

定期建物賃貸借契約書（案）

貸付人 港区（以下「甲」という。）と借受人 ●●●●●（以下「乙」という。）とは、次の条項により、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権の設定を目的とした借家契約（以下本契約）という。）を締結する。

（貸付物件）

第1条 甲は、その所有する別紙物件目録記載の建物（以下「本件建物」という。）を、乙に貸し付ける。

（本契約によって設定される建物賃貸借権）

第2条 本契約は、法第38条の規定に基づくものであり、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ないため、契約更新に係る権利は一切発生せず、第4条に規定する貸付期間満了時において本契約の更新（更新の請求及び本件建物の使用の継続によるものを含む。）は行われず、貸付期間の延長も行われないものとする。

- 2 甲は、第4条に規定する貸付期間満了の1年前から6か月前までの期間（以下「通知期間」という。）に、乙に対し、貸付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 甲は、通知期間に前項に規定する通知をしなかった場合においても、通知期間経過後改めて期間の満了により本契約が終了する旨の書面による通知を乙にした場合、その通知の日から6か月を経過した日をもって、本契約は終了する。

（用途指定等）

第3条 乙は、本件建物を、令和●年●月●日に甲に提出した事業計画書（以下「事業計画書」という。）のとおり、知的障害者グループホーム及び短期入所として使用するものとする。

- 2 乙は、前項の規定に基づく使用のために事業計画書に含まれない造作を本件建物に施すときは、あらかじめ書面により甲の承諾を得なければならない。
- 3 乙は、第1項に規定する本件建物の用途を変更しようとするときは、あらかじめ

書面により甲の承諾を得なければならない。

(貸付期間等)

第4条 本件建物の貸付期間は、令和9年8月1日から令和19年7月31日までの10年間とする。

2 甲は、前項に規定する貸付期間の開始日に本件建物を乙に引き渡すものとする。

(貸付料及び共益費の支払)

第5条 本件建物の貸付料及び共益費は、次のとおりとし、乙は、甲に対し、毎月末日限り翌月分の貸付料及び共益費を、甲の発行する納入通知書又は指定する銀行口座に振り込む方法により支払う。

期間	月額貸付料 及び共益費	備考
令和9年8月1日から 令和19年7月31日 まで	●円	原状回復期間の貸付料及び共益費は免除とする。 内訳： 貸付料月額 ●円 地下1～地上2階部分 円 ●円×(100－90)％ 地下2階駐車場部分 円 ●円×(100－90)％×1.1 共益費月額 ●円 地下1～地上2階部分 円 ●円×(100－90)％ 地下2階駐車場部分 円 ●円×(100－90)％×1.1

2 第17条の規定により協議して定めた原状回復に要する期間については、貸付料及び共益費は免除とする。ただし、第16条第1項の規定により甲が本契約を解除したときは、その限りでない。

3 第1項の規定にかかわらず、契約締結月の貸付料及び共益費については、乙は、

甲に対し、当該月の末日限り、本契約の締結時に甲の発行する納入通知書により支払う。

- 4 第1項の規定にかかわらず、使用日数が1か月未満の月の貸付料及び共益費は、日割計算（1か月を30日とし、100円未満の端数は切り捨てる。）とする。
- 5 第1項の規定にかかわらず、次条の規定に基づき貸付料及び共益費を改定した場合は、本件建物の貸付料及び共益費は改定後の貸付料及び共益費とする。なお、貸付料及び共益費が改定された場合、以降の改定においては、新たな貸付料及び共益費を基準として改定するものとする。
- 6 第1項の規定にかかわらず、貸付料及び共益費の各月の支払い期日については、甲乙が合意した場合には、乙は甲が了承した期日までに支払うことができるものとする。

（貸付料及び共益費の改定）

第6条 貸付料及び共益費は、5年目に改定するものとし、改定日は令和●年●月●日とする。

- 2 前項に規定する貸付料及び共益費の改定は、次に掲げる算式による。

改定後の貸付料及び共益費（1円未満の端数は切り捨てる。）

= （従前の貸付料及び共益費 + （従前の貸付料及び共益費 × 変動率 − 従前の貸付料及び共益費） × 1/2） × 消費税率

変動率（小数点第4位を四捨五入） = $a \div b$

a：改定時点における最新の総務省統計局発表の消費者物価指数に掲載されている貸付料及び共益費改定年の直近の年平均の消費者物価指数（中分類：東京都区部の家賃指数）

b：改定時点における最新の総務省統計局発表の消費者物価指数に掲載されている従前の貸付料及び共益費決定時の前年の年平均の消費者物価指数（中分類：東京都区部の家賃指数）

