

定期建物賃貸借契約書（案）

賃貸人：台 東 区

賃借人：● ● ●

定期建物賃貸借契約書

賃貸人である台東区（以下「甲」という。）と賃借人である●●●（以下「乙」という。）は、次のとおり借地借家法（平成３年法律第９０号）第３８条第１項の規定に基づく定期建物賃貸借契約（以下「本契約」という。）を締結する。

賃貸借物件（以下「本物件」という。）の表示

名 称	台東区中小企業振興センター
所 在 地	東京都台東区小島２丁目９番１０号
構造・規模	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上３階
延床面積	４，５６４．４８㎡
賃貸借面積	８９．７８㎡

賃貸借期間

令和１０年（２０２８年）１月１日～令和１５年（２０３３年）３月３１日

事業内容

カフェ

賃貸借条件

保 証 金	〇〇〇,〇〇〇円
賃 料	月額 （月額 １,２８０ 円/㎡以上×店舗面積 ）

(契約の目的)

第1条 乙は、カフェとして使用するため、本物件を賃貸借するものとする。

(賃貸借期間)

第2条 賃貸借期間は表記のとおり、5年3か月とする。

2 本契約は、前項の規定する期間の満了により終了し、更新がないものとする。

3 甲は、本契約に規定する期間の満了の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、期間の満了により賃貸借が終了する旨を書面によって通知するものとする。

4 甲は前項に規定する通知をしなければ、賃貸借の終了を乙に主張することができず、乙は、本契約に規定する期間の満了後においても、本件賃貸借部分を引続き賃借することができる。但し、甲が通知期間の経過後乙に対し期間の満了により賃貸借が終了する旨の通知をした場合においては、その通知の日から6か月を経過した日に賃貸借は終了する。

(賃料)

第3条 乙は、甲に対し、別表1のとおり表記の賃料を支払うものとする。

2 賃料は、賃貸借期間中であっても経済情勢の変化、公租公課等の増減、あるいは近隣建物と比較して不相当となった場合には、甲乙双方協議のうえ、これを改定することができる。

3 1か月に満たない期間の賃料は、その月の日数によって日割計算することとし、1円未満は切り捨てるものとする。

(保証金の納付)

第4条 乙は、保証金として金〇〇〇〇〇〇〇円（月額賃料相当額の6 3月分の1 0 0分の1 0）を、甲の指定する期日までにその発行する納入通知書により、その指定する場所において納付しなければならない。

2 前条第2項の規定により、賃料が増額改定された場合には、改定後の賃料を基に、前項の保証金の額を算定した計算方法と同一の方法で算出した金額を新たな保証金とし、その金額に対し、既納の保証金額が不足するときはその差額を、乙は甲の指定する期日までにその発行する納入通知書により、その指定する場所において納付しなければならない。

(保証金の返還)

第5条 甲は、本件賃貸借の期間満了により本契約が終了したとき又は第1 1条の規定により本契約が解除されたときは、乙による第1 4条に基づく原状

回復及び本物件の明渡しの完了を確認後、保証金を乙に返還する。

- 2 甲は、前項の規定により保証金を返還する場合において、乙が甲に対して本契約から生じる未払い賃料等の債務を有するときは、甲は保証金を当該債務の弁済に充当し、返還すべき保証金の額からこれを差し引いた額を乙に返還するものとする。
- 3 乙は、前項の規定により、当該債務の弁済に充てる既納の保証金が当該債務の額に満たないときは、その不足額を甲に支払わなければならない。
- 4 保証金には利子を付さない。
- 5 乙は、書面による甲の承認なくして保証金返還請求権を第三者に譲渡し、又は担保に供してはならない。

