土地建物賃貸借契約書

賃貸人：株式会社〇〇〇〇（以下、「甲」という。）と、賃借人：株式会社△△△△（以下、「乙」という。）は、別紙物件目録記載１の土地（以下、「本件土地」という。）および同目録記載２の建物（以下、「本件建物」という。）の賃貸借に関し、以下のとおり賃貸借契約（以下、「本契約」という。）を締結する。

第１条（賃貸借の合意）

　甲は、乙に対し、本件土地及び本件建物を賃貸し、乙はこれを賃借する。

第２条（賃貸借の期間）

本契約の賃貸借期間は、〇〇〇〇年〇〇月〇〇日から〇〇〇〇年〇〇月〇〇日までの〇年間とする。ただし、賃貸借期間満了の〇か月前までに甲及び乙のいずれからも申出のない場合は、本契約と同一の条件でさらに〇年間継続するものとし、以後も同様とする。

第３条（賃料）

１　本件土地及び本件建物の賃料は、月額〇〇万円（消費税別）とし、乙は、甲に対し、毎月〇〇日までに、その翌月分の賃料を、下記の指定口座に振り込む方法により支払う。ただし、振込手数料は、乙の負担とする。

　【指定口座】

〇〇銀行　〇〇支店　普通預金口座

口座番号：〇〇〇〇〇〇　口座名義人：株式会社〇〇〇〇

　２　１か月に満たない期間の賃料は、１か月を３０日として日割り計算した額とする。

　３　甲及び乙は、以下のいずれかに該当する場合、誠実に協議したうえ、賃料を改定することができる。

（１）本件土地もしくは本件建物に対する租税その他の負担の増減により、賃料が不相当となった場合

（２）本件土地もしくは本件建物の価格の上昇もしくは低下その他の経済事情の変動により、賃料が不相当となった場合

（３）近傍同種の土地もしくは建物の賃料と比較し、賃料が不相当となった場合

第４条（土地及び建物の使用目的）

乙は、本件土地及び本件建物を下記の目的のために使用するものとし、それ以外の目的に使用しない。

　【使用目的】

　　〇〇〇〇

第５条（敷金）

１　乙は、甲に対し、本契約により生じる一切の乙の債務の担保として、敷金〇〇万円を交付するものとし、これを〇〇〇〇年〇〇月〇〇日限り、第３条第１項に定める指定口座に振り込む方法により支払う。ただし、振込手数料は、乙の負担とする。

２　甲は、乙が本契約により生じる債務を履行しない場合、前項の敷金をその弁済に充てることができる。この場合において、乙は、本件土地及び本件建物を原状に復して明け渡すまでの間、敷金をもって債務の弁済に充てることを請求することができない。

３　甲は、本件土地及び本件建物の明渡しがあったときは、乙に対し、遅滞なく、第１項の敷金の全額を、利息を付さずに返還する。ただし、本件土地及び本件建物の明渡し時に、本契約により生じる乙の債務の不履行が存在する場合には、当該債務の額を控除した額を返還するものとする。

