



経営法友会 基礎強化講座〔契約実務〕

第2講 取引基本契約・不動産賃貸借契約

2025年11月25日

東日本旅客鉄道株式会社
総務・法務戦略部 塚越 亮一

0. はじめに

第1部 取引基本契約

第2部 不動産賃貸借契約

0. はじめに

JR東日本について

■社員数

69,559人 (連結 2025年3月31日現在)

■事業エリア



関東・甲信越から東北の1都16県を中心に
海外も含めた幅広いエリアで事業を展開

海外事務所: ロサンゼルス・パリ・ロンドン・シンガポール

運輸

- 新幹線
- 在来線
- バス
- 車両製造



流通・サービス

- リテール
- 広告・出版
- 海外



不動産・ホテル

- 不動産保有・活用
- 不動産回転
- マネジメント



その他

- Suica・金融
- 海外鉄道
- エネルギー
- 建設



JR東日本について

■法務部門の体制

本 社（22名）

総務・法務戦略部 法務ユニット

ユニットリーダー(1名)

法務戦略

[7名:マネージャー2名、担当5名]

- ▶Legal Operations
- ▶法改正対応、セミナー開催
- ▶訴訟・損害賠償
- ▶総会運営、開示書類作成、SR活動

法務サポート

[15名:マネージャー2名、担当13名]

- ▶本社所管の国内事業に関する法的支援(法律相談、契約書審査)
- ▶海外事業、外国法令に関する法的支援(法務相談・契約書審査)

地方機関（27名）

首都圏本部 企画総務部(21名)

[ユニットリーダー1名、マネージャー2名、チーフ2名、担当16名]

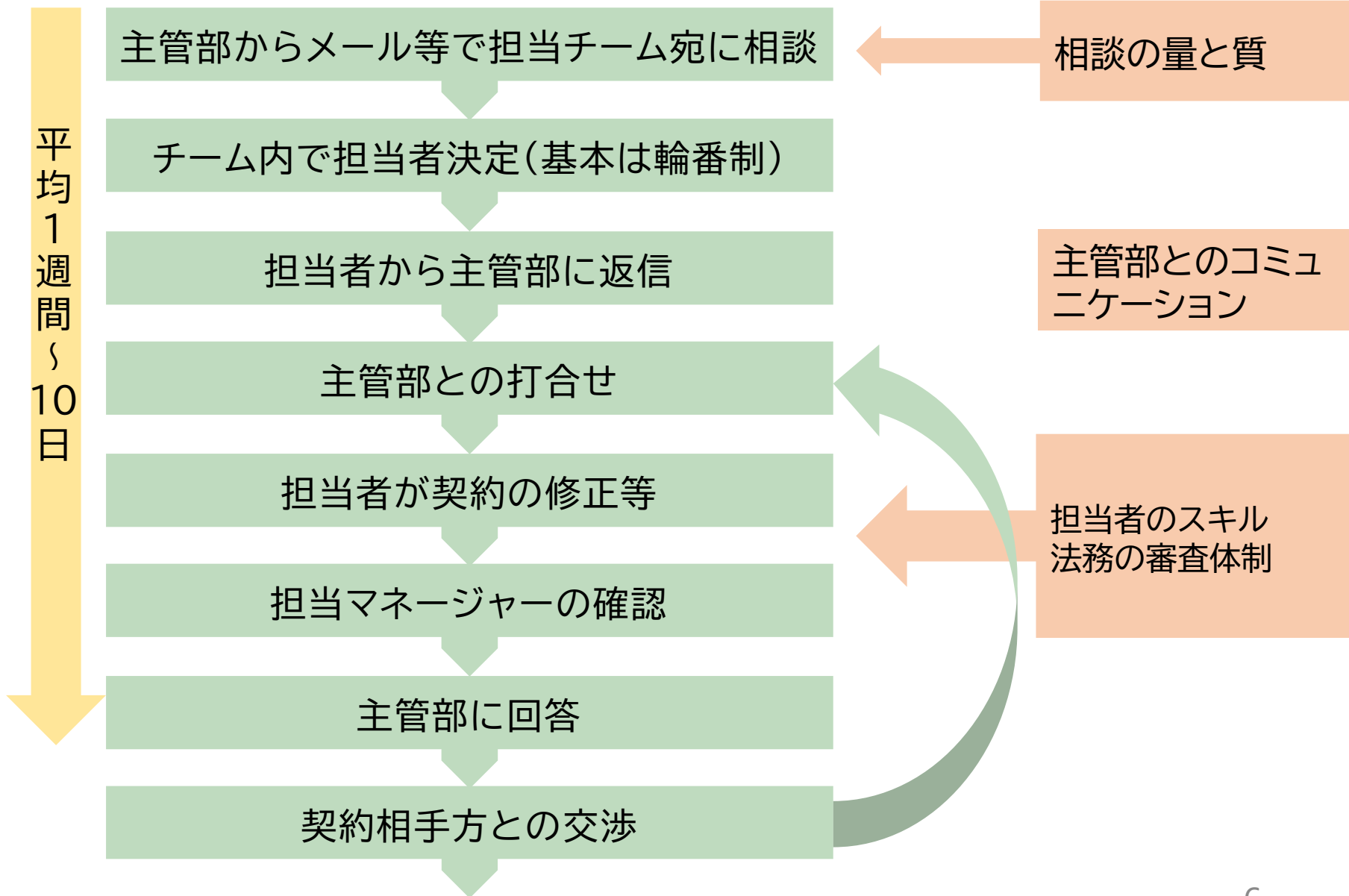
- ▶訴訟・損害賠償
- ▶本部、支社、現業機関の業務に関する法的支援(法務相談、契約書審査)
- ▶本部、支社、現業機関社員向け勉強会開催

