**賃貸借契約書**

　貸主XXX株式会社（以下「甲」という。）及び借主YYY（以下「乙」という。）は、別紙物件目録記載の物件（以下「本件物件」という。）に関し、次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（契約の目的）

　甲は乙に対し、本件物件を事務所として使用する目的で賃貸し、乙はこれを貸借する。

第２条（賃貸借期間）

1. 賃貸借期間は、●年●月●日から●年●月●日までの２年間とする。
2. 前項の賃貸借期間は、甲又は乙が期間満了の６か月前までに相手方に対して書面にて更新しない旨の通知をした場合を除き、２年間更新され、以後も同様とする。

第３条（賃料）

1. 本件物件の賃料は月額金３０万円とする。
2. 乙は甲に対し、前項の賃料を、毎月１５日限り、その翌月分を甲の指定する銀行口座に振り込む方法によって支払う。なお、振込手数料は乙の負担とする。
3. １か月に満たない期間の賃料は、当月の日割計算による。

第４条（共益費）

1. 乙は、甲に対し、共益費として１か月金３万円を、毎月１５日限り、その翌月分を甲の指定する銀行口座に振り込む方法によって支払う。なお、振込手数料は乙の負担とする。
2. １か月に満たない期間の共益費は当月の日割計算による。

第５条（諸費用の負担）

　乙は、本件物件の使用に伴う電気、ガス、水道等の光熱費、電話等の通信費その他の費用を負担する。

第６条（消費税・地方消費税）

1. 乙は、甲に対して支払う賃料、共益費、その他消費税等が課税される債務に係る消費税及び地方消費税を負担する。
2. 乙は、法令の改正により消費税率に変更があった場合には、変更後の税率に従った消費税及び地方消我税を負担する。

第７条（遅延損害金）

　乙が本契約に基づき発生した金銭債務の支払を所定の期日までに履行しないときは、乙は、甲に対し、遅延金額に対し、当該支払期日の翌日から支払済みに至るまでの間、年５％の割合による遅延損害金を加算して支払う。

第８条（賃料の改定）

1. 甲は、本契約の更新に際しては、乙と協議の上、賃料を改定することができる。
2. 甲及び乙は、賃料が、経済事情の変動、公租公課の増減、近隣の家賃との比較等により不相当となったときは、契約期間中であっても、相手方に対し、質料の増減額の請求をすることができる。

第９条（敷金）

1. 乙は、本契約に基づく乙の債務を担保するため、本契約締結日に、甲に対し、敷金として金１８０万円を預託する。ただし、敷金には利息を付さない。
2. 乙に賃料不払等その他本契約に基づく債務の不履行がある場合、甲は、何らの通知、催告なしに敷金の一部又は全部をこれらに充当することができる。
3. 賃貸借期間中、乙は、敷金をもって、賃料その他本契約に基づく乙の債務の弁済に充当することができない。
4. 本契約終了後、乙が本件物件を原状に復して甲に明け渡したとき、敷金から、本契約に基づき乙が明渡しまでに履行すべき一切の債務をそれぞれ控除した残金がある場合、甲は、乙に対し、当該明渡日から３か月以内にこれを返還する。

第１０条（館内規則の遵守等）

1. 乙は、本件物件及び共用部分を善良なる管理者の注意をもって使用する。
2. 乙は、本件物件の館内規則その他甲が本件物件の管理上定めた事項を遵守しなければならない。

第１１条（修繕等の費用負担及び実施方法）

1. 甲は、本件物件及び甲所有の造作設備の保全及び修繕に必要な措置を自己の費用負担において行う。
2. 前項にかかわらず、乙の故意又は過失により、本件物件及び甲所有の造作設備に保全及び修繕の必要が生じた場合には、これに要する費用は乙の負担とする。
3. 乙が修繕を行うときは、速やかにその旨を甲に通知し、甲と協議のうえ、修繕を実施するものとする。
4. 本件物件及び甲所有の造作設備の保全又は修繕のために甲が必要な措置を行う場合は、甲は予め、その旨を乙に通知しなければならない。

第１２条（原状の変更）

１　乙が造作設備の新設・除去・変更・修繕等によって現状を変更しようとする際は、事前に甲に対し、その内容及び方法の詳細を書面にて提出し、甲の書面による承諾を得なければならない。

