

定期建物賃貸借契約約款(事業用)

(賃貸借の目的物)

第1条 賃貸借の目的物(以下「本物件」という。)は定期建物賃貸借契約書(以下「本契約」という。)の(1)に記載するとおりとする。

(定期建物賃貸借契約の締結)

第2条 甲と乙は、本物件について借地借家法第38条に定める契約の更新のない定期建物賃貸借契約を締結するものとする。

2 本契約については、借地借家法第26条(契約の更新等)、同28条(いわゆる正当事由)及び同第29条第1項(1年未満の建物賃貸借は期間の定めのない契約とする)並びに民法604条(契約期間は20年を超えることはできない)の適用はないものとする。

(契約期間)

第3条 契約期間は、本契約の(2)に記載するとおりとし、期間の満了をもって本契約は終了し、更新がない。但し、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。)を締結することができる。本契約が終了する日までに甲乙間に再契約が成立しない場合に於いては、本契約は終了し、本契約終了日までに乙は本物件を甲に明け渡さなければならない。

2 契約期間が1年以上の場合、甲は、契約期間の満了の1年前から6か月前までの間に、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(以下「終了通知」という)するものとする。

3 契約期間が1年以上の場合、甲は、前項の通知をしなければその終了を乙に対抗することができない。甲が通知期間の経過後乙に対し本契約が終了する旨を通知した場合には、その通知の日から6か月経過した日まで(以下「明渡猶予期間」という)は、甲は乙に対して本契約の終了を主張することはできず、乙は契約期間中と同一条件で本物件を賃借することができる。

(使用目的)

第4条 乙は、本契約の(2)に記載する目的として本物件を使用しなければならない。

(賃料)

第5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 1か月に満たない期間の賃料は、1か月を30日として日割計算した額とする。

3 乙は、本契約の(2)の記載に基づき解約の申入れをした場合でも、解約の効力が発生する日までの賃料を支払わなければならない。

4 賃料の改定は本契約の(2)の記載のとおりとする。

(管理・共益費等)

第6条 乙は、本契約の(2)に記載する管理・共益費及び付属施設料並びに看板使用料等雑費(以下「管理・共益費等」という。)を甲に支払い、固定資産税、地代及び修繕積立金は甲の負担とする。

2 前項の管理・共益費等は、本契約の(2)の記載に従い、支払わなければならない。

3 1か月に満たない期間の管理・共益費等は、1か月を30日として日割計算した額とする。但し、この場合も前条第3項を準用する。

4 甲及び乙は、維持管理費の増減により管理・共益費等が不相当となったときは、協議の上、管理・共益費等を改定することができる。

5 電気・ガス・水道及び電話その他の専用設備にかかる使用料金は、乙の負担とする。但し、個別のメーターを設置しない場合には、甲の請求に基づき支払うものとする。

6 衛生・防火・防犯その他事業主として負担すべき費用等は、乙の負担とする。

7 トイレ・台所・上下水道等の故障について乙の使用方法に原因が存するときは、乙の費用負担とする。

8 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7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。

(敷金・保証金)

第8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・保証金には利息をつけない。

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・共益費等その他の債務と相殺することができない。

3 乙は、敷金・保証金返還請求権を第三者に譲渡し、又は担保の目的に供してはならない。

4 賃料が増額された場合、乙は、敷金・保証金を補填しなければならない。補填する敷金・保証金は、新賃料額を基