東北本部 企画総務部(6名)

[ユニットリーダー1名、マネージャー1名、チーフ1名、担当3名]

- ▶訴訟・損害賠償
- ▶本部、支社、現業機関の業務に関する法的支援(法務相談、契約書審査)
- ▶本部、支社、現業機関社員向け勉強会開催

契約審査の流れ



契約審査の課題

- 相談の量と質
 - 相談のハードルをさげる、タッチポイントを多くする
 - ひな型(書式集)の活用
 - 主管部の担当者のスキルアップ

- 担当者のスキル、法務の審査体制
 - 担当者のアサインの方法
 - 情報の共有
 - リスクの低い契約の審査方法
 - 契約審査のスキルアップ・心構え
 - ・ 習うより慣れよ
 - ・ わかりやすい日本語
 - ・ 正解は1つではない
 - ・ リーガルテックの活用

契約審査の課題

- 主管部とのコミュニケーション
 - 相談項目の定型化
 - スケジュール感
 - 取引の内容(やりたいこと)の共有
 - 主管部が判断すべきこと・法務が判断すべきこと

第1部 取引基本契約

第1部 取引基本契約

1. 取引基本契約の留意点

2. 取引基本契約の基本構成

3. 取引基本契約の主な条文

1. 取引基本契約の留意点

● 取引基本契約とは

「**企業間**で**反復継続**して行われる商取引、とりわけ動産取引について**共通的に**適用される事項をまとめてあらかじめ定めたもの」

(『取引基本契約書の作成と審査の実務[第6版]』(滝川宜信))

「**事業者間**の継続的取引において、**反復継続**される個々の取引に**共通**して適用される契約内容をあらかじめ事業者間で合意しておくための契約」

(『取引基本契約書 作成・見直しハンドブック』(北浜法律事務所))

● 取引基本契約の必要性

- 契約関係の**画一的**処理
- 取引関係の**予測可能性**
- 取引の**迅速**で正確な処理

● 取引基本契約の性質

売買、請負、賃貸借・使用貸借など

2. 取引基本契約の留意点

具体的な検討の前に

- 契約の相手方

- 契約相手方として適正か（与信、反社チェック等）

- 取引基本契約の締結の必要性

- 取引基本契約の書式

- 当社から提示したものか、相手方から提示されたものか
- どの程度修正が許されるのか

審査のよりどころ

- 民法

- 多くは任意規定

- 強行法規

- 下請法(取適法)、独禁法等

2. 取引基本契約の留意点

1

相手方から「統一書式なので変更できない」と言われた場合

- まずは言ってみる？
- 特約条項方式の活用
- 統一書式をよく見てみる

2. 取引基本契約の留意点

下請法（取適法）の適用の有無により書式を変えるべきか

- 下請法（取適法）の適用の有無の判断は意外に難しい
 - 特段の理由がなければ書式は統一した方がよい（下請法（取適法）対応の書式をデフォルトに）

2. 取引基本契約の留意点

取引基本契約と印紙

- 消費者との契約ではないのか？
- 売買・運送・請負等にかかる契約か？
- 契約期間は？
- 電子契約を活用できないか？

7号文書(継続的取引の基本となる契約書)

