事務所賃貸借契約書

　賃貸人○○○○（以下「甲」という。）と賃借人○○○○（以下「乙」という。）とは、本日次のとおり事務所賃貸借契約（以下「本契約」という。）を締結する。

　（貸室）

**第１条**　甲は乙に対し、◯◯ビルのうち末尾記載の貸室（以下「本貸室」という。）を賃貸し、乙はこれを借り受ける。

　（契約期間）

**第２条**　賃貸借の期間は令和◯年◯月◯日から令和◯年◯月◯日までの４年間とする。ただし、期間満了の際、当事者協議の上更新することができる。

２　更新した場合には、乙は、甲に対し、合意更新、法定更新を問わず、更新料として賃料１か月分の金員を支払う。

　（使用目的）

**第３条**　乙は本貸室を事務所としてのみ使用し、その他の目的に使用しない。

　（賃料）

**第４条**　本契約の賃料は月額◯万円とする。

　（共益費）

**第５条**　乙は、前条の賃料のほかに、上下水道等の共用施設の保守・管理等の費用及び次の各号に定める費用を共益費として月額◯万円を甲に支払う。

　(1)　共用施設の水道、光熱、空気調和に関する費用

　(2)　共用施設の清掃、衛生、塵芥処理、環境維持費

　(3)　エレべーターの保守、運転費

　(4)　共用施設の保安、警備費

　(5)　その他共用施設の維持管理経費

　（賃料・共益費の改定）

**第６条**　甲及び乙は、賃料・共益費を賃貸借期間更新時及び以後２年ごとに改定するものとする。

２　前項の改定は物価の変動、土地建物に対する公租公課の増減、近隣土地建物の賃料の変動又は土地建物の管理費の増減、その他一般経済情勢の変動等を参考にするものとし、賃料及び共益費が不相当となったと甲が認めたときは、賃貸借期間中といえども甲乙協議の上、甲はこれを改定することができる。

　（乙の負担すべき費用）

**第７条**　次の各号に定める費用は乙の負担とする。

　(1)　本貸室使用に伴う電気料

　(2)　本貸室内の清掃、衛生、警備費

　(3)　本貸室内の蛍光灯、電球の取替費用

　(4)　本貸室内の消火器点検、詰替費用

　(5)　本貸室内の空気調和に関する費用

　(6)　その他乙の貸室使用に関して生ずる一切の費用

　（消費税）

**第８条**　乙は、第４条所定の賃料、第５条所定の共益費、第７条所定の費用及びその他本契約上、乙が甲に支払うべき費用、金員のうち消費税法上課税対象とされるもの（以下「課税対象項目」という。）に課税される消費税を負担するものとし、その消費税額を課税対象項目の諸金員に付加して甲に支払う。

　（敷金）

**第９条**　乙は、甲に対し、この契約締結と同時に、敷金として○円を支払う。

２　甲は敷金に対して利息を付さない。

３　賃料に増減があった場合は、甲又は乙は、増減額の６倍相当額まで敷金の増額又は減額を請求することができる。

４　乙は、自己の債務の弁済に敷金を充当することを甲に請求することはできない。

５　乙に賃料の延滞その他本契約に基づく債務の不履行又は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。