- 3 第1項の規定にかかわらず、貸付料及び共益費が、土地若しくは建物に対する租税その他の負担の増減又は土地若しくは建物の価格の上昇若しくは低下その他の経済事情の変動により近傍同種の建物の借賃に比較して不相当となったときは、本契約の条件にかかわらず、甲又は乙は、将来に向かって貸付料及び共益費の額の増減を請求することができる。その場合の貸付料は、甲乙協議の上決定するものとする。

(敷金)

第7条 乙は、本契約上生じる甲に対する乙の債務を担保するための敷金として、第5条第1項に規定する月額貸付料の5か月分金●円及び駐車場料金1か月分金●円の全額を甲の請求に従って甲の発行する納入通知書に指定した期日までに、乙の負担により甲に預託し、甲はこれを受領する。

2 前項の敷金の性格は、滞納貸付料及び滞納貸付料に係る延滞金等の本契約に基づく一切の債務を担保するものとする。

3 甲は、第1項の敷金の受領と引き換えに、乙に対して敷金預託証書を交付する。

4 乙は、第1項の敷金の返還に係る甲に対する債権をもって、未払いの貸付料その他の甲に対する乙の債務と相殺することはできない。

5 甲は、本契約の終了後、第1項の敷金の全額を乙に返還するものとし、第17条第3項の規定による契約解除による明渡し、又は第18条第1項の規定による明渡しの完了と引き換えに、これを支払う。ただし、次に掲げる乙の甲に対する残存債務が存在する場合は、甲は、その金額を第1項の敷金から差し引くこととする。

(1) 貸付料の滞納分

(2) 第9条に規定する延滞金の未払分

(3) その他本契約に基づく一切の債務

6 前項ただし書きの場合において、残存債務の額が敷金の額を超えたときは、甲はその超えた額を乙に対して別途請求するものとし、乙は甲が指定した期日までに、甲の指定する銀行口座に振り込む方法により、甲に支払うものとする。この場合において、振込手数料は乙の負担とする。

(権利金)

第8条 甲は、権利金を徴収しないものとする。

(延滞金)

第9条 乙は、第5条の規定に基づく貸付料及び共益費の支払を延滞したときは、甲に対し、当該期限の翌日から支払済みまで、支払うべき貸付料及び共益費に対し、港区分担金等に係る督促および滞納処分ならびに延滞金に関する条例（昭和40年港区条例第12号）に規定する割合による延滞金を支払う。なお、1年に満たない期間については、年365日の日割り計算による。

(充当の順序)

第10条 乙が貸付料、共益費及び延滞金を納付すべき場合において、乙が納付した金額が貸付料、共益費及び延滞金の合計額に満たないときは、延滞金から弁済に充当する。

(光熱水費の支払及びその他の費用)

第11条 乙は、甲と乙の間で別途締結する「六本木六丁目施設（障害者グループホーム）の光熱水費の支払に関する協定書」に規定する光熱水費を負担するものとし、甲の指定する期日までに区が示す光熱水費を賃料及び共益費とは別に甲の発行する納入通知書により支払わなければならない。

2 その他本件建物の使用に係る一切の費用は、乙が負担する。

(権利譲渡等)

第12条 乙は、本件建物の賃借権を第三者に譲渡し、又は本件建物を第三者に転貸しようとするときは、事前にその理由を記載した書面によって甲に申請し、その承諾を受けなければならない。

(土地又は本件建物の譲渡)

第13条 甲は、本件建物の存する土地又は本件建物を第三者に譲渡する場合は、あらかじめ乙に書面により通知する。

2 甲は、本件建物を第三者に譲渡する場合は、本契約の内容を第三者に承諾させるものとする。

(物件保全義務等)

第14条 乙は、本件建物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、甲に提出した事業計画書に記載されている事業に関わる全ての事項について責に任ずるものとし、甲は、一切の責めを負わないものとする。

3 本件建物に係る乙の責に帰すべき修繕費用は、乙の負担とする。

4 甲が本件建物の維持保全のために行う工事により、乙が本件建物又は共用部分の全部又は一部を使用できない場合、乙は甲に対して名目のいかなを問わず損失補償等を一切請求できないものとする。

- 5 甲が本件建物の管理上必要な事項を乙に通知した場合、乙は、その事項を遵守しなければならない。
- 6 乙は、本件建物の使用に当たっては、近隣住民の迷惑とならないよう、十分に配慮しなければならない。
- 7 天災地変、火災、停電又は盗難等、甲の責に帰すことのできない事由により発生した事故のため乙が被った損害については、甲はその責を負わないものとする。