売買取引基本契約書や貨物運送基本契約書、下請基本契約書などのように、営業者間において、売買、売買の委託、運送、運送取扱いまたは請負に関する複数取引を継続的に行うため、その取引に共通する基本的な取引条件のうち、目的物の種類、取扱数量、単価、対価の支払方法、債務不履行の場合の損害賠償の方法または再販売価格のうち1以上の事項を定める契約書

※契約期間の記載のあるもののうち、当該契約期間が3月以内であり、かつ、更新に関する定めのないものを除く

3. 取引基本契約の基本構成

- 適用範囲、個別契約との関係
- 個別契約の内容・成立

基本契約としての条項

- 納入・検収
- 所有権の移転、危険負担
- 品質保証、仕様
- 目的物の単価、支払い
- 製造物責任
- 知的財産権

売買契約としての条項

3. 取引基本契約の基本構成

- 権利義務の譲渡制限
- 秘密保持・個人情報保護
- 調査
- 再委託の禁止
- 解約
- 反社会的勢力の排除
- 解除・期限の利益喪失
- 損害賠償責任
- 残存条項
- 有効期間
- 協議条項
- 管轄裁判所

契約として的一般条項

3. 取引基本契約の主な条文

(1) 適用範囲、個別契約との関係

買主（以下「甲」という）と売主（以下「乙」という）とは、甲乙間の製品（以下「目的物」という）の取引に関しその基本的事項について次のとおり契約する。

本契約は、特別の定めがない限り、甲乙間の目的物に関するすべての取引の個別契約に適用する。ただし、個別契約の内容が、本契約と異なるときは、個別契約の定めを適用する。

【検討のポイント】

- 適用範囲の限定
目的物の種類、取引の種類、部署・・・
- 基本契約、個別契約の関係
通常、基本契約(一般条項<特約)<個別契約
ただし、個別契約の請書などで定型約款が印字されているような場合は基本契約を優先する場合もある

2. 取引基本契約の留意点

1

他部署で締結した取引基本契約を流用できるか

- 法的には問題ない
- 他部署の取引にカスタマイズされた条文はないかは確認
- 個別契約（発注書、請書）にどの基本契約に基づくかは明記した方がよい

3. 取引基本契約の主な条文

(2) 個別契約の内容・成立

個別契約には、発注日、目的物の名称、数量、引渡期日、引渡場所、検収完了期日、価格、支払期日等を定めるものとする。

個別契約は、甲が原則として所定の注文書により乙に発注し、乙がこれを承諾することによって成立する。乙は、甲の発注内容に疑義又は異議ある場合は注文書到達後●日以内に申し出るものとし、申し出のない場合は、甲の発注どおり承諾したのものとする。

【検討のポイント】

- 注文書の書式
下請法(取適法)に適合しているか
- 個別契約成立のルール
注文書により成立とした場合の留意点

個別契約は、甲が原則として所定の注文書により乙に発注し、乙が甲あてに注文請書を提出したとき成立する。

3. 取引基本契約の主な条文

(3) 納入・検収

乙は個別契約に従い、目的物を定められた期日、納入場所に納品書添付のうえ納入し、甲はこれを受領する。

甲は、目的物をただちに検査し、受領後●日以内に検査の合否を通知し、合格したものののみを検収するものとする。

【検討のポイント】

- 検収のルール

商法526条:買主は遅滞なく検査をし、契約不適合を発見したときはただちに売主に通知をしなければ、履行の追完請求、代金の減額請求、損害賠償の請求、契約解除ができない