６　前項により甲が敷金を乙の債務に充当した場合は、乙は遅滞なく敷金不足額を補塡しなければならない。

７　敷金は、本契約終了の場合、乙が本貸室を完全に明け渡し、乙の甲に対する一切の債務に充当した後になお残額があれば、甲はこれを乙に返還するものとする。

８　乙は敷金に関する債権を第三者に譲渡し、又は債務の担保の用に供してはならない。

　（賃料等の支払い）

**第１０条**　賃料及び共益費の支払は持参債務とし、乙は賃料を本契約締結と同時にその月分を、以後、毎月末日限り翌月分を指定口座から自動振替にて支払う。

２　乙は、第７条各号に定める費用につき、賃貸人からの請求額を毎月末日までに指定口座から自動振替にて支払う。

　（延滞損害金）

**第１１条**　乙が賃料その他の債務の支払を延滞したときは、甲は延滞金額に対して日歩３銭の割合による損害金を乙に請求することができる。ただし、乙は当該損害金の支払により甲の契約解除権を免れるものではない。

　（賃借権の譲渡・転貸・同居等の禁止）

**第１２条**　乙は本貸室に係る賃借権の譲渡、形態のいかんを問わず本貸室の転貸をしたり、本契約に基づく一切の権利を第三者に譲渡し、又は担保の用に供してはならない。

２　乙は営業譲渡、合併その他の形式によって本契約に基づく一切の権利を乙以外の者に包括的に承継させてはならない。

３　乙は、甲の書面による承諾を得ることなく本貸室内に他人を同居させ、又は乙以外の在室名簿を表示してはならない。

　（登記事項又は身分等の変更の通知）

**第１３条**　乙がその住所、商号、代表者、営業目的、資本金その他商業登記事項又は身分上に重要な変更があったときは、乙は遅滞なく書面を持って甲に通知するものとする。

　（善管注意義務）

**第１４条**　乙は本貸室及び◯◯ビルの玄関、廊下、階段、昇降機、湯沸所、便所その他の共同使用部分を善良な管理者の注意をもって使用しなければならない。

　（造作・設備工事）

**第１５条**　乙が諸造作・設備の新設、付加、除去、改造又は取換えを行い、その他本貸室又は建物の原状を変更する場合は、乙はあらかじめ書面をもって甲にその工事を依頼するものとし、その工事に要する費用は全て乙の負担とする。

２　乙が新設・付加した諸造作・設備に付加される公租公課は宛名名義いかんにかかわらず乙の負担とする。

３　乙は、本貸室内に金庫等の重量物又は電気容量の大きい機器、常時使用の機器等を搬入、設置、電子計算機等の重量物又は電気容量の大きい機器、常時使用の機器等を搬入、設置、増設又は移動する場合は、あらかじめ甲の書面による承諾を得なければならない。

　（修理）

**第１６条**　本貸室及び甲の所有に係る諸造作・設備の破損又は故障により修理の必要を生じ、又は生ずるおそれがあるときは、乙は速やかに甲に通知する。

２　前項の通知により甲が必要と認めた修理は、甲がその費用を負担して実施する。ただし、本貸室内の天井、壁の塗装替、床の張替等の修理又は乙の責めに帰すべき事由による修理は、乙がその費用を負担して実施する。

３　乙は本貸室、諸造作・設備の修理を、その負担と責任において実施する場合であっても、その修理方法については、あらかじめ甲の書面による承諾を得るものとする。

　（損害の賠償）

**第１７条**　乙又はその使用人、請負人の故意又は過失により甲又は他の賃借人等の第三者に損害を与えた場合は、乙はこれによって生じた一切の損害を賠償しなければならない。

　（免責）

**第１８条**　甲の責めに帰することのできない事由又は甲が行う修理、変更、改造工事等により、乙が被った不便、損害について、甲はその責めを負わない。

　（甲の立入点検）

**第１９条**　甲又は甲の指定する者は、建物又は貸室の保守管理上必要のあるときは、あらかじめ乙に通知した上で本貸室に立ち入り、これおを点検し適宜の措置を講ずることができる。ただし、緊急又は非常の場合、甲があらかじめこの旨を乙に通知できないときは、事後速やかに乙に通知するものとする。

