

定期建物賃貸借契約書（案）

貸付人文京区（以下「甲」という。）と借受人_____（以下「乙」という。）とは、以下の条項により、区有財産について借地借家法（平成3年法律第90号。以下「法」という。）第38条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。

（貸付物件）

第1条 甲は、次の物件（以下「本物件」という。）を乙に貸し付ける。

物件の表示

名称	所在地	構造	数量	貸付部分
文京シビックセンター	文京区春日一丁目16番21号	鉄骨造、鉄筋コンクリート造、地下4階・地上27階・塔屋3階	226.20㎡ (80,489.99㎡の一部)	別紙平面図のとおり

（用途の指定）

第2条 乙は、本物件を乙が経営する喫茶店運営の目的で自ら使用し、これ以外の用途に使用してはならない。

2 乙は、本物件を前項に規定する用途に供するに当たり、別紙仕様書に記載された事項を遵守しなければならない。

（貸付期間）

第3条 本契約の期間（以下「貸付期間」という。）は、令和6年10月1日から令和11年9月30日までとし、貸付期間の満了をもって本契約は終了する。ただし、乙が営業開始前に行う本物件への造作の取付け、内装工事等及び第16条に規定する原状回復工事に要する期間を含むものとする。

（契約更新等）

第4条 本契約は、法第38条の規定に基づき、法第26条、第28条及び第29条第1項並びに民法（明治29年法律第89号）第604条の規定は適用されず、契約更新に係る権利は一切発生しないものとする。

2 貸付期間満了時においては、本契約の更新及び貸付期間の延長は行われぬものとする。

3 甲は、貸付期間満了の1年前から6月前までの間に、乙に対し貸付期間の満了により本物件の賃貸借が終了する旨の通知をしなければならない。

（貸付料）

第5条 本物件の貸付料（以下「貸付料」という。）は、月額_____円とする。ただし、乙は、別に消費税を支払わなければならない。

2 貸付料は、3月ごとの前納とし、乙は甲の発行する納入通知書によりその指定する納付期日までに、指定する場所において納付しなければならない。

3 1月未満の貸付期間に係る貸付料は、貸付料月額を当該月の日数で除した額に当該月の貸付日数を乗じて算出した金額とする。ただし、1円未満は切り捨てるものとする。

4 貸付期間において、甲が行うシビックセンター改修工事等により乙が本物件を使用できない期間が生じたときは、甲は乙に対し当該期間に係る貸付料の請求を行わない。

（延滞金）

第6条 乙は、甲の定める納付期日までに貸付料を支払わないときは、その翌日から支払の日ま

での日数に応じ、延滞金として、貸付料の金額に年14.6パーセントの割合（当該期間の属する各年の延滞金特例基準割合（租税特別措置法（昭和32年法律第26号）第93条第2項に規定する平均貸付割合に年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、その年中においては、その年における延滞金特例基準割合に年7.3パーセントの割合を加算した割合とする。）を乗じて得た金額（100円未満を切り捨てる。）を、貸付料に加算して甲に支払わなければならない。この場合において、年当たりの割合は、閏（じゅん）年の日を含む期間についても、365日当たりの割合とする。

（敷金）

第7条 乙は、貸付料の2月分を敷金として支払わなければならない。

2 乙は、本物件を明け渡すまでの間、敷金をもって貸付料、光熱水費その他の債務と相殺することはできない。

3 甲は、本契約が終了し、本物件の引渡しを受けた後に敷金の全額を無利息で乙に返還する。ただし、貸付料の滞納、第16条に規定する原状回復に要する費用の未払いその他の本契約から生じる乙の債務の不履行が存在するときには、当該債務の額を控除した額を返還する。

4 甲は、前項ただし書の場合においては、敷金から差し引く債務の額の内訳を乙に明示する。

5 乙は、敷金返還請求権を第三者に譲渡し、又は担保の目的に供してはならない。

（費用負担）

第8条 乙は、本物件に附帯する光熱水費及び生ごみ処理費を負担しなければならない。

2 甲は、中央監視室に連動された子メーターに表示される本物件に係る電気使用量、上・下水道使用量及び給湯に要したガス使用量に応じた実費額を算出するとともに、使用した月の翌月末日までに乙に納入通知書を発行する。