- 下請法(取適法)の支払期日との関係

3. 取引基本契約の主な条文

(4) 所有権の移転・危険負担

目的物の所有権及び危険負担は、検収をもって乙から甲へ移転する。

【検討のポイント】



- 所有権の移転（一般的には早いほど買主有利）
- 危険負担（一般的には遅いほど買主有利）

3. 取引基本契約の主な条文

(5) 品質保証・仕様

乙は、目的物について、甲の指示する仕様に合致し、甲の要求を満足する品質および性能を有することを保証する。

【検討のポイント】

- 仕様をどこで定めるか
- 仕様をどこまでチェックするのか

3. 取引基本契約の主な条文

(6) 目的物の単価、支払い

目的物の単価は、乙から甲に提出される見積書に基づいて甲乙協議のうえ決定するものとする。

単価に改定の必要が生じたときは、甲乙は、再度協議するものとする。

甲は、甲乙間に別段の合意のない限り、毎月受領した目的物に関し、乙から受領した請求書に基づき、翌月末日限り乙の指定する銀行口座に振込む方法により支払う。

【検討のポイント】

- 価格協議について

「労務費の適切な転嫁のための価格交渉に関する指針」

<https://www.jftc.go.jp/dk/guideline/unyoukijun/romuhitenka.html>

- 下請法(取適法)による支払期日、支払方法の制限

3. 取引基本契約の主な条文

(7) 製造物責任

乙の責めに帰すべき事由による目的物の結果に起因して、第三者の生命、身体または財産に損害が生じたときは、乙はその処理解決にあたり最善の努力をするものとし、これにより甲が被った損害を補償するものとする。

【検討のポイント】

- 補償の範囲
- 保険の付保

乙は、目的物につき、自らの費用と責任において国内生産物賠償責任保険（製造物責任保険）を、付保するものとする。

3. 取引基本契約の主な条文

(8) 知的財産権

乙は、目的物が第三者の知的財産権を侵害するものでないことを保証し、第三者との間で知的財産権にかかる紛争が生じたときは、遅滞なく書面により甲に通知するとともに、乙の責任と負担において解決し、甲に何ら迷惑をかけず、また甲が被った損害を補償する。

甲および乙は、相手方から開示された情報に基づいて発明、考案、意匠の創作または著作物の創作（以下「発明等」という。）をなした場合には、すみやかに相手方にその内容を通知し、その発明等に関する特許権、実用新案権、意匠権および著作権の取扱いについて、両社協議のうえ決定する。

【検討のポイント】

- 第三者との紛争が発生したときの取扱い
- 発明等が発生したときの取扱い

3. 取引基本契約の主な条文

(9) 権利義務の譲渡制限

甲および乙は、あらかじめ書面により相手方の承諾を得なければ、本契約および個別契約に定める自己の権利または義務を、第三者に譲渡しまたは担保に供することができないものとする。

【検討のポイント】

- 債権譲渡禁止の意味

3. 取引基本契約の主な条文

(10) 秘密保持・個人情報保護

甲および乙は、本契約または個別契約の締結および履行に関して知り得た相手方の秘密を、相手方の書面による事前の承諾を得ない限り、第三者に開示してはならない。

甲および乙は、本契約または個別契約の締結および履行に関して個人情報を取扱う場合には、個人情報保護法及び本契約の定めを遵守して、本契約および個別契約の履行の目的の範囲において個人情報を取扱い、その目的以外に、これを取扱ってはならないものとする。

【検討のポイント】

- 秘密保持・個人情報保護条項の形式
- どこまで詳しく規定するか(定義、目的外使用・開示・第三者提供の禁止、情報管理措置、違反の場合の措置等)

3. 取引基本契約の主な条文

(11)調査

甲は本契約および個別契約の目的の達成に必要な範囲で、乙に対して関係資料および情報の提出を要求し、また乙の事前の同意を得て、乙の事業所等での調査を行い、改善依頼および指導を行うことができる。

【検討のポイント】

- 調査の目的
- 調査の範囲
- 調査に必要な手続

3. 取引基本契約の留意点

人権デュー・ディリジェンス条項

- 一般的に考えられる条項
- 乙に甲の調達基準等の遵守を義務付ける条項
- 乙に人権デュー・ディリジェンスの実施を義務づける条項
- 乙に二次以下の取引先においても同様の条項を連鎖的に導入することを義務付ける条項
- 乙に報告・通報義務を課す条項
- 乙への調査権・監査権を認める条項
- 違反があった場合、甲の是正措置要求を認める条項
- 是正措置要求に応じない場合に解除を認める条項

