

**SAMPLE: BUILDING LEASE AGREEMENT**

第5条 (賃料)

1. 乙は、甲に対し、別紙2記載の月額賃料（各本件建物ごとの内訳は別紙2記載のとおりとする。また、いずれも共益費が含まれるものとする。）を支払うものとし、当月分の賃料を当月末営業日までに、甲の指定する方法により支払うものとする。
2. 乙は、前項の賃料を、賃貸借期間の開始日から支払うものとする。
3. 賃貸借期間の開始日又は終了日の属する月の賃料は、1か月を30日として日割計算した額とし、当該額に10円未満の端数が生じたときは、これを四捨五入するものとする。
4. 第1項の規定にかかわらず、賃貸借期間の開始日又は終了日の属する月の賃料については、乙は、甲の合理的に定める期日までに、甲の定める方法により甲に支払うものとする。
5. 賃料は、毎年●月において、消費者物価指数の変動（但し、増加の上限は3%とする。）に応じて改定され、同月初日から翌年●月末日までの期間においては、かかる改定後の賃料が支払われるものとする。
6. 前項の規定にかかわらず、甲及び乙は、公租公課の増減、法令の改廃、諸物価等の経済事情の変動、施設の改造、その他の負担の増減を勘案して、協議の上、合意により賃料を改定することができる。

第6条 (消費税)

賃料に対する消費税は、賃料の他に別途支払うものとする。但し、消費税法の改正により税率の変更があった場合は、その法の定める通りとする。

Article 5 (Rent)

1. The Lessee shall pay the Lessor the monthly rent set forth in Exhibit 2 (The breakdown of rent for each Building is as set forth in Exhibit 2. In addition, rent includes all fees for common areas.), and the rent for the then current month shall be paid by the last business day of the then current month in a method designated by the Lessor.
2. The Lessee shall pay the rent of the preceding paragraph from the start date of the lease term.
3. The rent for the month from the start date of the lease term through the last day of that month shall be the amount prorated on a *per diem* basis based on a 30-day month, and any fractions of less than ten (10) full yen shall be rounded to the nearest ten-yen.
4. Notwithstanding the provisions of Paragraph 1, the Lessee shall pay the Lessor the rent in the month from the start date of the lease term through the last day of that month by a date reasonably prescribed by the Lessor, and in a method prescribed by the Lessor.
5. Rent shall be revised in ● (month) of each year based on the changes in the consumer price index (provided, however, that the maximum increase shall be 3%), and the revised rent shall be paid from the start date of that same month through the last day of ● (month) in the following year.
6. Notwithstanding the provisions of preceding paragraph, the Lessor and Lessee, through mutual consultation, shall be entitled to revise rent by agreement, taking into account increases or decreases in taxes and public fees, the amendment or abolishment of laws and ordinances, fluctuations in commodity prices and other economic circumstances, the renovation of facilities, and increases and decreases in other burdens.

Article 6 (Consumption Taxes)

Consumption taxes on the rent shall be paid separately from the rent; provided, however, that in the event changes occur to the tax rate due to the amendment of the Consumption Tax Law, the provisions of that law shall govern.



TRANSLATIONS BY:

James M. Cohen  
Cohen Legal Translations K.K.  
Specialist in Legal Document Translation  
[www.jamescohenlaw.com](http://www.jamescohenlaw.com)

第7条 (費用の負担)

電気、ガス、電話、上下水道並びに汚水処理等その他の光熱費に係る公共料金、通信費、廃棄物及び産業廃棄物処理費、環境・清掃衛生費等、その他本件土地建物を使用するために発生する一切の使用料は、乙の負担とする。

2. 前項に規定する費用は、本契約で別途規定するものを除き、その請求権者が乙に対して直接請求する場合は乙が支払い、甲が請求権者に対して立替払いを行ったものは、甲の請求に従い甲の指定する時期までに乙は甲に対してその実費を支払わなければならない。

第8条 (維持管理)

