

建物賃貸借契約書（例）

貸付人仙台市（以下「甲」という。）と借受人
（以下「乙」という。）とは、次の条項により建物賃貸借契約を締結する。

（貸付物件）

第1条 貸付物件は次のとおりとする。

所在地
種類
構造
床面積

（使用目的）

第2条 乙は、貸付物件を として使用するほか、他の用途に
使用できないものとする。

（貸付期間）

第3条 貸付期間は 年 月 日から 年 月 日までとする。

（貸付料及び納入方法）

第4条 貸付料は年額 円とし、乙は甲の発行する納入通知書により、当該
年度分の貸付料について、当該年度の 月 日まで甲に納入するものとする。た
だし、本契約締結後から開業日までの内装工事に要した期間における賃料は全額免除
とし、免除とする期間は、乙からの申し出により、甲が定めるものとする。

2 前項に規定する貸付料の納期限が休日（日曜日、土曜日及び国民の祝日に関する法
律（昭和23年法律第178号）に規定する休日及び12月29日から翌年1月3日までの日を
いう。以下同じ。）にあたる場合は、その直後の休日でない日をもって納期限とみな
す。

（貸付料の改定）

第5条 甲は、次の各号の一に該当するときは、貸付料を改定することができる。

- (1) 貸付物件の価格が著しく上昇又は低下したとき
- (2) 貸付料が近隣物件の貸付料に比較して不相当となったとき
- (3) 甲が貸付物件につき特別の費用を負担することになったとき
- (4) その他正当な理由があると認めるとき

（遅延損害金）

第6条 乙が第4条に定める納期限までに貸付料を納入しない場合には、納期限の翌日
から納付した日までの期間について、仙台市公有財産規則第24条第2項及び附則第
4項の定めにより計算した金額に相当する遅延損害金を甲に支払わなければならない。

（使用上の制限等）

第7条 乙は、善良な管理者としての注意をもって、貸付物件の維持保全につとめるも
のとする。

- 2 乙は、貸付物件の現状を改変し、又は第2条に定める目的以外の用途に使用しよう
とするときは、事前に理由を付した書面によって申請し、甲の承認を得るものとする。
- 3 乙は、貸付物件の使用等に伴い第三者からの苦情その他紛争が生じたときは、その
費用を負担し、自らの責任において処理解決にあたるものとする。

（賃借権の譲渡の禁止等）

第8条 乙は次の行為をしてはならない。

- (1) 本件建物の賃借権の一部または全部を乙以外の第三者に譲渡し、もしくは担保に供
すること。
- (2) 本件建物を第2条に定める目的以外に使用すること。
2 乙は、本件建物の一部をあらかじめ甲と協議したうえで第三者に転貸することが
できる。この場合、乙は第三者と借地借家法第38条に基づく建物賃貸借契約として
書面により締結するものとし、乙は、第三者に対し、同条2項に定める事項を記載した
書面を交付して説明しなければならない。なお、乙と第三者が締結する建物賃貸借契
約の貸付期間は、甲と乙が締結する建物賃貸借契約の貸付期間の範囲内とする。

（調査協力義務）

第9条 甲は、貸付物件について第2条に定める使用目的に供されているかどうかを確かめる必要があると認める場合又は公有財産の管理を行うため必要があると認める場合には、貸付物件の使用状況を実地に調査し、又は乙に対して貸付物件の状況に関する資料若しくは報告を求めることができる。この場合において、乙は、これに協力しなければならない。

(契約の解除)

第10条 甲は次の各号の一に該当するときは、本契約を解除することができる。

(1) 甲が貸付物件を公用又は公共用に供するため必要とするとき

(2) 乙が本契約に違反したとき

(貸付料の還付等)

第11条 既納の貸付料は還付しない。ただし、前条第1号の規定により本契約が解除されたときは、既納の貸付料から実際の貸付期間に係る貸付料を差し引いた金額を還付することができるものとする。

2 実際の貸付期間が1年未満であるとき又は実際の貸付期間に1年未満の端数があるときは日割で貸付料を計算するものとする。この場合においては、1年を365日として計算するものとする。

(有益費等の請求権の放棄)

第12条 乙は、本契約が終了したとき、貸付物件に投じた改良費等の有益費、修繕費等の必要費及びその他の費用があっても、これを甲に請求しないものとする。

(損害賠償)

第13条 乙は、その責に帰すべき事由により貸付物件を滅失し、又はき損したときは、甲にその旨を報告するとともにその賠償の責に任ずるものとする。

(原状回復)

第14条 第3条に規定する貸付期間が満了した場合又は甲が第10条の規定により本契約を解除した場合は、乙は貸付物件を甲の指定する期日（貸付期間の満了に伴うときは貸付期間の終期。本条において以下同じ。）までに甲に返還しなければならない。

2 貸付物件を返還する場合、甲の指定する期日までに原状回復するものとし、これに要する費用は乙の負担とする。ただし、甲が原状回復の必要がないと認めたものについては、現状のまま返還することができるものとする。

(光熱水費等の負担)

第15条 乙は、貸付物件の使用に伴う電気料、水道料等の実費（以下「光熱水費等」という。）を負担するものとする。

2 使用に伴う光熱水費等について、甲が立替払を行った場合は、乙は、甲が立替払を行った光熱水費等の金額（以下「甲立替払額」という。）に相当する額を甲に支払うものとする。

3 乙は、甲立替払額を納期限までに納入しないときは、当該甲立替払額につき法定利率で納期限の翌日から納付した日までの期間の日数によって計算した額に相当する遅延損害金を甲に支払わなければならない。この場合において、計算した遅延損害金の額に100円未満の端数があるとき又はその全額が1,000円未満であるときは、その端数金額又はその全額を切り捨てる。

(契約不適合責任)

第16条 乙は、本契約締結後、貸付物件の種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しないこと（以下「契約不適合」という。）を発見しても、当該契約不適合を理由とした履行の追完の請求、貸付料の減免の請求、損害賠償の請求又は契約の解除をすることができない。ただし、乙が消費者契約法（平成12年法律第61号）第2条第1項に規定する消費者である場合にあっては、貸付期間の開始の日から1年間はこの限りでない。

(疑義の決定)

第17条 本契約に疑義あるとき、又は本契約に定めのない事項については、甲乙協議の上で定めるものとする。

甲及び乙は、本契約書2通を作成し、記名押印のうえ各自その1通を保有するものとする。

年 月 日

甲 仙台市青葉区国分町三丁目7番1号
仙台市
代表者 市長 印

乙 (住所又は所在地)
(氏名又は名称
及び代表者氏名) 印