

(案) (抜粋)

定期建物賃貸借契約書

賃貸人東京都を甲とし、賃借人 を乙とし、甲乙の間において、次の条項により、借地借家法(平成3年法律第90号)第38条に定める定期建物賃貸借契約を締結する。

(賃貸物件)

第1条 甲は、その所有する次に掲げる建物(以下「この建物」という。)を、乙に賃貸する。

| 所 在 | 構 造 | 貸付面積 (㎡) |
|---|-------------|---|
| 東京都新宿区神楽河岸1番1号(セントラルプラザ地上18階、19階及び地下1階) | 鉄骨鉄筋コンクリート造 | 1721.11 ㎡ (内訳) 18階 826.64 ㎡ 19階 847.47 ㎡ 地下1階 47.00 ㎡ (別紙1「平面図」のとおり) |

(使用の目的)

第2条 乙は、この建物を、ユース・ホテルとして使用するものとする。

(賃貸借の期間)

第3条 この建物の賃貸借(以下「本件賃貸借」という。)の期間は令和6年4月1日から令和11年3月31日までの5年間とする。

2 本件契約は、前項に規定する本件賃貸借の期間満了により終了し、更新しないものとする。

3 甲は、第1項に規定する本件賃貸借の期間満了の日の1年前から6月前までの間に、乙に対して、本件賃貸借の期間満了により本件契約が終了する旨を書面によって通知するものとする。

(物件の引渡し)

第4条 甲は、この建物を、前条第1項に定める期間の初日に、現状のまま乙に引き渡したものとす。ただし、当該日において、乙が第5条に定める敷金の納付を遅滞している場合には、敷金の納付が完了したことを甲が確認した日に引き渡すものとする。

(敷金の納付)

第5条 乙は、敷金として金 円を、甲の指定する期日(賃貸借期間の開始前)までにその発行する納付書により、その指定する場所において納付しなければならない。

2 第8条に定める賃料の改定により、賃料が増額改定された場合には、改定後の賃料を基に、前項の敷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敷金とし、その金額に対し、既納の敷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付書により、その指定する場所において納付しなければならない。

(敷金の返還)

第6条 甲は、本件賃貸借の期間満了によりこの契約が終了したとき又は第20条の規定によりこの契約が解除されたときは、乙による第21条に基づく原状回復及びこの建物の明渡しの完了を

確認後、敷金を乙に返還する。

2 甲は、前項の規定により敷金を返還する場合において、乙が甲に対して次の債務を有するときは、甲は敷金を当該債務の弁済に充当し、返還すべき敷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。

(1) この契約から生じる乙の甲に対する未払賃料等の債務

(2) 第22条第2項に規定する遅延違約金

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敷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 敷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敷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。

(賃料の支払い)

第7条 乙は、この建物の賃料として年額金 円（うち取引に係る消費税及び地方消費税相当額金 円）を毎年度次に定めるところに従って、甲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支払わなければならない。

| 区 分 | 支 払 金 額 | 支 払 期 限 |
|---------------|---------|----------|
| 4 月 ～ 6 月 分 | 円 | 5 月 末 日 |
| 7 月 ～ 9 月 分 | 円 | 8 月 末 日 |
| 10 月 ～ 12 月 分 | 円 | 11 月 末 日 |
| 1 月 ～ 3 月 分 | 円 | 2 月 末 日 |

2 前項のほか、乙はユース・ホステル事業を運営することにより生ずる収益の一定割合の額を収益見合賃料として、毎年度次の各号に定めるところに従って、甲の発行する納付書により、その指定する場所において支払わなければならない（本項の賃料には、取引に係る消費税額及び地方消費税額を含む。）。

(1) 乙が支払う収益見合賃料の額については、当該年度に係るユース・ホステルの運営により生ずる収入額から支出額を差し引いて算出した税引前収支差額に パーセントを乗じた額とする。

(2) 乙は、毎年度決算終了後、前号に係る報告書を甲に速やかに提出しなければならない。

(3) 前号に規定する収益見合賃料の支払期日は、翌年度6月30日とする。

3 乙は、甲が実施する工事等により、やむを得ず当該建物の使用に一時的に支障が生じたとしても、前2項に定める賃料の減額を甲に請求しないものとする。

4 前項において、一時的とは概ね7日以内をいい、これを超える場合においては、別途甲乙間で協議するものとする。

(賃料の改定)