1. 甲は、本件土地建物の保守点検、清掃衛生、管理、メンテナンス、更新、修繕その他本件土地建物の維持管理に係る業務を第三者に委託することができる。
2. 本件建物の維持管理に要する費用は、別紙4及び別紙5記載のとおりとする。(なお、本件建物の主体構造部又は主体設備に係るものは甲の負担とし、それ以外に係るものは乙の負担とする。)
3. 前項の分担範囲、方法等について疑義が生じたときは、その都度、甲乙誠意をもって協議の上決定する。
4. 本件土地建物を乙が使用することに関する諸費用は乙が負担するものとする。
5. 乙は、本件土地建物を善良なる管理者の注意をもって使用しなければならないものとする。

Article 7 (Burden of Expenses)

1. Public utility charges for electricity, gas, telephone service, water and sewer, waste water treatment, other lighting and heating expenses, communications costs, garbage and industrial waste disposal costs, environmental cleaning and hygiene costs, and all other usage fees incurred with the use of the Land and Buildings shall be borne by the Lessee.
2. Unless otherwise prescribed in this Agreement, the expenses prescribed in the preceding paragraph shall be paid by the Lessee when directly billed to the Lessee by the creditor, and with those expenses which the Lessor advances payment to the creditor, the Lessee shall pay the actual costs to the Lessor in accordance with a demand from the Lessor and by the date designated by the Lessor.

Article 8 (Maintenance and Management)

1. The Lessor shall be entitled to delegate the inspection, cleaning, management, maintenance, renovation and repair of the Land and Buildings, and any other and other work related to the maintenance and management of the Land and Buildings to a third party.
2. The costs required in the maintenance and management of the Land and Buildings shall be as set forth in Exhibit 4 and Exhibit 5. (Furthermore, the costs related to the core structure and core equipment of the Buildings shall be borne by the Lessor, and other costs shall be borne by the Lessee.)
3. When questions arise concerning the divisions, methods and the like of the preceding paragraph, the Lessor and the Lessee shall make a determination thereof on a case by case basis through mutual good faith consultation.
4. The expenses related to the use of the Land and Buildings by the Lessee shall be borne by the Lessee.
5. The Lessee must exercise the care of a good manager in the use of the Land and Buildings.

第 12 条 (遵守事項等)

1. 乙は、次の各号に定める行為をしてはならず、その代理人又は使用人をして次の各号の行為をさせないものとする。但し、甲の承諾を得た場合はこの限りではない。
  - (1) 本件土地建物に係る賃借権その他本契約に基づいて乙が有する権利の全部又は一部について、甲の事前の書面による承諾のない第三者に対する譲渡、担保設定、信託、転貸その他の処分。但し、別紙 6 に記載された賃貸借契約又は使用賃貸借契約については、甲は本契約をもって承諾する。なお、甲及び乙は、別紙 6 に記載された賃貸借契約については、乙が引き続き賃貸人であることを確認するものとし、乙は、当該賃貸借契約の賃借人が、本契約の引渡日以降においても、引き続き転借人として当該賃貸借契約の対象物件を使用することを確認する承諾書を取得するものとする。甲は、乙によるかかる承諾書の取得に協力するものとする。
  - (2) 事業譲渡、合併その他形式の如何にかかわらず、本契約に基づく権利の全部又は一部を乙以外の者に承継させる行為。
  - (3) 本件建物の増築及び本件土地建物に工作物の新設をすること。但し、第 9 条に定める場合については同条の規定に従うものとする。
  - (4) 本件建物を改築ないし改造すること。但し、第 9 条に定める場合については同条の規定に従うものとする。
  - (5) 前二号の他、本件土地建物の現状を変更すること。但し、第 9 条に定める場合については同条の規定に従うものとする。

Article 12 (Compliance Matters, Etc.)