3 乙は、前項の納入通知書により、甲の定める納付期日までに支払わなければならない。

4 第6条の規定は、乙が前項の支払を行わない場合について準用する。

（本物件の保全及び改良等）

第9条 乙は、善良な管理者としての注意をもって本物件の維持保全及び安全管理に努めなければならない。

2 乙は、本物件の維持保全又は安全管理の瑕疵^{かし}によって、第三者に損害を発生させたときには、その賠償の責めを負うものとし、甲が乙に代わって賠償の責めを果たしたときには、甲は乙に求償することができる。

3 本物件の維持保全及び安全管理のために支出する費用は、全て乙の負担とする。

4 乙は、本物件への造作の取付け、内装工事等を行うときは、あらかじめ書面をもって甲に協議し、甲の承認があったときは、乙が費用を負担して行わなければならない。

5 甲は、本物件の大規模な改修が必要であると認めたときは、あらかじめ書面をもって乙に通知し、甲が費用を負担して行うものとする。この場合において、乙は甲に協力しなければならない。

6 乙は、乙の負担をもって支出した必要費、有益費その他の費用について、甲に請求することができない。

（契約不適合責任）

第10条 乙は、本物件が本契約の内容に適合しないものであるときは、甲に対して相当の期間を定めて修補その他の履行の追完を請求し、又は履行の追完に代え、若しくは履行の追完とともに損害の賠償を請求することができる。

(転貸及び権利譲渡の禁止)

第11条 乙は、本物件を転貸し、又は本物件の賃借権を譲渡してはならない。ただし、甲の承諾を得た場合は、この限りでない。

(契約の解除)

第12条 甲は、乙が本契約に定める義務に違反したときは、本契約を解除することができる。

2 甲は、本物件を国、地方公共団体その他公共団体において公用又は公共用に供するため必要が生じたときは、地方自治法（昭和22年法律第67号）第238条の4第5項の規定に基づき、本契約を解除することができる。

3 甲は、乙が次の各号のいずれかに該当する場合は、乙に対し催告その他の手続を経ることなく、直ちに本契約を解除することができる。

- (1) 銀行取引停止処分又は国税等滞納処分があったとき。
- (2) 特別清算、再生手続、更生手続又は破産手続開始の決定があったとき。
- (3) 主務官庁から営業禁止又は営業停止処分を受けたとき。
- (4) 事実上営業を停止したとき。
- (5) その他前各号に準ずる事由により、甲が本契約を継続し難いと認めたとき。

4 乙は、乙の都合により本契約を解除するときは、甲に対して6月前までに書面をもって申し出なければならない。この場合において、乙は、これにより生じた甲の損失を補償しなければならない。

(反社会的勢力の排除)

第13条 甲は、乙が次の各号のいずれかに該当する場合は、乙に対し催告その他の手続を経ることなく、直ちに本契約を解除することができる。

- (1) 法人の役員又は使用人が、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。以下「暴対法」という。）第2条第6号の暴力団員（暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者を含む。以下「暴力団員」という。）であるとき又は暴力団員が経営に実質的に関与していると認められるとき。
- (2) 法人の役員又は使用人が、業務に関し、不正に財産上の利益を図るため又は第三者に損害を加えるために暴対法第2条第2号の暴力団（以下「暴力団」という。）又は暴力団員を利用したと認められるとき。
- (3) 法人の役員又は使用人が、暴力団又は暴力団員に対して、直接若しくは間接的に金銭、物品その他の財産上の利益を与え、便宜を供与し、又は暴力団の維持若しくは運営に協力したと認められるとき。
- (4) 法人の役員又は使用人が、暴力団又は暴力団員と社会的に非難される関係を有していると認められるとき。
- (5) 法人の役員又は使用人が下請契約、資材及び原材料の購入契約等に当たり、当該契約の相手方が前各号のいずれかに該当する者であることを知りながら、当該契約をしたと認められるとき。

2 乙が前項各号のいずれかに該当したときは、甲が契約を解除するか否かにかかわらず、乙は、貸付期間中の貸付料合計額の10分の1に相当する額を違約金として甲の指定する期間内に支払わなければならない。

3 甲及び乙は、警察と連携し、本契約に不当介入（事実関係及び社会通念等に照らして合理的理由が認められない違法又は不当な要求、妨害その他契約内容の適正な履行を妨げる一切の違