第8条 甲は、前条第1項の賃料について、契約期間の初日からその満了日までの期間につき、3年ごとに次に掲げる方式により改定できるものとする。

改定賃料（円）＝A×B

なお、1円未満の端数がある場合、これを切り捨てる。

A（円）：従前賃料の金額

B (%) : $a \div b$ で算出される値

なお、小数点以下第2位までとする（小数点以下第3位がある場合、これを四捨五入する。）。

a : 賃料改定年の前年の年平均の総務省統計局発表の消費者物価指数（東京都区部・総合指数）

b : 従前の賃料決定時の前年の年平均の総務省統計局発表の消費者物価指数（東京都区部・総合指数）

2 前項の規定にかかわらず、前条第1項の賃料が土地又は建物価格の変動等により、又は近隣の建物の賃料に比較して不相当となったときは、甲は、適正な範囲内で将来に向かって、賃料を改定することができる。

（延滞金）

第9条 乙は、第7条の賃料をその支払期限までに支払わないときは、その翌日から支払いの日までの日数に応じ、当該賃料の金額につき年14.6パーセントの割合で計算した延滞金（100円未満の場合を除く。）を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日の割合とする。

（充当の順序）

第10条 乙が前条に定める延滞金を支払うべき場合において、現実に納付のあった金額が敷金、賃料及び延滞金の合計額に満たないときは、延滞金、賃料及び敷金の順序で充当する。

（転貸の禁止等）

第11条 乙は、次に掲げる事項を守らなければならない。ただし、あらかじめ書面による甲の承認を受けたときは、この限りでない。

（1）この建物を転貸し、又はこの建物の賃借権を譲渡しないこと。

（2）この建物の形状を変改しないこと。

（3）この建物を第2条の目的以外に使用しないこと。

（維持管理の区分）

第12条 甲はこの建物の所有者として、乙は同建物を甲から借り受け、ユース・ホテル事業を行う運営者として、維持管理に関して必要な負担を行うものとする。

2 甲は、次の各号に掲げる経費を負担し、その責任において業務を実施するものとする。

（1）この建物が入居する建築物（名称：セントラルプラザ）の共用部分にかかる修繕費

（2）建物の躯体工事及び建物の機能を維持するための設備工事のうち甲が必要と認めるもの

3 乙は、次の各号に掲げる経費を負担し、その責任において業務を実施するものとする。

（1）日常的な保守点検

（2）カーペットの取替え、天井の塗装、畳替え、壁紙・障子・ふすま替え等、建物の内装

（3）日常的な管理で必要となる消耗品や部品の交換

（4）前項第2号の規定にかかわらず、1基（1件）当たり30万円未満の補修修繕

（5）清掃等、この建物及び付属設備等の共用及び専有部分の維持管理の事務処理に必要な一切の費用

（6）その他前項において甲の負担とされているものを除く一切の維持管理

4 乙は、賃貸借の期間中に、乙の故意又は過失によりこの建物を損傷した場合は、自己の負担において、速やかに損傷前の状態に回復することとする。

(管理協定)

第 13 条 乙は、この建物の管理会社である株式会社セントラルプラザとの間において、施設の管理及び経費負担等について必要に応じ協定を締結することとする。

(管理規約の遵守)

第 14 条 乙は、運営に際し、本件建物について甲を含む区分所有者で定めている「セントラルプラザ管理規約」を誠実に遵守することとする。

(賃借人の義務)

第 15 条 乙は、この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 この建物を使用して乙が行う事業に伴う一切の責めは、乙が負う。

3 乙は、この建物を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）第 2 条第 1 項に規定する風俗営業、同条第 5 項に規定する性風俗関連特殊営業、同条第 11 項に規定する特定遊興飲食店営業その他これらに類する業の用に供してはならない。

4 乙は、この建物を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の事務所等その活動の拠点となる施設の用に供してはならない。