3. 取引基本契約の主な条文

(12)再委託の禁止

乙は、目的物の製作にあたり、業務の全部または一部を第三者に委託してはならない。ただし、あらかじめ甲の書面による承諾を得た場合はこの限りではない。

前項ただし書の場合といえども、乙は本契約および個別契約で負う責任を免れることはできない。

【検討のポイント】

- 再委託禁止の意味
- 再委託した場合の責任

3. 取引基本契約の主な条文

(13) 解約

甲および乙は、本契約および個別契約を解約する必要があるときは、●ヶ月前までに、相手方に書面で通知することにより解約することができる。

【検討のポイント】

- 解除と解約
- 継続的取引の解約(解除)
- 解約予告期間

3. 取引基本契約の主な条文

(14) 反社会的勢力の排除

甲および乙は、自己（役職員、自己の代理人若しくは媒介をする者、自己の主要な出資者又は経営に実質的に関与する者を含む。）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、社会運動標ぼうゴロ、政治活動標ぼうゴロ、特殊知能暴力集団等、その他これらに準ずるもの（以下、総称して「反社会的勢力」という。）でないことを確約する。なお、甲または乙は、相手方が上記確約に違反し、または、反社会的勢力と関係性を有することが判明した場合には、何らの催告を要せず、本契約および個別契約を解除することができる。

【検討のポイント】

- 確約の範囲
- 反社会的勢力の定義

3. 取引基本契約の主な条文

(15)通知義務

乙は、甲との取引開始の際、甲に対し、甲が要求する事項を報告する。

乙は、次の場合は事前に甲に通知する。

- (1) 住所、代表者、商号または甲との取引に関連する組織の変更
- (2) 合併、事業の全部または一部の譲渡または貸与その他これに準ずる経営上の重要事項の変動

乙は、甲が依頼した事項につき、関係書類の提出に協力する。

【検討のポイント】

- 通知義務の範囲、タイミング
- 提出すべき関係書類の範囲

3. 取引基本契約の主な条文

(16) 契約の解除・期限の利益喪失

甲または乙は、相手方に本契約に違反する行為がある場合、相当の期間を定めてその是正を書面にて催告し、相手方がかかる違反を是正しない場合は、直ちに本契約および個別契約の全部または一部を解除することができる。

甲または乙は、相手方が以下各号の一に該当する場合は、何ら催告をすることなしに直ちに本契約および個別契約の全部または一部を解除することができる。

- (1) 差押、仮差押、競売、租税滞納処分、その他公権力の処分を受け、もしくは破産、民事再生、会社更生、その他法的倒産手続（本契約締結後に制定されたものを含む。）開始の申立、私的整理手続の開始があったとき、またはそれらのおそれがあるとき。
- (2) 監督官庁より営業停止または営業免許もしくは営業登録の取消処分を受けたとき。
- (3) 資本減少、事業の廃止もしくは変更、または合併によらずに解散したとき。
- (4) 手形または小切手を不渡としたとき、その他支払停止または支払不能状態に至ったとき。

前二項に基づく解除がなされた場合、解除された当事者は、相手方に対して負担するすべての債務につき当然に期限の利益を失い、直ちに債務全額を相手方に支払う。

3. 取引基本契約の主な条文

(17) 損害賠償責任

甲または乙は、本契約に違反して相手方に損害を与えたときは、相手方に対し、当該損害につき賠償する責任を負う。

【検討のポイント】

- 損害の範囲(通常損害、特別損害)
- 責任の範囲

甲または乙は、本契約に違反して相手方に損害を与えたときは、相手方に対し、通常生ずべき損害かつ現実に生じた損害につき賠償する責任を負う。

3. 取引基本契約の主な条文

(18) 残存条項

甲および乙は、本契約の終了後においても…の義務を負う。

【検討のポイント】

- 対象：機密保持・個人情報保護、製造物責任、知的財産権…
- 条文のずれに注意！

3. 取引基本契約の主な条文

(19) 有効期間

本契約の有効期間は、●年●月●日から●年●月●日までとする。ただし、期間満了の●ヶ月前までに甲または乙から書面による解約の申し出がないときは、本契約と同一条件でさらに1年間継続し、以後も同様とする。

