

新たな目黒区民センター等整備・運営事業
～めぐろかがやきプロジェクト～

定期建物賃貸借契約書（案）

令和 6 年 7 月
(令和 6 年 9 月 20 日一部修正)
目黒区

定期建物賃貸借契約書（案）

賃貸人 目黒区（以下「甲」という。）と賃借人 【事業者】（以下「乙」という。）とは、別紙1 物件目録記載の建物（以下「本物件」という。）について、次の条項により、借地借家法（平成3 年法律第9 0 号。以下「法」という。）第3 8 条に定める定期建物賃貸借契約（以下「本件賃貸借契約」という。）を締結する。

（本件賃貸借契約の締結）

第1条 甲は、乙に対して本物件を賃貸し、乙は、これを賃借する。

（用語の定義）

第2条 本件賃貸借契約で用いる用語の定義は、新たな目黒区民センター等整備・運営事業～めぐろかがやきプロジェクト～事業契約書（以下「事業契約書」という。）別紙1 のとおりとする。なお、本件賃貸借契約で「事業契約書」及び「事業契約書等」とあるのは、事業契約書別紙1 で示す「本契約」及び「本契約等」と読み替えるものとする。

（使用目的）

第3条 乙は、本物件を賃貸借期間の開始日から専ら飲食施設の運営業務の用に供することを目的として使用する。

- 2 乙は本物件の全部を自ら使用し、前各項に規定する目的以外の目的のためにこれを使用しないものとする。ただし、第9 条に規定する各条件等（転賃の条件等）を満たし、かつ、事前に乙が甲に予定契約内容を提示の上、甲の書面による承諾を得た場合に限り、乙は本物件の一部又は全部を転賃することができる。

（賃貸借期間）

第4条 本物件の賃貸借の期間（以下「賃貸借期間」という。）は、令和●年●月●日[本物件を含む整備対象施設の引渡し日を記載]から令和 31（2049）年3 月 31 日までとする。

- 2 本件賃貸借契約は、法第3 8 条の規定に基づくものであるから、賃貸借期間の満了により終了し、本件賃貸借契約の更新又は賃貸借期間の延長は行われない。法第2 6 条、第2 8 条及び第2 9 条第1 項の規定は適用されない。
- 3 甲は、前項の期間満了の1 年前から6 か月前までの間（以下「通知期間」という。）に、乙に対して、期間の満了により本件賃貸借契約が終了する旨書面によって通知する。
- 4 甲は、前項の通知をしなければ、乙に対して、本件賃貸借契約の終了を通知することができず、乙は、第1 項の期間満了後も引き続き本物件を賃借することができる。ただし、甲が通知期間の経過後、乙に対して、期間満了による本件賃貸借契約が終了する旨を書面により通知した場合は、その通知の日から6 か月を経過したとき本件賃貸借契約は終了する。

(事前説明)

第5条 甲及び乙は、乙が、本件賃貸借契約の締結に先立ち、あらかじめ甲から、本件賃貸借契約は更新がなく、令和 31 (2049) 年 3 月 31 日に期間の満了により終了する旨記載した書面の交付を受けるとともに、その旨の説明を受けたことを確認する。

(貸付料)

第6条 本物件の貸付料は、別紙 2 に定める額とする。

- 2 前項の貸付料は、別紙 2 第 1 に示す貸付の期間の区分毎に、別紙 2 第 2 に示す算定方法により決定する。
- 3 乙は、賃貸借期間中、甲に対し、各年度の 9 月末日及び 3 月末日までに、翌月からの 6 か月分の貸付料の合計額を先払いで支払うものとする。当該支払いは、甲の発行する納入通知書によるものとし、納付場所その他支払い方法等は、別途、甲の定めるところに従う。
- 3 前項の規定にかかわらず、初回の支払いは本件賃貸借契約の締結時に支払うものとし、その支払い額は●●円とする。
- 4 既納の貸付料については、そのうち未経過期間に相当する部分があっても、甲は、乙に対してこれを還付しない。ただし、甲の責に帰すべき事由により本件賃貸借契約が解除されたその他正当な事由があるときは、この限りではない。
- 5 貸付料の支払いに要する費用は、乙の負担とする。
- 6 貸付料の改定等に関しては、別紙 2 に定めるとおりとする。

