

建物賃貸借契約書

ビズ商事株式会社（以下「甲」という）とベンチャー株式会社（以下「乙」という）とは、以下のとおり建物賃貸借契約（以下「本契約」という）を締結する。

第1条（賃貸借）

甲は、乙に対し、別紙記載の建物を賃貸し、乙はこれを賃借する。

第2条（賃貸期間）

- 1 本物件の賃貸借期間は、本契約締結日より3年間とする。
- 2 前項の期間満了の6カ月前までにいずれの当事者からも書面による更新を拒絶する旨の意思表示がないときは、従前の契約と同一の条件で契約が更新されたものとする。

第3条（使用目的）

乙は、本物件を乙の事業用事務所として使用するものとし、その使用目的以外に使用してはならない。

第4条（賃料及び賃料の支払）

賃料は月額金20万円（消費税別）とし、乙は毎月末日までに翌月分を甲の指定する銀行口座に振り込み支払うものとする。振込手数料は乙の負担とする。但し、1カ月に満たない賃料は、1カ月を30日として日割り計算した額とする。

第5条（賃料の改定）

本物件の公租公課、経済情勢、物価の著しい変動等により賃料を増減する必要があるときは、双方協議の上改定することができる。

第6条（諸費用）

本物件の公租公課については甲の負担とし、電気使用料金、水道使用料金、ガス使用料金その他本物件の使用上必要な諸費用はすべて乙の負担とする。但し、乙が本物件に付加工事を施した設備等にかかる公租公課及び付加工事を施したことで本物件にかかる公租公課が増額された場合のその増額分にかかる金額は乙の負担とする。

第7条（修繕費の負担）

本物件の構造躯体部分に関する維持修繕費用は甲の負担とし、付属設備の管理に要する諸費用及び本物件の通常使用の結果生じる故障・滅失・消耗等の補修費用は乙の負担とする。

第8条（有効期間）

- 1 乙は本物件の補修・造作等、本物件の現状を変更する必要がある場合、事前に甲に申し出て、甲乙協議の上、甲の指定又は承認する工事業者によって、乙の費用負担でこれを実施する。
- 2 乙は、前項に基づく補修・造作等に関し、造作買取請求権を行使しないものとする。
- 3 乙は、甲が同意した場合を除き、第1項の変更箇所について、本物件の明渡しの際、乙の費用負担でこれらを原状に復さなければならない。ただし、甲が乙に対し残置することに同意した動産についてはこの限りではない。

第9条（遅延損害金）

乙が本契約による金銭債務について支払を遅滞したときは、甲は乙に対し、乙が遅滞に陥った日から履行済みまで、年14パーセントの割合による遅延損害金を請求することができる。

第10条（不可抗力免責）

天災地変、その他不可抗力により本物件の全部又は一部が滅失若しくは破損して、本物件の使用が不可能となった場合、本契約は当然に終了するものとする。

第11条（立入り）

甲又は甲の使用人は建物保存、衛生、防犯、防火、救護その他、本物件の管理上必要があるときは、予め乙に通知した上で乙の業務に支障を来さない範囲で本物件に立入り、点検、その他の適宜の措置をとることができ、乙は甲の措置に協力しなければならない。

第12条（保証金）

- 1 乙は、甲に対し、本契約に関し生じる乙の債務の担保として金120万円の保証金を本契約締結日に預託するものとする。
- 2 甲は、乙に賃料未払等、本契約に関し乙が甲に対して負担する債務の不履行が生じたときは、催告なく直ちに保証金をこれらの債務の弁済に充当することができる。なお、この場合、充当により保証金に不足額が生じたときは、甲は乙に対してその旨通知し、乙は、通知後10日以内に不足額を追加して甲に対し預託しなければならない。
- 3 本契約が終了し、乙が甲に本物件の明渡しを完了した後30日以内に、未払賃料等乙の債務があるときは、甲は、保証金の額からこれらの債務の額を差し引いた上、残額を乙に対し返還するものとする。この場合、返還する保証金には利息を付さない。
- 4 乙は、保証金返還請求権を第三者に譲渡し、又は質権等の担保の目的に供することはできない。
- 5 乙は、甲に対し、保証金返還請求権をもって賃料支払債務と相殺することができない。

第13条（転貸等の禁止）

乙は、甲の事前の書面による承諾なく、本物件の賃借権を第三者に譲渡し又は本物件を第三者に転貸してはならない。

第14条（中途解約）

乙は賃貸借期間満了前に本契約の解約を希望する場合は、解約希望日の6カ月前までに甲に書面で通知しなければならない。なお、解約希望日から6カ月に満たない通知の場合は、通知の日から6カ月を経過した日に契約が終了するものとする。

第15条（解除）

- 1 乙に次の事由の一つでも該当することがあったとき、甲は何らの催告を要することなく本契約を即時解除することができる。
 - (1) 乙が賃料その他諸費用等を2カ月以上支払わないとき
 - (2) 乙が本契約の各条項に違反したとき
 - (3) 乙がその振出しに関わる手形又は小切手の支払を停止したとき
 - (4) 乙に破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始若しくは特別清算の各申立てがあったとき
 - (5) その他、乙に信用状態悪化を疑わせる事情が生じたとき
- 2 前項各号の事由その他乙の責めに帰すべき事由により、本契約が解除された場合、乙は直ちに営業を停止し、次条の規定に従って、甲に本物件を明渡

さなければならぬ。

第16条（明渡し及び原状回復）

- 1 乙は、本物件の明渡しに際し、乙が所有又は保管する一切の動産を撤去し、甲の承諾なく造作加工したものについて原状回復を行うものとする。
- 2 乙が、前項の義務を履行しないときは、甲は乙の費用負担において本物件を原状に復することができる。
- 3 乙は、本物件の明渡しに際し、甲に対し、立ち退き料、移転料、営業補償、その他名目の如何を問わず、何らの金銭請求もしないものとする。

第17条（重要事項の変更）

甲又は乙は、その名称変更、会社合併、営業種目、代表者その他重要事項に変更が生じた場合は、直ちに文書をもって相手方に通知しなければならない。

第18条（明渡し遅延）

乙は、期間満了により本契約が終了した場合、本契約終了と同時に本物件を明け渡すこととし、乙が本物件の明渡しを遅滞したときは、明渡し完了までその日数に対し、従前賃料の倍額の割合の金員を甲に支払わなければならない。

第19条（合意管轄）

本契約より生じる権利義務に関する紛争については、甲の本店所在地を管轄する地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とする。

第20条（協議条項）

本契約に定めのない事項及び本契約の規定にない事項については、甲乙双方誠実に協議するものとする。

この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。

平成27年 2月28日

甲：東京都千代田区丸の内1-1-1

ビズ商事株式会社

代表取締役 創業ビズ太郎

乙：東京都千代田区千代田1-1-1

ベンチャー株式会社

代表取締役 ベンチャー太郎