【検討のポイント】

- 有効期間の定め方
- 自動更新条項
- 契約の始期

(20) 協議解決

本契約に定めのない事項及び本契約の解釈につき疑義を生じた事項については、甲乙の協議により決定する。

3. 取引基本契約の主な条文

(21) 管轄裁判所

本契約に関する一切の紛争については、●●地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とする。

【検討のポイント】

● 管轄裁判所の定め方

本契約に関する一切の紛争については、被告等となる当事者の本店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。

(22) 経過措置

本契約締結以前に甲乙間で締結した●●は、本契約の締結をもってその効力を失うものとし、本契約以前に甲乙間で締結した個別契約は本契約を適用するものとする。

3. 取引基本契約の主な条文

(23)後文

以上、本契約成立の証として本書2通を作成のうえ甲乙記名押印し、各自その1通を保有する。

【電子の契約書を前提とした例】

以上、本契約成立の証として、本書の電磁的記録を作成し、双方が合意のうえ電子署名を施し、各自その電磁的記録を保有する。

以上、本契約成立の証として本書1通を作成のうえ甲乙記名押印し、甲がこれを保有して、乙にその写しを交付する。

第2部 不動産賃貸借契約

第2部 不動産賃貸借契約

1. 不動産賃貸借契約の留意点

2. 不動産賃貸借契約の基本構成

3. 不動産賃貸借契約の主な条文

1. 不動産賃貸借契約の留意点

JR東日本における不動産活用

高架下



駅構内



1. 不動産賃貸借契約の留意点

● 借地借家法の適用

➤ 土地の賃貸借

	法適用外	法適用				
		普通借地	定期借地			一時使用
			定期借地権	建物譲渡特約付借地権	事業用借地権	
目的	建物所有外	建物所有				
					事業用建物	一時使用目的
期間	(50年以下)	30年以上	50年以上	30年以上	10年以上 50年未満	
形式			書面		公正証書	
終了	期間満了	法定更新	期間満了			

1. 不動産賃貸借契約の留意点

➤ 建物の賃貸借

	法適用外	法適用			
		普通借家	定期借家		一時使用
			定期借家権	取壊し予定 建物	
目的物	非建物	建物			
					一時使用目的
期間	(50年以下)	1年以上			
形式			書面		
			事前説明要		
終了	期間満了	法定更新	期間満了		

2. 不動産賃貸借契約の基本構成

- 契約要項
- 賃貸借物件
- 使用目的
- 賃貸借期間
- 賃料・共益費・直接費等
- 敷金
- 管理責任
- 賃借権譲渡等の禁止
- 立入点検
- 修繕等、造作・工事等
- 原状回復・明渡し等

賃貸借契約特有の条項

2. 不動産賃貸借契約の基本構成

- 秘密保持・個人情報保護
- 解約
- 反社会的勢力の排除
- 解除・期限の利益喪失
- 損害賠償責任
- 残存条項
- 協議条項
- 管轄裁判所

契約として的一般条項

3. 不動産賃貸借契約の主な条文

(1) 契約要項

項目	
賃貸人（甲）	
賃借人（乙）	
建物名称	〇〇ビル
所在	
構造・規模	〇造 地下〇階 地上〇階 建 延床面積〇m ²
賃貸借物件	〇階 〇号室
契約面積	〇m ² （添付図面）
使用目的	
賃貸借期間	
賃料	
共益費	
支払期日	
特約事項	