４　乙は、前項の敷金返還請求権を第三者に譲渡し、又は担保に供してはならない。

第６条（賃借人の善管注意義務）

乙は、本件土地及び本件建物を善良なる管理者の注意をもって使用する義務を負う。

第７条（費用の負担）

１　甲は、本件土地及び本件建物に係る公租公課を負担する。ただし、乙が造作した物に係る公租公課は、乙が負担する。

２　乙は、本契約の賃貸借期間中、本件土地及び本件建物に係る以下の費用を負担する。

（１）電気、ガス、水道等公共料金の利用料

（２）清掃、衛生、警備に係る費用

（３）照明器具の取替費用

（４）その他本件土地及び本件建物の使用にあたって通常の維持管理に必要な費用

第８条（建物の修繕）

１　甲は、本件建物の躯体部分に関する修繕について費用を負担する。ただし、乙の責に帰すべき事由による修繕については、乙が修繕の費用を負担する。

２　乙は、前項による修繕の必要が生じた場合、直ちにその旨を甲に通知しなければならない。

３　乙は、第１項本文により甲が費用を負担する部分を除き、本件建物について必要となる修繕の費用を負担する。

第９条（禁止事項）

　１　乙は、以下の行為をしてはならない。

（１）土壌の汚染等により原状回復が困難となるような使用をすること

（２）銃砲、刀剣類又は爆発性、発火性を有する危険な物品等を製造又は保管すること

（３）騒音、振動、悪臭、有毒ガス又は汚水の排出等により近隣の迷惑となるような行為をすること

（４）〇〇〇〇

２　乙は、甲の書面による事前の承諾なく、以下の行為をしてはならない。

（１）本件土地又は本件建物の賃借権を第三者に譲渡し、もしくは本件土地又は本件建物を転貸すること

（２）本件土地又は本件建物を第４条に定める使用目的以外の用途に使用すること

（３）本件土地の形状を変更すること

（４）本件建物の増築、改築、移転、改造、造作、模様替え等の原状変更をすること

（５）〇〇〇〇

第１０条（中途解約）

甲及び乙は、本契約の契約期間中であっても、〇か月前までに書面により解約の申入れをすることにより、本契約を中途解約することができる。

第１１条（解除）

１　乙が以下のいずれかに該当したときは、甲は催告を要せず直ちに本契約を解除することができる。

（１）賃料の支払を〇か月以上怠ったとき

（２）賃料の支払を度々遅延し、甲との信頼関係を破壊したとき

（３）第９条に違反したとき

（４）その他本契約の条項に違反し、甲との信頼関係を破壊したとき

２　乙が以下のいずれかに該当したときは、前項と同様とする。

（１）監督官庁による営業許可の取消し、営業停止等の行政処分を受けたとき

（２）支払不能、支払停止又は手形もしくは小切手が不渡りとなったとき

（３）破産手続開始、再生手続開始、更生手続開始、特別清算開始の申立てがあったとき

（４）仮差押え、仮処分、強制執行又は競売の申立てがあったとき

（５）公租公課の滞納処分を受けたとき

（６）手形交換所の取引停止の処分を受けたとき

（７）財産状況が悪化し、又は悪化するおそれがあると認められる相当の事由があるとき

（８）解散、会社分割、事業譲渡又は合併の決議をしたとき

（９）その他本契約を継続し難い重大な事由が生じたとき

第１２条（当然終了）

以下のいずれかに該当したときは、本契約は当然に終了する。

（１）本件土地及び本件建物がいずれも滅失したとき

（２）本件土地又は本件建物のいずれかが滅失し、もしくは本件土地又は本件建物の一部が毀損し、そのために本契約の目的を達することが困難になったとき

（３）行政上の処分等により本件土地又は本件建物の使用が制限され、そのために本契約の目的を達することが困難になったとき

（４）公共事業等のために本件土地又は本件建物の全部又は一部が強制収用され、そのために本契約の目的を達することが困難になったとき

第１３条（原状回復義務）

１　本契約が終了したときは、乙は、甲に対し、本件土地又は本件建物を原状に復したうえで明け渡す。ただし、自然災害等乙の責に帰することができない事由により生じたものについては、原状回復を要しない。

２　乙は、前項の原状回復にあたり、乙が本件建物に設置した造作等及び乙所有の動産（甲の承諾を得て設置したものを含む）を乙の費用をもって撤去するものとする。乙がこれに違反して動産等を残置した場合、乙は当該動産等の所有権を放棄したものとみなし、甲は任意にこれを処分し、当該処分に要した費用を乙に請求することができる。

３　乙は、第１項の明渡しを遅延した場合、甲に対し、本契約の終了日の翌日から明渡し済みに至るまで、１日当たり〇万円の割合による違約金を支払うものとする。

４　乙は、本件建物の増築、改築、移転、改造、造作、模様替え等について、甲に対し、有益費償還請求及び造作買取請求権を行使することはできない。

第１４条（遅延損害金）

乙は、本契約における金銭債務の履行を怠った場合、相手方に対し、１４．６％の割合による遅延損害金を支払うものとする。

第１５条（不可抗力）

１　甲及び乙は、地震、台風、津波、暴風雨、洪水、疫病、感染症その他の天変地異、戦争、暴動、内乱、テロ、争議行為、ストライキ、法令の制定又は改廃、公権力による命令又は処分、甲及び乙の責めによらない火災、その他の不可抗力による甲又は乙の損害について、相手方に対して責任を負わないものとする。