２　乙が甲の書面による承諾を得て現状を変更する際は、甲と協議のうえ、その指示に従って変更工事を行うものとする。

第１３条（立入等）

1. 甲又は甲の指定する者は、本件物件の保全、防火、防犯その他管理上必要があるときは、あらかじめ乙に通知した上で本件物件内に立ち入り、適宜の措置を講ずることができ、また乙に対し適宜の措置をとることを要求することができる。ただし、緊急を要する場合にはこの限りでない。
2. 乙は、正当な理由がない限り、前項の規定に基づく甲の立入りを拒否することはできず、また甲に要求された適宜の措置をとらなければならない。

第１４条（賃貸人の免責）

　甲は、天災地変、地震、火災若しくは盗難等その他甲の責に帰することのできない事由に基づく事故、又は甲が行う本件物件の修繕、維持保全その他必要な工事による本件物件又は共用部分の使用停止により乙に損害が生じたとしても、その責を負わない。

第１５条（禁止又は制限される行為）

　乙は、次の各号に挙げる行為をしてはならない。

1. 賃借権を譲渡又は担保の目的に供すること
2. 本件物件の一部又は全部を転貸すること（使用貸借、その他これに準ずる一切の行為を含む。）並びに他人に使用させること、その他名目の如何を問わず事実上これらと同様の行為を行うこと（事業譲渡、合併、大株主の変更、第三者への経営委任等により、乙が実質的同一性を欠いた場合を含むがこれらに限られない。）
3. 本件物件内に第三者を同居させ、又は乙以外の名義を掲示すること
4. ペットの飼育
5. 爆発物、危険物等の持ち込み、その他甲及び他の賃借人、近隣住民等に危険又は迷惑を及ぼす行為
6. 本件物件の良好な維持保全を害する行為
7. 本契約の条項に違反する行為

第１６条（反社会的勢力の排除）

１　甲及び乙は、それぞれ相手方に対して、次の各号について表明し保証する。

1. 自らが、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、特殊知能暴力集団その他これらに準ずる者（以下総称して「反社会的勢力」という。）ではないこと
2. 反社会的勢力と次の関係を有していないこと
3. 自ら若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与える目的をもって反社会的勢力を利用していると認められる関係
4. 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反社会的勢力の維持、運営に協力し、又は関与している関係
5. 自らの役員（取締役、執行役、執行役員、監査役、相談役、会長その他、名称のいかんを問わず、経営に実質的に関与している者をいう。）が反社会的勢力ではないこと、及び反社会的勢力と社会的に非難されるべき関係を有していないこと
6. 反社会的勢力に自己の名義を利用させ、本契約を締結するものではないこと
7. 自ら又は第三者を利用して本契約に関して次の行為をしないこと

①　暴力的な要求行為

②　法的な責任を超えた不当な要求行為

③　取引に関して、脅迫的な言動をし、又は暴力を用いる行為

④　風説を流布し、偽計又は威力を用いて相手方の業務を妨害し、又は信用を毀損する行為

⑤　その他前各号に準ずる行為

２　甲又は乙の一方について、次のいずれかに該当した場合には、その相手方は何らの催告を要せずして、本契約を解除することができる。

1. 前項１号乃至３号の表明保証に反する表明をしたことが判明した場合
2. 前項４号の表明保証に反して契約をしたことが判明した場合
3. 前項５号の表明保証に反した行為をした場合

３　前項の規定により本契約が解除された場合には、解除された者は、その相手方に対して、相手方の被った損害を賠償するものとする。

４　第２項の規定により本契約が解除された場合には、解除された者は、解除により生じる損害について、その相手方に対して一切の請求を行わない。

第１７条（中途解約）

1. 乙は、６か月以上の予告期間をもって甲に書面にて通知することにより、本契約を中途解約することができる。
2. 乙は、中途解約の申入れをした場合には、甲に対し解約金として、次の基準に基づく金額を支払わなければならない。

