとみなす。

- 一 乙又はその使用人(以下「乙ら」という。)が、暴力団員であるにもかかわらず、そのことを偽って契約をしたことが判明したとき
- 二 乙らが、本物件を暴力団事務所として使用したとき
- 三 乙らが、本物件の共用部分に反復継続して暴力団員を出入させたとき
- 四 乙らが、本物件、共用部分その他本件建物の周辺において、暴力団員であるとの威力を背景に、粗野な態度、言動により第三者に不安感、不快感、迷惑を与えたとき
- 五 乙らが第7条第7項第4号又は第5号の規定に違反したとき
- 六 乙らが暴力団以外の破壊・暴力活動を行う組織その他の反社会的と認められる組織・団体等の一員として前各号に該当した場合その他前各号に準ずる事情が生じたとき

(乙からの解約)

第11条 乙は、甲に対して〇ヶ月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〇ヶ月分の賃料(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〇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。

※10
契約の解除について

※11
乙からの解約について

(一部滅失等による賃料の減額等)

第12条 本物件の一部が滅失その他の事由により使用できなくなった場合において、それが乙の責めに帰することができない事由によるものであるときは、賃料は、その使用できなくなった部分の割合に応じて、減額されるものとする。この場合において、甲及び乙は、減額の程度、期間、その他必要な事項について協議するものとする。

2 本物件の一部が滅失その他の事由により使用できなくなった場合において、残存する部分のみでは乙が賃借をした目的を達することができないときは、乙は本契約を解除することができる。

(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ない。

2 乙は、第10条の規定に基づき本契約が解除された場合にあつては、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、緊急やむをえない事情がある時は、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、損傷箇所を全て修復して、本物件を引き渡し当初の原状に復せしめなければならない。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。

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。

※12

明渡し及び明渡し時の修繕について

(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 本契約終了後において、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の緊急の必要がある場合においては、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、乙の不在時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 甲は次の各号の一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)に記載した管理業者の変更

(乙の通知義務)

第16条 乙又は連帯保証人は、各号の一に該当するときは、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 長期に休業するとき
- 二 連帯保証人の住所、氏名、緊急の連絡先・その他の変更
- 三 連帯保証人の死亡又は解散

※13

乙の通知義務について

(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。

(連帯保証人)

第18条 (A) 連帯保証人(以下「丙」という。)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。

※14
連帯保証人について

- 2 前項の丙の負担は、頭書(6)及び記名押印欄に記載する極度額を限度とする。
- 3 丙が負担する債務の元本は、乙又は丙が死亡したときに、確定するものとする。

(保証)

第18条 (B) 本契約は、_____が提供する機関保証(以下、機関保証)により、乙の債務を担保するものとする。

- 2 機関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採らなければならない。
- 3 乙が前項の手続きを採らない場合その他乙の責に帰すべき事由により機関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渡すまでの間の賃料相当額を負担しなければならない。
- 4 前項本文の場合において、甲乙間の合意により別に連帯保証人を立てることとした場合には、前項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。
- 5 前項の連帯保証人は、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。

(再契約)

第19条 甲は、再契約の意向があるときは、第2条第3項に規定する通知の書面に、その旨を付記するものとする。

※15
再契約について

- 2 再契約をした場合には、第13条の規定は適用しない。ただし、本契約における原状回復の債務の履行については、再契約に係る賃貸借が終了する日までに行うものとし、敷金の返還については、明渡しがあったものとして、第6条第3項に規定するところによる。

(免責)

第20条 地震、火災、風水害等の災害、盗難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)裁判所を第一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(8)に記載するとおりとする。