　（使用細則等の遵守）

**第２０条**　甲が定めた使用細則等の規則についても、乙はこれを遵守しなければならない。

　（契約の継続）

**第２１条**　甲又は乙が、期間満了６か月前までに各相手方に対し更新しない旨の通知をしたときを除き、本契約は期間満了の翌日から更に２年間同一条件をもって継続するものとし、以後も同様とする。

　（期間内解約）

**第２２条**　賃貸借期間中に本契約を解除しようとするときは、甲又は乙は、解約日から６か月前までに相手方に対し書面によりその予告をしなければならない。

２　乙は前項による解約日を甲の承諾なくして変更することはできない。

３　乙は予告に代えて６か月相当分の賃料を甲に支払い、即時解約することができる。

　（契約の消滅）

**第２３条**　天災地変その他の不可抗力により、◯◯ビルの全部又は一部が滅失若しくは破損して本貸室の使用が不可能になった場合には、本契約は当然に終了するものとする。

　（契約の解除）

**第２４条**　乙が本契約又はこれに付随して締結した契約の各条項に違反したときは、甲は何らの催告なしに本契約を解除することができる。

２　前項により本契約が解除された場合、乙は第４条の賃料の６か月分相当額を甲に支払うものとする。ただし、甲の乙に対する損害賠償の請求を妨げない。

　（明渡し）

**第２５条**　本契約終了と同時に、乙は、次の定めに従い本貸室を明け渡す。

　(1)　乙は、乙の費用により新設・付加した諸造作・設備及び乙所有の物件を乙の費用をもって収去し、乙の要請により甲が新設・付加した物件について、甲の要求があるときは、乙の費用をもってこれを取り外し、甲に引き渡すとともに、本貸室、諸造作・設備の破損、故障、乙の特別な使用方法に伴う損耗を乙の費用をもって修復し本貸室を原状に復して甲に明け渡す。

　(2)　本契約終了と同時に、乙が本貸室を原状に復さないときは、甲は自ら諸造作・設備等を収去し、かつ、破損、故障、乙の特別な使用方法に伴う損耗を修復し、その費用を乙に請求することができる。

　(3)　本契約が終了し、乙が貸室を明け渡した後に貸室内又は建物内に残置した物件があるときは、甲は乙がその所有権を放棄したものとみなして任意にこれを処分することができる。

　(4)　本契約終了と同時に、乙が本貸室を明け渡さないときは、乙は本契約終了の翌日から明渡し完了に至るまでの賃料及び共益費相当額の価額の損害金並びに電気料等の諸費用相当額を甲に支払い、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。

　(5)　乙は、本貸室の明渡しに際し、その事由・名目のいかんいかかわらず本貸室、諸造作・設備等について支出した諸費用の償還又は移転料、立退料、権利金等一切の請求をしない。

　（意思表示等の方法）

**第２６条**　本契約に基づいて、甲・乙間で行う申込み、承諾、解約予告等の意思表示及び通知は全て書面をもって行うものとし、書面によらない限りその効力を主張できないものとする。

　（管理者の指定）

**第２７条**　甲は建物を第三者（◯◯◯◯）に管理させるものとし、乙はあらかじめこれを承諾するものとする。

　（管轄）

**第２８条**　本契約に関し、甲・乙間に紛争を生じたときは、◯◯地方裁判所を管轄裁判所とすることを甲及び乙はあらかじめ合意する。

　（準拠法）

**第２９条**　本契約については、準拠法を日本法とする。

　（保証人）

**第３０条**　連帯保証人（以下「丙」という。）は、乙と連帯して、以下のとおり、極度額の範囲において、本契約に基づく乙の一切の債務を履行する責めに任ずる。

　(1)　対象となる債務　本件債務（賃料、延滞賃料に対する遅延損害金、原状回復義務違反に基づく損害賠償金等従たる債務を含む一切の債務）

　(2)　極度額　　　　　金〇〇円

　(3)　元本確定事由　　①　丙の財産について、強制執行又は担保権の実行が申し立てられ、当該手続が開始されたとき。

　　　　　　　　　　　②　丙が破産手続開始の決定を受けたとき。

　　　　　　　　　　　③　乙又は丙が死亡したとき。

　（信義則）

**第３１条**　本契約の各条項を甲、乙双方誠実に遵守するものとし、本契約に定めのない事象が発生し、契約の各条項に疑義が生じた場合には、甲、乙誠意をもって協議解決するものとする。

　甲と乙は以上のとおり合意し、その成立の証として、本契約書2通を作成し、各自、署名又は記名捺印の上、各１通宛所持するものとする。

　令和〇年○月○日

　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　甲

　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　住所　×　×　×　×

　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　氏名　〇　〇　〇　〇　㊞

　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　乙

　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　住所　×　×　×　×

　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　氏名　〇　〇　〇　〇　㊞

　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　丙

　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　住所　×　×　×　×

　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　氏名○　○　○　○　㊞

物　件　の　表　示

　　名称　　　○○ビル

　　所在　　　○○県○○市○町○丁目○○号室

　　家屋番号　◯◯

　　構造等　　鉄筋コンクリート造○階建て

　　床面積　　５階　○○㎡