（１）契約日から１年未満の解約　３６０万円

（２）１年以上２年未満の解約　　１８０万円

1. 前項の規定は、本契約に基づく乙の債務不履行による甲の損害賠償請求を妨げない。

第１８条（解除）

1. 乙が次のいずれかの事由に該当したときは、甲は催告なしに、直ちに本契約を解除することができる。
2. 第３条に定める賃料、第４条に定める共益費、第５条に定める諸費用の支払を怠り、滞納金額が賃料の２か月分以上の金額に達したとき
3. 本契約に定める条項に違反し、相手方に対し催告したにもかかわらず７日間以内に当該違反が是正されないとき
4. 賃借権を譲渡又は担保の目的に供すること
5. 本件物件の一部又は全部を転貸すること（使用貸借、その他これに準ずる一切の行為を含む）並びに他人に使用させること、その他名目の如何を問わず事実上これらと同様の行為を行うこと（事業譲渡、合併、大株主の変更、第三者への経営委任等により、乙が実質的同一性を欠いた場合を含むがこれらに限られない。）
6. 監督官庁より営業の許可取消し、停止等の処分を受けたとき
7. 支払停止若しくは支払不能の状態に陥ったとき
8. 自ら振り出し又は引き受けた手形若しくは小切手について不渡処分を受けたとき
9. 差押え、仮差押え、仮処分若しくは競売の申立て、又は公租公課の滞納処分を受けたとき
10. 解散、会社分割、事業譲渡又は合併の決議をしたとき

（10） 甲乙間の信頼関係が破壊されたと甲が認めたとき

（11） その他、前各号に準じる事由が生じたとき

1. 前項の場合、乙は、解除によって甲が被った損害の全てを賠償するものとする。

第１９条（原状回復）

1. 本契約が終了したときは、乙は、本件物件及び造作設備の破損及び故障を補修して甲に明け渡す。
2. 前項の場合において、本件物件内に乙が設置した造作その他乙所有の設備については、乙の費用をもって乙が収去する。
3. 第１項及び前項の工事は、乙が行い、乙がその費用を負担する。
4. 本件物件及び共用部分に乙が残置した動産類があるときは、乙はそれらの所有権を放棄したものとみなし、甲は、これらの動産類を任意に破棄・処分し、これに要した費用を乙に請求することができる。

第２０条（造作買取請求権等）

1. 乙は、本件物件の明渡しに際し、その事由及び名目の如何を問わず、本件物件及び造作設備について支出した諸費用の償還請求又は移転料、立退料、権利金等一切の金銭請求をすることはできない。
2. 乙は、本件物件内に乙の費用をもって設置した造作設備の買取りを甲に諦求することはできない。

第２１条（損害賠償）

　乙（使用人、来訪者を含む。）が故意又は過失により本件物件、共用部分、甲、他の賃借人又は第三者に損害を与えた場合は、乙はこれを賠償しなければならない。

第２２条（損害保険の付保）

　乙は、乙が本件物件に搬入又は設置した商品、什器、造作設備その他の動産について火災事故等により生ずる損害を填補するため、その費用と負担において、損害保険を付し、これを本契約期間（本契約が更新された場合にはその期間も含む。）継続する。

第２３条（変更事項の届出）

　甲又は乙は、次の各号に定める事項を行う場合、事前に書面をもって相手方に通知しなければならない。

1. 合併、会社分割、株式交換、株式移転等の組織に関する重大な変更
2. 事業の全部又は一部の識渡
3. 株主を全議決権の３分の１を超えて変動させる等、支配権に実質的な変動を生じさせる行為
4. 本店所在地、商号、代表者等の変更

第２４条（契約締結費用の負担）

　本契約締結に要する費用は、甲乙折半とする。

第２５条（準拠法及び裁判管轄）

１　本契約の準拠法は日本法とする。

２　本契約に関する紛争等について協議により解決することができない場合、東京地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とするものとする。

第２６条（協議条項）

　本契約の解釈その他の事項につき生じた疑義及び本契約に規定のない事項については、甲及び乙双方が誠意をもって協議の上、解決するものとする。

本契約の成立を証するため本契約書を２通作成し、甲乙各記名押印の上、各１通を保有する。

●年●月●日

 所在地 　　　　　　○○○○

 甲 会社名　　　　　　 XXX株式会社

代表者氏名　　　　 ●●●●

住所 　　　　　　○○○○

乙

氏　名　　　　　　 YYY

別　紙　物　件　目　録

１　建物の表示

　　　所　　在　　東京都◯区○丁目○番地

　　　家屋番号　　○○○番

　　　種　　類　　事務所

　　　構　　造　　鉄骨造２階建

　　　床　面　積　　１階　○○,○○平方メートル

　　　　　　　　　　２階　○○,○○平方メートル

２　本件物件の表示

　　　上記１記載の建物のうち２階部分