法又は不当な行為をいう。以下同じ。)をしようとする暴力団、暴力団員又は暴力団若しくは暴力団員と密接な関係を有する者(以下「暴力団等」という。)を排除するために必要な情報交換又は捜査協力等を行うものとする。

4 乙は、本契約の履行に当たり、次に掲げる事項を遵守しなければならない。

(1) 本契約に関して、暴力団等から不当介入を受けた場合は、毅然として拒否し、速やかに甲に報告するとともに、警察に届け出ること。

(2) 下請負人又は再受託者がある場合において、不当介入を受けたときは、毅然として拒否し、乙に速やかに報告するとともに警察に届け出るよう当該下請負人又は再受託者を指導すること。

(実地調査等)

第14条 甲は、次の各号のいずれかに該当する事由が生じたときは、乙に対し実地に調査し、又は参考となるべき資料の提出を求めることができる。この場合において、乙は、調査等を拒み、妨げ、又は怠ってはならない。

(1) 貸付料の納入がないとき。

(2) 第9条第4項に規定する承認又は第11条に規定する承諾を受けなかったとき。

(3) その他本契約に定める義務に違反したとき。

(損害賠償)

第15条 乙は、その責めに帰する事由により本物件の全部若しくは一部を滅失し、又は毀損した場合は、滅失又は毀損による損害を甲に賠償しなければならない。ただし、第9条第4項の規定を準用し当該物件を原状に回復した場合は、この限りでない。

2 甲が第12条第1項の規定によりこの契約を解除したときは、乙は、解除の日から本物件明渡しまでの期間の日数に応じて、損害賠償として、貸付料相当額に政府契約の支払遅延防止等に関する法律(昭和24年法律第256号)第8条第1項に規定する政府契約の支払遅延に対する遅延利息の率を乗じて得た金額を、貸付料に加算して甲に支払わなければならない。この場合において、年当たりの割合は、閏年の日を含む期間についても、365日当たりの割合とする。

3 前2項に掲げる場合のほか、乙は、本契約に定める義務を履行しないため甲に損害を与えたときは、その損害を賠償しなければならない。

(原状回復等)

第16条 乙は、貸付期間が満了したとき又は第12条の規定により本契約が解除されたときは、本物件を原状に回復して甲の指定する期日までに返還しなければならない。ただし、甲が指示したとき又は次項が適用されるものについては、この限りでない。

2 前項の場合において、乙は、第9条第4項の規定により取り付けた造作のうち甲が適当と認めたものを甲に無償譲渡するものとする。

3 法第33条の規定は、本契約に適用しない。

(立退料等の請求禁止)

第17条 乙は、本契約が終了したときには、甲に対して移転料、立退料、損害賠償その他何らの名目のいかなを問わず、一切の金銭請求をすることはできない。

(通知義務)

第18条 乙は、次の各号のいずれかに該当する場合は、直ちに書面により甲に報告し、甲の指示を受けなければならない。

(1) 本物件が毀損したとき

- (2) 氏名若しくは名称、代表者又は主たる事務所の所在地に変更があったとき。
- (3) 合併し、解散し、又は営業を停止し、廃止し、若しくは譲渡したとき。
- (4) 強制執行、仮差押、仮処分又は競売の申立てを受けたとき。
- (5) 特別清算、再生手続、更生手続又は破産手続開始の申立てがあったとき。
- (6) 本物件を管理する責任者（支店長その他名称のいかんにかかわらず法律上又は事実上本物件を使用し、又は管理する責任者をいう。）に変更があるとき。
- (7) 消防法（昭和23年法律第186号）に基づく防火管理者及び防災管理者の指定又は変更をしたとき。

（事故責任）

第19条 乙は、貸付期間中において発生した食中毒等の事故については、乙の責任において処理するものとする。

（契約の費用）

第20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21条 本契約から生じる一切の法律関係に基づく訴えについては、東京地方裁判所を管轄裁判所とする。

（疑義等の決定）

第22条 本契約の各条項の解釈について疑義を生じたとき又は本契約に定めのない事項については、甲乙協議の上定める。

甲及び乙は、本契約の締結を証するため、本書を2通作成し、それぞれ記名押印の上、各自1通ずつ保有する。

令和 年 月 日

東京都文京区春日一丁目16番21号

甲 文京区

代表者 文京区長 成澤 廣修

乙