3. 不動産賃貸借契約の主な条文

(2) 賃貸借物件

甲は、契約要項記載の賃貸借物件を乙に賃貸し、乙はこれを賃借する。

賃貸借物件の面積は壁芯計算によるものとし、工事施工の結果、多少の差異が生じた場合においても甲および乙は異議を述べないものとする。

賃貸借物件の引渡日は、甲が別に通知するものとし、当該通知された日に甲から乙に賃貸借物件を引渡す。

【検討のポイント】

- 定期建物賃貸借契約の場合
- 引渡日の定め方

3. 不動産賃貸借契約の主な条文

(3) 賃貸借期間

賃貸借期間は、契約要項記載のとおりとする。

甲または乙のいずれかが、相手方に対し、賃貸借期間満了の6ヶ月までに本契約を更新しない旨を書面により意思表示したときを除き、本契約は自動的に更新され、期間満了日の翌日から●年間継続するものとし、以後も同様とする。

【検討のポイント】

● 定期建物賃貸借契約の場合

賃貸借期間は、契約要項記載のとおりとする。

甲および乙は、本契約が本契約が借地借家法第38条に定める定期賃貸借であり、契約の更新はなく、前項の契約期間の満了により、賃貸借物件の賃貸借は終了するものであることを相互に確認する。

甲は、期間満了の1年前から6か月前までの期間に乙に対し期間満了により本契約が終了する旨を書面によって通知するものとする。

3. 不動産賃貸借契約の主な条文

(4) 賃料・共益費

賃料および共益費は、契約要項記載のとおりとする。

賃料および共益費の算定期間が1ヶ月未満となった場合、該当月における日割計算とする。

甲は、土地または建物に対する公租公課その他諸経費の増加、又は近隣土地建物の価格の高騰、もしくは賃料水準の上昇、その他物価騰貴等の経済情勢の変動等により、賃料が相当でないと甲が判断したときは賃料を改定することができる。

【検討のポイント】

- 賃料の発生時期
- 賃料増減額請求権

甲又は乙は、土地または建物に対する公租公課その他諸経費、近隣土地建物の価格、賃料水準の上昇、その他物価騰貴等の経済情勢の変動等により、賃料が相当でないと判断したときは賃料の改定を請求することができる。

3. 不動産賃貸借契約の主な条文

(5) 直接費等

乙は、次の各号に定める賃貸借物件の使用または管理に係る費用を甲に対して支払う。

- (1) 賃貸借物件内の個別空調設備による空気調和に係る費用
- (2) 賃貸借物件内の水道および光熱に係る費用
- (3) 衛生および清掃にかかる費用
- (4) 通信設備に係る費用
- (5) その他乙の賃貸借物件内の使用または管理に係る一切の費用

【検討のポイント】

- 直接費の計算方法

- 直接費の支払い

3. 不動産賃貸借契約の主な条文

(6) 敷金

乙は、本契約締結と同時に、契約要項記載の敷金を甲に預託する。
なお、預かり期間中、敷金に利息は付さない。

乙は、賃料が増額された場合、増額分に契約要項記載の月数を乗じた額を敷金として賃貸人に直ちに預託する。

乙は、敷金をもって、賃料その他本契約に基づく賃借人の債務の弁済に充てることを主張することはできない。

乙は、甲の書面による事前の承諾なくして、敷金返還請求権を第三者に譲渡し、または担保の用に供してはならない。

【検討のポイント】

- 建設協力金？

3. 不動産賃貸借契約の主な条文

(7) 管理責任

甲は、本件建物の良好な環境の確保に努めるとともにこれらを効率的かつ合理的な方法により管理運営する。

甲および乙は、相互信頼のもと常に緊密な関係を保つものとし、相互の事業の円滑な運営に協力する。

乙は、本件建物および賃貸借物件の管理運営のため甲が定めた館内規則を遵守するとともに賃貸借物件を自己の責任で管理し、善良なる管理者の注意義務をもって本件建物及び賃貸借物件を使用する。

【検討のポイント】

- 館内規則の開示、改定する場合の手続

3. 不動産賃貸借契約の主な条文

(8) 賃借権譲渡等の禁止

乙は、次の各号に定める行為をしてはならない。

- (1) 賃貸借物件に係る賃借権を第三者に譲渡もしくは転貸すること
または本契約等に係る権利を第三者に譲渡もしくは担保の用に供すること
- (2) 事業譲渡または合併等名目を問わず、本契約に係る権利を第三者に承継させること
- (3) 本件建物または賃貸借物件内に乙以外の名義を表示または使用すること
- (4) 使用貸借または同居等名目を問わず、賃貸借物件を乙以外の者に使用させること

