

定期建物賃貸借契約書（案）

賃貸人東京都台東区（以下「甲」という。）と賃借人〇〇（以下「乙」という。）は、次のとおり借地借家法第38条に定める定期建物賃貸借契約を締結する。

（賃貸借物件の表示）

第1条 甲は、次の物件（以下「本物件」という。）を乙に賃貸し、乙はこれを賃借する。

名称	所在地	貸付面積
すぺーす小倉屋 店舗・蔵	台東区谷中七丁目6番8号	119.65㎡

（契約の目的）

第2条 乙は、本物件を谷中地区のまちづくりを推進する事業に利活用する目的で賃借する。

（賃貸借期間）

第3条 賃貸借期間は、令和〇年〇月〇日から令和〇年〇月〇日までとする。

（定期建物賃貸借契約の締結）

第4条 甲と乙は、この契約が借地借家法第38条に定める定期建物賃貸借契約であって、前条の期間満了をもって終了し、更新されないことを確認する。

（賃料）

第5条 賃料は、月額金〇円（消費税含む。）とし、甲の発行する納入通知書により、甲の定める納付期日までに、納付しなければならない。ただし、期間が1か月に満たない場合は日割り計算とし、1円未満の端数が生じたときは、これを四捨五入する。

2 賃料が発生する期間は、運営開始日から第27条の明渡し完了日までとする。

（光熱水費等）

第6条 電気、ガス、水道、電話その他の使用料金は、乙の負担とする。

2 乙は前項の光熱水費等の支払について、甲の指示に従うものとする。

3 衛生、防火、防犯その他事業主として負担すべき費用等は、乙の負担とする。

（賃料の改定）

第7条 甲又は乙は、東京都台東区公有財産規則第33条第2項第2号に基づき5年ごとに改定することができる。

2 甲又は乙は、前項の規定にかかわらず、物価の変動、土地建物に対する公租公課その他経費の増加、近隣土地建物の賃料の変動、その他経済情勢変動等の諸事情により、当該賃料が不相応と認められるに至ったときは、甲乙協議の上、賃料を改定することができる。

(税率の改正に伴う留意事項)

第8条 契約期間の中途において消費税率等が改正された場合は、改正後の賃料に係る税額については、改正後の税率によるものとする。

(遅延利息)

第9条 乙は、第5条の納付期日までにその賃料を支払わなかったときは、その遅延した日数に応じ、年14.6%の割合で計算した金額を遅延金として甲に支払わなければならない。

(権利の移転)

第10条 乙は、本物件の賃借権を第三者に譲渡することはできない。

2 前項の規定にかかわらず、第三者が合併その他による乙の包括承継人である場合、または社名・代表者の変更の場合には、乙は、予め書面による甲の承諾を受け、権利を移転することができる。

3 乙は、賃借権の方法の如何を問わず、担保に供してはならない。

(契約不適合責任)

第11条 甲は、使用開始日以降、この物件が規格、性能、機能等に不適合、不完全その他契約の内容に適合しないものである場合は、特別の定めのない限り、借入期間中、修補、代替物の引渡し、不足分の引渡しによる履行の追完又はこれに代えて若しくは併せて損害賠償の責を負うものとする。

(借主の管理義務)

第12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 本物件が自然力その他の原因により変異を生じた場合及び修繕を要する箇所が生じた場合には、乙は、速やかにこの旨を甲に通知しなければならない。

4 乙は、本物件の維持保全又は安全管理の瑕疵によって、第三者に損害を発生させたときは、その賠償の責を負うものとし、甲が代わって賠償の責を果たしたときは、甲は、乙に求償することができる。

(修繕費の負担)

第13条 乙は、甲所有に係る造作・設備の破損及び故障により修繕の必要を生じ、又は生ずるおそれがある場合は、速やかに甲に通知するものとする。

2 甲は建物の外装及び躯体の維持保全に必要な義務を負う。

3 本物件内の内装に関する修繕及び付属設備の修繕の費用は原則として乙の負担とする。

4 第2項の規定に基づき甲が修繕を行う場合は、甲は、あらかじめ、その旨を乙に通知しなければならない。この場合において、乙は正当な理由がある場合を除き、当該修繕の実施を拒否することができない。