1. The Lessee must not engage in the actions prescribed in the following respective items, and shall not cause its agents or employees to engage in the actions prescribed in the following respective items; provided, however, that the foregoing provision shall not apply in those instances consented to by the Lessor:
  - (1) Absent the prior written consent of the Lessor, transfer to a third party, establish collateral in, place in trust, sublease or otherwise dispose of the leasehold related to the Land and Buildings or all of a portion of the other rights held by the Lessee under this Agreement; provided, however, that with the execution of this Agreement, the Lessor hereby grants its consent with regard to the lease agreements or use lease agreements set forth in Exhibit 6. Furthermore, the Lessor and the Lessee, with regard to the lease agreements set forth in Exhibit 6, hereby confirm that the Lessee is the continuing lessor, and Lessee shall obtain written consent confirming that the lessees under these corresponding lease agreements will use the property subject to the corresponding lease agreements, even after the Delivery Date under this Agreement, as continuing lessors. The Lessor shall cooperate in the Lessee's acquisition of this written consent;
  - (2) Cause a person other than the Lessee to succeed to all or a portion of the rights under this Agreement, whether by business transfer, merger or other form;
  - (3) Add extensions to the Buildings, or build new structures on the Land; provided, however, that the provisions of Article 9 shall govern in those instances prescribed in Article 9;
  - (4) Renovate or remodel the Buildings; provided, however, that the provisions of Article 9 shall govern in those instances prescribed in Article 9;
  - (5) In addition to the preceding two items, make changes to the existing state of the Land and Buildings; provided, however, that the provisions of Article 9 shall govern in those instances prescribed in Article 9.

第 15 条 (滅失又は毀損の場合の措置、契約の終了)

1. 各本件建物が、火災、天災、その他の事由により滅失若しくは毀損し、又はその他の理由により、乙による各本件建物の継続的な使用が不可能又は困難になった場合（次項に定める場合を除く。）、甲又は乙が付保した損害保険に基づき給付された保険金の範囲内で、当該保険の保険契約者たる甲又は乙は、かかる保険金の範囲内での費用負担により、各本件建物の修復に努めるものとする。但し、各本件建物の滅失又は毀損が、乙の故意又は過失によるときは、かかる修復に要する費用については乙の負担とする。
2. 前項にかかわらず、各本件建物が、火災、天災、その他の事由により滅失又は毀損して各本件建物の使用が不可能又は著しく困難となり、乙が当該各本件建物についての本件使用目的を達成することができなくなった場合、又はその修復のために多額の費用を要するために修復が 1 年以内に終了することが困難であると客観的に認められる場合、本契約は当該各本件建物に関する部分につき当然に終了するものとし、これにより甲又は乙が被った損害については、甲乙ともに何等の責を負わず、名目の如何を問わず相手方に対して金員その他賠償の請求をしないものとする。この場合、甲及び乙は、当該各本件建物の明渡しに関する事項（明渡しの時期及び費用負担に関する事項を含むが、これらに限らない。）につき、別途協議の上、定めるものとする。但し、甲又は乙の故意又は過失に起因又は関連して生じた損害・費用については、当該故意又は過失の認められる者が賠償する責任を負う。

Article 15 (Measures upon Destruction or Damage, and Ending of Agreement)

1. In the event the continued use of the respective Buildings by the Lessee is rendered impossible or becomes difficult due to the destruction or damage of the respective Buildings from fire, natural disaster or other grounds, or is rendered impossible or becomes difficult due to other grounds (excluding the case prescribed in the following paragraph), within the scope of the insurance money paid out under the casualty insurance taken out by the Lessor or the Lessee, the Lessor or the Lessee, whomever is the insured under the corresponding insurance policy, shall strive to repair the respective Buildings at the burden of expense within the limits of this insurance money; provided, however, that if the destruction or damage of the respective Buildings is caused by the willfulness or negligence of the Lessee, the costs required in the repairs shall be borne by the Lessee.
2. Notwithstanding the preceding Paragraph, in the event the use of the respective Buildings by the Lessee is rendered impossible or becomes difficult due to the destruction or damage of the respective Buildings from fire, natural disaster or other grounds, and the Lessee is no longer able to achieve the Purpose of Use with respect to the corresponding respective Buildings, or in the event it is objectively found that it will be difficult to complete the repairs within one (1) year because of the large costs of the repairs, this Agreement shall automatically end with regard to the portion related to the corresponding respective Buildings, and the Lessor and Lessee shall not be liable with regard to the damages suffered by the Lessor or the Lessee because thereof, and shall not seek money or other compensation from the other party under any pretext. In such instances, the Lessor and Lessee shall decide matters related to the vacation and surrender of the corresponding respective Buildings (including but not limited to matters related to the timing of vacation and surrender and the burden of expenses) through separate mutual consultation; provided, however, that with regard to the damages or expenses suffered or incurred because of or in connection with the willfulness or negligence of the Lessor or the Lessee, the party found to be willful or liable shall be liable for the compensation thereof.