(有益費等の請求権の放棄)

第15条 乙は、乙が支出した有益費又は必要費について、甲に対してその償還の請求をすることができない。

- 2 甲の承諾の有無にかかわらず乙が施した造作については、本契約終了の場合において、乙は、その買取りを請求することができない。

(契約の解除)

第16条 甲は、乙が次の各号のいずれかに該当したときは、相当の期間を定めて催告の上、本契約を解除することができる。

- (1) 乙が第14条に規定する義務を果たさないとき。
- (2) その他本契約条項に違反したとき。
- 2 前項の規定にかかわらず、甲は、乙が次の各号のいずれかに該当したときは、催告をしないで、直ちに本契約を解除することができる。ただし、第2号、第4号及び第5号については、甲乙間の信頼関係が破壊された場合に限るものとする。
 - (1) 第12条の規定に違反したとき。
 - (2) 貸付料及び共益費の納付を納付期限から2か月以上怠ったとき。
 - (3) 手形、小切手が不渡りとなったとき、又は銀行取引停止処分を受けたとき。
 - (4) 仮差押え、仮処分等の保全処分を受けたとき、又は差押え等の強制執行、競売若しくは滞納処分の申立てを受けたとき。
 - (5) 破産、特別清算、民事再生、会社更生等の申立てを受け、又は申立てをしたとき。
 - (6) 法人等（個人、法人又は団体をいう。以下同じ。）の役員等（個人である場合はその者、法人である場合は役員又は支店若しくは営業所の代表者、団体である場合は代表者、理事等その他経営に実質的に関与している者をいう。以下同

じ。)が、暴力団員(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6号に規定する暴力団員をいう。以下同じ。)であることが判明したとき。

(7) 役員等が、暴力団又は暴力団員であることを知りながらこれを不当に利用するなどしていることが判明したとき。

(8) 公序良俗に反する行為があったとき、又はそのような行為を助長するおそれがあるとき。

(9) 甲の信用を著しく失墜させる行為をしたとき。

(10) 主務官庁から営業禁止又は営業停止処分を受け、自ら廃止、解散等の決議をし、又は事実上営業を停止したとき。

(11) 資産、信用、組織、営業目的その他事業に重大な変動を生じ、又は合併を行うこと等により、甲が契約を継続しがたい事態になったと認めたとき。

(12) 本件建物が存する土地又は建物の行政財産としての用途又は目的を妨げると甲が認めたとき。

3 甲は、貸付期間満了前であっても、本件建物を公用又は公共用に供するため必要が生じたときは、本契約を解除することができる。この場合において、本契約の解除に伴う本件建物の原状回復、本件建物の明渡し及び貸付料の返還等については、甲乙協議の上定めるものとする。

4 乙は、次の各号のいずれかに該当したときは、甲に対して書面により本契約の解約を申し入れることができる。

(1) 天災地変その他乙の責めに帰さない事由により、本件建物が滅失若しくは毀損し、本件建物がその効用を維持し、又は回復できないとき。

(2) その他乙のやむを得ない事情により、第3条に規定する用途に供することができなくなったとき。

5 前項第2号の規定に該当する場合の本契約の解約の申入れは、6か月前までに行わなくてはならない。ただし、甲が承諾した場合はこの限りでない。

6 甲は、第4項の規定に基づく申入れに対し、正当な事由があると認めるときは、本契約の解約を承諾し、書面によりその旨を通知する。

7 乙は、第1項、第2項又は第4項第2号(同項第2号に該当する場合に限る。)の規定に基づき本契約を解除した場合においては、甲の受けた損害を賠償しなければならない。この場合において、甲は既納の貸付料及び共益費を乙に返還しない。

(原状回復)

第17条 乙は、前条の規定に基づき本契約を解除した場合は甲乙協議の上定めの日までに（同条第3項に基づく解除の場合を除く。）、第4条の規定に基づき本契約が終了するときは貸付期間の満了日までに、自己の責任と負担で、本件建物を原状に回復して甲に明け渡さなければならない。ただし、再契約のほか、甲が書面により指示した場合は、この限りでない。

2 本契約が終了し、乙が本件建物を明け渡した後に本件建物内又は本件建物の存する土地内に残置した物件があるときは、甲は、乙がその所有権を放棄したものとみなして任意に乙の負担においてこれを処分することができる。

3 甲及び乙は、第4条第1項に規定する貸付期間の満了日の1年前に相当する日までに、本件建物の原状回復に関する協議を開始する。ただし、前条の規定により本契約を解除する場合は、この限りでない。