(改造・補修)

第14条 乙は次の各号に掲げる行為をするためには、予め書面により甲の承認を求めものとし、その費用は乙の負担とする。

- (1) 造作、設備を新設し、付加し、除去し、又は変更すること。
- (2) 電話、電気器具等を新設し、移転し、又は除去し若しくは器具の容量を変更すること。
- (3) 前各号に準ずる原状の変更をすること。

(内装工事)

第15条 前条の行為をするため付帯設備・造作等を整備する場合は、賃貸者と協議のうえ乙の責任で工事を行うことができる。

(使用時間)

第16条 玄関の開閉、電燈の点滅等の運用時間について、乙が時間の延長を必要とするときは予め書面により甲の許可を得なければならない。

(転貸借等)

第17条 乙は、次の各号に掲げる要件を満たすときは、第三者に対して転貸若しくは使用貸借を行うことができる。ただし、転貸借は本契約の賃貸借期間満了までの定期建物賃貸借契約とすることとする。

- (1) 本物件の貸付面積の過半を超えないこと。
- (2) 第2条の目的で利活用すること。
- (3) 予め書面により甲の承認を求め、同意を得ていること。

(禁止又は制限される行為)

第18条 乙は、甲の書面による承諾なく、次の各号に掲げる行為をしてはならない。

- (1) 第2条の目的を変更し、使用すること。
- (2) 本物件の全部を第三者に使用させること。
- (3) 本物件の増築、改築、改装、模様替、造作の新設又は改設すること。

(毀損、滅失に対する責任)

第19条 第15条の工事のほか、乙又はその関係人がその責めに帰すべき事由により本物件及びその付属設備等を滅失又は毀損したときは甲において補填又は修理し、その費用並びに損害金は乙の負担とし、甲の指定した日までに弁償しなければならない。

(注意事項の遵守)

第20条 甲が建物管理の必要上、注意事項を定めこれを乙に通知したとき、乙及び賃借人は本契約の附帯契約として遵守しなければならない。

(立入り)

第21条 甲又は甲の指定する者は、火災による延焼を防止する必要がある場合あるいは、その他の緊急の必要がある場合においては、あらかじめ乙の承諾を得ることなく、本物件内に立ち入ることができる。この場合において、甲は、乙の不在時に立ち入ったときは、立ち入り後その旨を乙に通知しなければならない。

2 甲又は甲の指定する者は、本物件の保守管理上必要あるときは、あらかじめ乙に通知したうえで本物件に立ち入り点検し、適宜な措置を講ずることができる。

(有益費等の請求権放棄)

第22条 乙は、本物件に投じた有益費又は必要費があった場合は、これを甲に対して請求しないものとする。

(契約期間終了の通知)

第23条 甲は乙及び転借人に対し、第3条の賃貸借期間が満了する1年前から6か月前までの間に、この契約が終了することを通知する。

(解約の申入れ)

第24条 賃貸借期間中であっても次の場合には本契約は終了する。

- (1) 甲が乙及び転借人に対し正当な事由に基づく解約の申入れをした後6か月を経過したとき。ただし、甲の申入れにより乙が期間前に退去したときはその時において、本契約は終了するものとする。
- (2) 乙が甲に対し解約の申入れをした後6か月を経過したとき。
- (3) 乙が甲に対し解約の申入れとともに解約申し入れの賃料6か月分を支払ったとき。
- (4) 甲が乙に対して賃料の値上げを通告し乙がこれに同意せず解約を申し出たとき。

(契約の解除・消滅)

第25条 甲及び乙は、相手方がこの契約又はこれに付随して締結した契約に違背する行為があったとき、及び甲・乙間の信頼関係を損なう事実があった場合は、期間を定めた催告を行い、期間経過後、なお事実の改善がない場合は、この契約を解除できるものとする。