（負担の帰属）

第6条 乙は、電気・ガス・上下水道・電話その他専用設備に係る使用料金を負担するものとする。

（禁止事項）

第7条 乙は、甲の書面による承諾を得ることなく、次の各号に掲げる行為を行ってはならない。

- (1) 本物件の全部又は一部につき、第三者に賃借権を譲渡し、又は転貸若しくは使用させること。
 - (2) 賃借権の方法の如何を問わず、担保に供すること。
 - (3) 第1条に規定する目的以外の用途で本物件を使用すること。
- 2 乙は、いかなる場合においても、次の各号に掲げる行為を行ってはならない。
- (1) 銃砲、刀剣類又は爆発性、発火性を有する危険な物品等を製造又は保管すること。
 - (2) 騒音等の迷惑行為を行うこと。
 - (3) 本物件又はその周辺において、著しく粗野若しくは乱暴な言動を行い、又は威勢を示すことにより、付近の住民又は通行人に不安を覚えさせること。

（反社会的勢力の排除）

第8条 甲及び乙は、それぞれ相手方に対し、次の各号に定める事項を確約する。

- (1) 自らが、暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第2号に規定する暴力団、暴力団関係企業、総会屋若しくはこれらに準ずる者又はその構成員（以下総称して「反社会的勢力」という。）ではないこと。
- (2) 反社会的勢力に自己の名義を利用させ、この契約を締結するものではないこと。
- (3) 自ら又は第三者を利用して、次の行為をしないこと。

- ア 相手方に対する脅迫的な言動又は暴力を用いる行為
- イ 偽計又は威力を用いて相手方の業務を妨害し、又は信用を毀損する行為
- 2 乙は、本物件を反社会的勢力の事務所その他の活動の拠点に供してはならない。
- 3 乙は、本物件に反社会的勢力を居住させ、又は反復継続して反社会的勢力を出入りさせてはならない。

(乙の管理義務)

- 第9条 乙は、本物件を善良なる管理者の注意をもって使用する義務を負う。
- 2 乙は、特に本物件の火災発生防止に留意するものとする。
 - 3 乙は、本物件が経年劣化その他の原因により変異を生じたとき又は修繕を要する箇所が生じたときは、速やかにその旨を甲に通知しなければならない。

(維持保全等)

- 第10条 乙は、本物件の清掃、警備、保守及び点検等の維持管理並びに損耗、劣化及び破損又は故障により損なわれた機能を回復させるための乙が必要とする修繕については、自らの費用負担で行うものとする。
- 2 甲は、本物件の躯体の維持保全のための修繕を自らの費用負担で行うものとする。
 - 3 前項の規定に基づき、甲が修繕を行うために、乙が本物件の使用を一時的に制約又は停止することを余儀なくされた場合でも、乙は甲に対して何らの異議の申し立てをしない。
 - 4 乙が、本物件の増築、改築、移転、改造若しくは模様替又は造作及び諸設備の新設、撤去若しくは変更又は敷地内における工作物の設置等、本物件の原状を変更する場合には、あらかじめ甲の書面による承諾を得て、乙の負担によりこれをなすものとする。
 - 5 乙が甲の承諾を得ずに前項の行為を行った場合には、このために生じた損害の賠償責任を負うとともに、直ちに原状回復の義務を負うものとする。

(賠償責任)

- 第11条 乙が故意又は過失により本物件の建物、造作若しくは設備又は第三者に与えた損害は、乙において一切これを賠償しなければならない。

(免責事項)

- 第12条 甲がその維持管理上、通常払うべき注意を払ったにもかかわらず、天災地変その他甲の責に帰することができない事由により、乙が被った損害について甲はその責を負わない。
- 2 天災地変、朽廃その他甲の責めに帰すことのできない事由により、乙が本物

件を使用することができなくなったときには本契約は当然終了する。その際乙は、名目のいかんを問わず甲に対して金銭その他の請求をしない。ただし、乙が別表1の区分に従い既に賃料を支払っている場合は、甲は乙に対し、既に支払いを受けている賃料から、当該区分の起算日から本契約終了日までの日数に相当する額を差し引いた額を返還する。

- 3 前項に定める日数に相当する額は、第3条第3項の規定を準用して算出する。

(契約の解除)

第13条 乙が、次の各号のいずれかに該当する場合には、甲は、乙に催告のうえ本契約を解除することができるとともに、乙はこれにより甲の被った損害を賠償しなければならない。