5 乙は、この建物を危険薬物（東京都薬物の濫用防止に関する条例（平成 17 年東京都条例第 67 号。以下「薬物濫用防止条例」という。）第 2 条第 1 号から第 6 号までに規定する薬物、同条第 7 号に規定する薬物（薬物濫用防止条例第 12 条第 1 項に規定する知事指定薬物（以下「知事指定薬物」という。）を除く。）のうち東京都安全安心まちづくり条例（平成 15 年東京都条例第 114 号）第 28 条第 1 項の規定により地域の安全安心を脅かすものとして知事が定めるもの及び知事指定薬物をいう。）の販売等（製造、栽培、販売、授与、使用若しくは広告すること、又は販売、授与、使用若しくは広告の目的で所持すること（法令若しくは条例の規定による場合又は学術研究、試験検査、犯罪鑑識、疾病の治療、工業用の用途その他の正当な理由がある場合を除く。）をいう。）又は特殊詐欺（詐欺（刑法（明治 40 年法律第 45 号）第 246 条の罪をいう。）又は電子計算機使用詐欺（刑法第 246 条の 2 の罪をいう。）のうち、面識のない不特定の者を電話その他の通信手段を用いて対面することなく欺き、不正に調達した架空又は他人名義の預貯金口座への振り込みその他の方法により、当該者に財物を交付させ、又は財産上不法の利益を得、若しくは他人にこれを得させるものをいう。）の用に供してはならない。

6 甲がこの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。

7 乙は、この建物の使用にあたっては、近隣との調和のとれた利用を行うとともに、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。

(有益費等の請求権の放棄)

第 16 条 乙は、この建物に対して支出した必要費、有益費その他一切の費用について、これを甲に請求しないものとする。

(住所等の変更の届出)

第 17 条 乙は、その住所又は氏名（法人の場合にあっては、名称）に変更があったときは、速やかに甲に届け出なければならない。

(調査協力義務)

第 18 条 甲は、この建物について、随時、その使用状況を実地に調査することができる。この場

合において、乙は、これに協力しなければならない。

(違約金)

- 第 19 条 乙は、次条（第 3 項の場合を除く。）の規定により、契約を解除された場合においては、甲に対し、第 7 条第 1 項の年額賃料に相当する額の違約金を支払わなければならない。
- 2 乙は、第 11 条又は第 15 条に定める義務に違反したときは、甲に対し、第 7 条第 1 項の年額賃料の 3 倍に相当する額の違約金を支払わなければならない。
- 3 乙は、正当な理由なく前条に定める義務に違反して実地調査に協力しなかったときは、甲に対し、第 7 条第 1 項の年額賃料に相当する額の違約金を支払わなければならない。
- 4 前 3 項の違約金は、損害賠償額の予定又はその一部と解釈しない。

(契約の解除)

- 第 20 条 甲は、乙が次の各号の一に該当した場合は、催告をしないで、この契約を解除することができる。
- (1) 第 5 条の敷金をその指定期日までに納付しないとき。
- (2) 支払期限後 3 月以上賃料の支払いを怠ったとき。
- (3) 第 11 条の規定に違反したとき。
- (4) 第 15 条第 4 項の規定に違反したとき。
- (5) 第 19 条第 2 項又は第 3 項の規定に違反したとき。
- (6) 令和 年 月 日付で甲乙間において締結した基本協定に反する行為を行ったとき。
- 2 甲は、前項に規定する場合を除くほか、乙がこの契約に定める義務を履行しないときは、催告の上、この契約を解除することができる。
- 3 甲は、賃貸借期間満了前であっても、この建物を公用又は公共用に供するため必要を生じたときは、地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 238 条の 5 第 4 項（第 238 条の 4 第 5 項において準用する場合を含む。）の規定に基づき、この契約を解除することができる。
- この場合において、契約の解除に伴うこの建物の原状回復及びこの建物の返還等については、甲乙協議の上定めるものとする。

(原状回復)

- 第 21 条 乙は、前条第 1 項又は第 2 項の規定により契約を解除された場合においては甲の指定する期日までに、本件賃貸借の期間が満了した場合には賃貸借期間の満了日までに、この建物を自己の責任と負担で、原状に回復して甲に返還しなければならない。ただし、甲がこの建物を原状に回復させることが適当でないと認めたときは、現状のまま返還することができる。
- 2 乙は、前項のただし書きの場合において、この建物が滅失又はき損しているときは、その損害賠償として契約解除時の時価により減損額に相当する金額を甲に支払わなければならない。また、乙の責めに帰すべき事由により甲に損害を与えている場合には、その損害に相当する金額を甲に支払わなければならない。