4 乙は、本件建物の原状回復が終了した場合は、直ちに甲の確認を受けるとともに、本件建物を甲に明け渡さなくてはならない。

(立退料等)

第18条 乙は、前条第1項の規定に基づき、本件建物を甲に明け渡す場合において、明渡しに伴って発生する費用及び立退料等一切を甲に請求してはならない。

(貸付料の精算)

第19条 甲は、第16条第3項の規定に基づき本契約を解除した場合には、未経過期間に係る貸付料を返還する。

(違約金)

第20条 甲が第16条第1項又は第2項の規定に基づき本契約を解除した場合は、本契約が終了した日の属する年の年額貸付料の3倍に相当する額を、乙は、違約金として甲又は甲の指定する者に支払わなければならない。

2 乙が第17条の規定に基づいた本件建物の明渡しをしないときは、乙は、本契約終了の翌日から明渡し完了に至るまでの貸付料相当額合計の3倍に相当する額及び本件建物内における必要費（光熱水費等）相当額を、違約金として甲又は甲の指定する者に支払わなければならない。

- 3 前項の規定は、第17条第1項ただし書の規定により、甲が本件建物の明渡し期日を指示した場合には、本契約終了の翌日から明渡し期日までの間について、これを適用しない。
- 4 第1項及び第2項に規定する違約金は、第25条に規定する損害賠償の額の予定又はその一部と解釈しない。

(契約不適合責任)

第21条 乙は、本契約の締結後、本件建物について、種類または品質に関して本契約内容に適合しない場合があったとしても、貸付料の減額または損害賠償の請求をすることはできない。

(立入り)

- 第22条 甲は、本件建物の防火、本件建物の構造の保全その他本件建物の管理上必要があるときは、あらかじめ乙の承諾を得て、本件建物内に立ち入ることができる。
- 2 乙は、正当な事由がある場合を除き、前項の規定に基づく甲の立入りを拒むことができない。
 - 3 甲は、火災による延焼を防止する必要がある場合その他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、本件建物内に立ち入ることができる。

(調査協力義務)

- 第23条 甲は、本件建物について、随時、その使用状況を実地に調査し、又は参考となるべき資料その他の報告を乙に求めることができる。この場合において、乙は、これに協力しなければならない。
- 2 乙は、第3条に規定する用途について、毎年度●月末日までに、その状況を事業報告書として書面により甲に報告しなければならない。

(通知義務)

第24条 乙は、その商号、住所、代表者、営業目的、資本金その他商業登記事項若しくは身分上の事項に重要な変更が生じたとき又は届出印章、本件建物の使用責任者若しくは本契約上重要な事項に変更があったときは、遅滞なく書面により甲に通

知するものとする。

(損害の賠償)

第25条 乙又はその代理人、使用人、請負人、その他関係者の故意又は過失によって、甲又は第三者に損害を与えた場合は、乙が一切これを賠償しなければならない。乙が本件建物に施した造作の瑕疵によって損害を与えた場合も、また同様とする。

2 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。

(公正証書等)

第26条 甲及び乙は、本契約締結後、乙の負担で直ちに本契約を内容とする公正証書の作成を公証人に委嘱する。

2 乙は、前項で作成した公正証書に規定された金銭債務を履行しない場合には、直ちに強制執行を受けても異議のないことを承諾するものとする。

(契約の費用)

第27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28条 本契約から生ずる一切の法律関係に基づく訴えの管轄は、甲の所在地を管轄区域とする、簡易裁判所又は地方裁判所とする。

(信義誠実等の義務、疑義の決定等)

第29条 甲及び乙は、信義を重んじ、本契約の各条項の解釈について疑義を生じたとき、本契約内容に変更が生じたとき又は本契約に定めのない事項については、誠意をもって甲乙協議の上定めるものとする。

(別紙)

物 件 目 録

所 在 東京都港区六本木六丁目136番2外2筆
(住居表示：港区六本木六丁目5番25号)

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造
地下2階地上7階建物

貸付面積

地上2階 347.90m²

地上1階 347.90m²

地下1階 11.17m²

合計 706.97m²

地下2階駐車場 1台分

用 途 知的障害者グループホーム、短期入所及び施設運営に係る駐車場

本契約の証として、甲と乙とは、本書2通を作成し、当事者記名押印の上、各自1通を保有する。

令和●年●月●日

貸付人（甲） 東京都港区芝公園一丁目5番25号
港区
港区長 清 家 愛 印

借受人（乙） 住所
氏名 印