定期建物賃貸借契約書

　賃貸人 ○○○○（以下「甲」）と、賃借人 ○○○○（以下「乙」）は、次のとおり、事務所の用に供する建物賃貸借契約（以下「本契約」）を締結する。

（賃貸借物件）

第１条　甲はその所有する次の物件（以下「本物件」）を乙に賃貸し、乙はこれを賃借する。

　　建物の表示：名　称　　…

　　　　　　　　所在地　　…

　　　　　　　　　　床面積　　◯◯㎡

　　　　　　　　　　ただし、室内の造作設備一切現状有姿のまま

（賃貸借期間）

第２条　本契約の賃貸借期間（以下「本契約期間」）は、平成◯年◯月◯日より平成◯年◯月◯日までの◯年間とする。

２　本契約は借地借家法第３８条第１項に定める定期建物賃貸借であることを乙は了承し、契約の更新がなく、本契約期間の満了により本契約は終了し、乙は直ちに甲に本物件を明け渡すものとする。

（賃料）

第３条　賃料は１カ月金◯万円とする。

（諸費用）

第４条　乙は、本契約期間中、前条に定める賃料のほかに、次の各号に掲げる費用（以下「諸費用」）を支払う。

一　火災保険料

二　駐車料

三　…

…

（賃料等の支払時期及びその方法）

第５条　賃料と諸費用（以下「賃料等」）は毎月◯日までにその翌月分を甲の指定する方法により甲に支払う。なお、契約月の賃料等は１カ月を３０日とした日割計算とする。

（賃料改定特約）

第６条　賃料が経済事情の変動、租税公課の増額、近隣の同種物件の賃料との比較等によって著しく不相当となった場合には、協議のうえ、甲は、契約期間中であっても賃料を増額請求することができる。

（使用目的）

第６条　本物件の使用目的は事務所用とし、乙は他の目的で使用しない。

（使用規則）

第７条　乙は、本物件を次の各号に定める方法で使用する。

一　乙及び乙の関係者は、甲の定める本件建物使用管理に関する規則を遵守し、善良な管理者の注意をもって使用し、甲及び第三者に迷惑をかけない。

二　乙は、共同使用の秩序を守り、危険物、過重量物、衛生上有害な物、その他近隣より苦情の出る物品を持ち込むなど他人の迷惑になる行為をしてはならない。

２　乙は、次に掲げる事由に該当する場合は、甲及び甲の関係者の室内立ち入りを承諾する。

一　建物管理上必要がある場合又は緊急の場合

二　…

（禁止事項）

第８条　乙は次に掲げる事項をしてはならず、万一これに違反した場合、甲は催告をすることなく、直ちに本契約の解除をすることができる。

一　甲の承諾のない本物件の増改築、造作の変更等原状の変更

二　本物件の転貸又は賃借権の譲渡

三　本物件内における動物の飼育

四　その他近隣に著しく迷惑となる行為

（当然消滅）

第９条　次に掲げる各号のいずれかに該当する場合、本契約は当然に消滅する。二号に該当する場合は、乙から本契約の解約申し入れをして退去したものとみなして処理することができるものとする。

一　本物件が火災その他の災害により通常の用に供することができなくなった場合

二　乙が甲に通知することなく長期間不在にした場合、若しくは乙が退去したと認められる場合

（損害賠償）

第１０条　乙又は乙の使用人、訪問者その他の関係者の故意又は過失によって、本物件が汚損、毀損又は滅失した場合、又は甲の承諾なしに本物件の原状を変更した場合は、乙は直ちにこれを原状に復し、又はその損害を賠償する。

（契約の解除）

第１１条　乙が次に掲げる各号のいずれかに該当する場合、甲は催告をすることなく、直ちに本契約の解除をすることができる。

一　賃料の支払いを２カ月以上怠った場合

二　他の債務につき仮差押、仮処分、強制執行を受けた場合

三　他の債務につき、競売、破産の申立を受けた場合

四　乙振出の手形小切手が不渡処分を受けた場合

五　租税公課の滞納処分を受けた場合

六　その他本契約に違反した場合

（契約の中途解約）

第１２条　乙は、本契約期間中といえども、転勤、療養、親族の介護その他やむを得ない事情により、本物件を使用することが困難になったときは、解約の申し入れをすることができる。この場合においては、本物件の賃貸借は、解約の申し入れの日から１カ月を経過することによって終了する。

（明渡し）

第１３条　乙は、本物件の明渡しに際し、本物件内の自己の所有物等をすべて収去しなければならない。万一残置物がある場合、その所有権は放棄したものとする。

２　甲の承諾を得て本物件の原状を変更したものがあればすべてこれを原状に復した上で、甲の立会いのもと、本物件を明け渡す。

３　乙は、本契約期間の終了時に、本物件の明渡しをしない間は、その開始月より月割で賃料等相当額の損害金を支払う。

（造作買取）

第１４条　乙は、本物件の明渡しに際し、造作などの買取請求をしない。

（立退料等）

第１５条　乙は、本物件の明渡しに際し、立退料、移転料、引越費用その他いかなる名目においても、金銭上の請求をしない。

（合意管轄）

第１６条　本契約に関する紛争の第一審裁判所は◯◯地方裁判所とする。

（協議）

第１７条　本契約に定めのない事項又は本契約に疑義が生じた場合には、甲乙誠意をもって協議の上解決する。

　この契約を証するため、本契約書を２通作成して、甲乙双方署名捺印の上、各自その１通を保有するものとする。

　　平成　　　年　　　月　　　日

　　　　　　　　　　　　　　賃貸人（甲）　　住所

　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　氏名

　　　　　　　　　　　　　　賃借人（乙）　　住所

　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　氏名