(延滞金)

第7条 乙は、第 6 条に規定する貸付料を支払わない場合において、甲に対し、支払期限の翌日から支払が完了した日に至るまで、当該未払金額に対する年 7.3 パーセントの割合を乗じて得た額を延滞金として徴収する。ただし、延滞金の額が 10 円未満である場合においては、この限りでない。

- 2 前項の場合において、督促の際指定した期限後にかかる延滞金の額は、当該未払金額に年 14.6 パーセントの割合を乗じて得た額とする。

(引渡し)

第8条 甲は、賃貸借期間の初日に、乙に対して本物件を現状有姿により引き渡す。

(転貸の条件等)

第9条 乙は本物件を第三者に転貸する場合は、甲に書面で転貸先等を開示し、甲の書面による承諾を得なければならない。

- 2 前項の第三者への転貸は法第 38 条に基づく定期建物賃貸借契約（以下本条において「転貸借契約」といい、当該契約に係る契約書を「転貸借契約書」という。）によるものとし、乙は、転貸借契約の締結にあたり、本件賃貸借契約に定める一切の義務を転借人に承継し、遵守させなければならない。また、当該契約が転貸借契約であることを転借人に開示するとともに、本件賃貸借契約書第 13 条（禁止事項）、事業契約書第 123 条暴力団排除に規定する内容を契約条項としなければならない。

- 3 乙は、転貸借契約書の写し（甲が求める他の契約関係書類を含む）を甲に提出しなければならない。

（善管注意義務）

第10条 乙は、本物件が公有財産であることを常に考慮し、善良な管理者の注意をもって、本物件を適正に維持管理する。

（本物件の滅失又は毀損等）

第11条 乙は、本物件が滅失若しくは毀損し、又は第三者に占拠されたときは、直ちに、その旨を甲に対して報告する。

- 2 乙は、その責に帰すべき事由によって、本物件に損害を与えたときは、直ちに、その旨を甲に対して報告するとともに、遅滞なく、自己の責任及び負担により毀損箇所を修復し、又はその損害を賠償する。

（費用の負担等）

第12条 乙は、事業契約書に従い、本物件の使用に伴い生じる光熱水費及び通信費、乙の負担で整備した内装・設備や什器備品等の保守管理及び修繕、本物件の日常清掃、その他本物件の使用に必要な維持管理費用を負担する。

（禁止事項）

第13条 乙は、本物件を次の各号に掲げる用途に供してはならない。

- （1）風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）に規定する風俗営業、性風俗関連特殊営業その他これらに類する業及びこれらの業の利便を図るための用途
- （2）居住の用途
- （3）政治的な又は宗教的な用途
- （4）公序良俗に反する用途
- （5）前各号に掲げるほか、第3条の使用目的に反する用途

- 2 乙は、本物件に関して次の各号に掲げる行為をしてはならない。

- （1）本件賃貸借契約により生ずる権利の全部又は一部を第三者に譲渡し、若しくは継承させ、又は担保に供すること。
- （2）本物件内に、銃砲刀剣類所持等取締法（昭和33年法律第6号）に規定する銃砲又は刀剣類その他危険物を持ち込むこと。
- （3）利用者、通行人又は近隣住民の生命、身体又は財産に損害を与えること。
- （4）前各号に掲げるほか、本件賃貸借契約の目的に照らし不相当と認められる行為又は前各号に類する行為をすること。

（契約不適合責任）

第14条 乙は、本件賃貸借契約を締結した後、本物件について数量不足その他契約の内容に適合しないことを理由として、貸付料の減額、損害賠償その他一切の請求をしない。

（期間内の解約）

第15条 乙が実施する飲食施設の運営業務については、事業契約書等に従い実施するものとし、甲及び乙が協議の上、乙による飲食施設の運営業務の終了がやむを得ないものと甲が認めたときに限り、甲は本件賃貸借契約を解約することができる。

2 前項の場合のほかには、乙は、本件賃貸借契約を中途解約することはできない。

(本物件の内装工事等)

第16条 乙は、本物件の内装工事等を実施するに当たっては、設計図書その他甲の指定する書面を添えて甲にその旨を申し出た上で、あらかじめ甲の書面による承諾を得るものとする。