2 前項の規定にかかわらず、乙が次の各号のいずれかに違反したときは、甲は、何ら催告なしに本契約を解除することができる。

- (1) 第2条の目的外で本物件を使用したとき。
- (2) 第4条の賃料の納付を怠り、甲からの相当期間を定めての催告に応じないとき。
- (3) 乙において差押さえ、競売、破産の申し立てを受け又は破産、会社更生、和議申し立てをしたとき。
- (4) 乙が解散、廃棄、支払停止又は債務の私的整理を公表したとき。
- (5) 乙において公序良俗に反する行為があったとき。

3 前2項によりこの契約が解除された場合、これによって生じた損害の賠償をその相手方に対して請求することができるものとする。

(不可抗力)

第26条 天災地変その他甲又は乙の責に帰することができない事由により建物の全部または一部が滅失若しくは破損して本物件の使用が不可能となった場合、本契約は当然終了するものとし、甲及び乙は互いに相手方に対し損害賠償の請求はしないものとする。

(明渡し)

第27条 本契約が期間の満了、解約、解除その他の事由により終了したときは、乙は直ちに次の各号に従い本物件を明け渡さなければならない。

- 2 乙は自然の消耗にかかるもののほか、別に掲げる工事区分表に基づき賃貸物件を原状に復するものとする。ただし、乙がこれを行わないときは、甲においてこれを行うものとし、その費用は乙の負担とする。
- 3 乙は私有物を直ちに搬出すること。乙がこれをしないときは、甲は10日以内の期間を指定し、搬出を催告し、なおこの期間内に搬出しないときは、甲において任意に処分することができる。ただし、その費用は乙の負担とし、乙はそのために生じた損害について甲に損害を請求できない。
- 4 乙は何らの名目をもってするを問わず賃借室等について支払った金銭の返還、移転料、立退き料一切を甲に請求できない。

(不履行の責任)

第28条 甲の指定する期日後もなお乙において貸室を明け渡さないときは乙は甲に対しその期間につき第 条の規定の賃料の倍額の遅延違約金を支払うとともに、明渡し不履行の期間中に甲が被った一切の損害を負担しなければならない。

(再契約)

第29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最長10年間の新たな賃貸借契約(以下「再契約」という。)を1回に限り締結することができる。

- 2 前項の再契約をした場合は、第27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に行うこととする。

(特記事項)

第30条 乙は、本物件を使用する際に、次の事項を遵守しなければならない。

- (1) 本物件の使用に起因する事故や第三者からの苦情について、乙は責任を持って処理すること。また、乙が本物件を使用することにより第三者に対し損害を与えたときは、乙の責任においてその損害を賠償すること。
- (2) 善良なる使用者としての注意を怠ったことにより、甲に損害を与えたときは、乙は直ちにその損害を賠償すること。

(届出事項)

第31条 乙は次の各号の一に該当する事項が発生した場合は、直ちにその旨を書面をもって甲に届け出なければならない。

- (1)本契約調印の代表者若しくは賃貸物件の管理者を変更したとき。
- (2)商号、屋号若しくは本店所在地その他定款を変更したとき。
- (3)代表者印を変更したとき。
- (4)その他乙の営業に関し重大な変更を生じたとき。

(書面による確認)

第32条 本契約各条項に基づく報告、承諾その他一切の意思表示はすべて書面によらなければその効力を生じないものとする。

(契約の費用)

第33条 本契約の締結に要する費用は、乙の負担とする。

(管轄裁判所)

第34条 本契約に関する訴訟の管轄裁判所を本物件所在地を管轄する東京地方裁判所とする。

(協議)

第35条 本契約の各条項の解釈について疑義が生じたとき又はこの契約に定めのない事項については、甲及び乙が協議のうえ決めるものとする。

本契約を証するため本書2通を作成し、甲乙記名押印のうえ、それぞれ1通を保有する。

令和 年 月 日

甲 台東区東上野四丁目5番6号
東京都台東区
東京都台東区長 服 部 征 夫

乙