取壊し予定の建物賃貸借契約書

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

　（期限付建物賃貸借）

**第１条**　甲は乙に対し、末尾表示の建物（以下「本件建物」という。）を、下記の事情に基づき、借地借家法第３９条に従って、賃貸し、乙はこれを借り受ける。

記

　本件建物の敷地である以下の土地（以下「本件土地」という。）は、下記事業用定期借地権設定契約の対象地であり、本件建物は、事業用定期借地権設定契約に基づき建築されたものである。したがって、甲は、令和〇年〇月〇日限り、本件建物を取り壊すべき義務を負っている。

　　事業用定期借地権の表示

　　　・事業用定期借地権者　　　　　　　甲

　　　・事業用定期借地権設定者　　　　　〇

　　　・事業用定期借地権の目的たる土地　（略）

　　　・契約期間　　　　　　　　　　　　令和〇年〇月〇日から

　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　令和〇年〇月〇日まで１０年間

　（賃貸借期間）

**第２条**　賃貸借期間は令和◯年◯月◯日から令和◯年◯月◯日までの２年間とする。ただし、期間満了の６か月前までに、甲又は乙のいずれか一方から、異議の申出がない限り、この契約は同一の条件をもって１年間更新されるものとし、以後も同様とする。

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。

３　本契約は、第１項にかかわらず、前条所定の事業用定期借地権設定契約が期間満了により終了する３か月前である令和◯年◯月◯日に終了する。

　（使用目的）

**第３条**　乙は、本件建物を婦人服小売店舗としてのみ使用する。

　（賃料）

**第４条**　賃料は、月額〇万円とし、乙は、甲に対し、毎月末日限り翌月分の賃料を甲の指定する口座に振り込む方法により支払う。なお、振込手数料は乙の負担とする。

　（諸費用の負担）

**第５条**　乙は、電気、ガス、水道料金等本件建物の使用に必要な一切の費用を負担するほか、甲に対し、共益費として毎月〇万円を前条の方法で支払う。なお、振込手数料は乙の負担とする。

　（造作の工事）

**第６条**　乙は本件建物の使用を開始する前に、あらかじめ造作の設計図を甲に示し、書面による承諾を受けたのち造作の工事を始めなければならない。賃貸期間中に店舗の造作、模様替えをするときも同様とする。

　（譲渡・転貸の禁止）

**第７条**　乙は、本契約上の権利を譲渡し、又は本件建物を転貸（一部転貸を含む。）してはならない。

　（契約の解除）

**第８条**　甲は、乙が次の各号のいずれかに該当するときは、何らの催告なくして、直ちにこの契約を解除することができる。この場合、乙は、甲に対し甲の受けた損害を賠償しなければならない。

　(1)　第３条に定める用途と異なる用途に供したとき。

　(2)　賃料の支払を２か月以上延滞したとき。

　(3)　第７条に違反して賃借権の譲渡等をしたとき。

　(4)　営業名義人が乙以外の者となったとき。

　(5)　その他本契約の条項に違反したとき。

　（修繕）

**第９条**本件建物の主要構造部分についての修繕は甲がこれを行い、部分的な小修繕は乙が費用を負担して自ら行うものとする。

　（期間内解約）

**第１０条**　乙は、第２条の契約期間内であっても、３か月前の予告をもって本契約を解約することができる。

　（損害金）

**第１１条**　乙が、本契約終了後、本件建物を明け渡さないときは、以後明渡し済みに至るまで賃料相当額の２倍の損害金を支払うものとする。

　（原状回復）

**第１２条**　本契約が終了したときは、乙は甲に対し、立退料、有益費、造作費等名目の如何を問わず、一切の金銭の支払請求をすることはできず、直ちに造作部分を取り外し、本件建物を原状に復した上で返還するものとする。

２　乙が、本契約終了後においても前項の義務を履行しないときは、甲は、乙の費用負担で、本件建物を原状に復することができる。

　（敷金）

**第１３条**　乙は、甲に対し、本契約締結と同時に、敷金として○円を支払う。

２　甲は、乙が本契約に基づく賃料その他の金銭債務の履行を怠ったときは、敷金をその債務の弁済に充当することができる。

３　甲は、本契約が終了し、乙が甲に対して本件建物を返還した際、前項の充当後なお残金がある場合には、乙に対して当該残金を返還する。

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。

　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　㊞

物　件　の　表　示

　　物件名　　○○

　　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　　〇階　○○㎡