2 前項の規定に基づく内装工事等については、乙は、消防法（昭和 23 年法律第 186 号）、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）、その他日本国の法令に従うとともに、建物全体との調和を図り、品位及び美観等に保持しこれを行う。

(実施調査等)

第17条 甲は、本件賃貸借契約に基づく乙の義務の履行状況を確認するために、本物件について、随時、その使用状況等を实地に調査し、又は乙に対して報告若しくは資料等の提出を求めることができる。

2 甲は、第3条の使用目的に照らし、乙の本物件の管理が良好でないと認めるとき又はその使用方法が不相当であると認めるときは、乙に対してその是正を指示し、又は改善等のために必要な措置を講ずべきことを勧告することができる。

3 乙は、正当な理由なく、前2項に規定する調査等（以下本条において「調査等」という。）を拒み、妨げ又は忌避してはならない。

4 甲は、調査等に当たって、乙の業務に支障が生じないように配慮するものとする。

(契約の解除)

第18条 甲は、次の各号のいずれかに該当するときは、催告無く本件賃貸借契約を解除することができる。

(1) 乙が、貸付料を支払催促期限後3か月以上経過してもなお支払わないとき。

(2) 乙が、甲に無断で、本物件を転貸し、又は本件賃貸借契約に基づく賃借権を譲渡したとき。

(3) 前各号に掲げるほか、乙が、本件賃貸借契約に違反し、甲乙間の信頼関係を破壊する重大な背信行為をしたとき。

2 甲は、次の各号に掲げるときは、相当な期間を定めて書面による通知をした上で、本件賃貸借契約を解除することができる。

(1) 甲が、本物件を公用、公共用その他甲の用に供するため必要と認めるとき。

(2) 乙の意思決定機関が解散の決議をしたとき、又は乙が裁判所若しくは管轄官庁から解散の命令を受けたとき。

(契約の終了)

第19条 天災地変その他甲乙双方の責に帰すべからざる事由によって、本物件の全部又は一部が滅失又は毀損し、本物件の使用が不可能になったときは、本件賃貸借契約は当然に終了する。

- 2 前項の場合のほか、事業契約書が終了した場合（事業契約書のうち、飲食施設の運営業務に関する部分が一部解除された場合を含む。）は、本件賃貸借契約は当然に終了する。

（返還及び原状回復義務）

第20条 乙は、賃貸借期間満了若しくは本件賃貸借契約の終了のとき又は契約解除の書面による通知を受けたときは、別途書面により、甲が指定する期日までに、本物件を甲に対して明け渡す。

- 2 前項の場合において、乙は、自己の責任及び負担により、所有又は保管する動産等を全て収去し、造作加工を施したものがある場合には、全てこれを現状に回復する。具体的な撤去の範囲については、事業期間終了前までに甲と乙で協議を行い、決定するものとする。ただし、甲と乙の協議により、甲が無償で譲り受ける場合がある。
- 3 甲は、乙が、前項本文に定める義務を履行しないときは、乙に変わって本物件を現状に復し、乙に対してその費用を請求することができる。
- 4 乙が、本物件を返還した後、本物件内に残置した動産があるときは、甲は、乙が当該動産等の所有権を放棄したものとみなし、任意にこれを処分し、乙に対してその費用相当額を請求することができる。
- 5 乙は、本物件の返還に際して、その事由、名目の如何を問わず、甲に対して移転料、立退料等の一切の金銭その他損失の補償を請求しない。ただし、甲が第18条第2項第1号の規定により本件賃貸借契約を解除した場合は、この限りではない。
- 6 乙は、甲の指定する期日までに、甲に対して本物件を返還しない場合には、契約終了時点の貸付料2倍に相当する額を、使用損害金として甲に支払う、この場合において、なお甲に損害があるときは、甲は、乙に対して、その損害の賠償を請求することができる。

（有益費等請求権の放棄）

第21条 乙は、自らが本物件に投じた改良費等の有益費、修繕費等の必要費その他の費用があっても、甲に対してその償還を請求しない。

- 2 乙は、本物件に付加した造作その他の物件に関して、当該造作を施すことにつき甲の同意を得たと否とにかかわらず、甲に対して、当該造作等の買取りその他一切の保証を請求しない。

