

平成□□年 第□□□号

(公正証書作成日 平成□□年□□月□□日)

## 定期建物賃貸借契約公正証書

### 第1条 (契約の締結)

賃貸人○○○○ (以下、「甲」という。) と賃借人○○○

○ (以下、「乙」という。) は、平成□□年□□月□□日、

後記物件目録記載の建物 (以下、「本件建物」という。) に

ついて、次条以下の約定により、借地借家法 (以下、「法」

という。) 第38条に定める定期建物賃貸借契約を締結し

た (以下、この契約を「本件賃貸借」という。)

### 第2条 (契約不更新の特約)

本件賃貸借は、契約の更新がなく、期間の満了により終

了する。

### 第3条 (賃貸借期間と賃貸借終了の通知)

1 賃貸借期間は、平成□□年□□月□□日から平成□□年□

□月□□日までの□年間とする。

2 甲は、前項の期間満了の1年前から6か月前までの間(以

下、「通知期間」という。) に、乙に対し、期間の満了によ

り本件賃貸借が終了する旨書面によって通知する。

3 甲は、前項の通知をしなければ、乙に対し、本件賃貸借



の終了を主張することができず、乙は、第1項の期間満了後も引き続き本件建物を賃借することができる。

ただし、甲が通知期間の経過後、乙に対し、期間満了により本件賃貸借が終了する旨の通知をした場合は、その通知の日から6か月を経過したときに本件賃貸借は終了する。

#### 第4条（事前説明）

甲及び乙は、乙が、本件賃貸借の締結に先立ち、あらかじめ甲から、本件賃貸借は契約の更新がなく、平成□□年□□月□□日期間の満了により終了する旨記載した書面の交付を受けるとともに、その旨の説明を受けたことを確認する。

#### 第5条（使用目的）

乙は、本件建物を【例：住居、事務所、店舗等】としてのみ、善良な管理者の注意をもって使用するものとし、その他の目的で使用してはならない。

#### 第6条（賃料）

1 賃料は、1か月金〇〇万円と定め、乙は、甲に対し、毎月末日限り、翌月分の賃料を甲が指定する金融機関の預金口座に振り込む方法により支払う。支払いに要する費用は、



乙の負担とする。

2 甲及び乙は、期間満了まで前項の賃料の増減請求をしないものとする。

3 第3条第3項の場合、期間満了後その通知により本件賃貸借が終了するまでの間、乙は、甲に対し、第1項と同額の賃料を支払う。

#### 第7条（共益費）

乙は、甲に対し、共益費として1か月金〇万〇,〇〇〇円を賃料と共に支払う。

#### 第8条（修繕費等の負担）

本件建物の小修繕費及び畳・建具等の修理、更新は、乙の費用負担において乙が行う。

#### 第9条（禁止事項）

乙は、甲の書面による承諾を得ずに次の行為をしてはならない。

① 使用目的の変更

② 本件建物の原状を変更する一切の行為

③ 本件建物の転貸及び賃借権の譲渡

#### 第10条（敷金）

1 乙は、甲に対し、本契約から生じる債務の担保として、



1 敷金として金〇〇万円を預託し、甲はこれを受領した。

2 甲は、本件建物の明渡しを完了したときは、すみやかに  
3 乙に敷金相当額を返還して支払う。ただし、未払賃料等こ  
4 の契約により乙が甲に支払うべき金銭債務が存在すると  
5 きは、甲は、これを敷金から控除してその弁済に充当する  
6 ことができる。

7 3 敷金には利息を付さない。

8 4 乙は、本件賃貸借の期間中は、敷金をもって賃料等の支  
9 払に充てることができない。

#### 10 第11条（契約の解除）

11 次の場合には、甲は、催告を要せずに本件賃貸借を解除  
12 することができる。

13 ① 乙が賃料の支払を遅滞し、その額が3か月分に達した  
14 とき。

15 ② 乙が第9条記載の禁止事項に違反したとき。

#### 16 第12条（解約）

17 1 乙は、甲に対し、いつでも解約の申入れをすることがで  
18 きる。

19 2 前項の場合、本件賃貸借は、解約申入れの日から1か月  
20 を経過したときに終了する。ただし、乙が甲に対し解約の



1 申入れと同時に、又は解約の申入れ後 1 か月以内に 1 か月  
2 分の賃料相当額を支払ったときは、その時点で本件賃貸借  
3 は終了する。

#### 4 第 13 条（建物明渡し）

5 1 本件賃貸借が終了したときは、乙は、甲に対し、直ちに  
6 本件建物を明け渡す。

7 2 乙は、建物明渡しに際し、移転料等名目のいかなを問わ  
8 ず、甲に対し、明渡しの費用、対価を請求しない。

9 3 乙は、本件建物に付加した造作その他の物件について、  
10 甲の承諾を得たと否とにかかわらず、甲に対し、一切その  
11 買取りを請求しない。

12 4 本件賃貸借終了後、乙が本件建物の明渡しを遅滞したと  
13 きは、契約終了の日の翌日から本件建物の明渡し完了まで  
14 甲に月額賃料の倍額相当額の損害金を支払う。

#### 15 第 14 条（連帯保証）

16 連帯保証人〇〇〇〇（以下、「丙」という。）は、甲に対  
17 し、本件賃貸借における乙の金銭債務を保証し、乙と連帯  
18 してこれを支払う。

#### 19 第 15 条（反社会的勢力等の排除）

20 1 甲及び乙は、相手方に対して、自らが暴力団、暴力団員、



1 暴力団準構成員、総会屋、社会運動等標榜ゴロ、特殊知能  
2 暴力集団、その他これに準じる反社会的勢力（以下、「反  
3 社会的勢力等」という。）ではなく、また反社会的勢力等  
4 が経営に実質的に関与している法人等ではないことを表  
5 明し、かつ将来にわたっても該当しないことを確約する。

6 2 甲及び乙は、相手方が前項に違反し又は相手方が次の各  
7 号のいずれかに該当したときは、何ら催告することなしに  
8 本契約を解除することができる。

9 ① 相手方又は相手方の関係者が、反社会的勢力等である  
10 と認められるとき。

11 ② 相手方が、反社会的勢力等が経営に実質的に関与して  
12 いる法人等であると認められるとき。

13 ③ 本件建物が反社会的勢力等により使用され、又は反社  
14 会的勢力等の組織的な活動の用に供されていると認め  
15 られるとき。

16 3 甲又は乙が前項に基づき本契約を解除した場合、解除に  
17 より被った損害の賠償を相手方に対して請求することが  
18 できる。

19 第16条（契約費用の負担）

20 本公正証書の作成に要する費用は、甲、乙が折半して負



担する。

### 第17条（定めのない事項）

甲及び乙は、本契約を誠実に履行するものとし、本契約に定めがない事項については、法、民法その他の関係法令及び慣習に従い、誠意をもって協議し、円満に解決するものとする。

### 第18条（管轄裁判所）

甲、乙は、本契約に関する訴訟については、本件建物の所在を管轄する裁判所を第一審の管轄裁判所とすることに合意した。

### 第19条（強制執行認諾）

甲、乙及び丙は、本契約に基づく金銭債務を履行しないときは、それぞれ、直ちに、強制執行に服する旨陳述した。

## 物 件 目 録 — 省 略 —

