事業用建物賃貸借契約約款

（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、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、本契約の（１）に記載する目的物件（以下「本物件」という。）について、以下のとおり締結した。

（契約期間及び更新料）

第２条　契約期間は、本契約の（２）に記載のとおりとする。

２　甲及び乙は、協議の上、本契約を更新することができる。

３　本契約が更新される場合には、乙は、甲に対し、本契約の（２）に記載する更新料を支払わなければならない。

（賃料）

第３条　乙は、本契約の（２）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、家賃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、家賃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、家賃が不相当となった場合。

３　１ヵ月に満たない期間の賃料は、１ヵ月を日割り計算した額とする。

（管理費・共益費等）

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、管理費、共益費等を本契約の（２）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管理費、共益費等が不相当となったときは、協議の上、管理費、共益費を改定することができる。

３　１ヵ月に満たない期間の管理費、共益費等は、１ヵ月を日割り計算した額とする。

４　乙は、本契約と同時に火災等保険に加入するものとする。

（消費税）

第５条　乙は、法令の定めるところに従い、賃料、管理・共益費等について消費税を支払わなければならない。尚、契約期間中に消費税率の変動があった場合、乙は、変動のあった日より当然に新消費税率が適用され、以後の賃料、管理・共益費等の支払いについて新消費税率で計算された消費税を支払うことをあらかじめ承認する。

（負担の帰属）

第６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・保証金）

第７条　乙は、本契約から生じる債務の担保として、本契約の（２）に記載する敷金・保証金を甲に預け入れるものとする。但し、敷金・保証金には利息はつけない。

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

３　賃料が増額された場合、乙は、敷金を補填しなければならない。補填する敷金は、新賃料額を基準に、本契約の（２）に記載する月数分相当額とする。

４　保証金の償却方法並びに償却率については、本契約の（２）に記載のとおりとする。保証金が償却された場合には、償却時から10日以内に償却分を補填しなければならない。

５　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差引いたその残額を、無利息で、乙に返還しなければならない。

６　前項の規定により乙の債務額を差引くときは、甲は、敷金・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。

（礼金・権利金）

第８条　乙は、本契約締結と同時に、本契約の（２）に記載する礼金・権利金を甲に支払うものとする。但し、乙は、本契約締結後は、甲に対し、本契約の（２）に記載する礼金・権利金の返還を求めることは出来ない。

（禁止又は制限される行為）

第９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、又は転貸してはならない。

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　乙は敷金又は保証金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。

４　乙は、本物件の使用にあたり、次の各号に掲げる行為を行ってはならない。

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。

５　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10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ってはならない。

（修繕費の負担部分）

第11条　甲は、建物の躯体及び付属設備の維持保全に必要な義務を負う。

２　本物件内の壁・天井・床などに関する修繕（塗装替え含む）及び付属物件の修繕についての費用は原則として乙の負担とする。

３　第１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。

４　本物件内に破損箇所を生じたとき、乙は、甲に３日以内に届け出て確認を得るものとし、その届出が遅れたために甲に損害が生じた場合には、乙はこれを賠償する。

（内装造作諸設備工事）

第12条　本契約後乙において本物件に看板を設置し、その他の掲示をなす場合、あるいは本物件内の内装造作又は、付属物件の新設・撤去等、全て原状を変更するときは、あらかじめ乙は計画書面による提出をもって甲の承諾を得なければならない。この工事については、甲・乙協議の上、施工業者を選定し、これを行うものとし、その費用は乙が一切負担するものとする。乙は、これらに関し必要費・有益費その他費用の償還を甲に請求しない。

２　乙が甲の承諾を得て施した建具・その他造作・模様替え等は本契約の終了の場合においては、買取請求権はこれを放棄することを承認し直ちに当該物件の撤収をなし、原状回復の義務を負うものとする。

３　乙が甲の承認を得ずして、前項の改造等の行為をなした場合にはこの為に生じた障害の損害賠償は勿論、直ちに原状回復の義務を負う。

（契約の解除・消滅）

第13条　甲は、乙が次の各号に該当した場合において、本契約を解除することができる。ただし、乙が第１号及び第２号に該当する場合には、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ことを要する。

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。

三　銀行取引の停止。

四　破産手続きの開始。

五　会社整理手続きの開始。

六　民事再生手続きの開始。