（通知義務）

第22条 乙は、次の各号に掲げるときは、直ちに、これを書面により甲に対して届け出る。

- （1）所在地、名称又は代表者等に変更があったとき。
- （2）法人の合併又は分割等により法人格が変動するとき。

- 2 甲は、前項の届出に基づき必要な措置を講ずることができる。

（損害賠償）

第23条 甲及び乙は、本件賃貸借契約に違反し、それぞれ相手方に対して損害を与えたときは、事業契約で規定する場合を除き、その損害を賠償する。

(契約の費用)

第24条 本件貸貸借契約の締結に要する一切の費用は、すべて乙の負担とする。

(通貨単位)

第25条 甲及び乙が本件貸貸借契約に基づきそれぞれ相手方に対して支払う金員の通貨単位は、すべて日本円とする。

(準拠法)

第26条 本件貸貸借契約は、日本語をもって正文とし、本件貸貸借契約において使用する用語（本件貸貸借契約において別の定めがある場合は及び文脈上他の解釈がなされるべき場合を除く。）、その他本件貸貸借契約の履行に関する一切の事項は、日本国の法令に準拠してこれを解釈し、及び運用する。

(裁判管轄)

第27条 本件貸貸借契約に係る訴訟については、東京地方裁判所をもって合意による第一審の専属的管轄裁判所とする。

(強制執行の認諾)

第28条 甲及び乙は、本件貸貸借契約による金銭債務を履行しないときは、直ちに強制執行に復する旨を陳述した。

(信義誠実の義務及び疑義等の決定)

第29条 甲及び乙は、信義を重んじ誠実に本件貸貸借契約を履行する。

- 2 本件貸貸借契約の各条の解釈について疑義が生じたとき、又は本件貸貸借契約に定めのない事項については、甲乙協議の上でこれを解決する。

令和 年 月 日

甲（貸貸人）

東京都目黒区上目黒二丁目19番15号

目黒区

目黒区長 青木 英二

乙（賃借人）

物件目録

名称

所在

延床面積

構造

貸付部分 [貸付対象がわかるよう図面を添付]

本物件の貸付料の額

1. 貸付の期間の区分

第 6 条第 1 項に定める本物件の貸付料（税込額）は、以下の貸付の期間の区分毎に、飲食施設の実績をもとに設定する。

第 1 区分 飲食施設を含む整備対象施設の引渡し日から令和 17 年 3 月 31 日

第 2 区分 令和 17 年 4 月から令和 20 年 3 月〔3 年間〕

第 3 区分 令和 20 年 4 月から令和 23 年 3 月〔3 年間〕

第 4 区分 令和 23 年 4 月から令和 26 年 3 月〔3 年間〕

第 5 区分 令和 26 年 4 月から令和 29 年 3 月〔3 年間〕

第 6 区分 令和 29 年 4 月から令和 31 年 3 月〔2 年間〕

2. 貸付料の算定

各区分ごとの貸付料（月額）は、第 1 区分については②の算定式によるものとし、第 2 区分以降については①の算定式によるものとする。

ただし、第 2 区分以降についても、①により算定される金額が②による金額を下回る場合には、当該区分における貸付料（月額）は②により算定される金額とする。

①貸付料（月額）

＝飲食施設の年間売上実績（税込額）^{※1}÷12 か月×〔乙の提案する貸付料負担率（％）〕^{※2}

②貸付料（月額）

＝（乙が占有する床面積） m^2 × 〔貸付料単価（円／ m^2 ）〕^{※3}

※1: 飲食施設の年間売上実績とは、乙の提出した売上報告書をもとに、貸付の期間の該当区分が終了する前月から起算して過去 12 か月分の売上実績をいう。

※2: 貸付料負担率は、乙が提案書において提案し、甲との合意により約定した率をいう。なお、提案にあたっては、10%以上を条件とする。

※3: 貸付料単価は、飲食施設を含む整備対象施設の引渡し日の前までに、甲が不動産鑑定評価を行い、当該評価の結果に基づき決定する額とする。ただし、甲は、貸付の期間の区分ごとに適正な時価により評定した額をもって、貸付料単価を改定することができる。また、それにかかわらず、貸付料が経済事情の変化により、又は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、甲乙協議の上、貸付料単価を改定することができるものとする。貸付料単価の改定は将来に向かってその効力を生ずるものとし、改定その他の合意は、すべて書面によってこれを行うものとする。