

## 記載要領

# 定期建物賃貸借契約書（事業用）

該当事項に記入し、該当する事項のない欄には「—」をして下さい。

### (1) 「賃貸借の目的物の表示等」関係

- ① 「名 称」 ……建物の名称（○○ビルなど）を記入してください。賃貸場所の特定のため階数、号室まで記入して下さい。
- ② 「所 在 地」 ……住居表示・登記簿上の所在の双方を記入して下さい。物件の特定のためですが、特に、訴訟を提起する際に、双方の記載があると物件の特定に便利ですし、間違いかが起ります。
- ③ 「家屋番号」 ……登記簿の記載によって下さい。
- ④ 「種 類」 ……該当するものに○を付けて下さい。
- ⑤ 「構 造」 ……該当するものに○を付け、建物の階数（住戸が何階にあるかでなく、建物自体が何階建か。）を記入して下さい。
- ⑥ 「面 積」 ……専用部分の面積とバルコニーがある場合には、その面積も記入して下さい。借主の占有面積を明確にするためです。「その他使用可能な面積」の欄を設け、使用可能な範囲を明確にしました。
- ⑦ 「物件の所有者」 ……住所と氏名を記入して下さい。借主に転貸の有無や賃貸契約の形態を明確に理解してもらうために記入事項としたものです。

### (2) 「賃貸借条件」関係

- ① 「使用目的」 ……事業用の場合には、店舗・事務所など使用目的を明確にし、特に店舗の場合には、飲食店あるいは喫茶店など、その種別を具体的に記入して下さい。使用目的違反は、契約解除事由になるからです。店舗・事務所以外の事業用の使用目的としては、倉庫あるいは、展示場等があるでしょう。
- ② 「賃料」「管理費」「共益費」「雜費」等と消費税…………事業用では、「賃料」「管理費」「共益費」「雜費」等に消費税が課せられますので、内税・外税の別に○印をして消費税額を記入します。
- ③ 「賃料の改定」 ……実務で想定される文面を記載してあります。抹消並びに記入をして下さい。  
(算定式) (例) · 改定賃料 = 旧賃料 × 変動率  
\* 変動率について
  - ① 国民総支出又は県民総支出の変動
  - ② 卸売物価指数、消費者物価指数又は地代家賃指数の変動
  - ③ 地価公示又は都道府県地価調査等の変動指数のうちから選択して、あるいは組合せによって一定の方式を定める。
- ④ 「保証金の償却」 ……該当する償却方式に○をして下さい。  
なお、保証金の償却には、中途解約の場合にどのようにするかについてバリエーションがありますので、その際は、特約事項欄に記入して下さい。
- ⑤ 「付属施設料」 ……賃料とは別に付属施設の使用料を徴収する場合は、この欄にその額を記入して下さい。その施設の名称や内容については、「(3) その他」の付属施設に記入して下さい。
- ⑥ 「火災等保険料」 ……火災等保険に加入する場合に、借主から徴収する金額を記入して下さい。
- ⑦ 「契約期間」 の始期……契約を締結する日と入居が可能となる日と

が異なる場合には、入居が可能となる日を記入して下さい。

- ⑧ 「契約終了の通知をすべき期間」 ……借地借家法第38条第4項により契約期間が1年以上である場合、通知義務が課せられています（期間の満了の1年前から6ヶ月までの間）。  
契約期間1年未満の場合は、この項目は抹消して下さい。
- ⑨ 「借主の解約権」 ……事業用の場合には、この解約権を排除することもありますが、通常は、3カ月から6カ月の期間により中途解約を認めているのが通例でしょう。  
実務で想定される解約事由を列挙してあります。不要な部分は抹消。追加がある場合は、空欄に記入して下さい。
- ⑩ 「賃料等の支払方法等」 ……持参払の場合には、持参先を明記して下さい。また、振込又は自動口座振替の場合は、貸主側の振込先金融機関名等を記入して下さい。また、口座名義人には必ずフリガナをふって下さい。

### (3) 「その他」関係

- ① 「付属施設」 ……付属施設としては、駐車場、自転車置場、物置、専用庭等があります。
- ② 「貸与する鍵一覧」 ……貸与する鍵はすべて記入して下さい。  
なお、本契約においては、「乙は、甲の書面による承諾なく鍵（シリンダー錠を含む）の追加設置・交換・複製をしてはならない」（第10条4）との規定を置くとともに、「契約締結とともに甲は、乙宛入居に必要な本契約の(3)に記載する鍵を貸与する。これらの鍵は善良なる管理責任をもって保管且つ使用し、万一紛失又は破損した場合は、直ちに甲に連絡の上、甲が新たに設置した鍵の交付を受けるものとする。但し、新たな鍵の設置費用は乙の負担とする。乙は、本物件の明渡しの際、貸与をうけた本契約(3)に記載する鍵（複製した鍵があれば複製鍵全部。）を甲に返還しなければならない。」との規定（第11条4）を置いています。