

詳細契約書サンプル1：事務所賃貸借契約書

建物賃貸借契約書

契約締結日*賃貸人**（以下「甲」という）

商号：株式会社サンプル不動産

代表者：代表取締役 サンプル太郎

住所：東京都千代田区〇〇町1丁目1番1号

連絡先：03-XXXX-XXXX

賃借人（以下「乙」という）

商号：株式会社サンプル商事

代表者：代表取締役 サンプル花子

住所：東京都新宿区〇〇町2丁目2番2号

連絡先：03-YYYY-YYYY項により建物賃貸借契約を締結する。

第1条（賃貸借物件）

甲は、乙に対して下記物件を賃貸し、乙はこれを賃借する。

物件の表示

- 所在地：東京都千代田区〇〇町2丁目3番4号 サンプルセンタービル12階1201号室
- 建物構造：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地上25階地下3階建
- 専有面積：185.50㎡
- 共用部分：エレベーター、廊下、階段、トイレ、給湯室等
- 用途：事務所
- 築年月：平成15年3月竣工

第2条（賃貸借期間）

- 賃貸借期間は、2025年4月1日から2030年3月31日までの5年間とする。
- 期間満了の6ヶ月前までに当事者のいずれからも書面による異議の申出がないときは、同一条件で2年間自動更新されるものとし、以後も同様とする。
- 乙が期間満了前に解約を希望する場合は、6ヶ月前までに甲に書面で通知するものとする。

第3条（賃料等）

1. **月額賃料**：金850,000円（消費税別途）
2. **共益費**：月額120,000円（消費税別途）
3. **駐車場使用料**：月額25,000円（消費税別途）× 2台分
4. **支払期日**：毎月末日限り翌月分を前払い
5. **支払方法**：甲指定の銀行口座への振込（振込手数料は乙負担）

第4条（敷金）

1. 乙は、本契約締結と同時に敷金として金5,100,000円（賃料6ヶ月分相当）を甲に預託する。
2. 敷金は、賃料その他の債務の担保として預託するものとし、契約期間中は賃料に充当しない。
3. 敷金は、契約終了時に原状回復費用等を控除して無利息で返還する。

第5条（使用目的）

1. 乙は、本物件を一般事務所として使用するものとし、これ以外の目的に使用してはならない。
2. 乙が使用目的を変更する場合は、事前に甲の書面による承諾を得なければならない。
3. 乙は、本物件において以下の業務を行うことができる：
 - 商品の企画・開発・販売
 - 経理・総務・人事業務
 - 顧客対応・営業活動
 - その他一般的な事務業務

第6条（使用に関する制限）

乙は、甲の書面による事前承諾なしに次の行為をしてはならない。

1. 本物件の全部又は一部を第三者に転貸し、又は賃借権を譲渡すること
2. 本物件の構造、設備に変更を加えること
3. 本物件に看板、広告等を設置すること
4. 本物件において危険物を保管すること
5. 本物件を住居として使用すること
6. その他建物の管理に支障をきたす行為

第7条（内装工事）

1. 乙は、業務に必要な内装工事を自己の責任と費用で行うことができる。
2. 内装工事を行う場合は、事前に工事内容を甲に届け出て承諾を得るものとする。
3. 乙は、内装工事に際し、建築基準法その他関係法令を遵守するものとする。
4. 乙が設置した内装、設備等は乙の所有とし、契約終了時に乙が撤去するものとする。

第8条（設備・付帯施設）

1. **空調設備**：個別空調システム（電気料金は乙負担）
2. **電気設備**：各室内配線済み（電気料金は乙負担）
3. **給排水設備**：共用給湯室利用可能
4. **通信設備**：光ファイバー対応（回線契約は乙が個別に締結）
5. **セキュリティ**：ICカード入退室管理システム
6. **駐車場**：機械式駐車場2台分（車両制限：全長5.0m、全幅1.85m、全高1.55m、重量2.0t以下）

第9条（修繕・保守）

1. **甲の負担**：建物の構造部分、共用設備、外壁、屋根等の修繕
2. **乙の負担**：専有部分の軽微な修繕、乙が設置した設備の修繕
3. 乙は、修繕の必要を発見したときは、遅滞なく甲に通知するものとする。
4. 甲が修繕工事を行う場合、乙は必要な協力をするものとする。

第10条（保険）

1. 甲は、建物について火災保険及び施設賠償責任保険に加入する。
2. 乙は、乙の業務及び乙の所有物について必要な保険に加入するものとする。
3. 乙は、甲に対し、加入保険の内容を書面で報告するものとする。

第11条（原状回復）

1. 乙は、契約終了時において、乙の費用負担で本物件を原状に回復して甲に返還するものとする。
2. **原状回復の範囲**：
 - 乙が設置した内装、設備、造作等の撤去
 - 壁、床、天井等の補修（通常損耗を除く）
 - 清掃及び廃棄物の処理

1. 通常損耗の範囲:

- 日照による畳、壁紙等の変色
- 家具設置による床の凹み（軽微なもの）
- 画鋸、ピン等による壁の穴（軽微なもの）

第12条（契約の解除）

甲は、乙が次の各号の一つに該当する場合、催告なしに本契約を解除することができる。

1. 賃料その他の支払いを2ヶ月以上滞納したとき
2. 第6条の使用制限に違反したとき
3. 本物件を故意又は重過失により毀損したとき
4. 破産、民事再生、会社更生の申立てを受け又は自ら申立てをしたとき
5. その他本契約に重大な違反があったとき

第13条（賃料改定）

1. 土地建物の価格の上昇又は下落、近傍同種の建物の賃料、公租公課の増減等により、賃料が不相当となったときは、当事者は相手方に対し賃料の増減を請求することができる。
2. 賃料改定の協議が調わないときは、改定の中から新賃料支払義務が生ずるものとする。

第14条（損害賠償）

1. 乙が本契約に違反して甲に損害を与えたときは、乙は甲に対しその損害を賠償する責任を負う。
2. 天災地変その他不可抗力により本物件が滅失又は毀損した場合、甲は乙に対し損害賠償責任を負わない。

第15条（管轄裁判所）

本契約に関する紛争については、東京地方裁判所を第一審の専属管轄裁判所とする。

第16条（その他）

1. 本契約に定めのない事項については、借地借家法その他関係法令及び慣行に従う。
2. 本契約の変更は、当事者双方の書面による合意によってのみ行うことができる。
3. 乙は、本契約締結日から7日以内に、連帯保証人1名を立てるものとする。

本契約の成立を証するため、本書2通を作成し、甲乙各1通を保有する。

2025年2月15日****甲 株式会社サンプル不動産

代表取締役 サンプル太郎 印

乙 株式会社サンプル商事

代表取締役 サンプル花子 印-

別紙1： 物件図面

(省略)

別紙2： 設備仕様書

(省略)

別紙3： 管理規約

(省略)