２　甲及び乙は、前項の事由が生じた場合、直ちに相手方に対して通知するとともに、当該事由による影響の軽減・回復のために最善の努力を尽くすものとする。

３　甲及び乙は、第１項の事由が生じ、本契約の目的を達することが困難な場合、協議のうえ、本契約を解除することができる。

第１６条（反社会的勢力の排除）

１　甲及び乙は、相手方に対し、次の各号のいずれにも該当せず、かつ将来にわたっても該当しないことを表明し、確約する。

（１）自ら又は自らの役員（取締役、執行役、執行役員、監査役又はこれらに準ずる者をいう。以下同じ）もしくは自らの経営に実質的に関与している者が暴力団、暴力団員、暴力団員でなくなった時から５年を経過しない者、暴力団準構成員、暴力団関係企業、総会屋、社会運動等標ぼうゴロ又は特殊知能暴力団等その他反社会的勢力（以下、総称して「反社会的勢力」という。）であること

（２）反社会的勢力が経営を支配していると認められる関係を有すること

（３）反社会的勢力が経営に実質的に関与していると認められる関係を有すること

（４）自らもしくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的など、反社会的勢力を利用していると認められる関係を有すること

（５）反社会的勢力に対して資金等を提供し、又は便宜を供与するなどの関与をしていると認められる関係を有すること

（６）自らの役員又は自らの経営に実質的に関与している者が、反社会的勢力と社会的に非難されるべき関係を有すること

２　甲及び乙は、相手方に対し、自ら次の各号のいずれかに該当する行為を行わず、かつ第三者を利用して行わせないことを表明し、確約する。

（１）脅迫的な言動又は暴力を用いる行為

（２）偽計又は威力を用いて業務を妨害し、又は名誉・信用等を毀損する行為

（３）その他、前各号に準ずる行為

３　甲及び乙は、相手方が前二項のいずれかに違反する行為をした場合、又は虚偽の申告をしたことが判明した場合には、何らの催告なく直ちに本契約を解除することができる。この場合、解除された当事者は、相手方に対し、当該解除による損害の賠償を請求することができない。ただし、解除した当事者による相手方に対する損害賠償の請求を妨げない。

第１７条（損害保険）

乙は、乙が本件建物に搬入又は設置した什器、造作その他の動産について火災事故等により生じる損害を填補するため、乙の負担において損害保険の契約をし、これを本契約の契約期間中継続するものとする。

第１８条（立入点検）

１　甲又は甲の指定する者は、本件建物の管理又は防犯のために本件建物に　立ち入ることができる。

２　前項の場合、甲はあらかじめその旨を乙に通知し、できる限り乙が本件建物を使用する妨げにならないように留意するものとする。ただし、緊急を要する場合は、この限りでない。

第１９条（連帯保証人）

１　連帯保証人〇〇〇〇は、本契約により生じる乙の債務を、極度額〇〇〇万円の範囲内で、乙と連帯して履行するものとする。

２　乙は、連帯保証人が死亡もしくは解散し、又は破産手続開始決定その他連帯保証人として要求される能力又は資力を失った場合、甲から請求があったときは甲の承認する新たな連帯保証人を立てるものとする。

第２０条（通知義務）

乙又は連帯保証人は、以下のいずれかに該当した場合、又は該当するおそれがある場合は、甲に通知しなければならない。

（１）第１１条第２項に定める事由

（２）乙の商号、代表者、所在地、資本金又は事業目的の変更、その他経営に重大な影響を及ぼす事項

（３）連帯保証人の住所又は所在地、氏名又は商号の変更、死亡又は解散、破産手続開始決定その他連帯保証人として要求される能力又は資力を失ったとき

第２１条（専属的合意管轄裁判所）

本契約について発生した一切の紛争については、青森地方裁判所又は青森簡易裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とする。

第２２条（協議事項）

本契約の定めにない事項及び本契約の解釈について疑義を生じた場合には、甲及び乙は誠意をもって協議し、円滑に解決を図るものとする。

本契約締結の証として、本書２通を作成し、甲乙記名押印のうえ、各１通を保有する。

　　年　　月　　日

甲：

乙：

連帯保証人：

（別紙）

物件目録

１　土地

所在　〇〇市○○町〇〇丁目

地番　〇〇番〇〇

地目　〇〇

地積　〇〇〇〇．〇〇㎡

２　建物

所在　　　〇〇市〇〇町〇〇丁目〇〇番〇〇号

家屋番号　〇〇番〇〇

種類　　　〇〇

構造　　　〇〇〇〇

床面積　　１階　〇〇〇．〇〇㎡

２階　〇〇〇．〇〇㎡

３階　〇〇〇．〇〇㎡