- (1) 賃料その他の支払を3か月以上延滞したとき。
 - (2) 第7条の規定に違反したとき。
 - (3) 正当な理由なく賃料の改定に応じないとき。
 - (4) 関連法規又は公序良俗に違背する行為があったとき。
- 2 甲又は乙の一方について、第8条の規定に反した場合には、その相手方は、何らの催告も要せずして、本契約を解除することができる。

(明渡しと原状回復)

第14条 乙は、賃貸借期間が満了したとき又は前条の規定により本契約が解除されたときは、自己の費用において原状回復のうえ、本物件を甲に明渡ししなければならない。

- 2 乙は本物件の明渡しに際し、その事由及び名目のいかんにかかわらず、甲に対して移転料、立退料、造作買取金等の請求をしない。
- 3 第1項に規定する原状回復の内容及び方法については、甲乙双方協議のうえ、これを定めるものとし、明渡しの期限については、賃貸借期間が満了したときは賃貸借期間の満了日、本契約が解除されたときは甲が指定する期日とする。
- 4 乙が前項に規定する期限までに完全に本物件の明渡しをしないときは、残置した物品その他の所有権を放棄したものとみなし、甲は、乙に送付又は任意にこれを処分できるものとし、その費用は乙の負担とする。

(再契約)

第15条 甲及び乙は、協議のうえ、本契約の期間の満了の日の翌日を始期とする新たな賃貸借契約（以下「再契約」という。）を締結することができる。

- 2 前項の再契約をした場合は、前条の規定は適用しない。ただし、本契約における原状回復の債務の履行については、再契約に係る賃貸借が終了する日ま

で行うこととする。

(本物件内への立ち入り)

第16条 甲又は甲が指定する者は、乙にあらかじめ通知のうえ、本物件に立ち入り、建物、造作又は設備等を点検し、必要があれば、これに適切な措置を講ずることができる。ただし、緊急の場合において、甲又は甲が指定する者があらかじめ乙に通知することができないときは、事後に乙に報告するものとする。

(延滞損害金)

第17条 乙は、賃借料を納付期限までに支払わないときは、その翌日から支払の日までの日数に応じ、賃料に年(閏年も365日で計算)14.6パーセントの割合で計算した遅延損害金(100円未満切り捨て)を甲に支払わなければならない。ただし、同項の規定にかかわらず、各年の特例基準割合(当該年の前年に租税特別措置法(昭和32年法律第26号)第93条第2項の規定により告示された割合に年1パーセントの割合を加算した割合をいう。以下この項において同じ。)が年7.3パーセントの割合に満たない場合には、その年(以下この項において「特例基準割合適用年」という。)中においては、当該特例基準割合適用年における特例基準割合に年7.3パーセントの割合を加算した割合とする。また、その支払遅延が天災その他不可抗力と甲が認めたときは、遅延損害金を減免することができる。

(合意管轄)

第18条 本契約について紛争が生じた場合には、東京地方裁判所を第一審の合意管轄裁判所とすることを甲及び乙はあらかじめ承諾する。

(秘密の保持)

第19条 甲及び乙は、この契約の履行に際し知り得た秘密を第三者に漏らしてはならない。賃貸借期間が満了した後も同様とする。

(協議事項)

第20条 甲及び乙は、本契約に定めのない事項について、関係法令及び取引慣習に従い、誠意をもって協議し、その解決にあたるものとする。

(特記事項)

第21条 甲は、災害発生時に避難者収容会場として使用するなど、本物件を公用又は公共の用に供する必要がある場合は、本契約の全部又は一部を解除又は変更することができるものとする。

本契約締結の証として、甲及び乙は、本契約書を2通作成し、それぞれ署名押印の上、各々1通を保有するものとする。

令和 年 月 日

甲 東京都台東区東上野四丁目5番6号
 台東区
 台東区長 服部 征夫

乙 ●●●

〔別表1〕

区 分	支 払 金 額	支払期限	備 考
4月～6月		4月末日	(1)各区分の賃料は、甲の発行する納付書に基づき、その指定する口座へ振り込むものとする。 (2)本契約期間に一月未満の端数があるときは、日割り計算とする。
7月～9月		7月末日	
10月～12月		10月末日	
1月～3月		1月末日	