【検討のポイント】

- 転貸・販売委託等の管理

- 組織再編、資産流動化との関係

3. 不動産賃貸借契約の主な条文

(9) 立入点検

甲または甲の指定する者は、本件建物または賃貸借物件の保全、衛生、保安、防災又は救護その他管理運営上必要ある場合、乙に事前に通知したうえで賃貸借物件内に立ち入り、これを点検し、必要あるときは適宜の措置を講じまたは乙に対し措置を求めることができる。

甲は、前項において緊急又は非常の場合で乙に事前に通知できないときは、事後速やかに乙に通知する。

前各項において、乙は甲または甲の指定する者の立入点検等に協力する。

3. 不動産賃貸借契約の主な条文

(10) 修繕等

乙は、本件建物、賃貸借物件、または乙もしくは他の賃借人等の所有に係る造作・附帯設備等に、修繕等の必要が生じ、又はそのおそれがあると認めるときは、速やかに甲に通知する。

前項の通知により甲が必要と認められた修繕等は、所有権の帰属に従い所有者がその費用を負担して行う。

前項の定めにかかわらず次の各号に該当するときは、乙がその費用を負担する。

- (1) 賃貸借物件内の天井又は壁の塗装替若しくは張替又は床の張替
- (2) 賃貸借物件内の照明設備の管球類の取替
- (3) 賃貸借物件内のブラインドの修繕
- (4) 前各号のほか、乙の帰責事由により生じた修繕

3. 不動産賃貸借契約の主な条文

(11) 造作・工事等

乙が、造作・附帯設備等の工事を行い、賃貸借物件の原状を変更するときは、その内容・方法等につき記載した書面を、図面添付のうえ、あらかじめ甲に提出して、甲の書面による事前の承諾を得なければならない。

前項のうち甲の指定する工事は、甲の指定する工事業者において施工するものとし、その費用は乙の負担とする。

第1項の工事に際し、必要な各種届出等はすべて乙の責任と負担において行い、甲に一切迷惑をかけないものとする。

第1項の工事により、賃貸借物件に付加された造作・附帯設備等の所有権の帰属は、区分表に示す工事費の負担区分による。

第1項の工事により施工した造作・附帯設備等に賦課される公租公課は、宛名・名義を問わず乙の負担とする。

【検討のポイント】

- 工事業者の指定

3. 不動産賃貸借契約の主な条文

(12) 原状回復・明渡し等

乙は、本契約の終了日までに、次の各号の義務を履行の上、賃貸借物件を甲に明渡す。

- (1) 乙の費用により付加された造作・附帯設備等並びに乙所有の物件を乙の費用をもって収去し賃貸借物件を原状に復する。
- (2) 賃貸借物件等の破損、故障又は損耗等を乙の費用をもって修復し賃貸借物件等を原状に復する。
- (3) 乙の要請により甲が甲の費用により賃貸借物件に付加した造作・附帯設備等につき甲の要求があるときは、乙の費用をもってこれを収去し、甲に引渡す。

【検討のポイント】

- 原状回復の範囲

3. 不動産賃貸借契約の主な条文

(12) 原状回復・明渡し等(承前)

乙が賃貸借物件を原状に復さないときは、甲は自ら原状回復を行い、その費用を乙に請求することができる。

乙は、第1項の明渡し義務を履行しないときは、本契約の終了日の翌日から明渡し完了する日までの期間の賃料及び共益費の合計額の2倍相当額の賃料相当損害金及び別に甲が被った損害額を賠償する。

乙が賃貸借物件を明渡した後、賃貸借物件内又は本件建物内に乙の残置物件があるとき、乙はその一切の権利を放棄し、甲は、乙の費用をもって任意に処分することができる。

乙は、賃貸借物件の明渡し時において、その事由もしくは名目の如何にかかわらず、移転料、立退料もしくは権利金等または賃貸借物件若しくは附帯設備等に支出した諸費用の償還又は本件建物もしくは賃貸借物件に乙の費用をもって付加した造作・附帯設備等についての買取若しくは償還等を甲に請求しない。

ご清聴ありがとうございました

本講義についてご質問があればお願いいたします