(損害賠償等)

- 第 22 条 甲は、乙がこの契約に定める義務を履行しないため損害を受けたときは、その損害の賠償を請求することができる。
- 2 乙は、第 20 条（第 3 項の場合を除く。）の規定によるこの契約の解除又は賃貸借期間の満了により、この建物を返還する場合において、前条第 1 項の規定に違反したときは、返還期日の翌日からこの建物が返還された日までの期間について、遅延違約金として 1 日当たりの賃料相

当額に当該日数を乗じて得た額の倍に相当する額を甲に支払わなければならない。

3 前項の1日当たりの賃料相当額は、第7条第1項に規定する賃料（年額）の額を365で除して得た金額（1円未満の端数は切り捨てる。）とする。

4 乙は、地方自治法第238条の5第4項（第238条の4第5項において準用する場合を含む。）の規定に基づき、この契約が解除された場合において、損失が生じたときは、同条第5項の規定に基づきその補償を請求することができる。

（公正証書の作成及び強制執行の認諾）

第23条 この契約については、公正証書を作成するものとし、乙は、遅滞に係る賃料及び第9条に定める延滞金その他この契約に基づく一切の金銭債務につき、甲が判決を得ることなく直ちに強制執行を行うことについて、異議がないことを認諾する。

（契約の費用）

第24条 次に掲げる費用は、乙の負担とする。

- （1）この契約の締結に要する費用
- （2）公正証書の作成に要する費用
- （3）その他この契約の履行に関して必要な費用

（基本協定の遵守）

第25条 甲及び乙は、令和 年 月 日付けで甲乙間において締結した基本協定書を遵守しなければならない。

（管轄裁判所）

第26条 この契約から生ずる一切の法律関係に基づく訴えについては、甲の事務所の所在地を管轄する地方裁判所をもって管轄裁判所とする。

（疑義の決定等）

第27条 この契約の各条項の解釈について疑義を生じたとき又はこの契約に定めのない事項については、甲乙協議の上定めるものとする。

（特約条項）

第28条 第15条第4項及び第5項の規定に関する特約条項については、別紙2に定めるところによる。

甲と乙とは、本書を2通作成し、それぞれ記名押印の上、その1通を保有する。

令和 年 月 日

甲 東京都新宿区西新宿二丁目8番1号
東京都
契約担当者 産業労働局長

乙

特約条項（定期建物賃貸借契約）

（暴力団等排除に係る契約解除）

- 第1条 甲は、乙が、東京都契約関係暴力団等対策措置要綱（昭和62年1月14日付61財経庶第922号。以下「要綱」という。）別表1号に該当するとして、要綱に基づく排除措置を受けた場合は、この契約を解除することができる。この場合においては、何ら催告を要しないものとする。
- 2 乙は、前項の規定によりこの契約を解除されたときは、甲に対し、定期建物賃貸借契約書第7条第1項の年額賃料の3倍に相当する額の違約金を支払わなければならない。
- 3 前項の違約金は、損害賠償額の予定又はその一部と解釈しない。
- 4 乙は、第1項の規定によりこの契約を解除されたときは、甲の受けた損害を賠償しなければならない。
- 5 甲は、第1項の規定によりこの契約を解除したことにより、乙に損害が生じても、その責めを負わないものとする。
- 6 定期建物賃貸借契約書第6条、第21条並びに第22条第2項及び第3項の規定は、第1項の規定による解除の場合に準用する。

（不当介入に関する通報報告）

- 第2条 乙は、契約の履行に当たって、暴力団等から不当介入を受けた場合は、遅滞なく甲への報告及び警視庁管轄警察署（以下「管轄警察署」という。）への通報（以下「通報報告」という。）並びに捜査上必要な協力をしなければならない。
- 2 前項の場合において、通報報告に当たっては、別に定める「不当介入通報・報告書」を2通作成し、1通を甲に、もう1通を管轄警察署にそれぞれ提出するものとする。ただし、緊急を要し、書面による通報報告ができないときは、その理由を告げて口頭により通報報告を行うことができる。なお、この場合には、後日、遅滞なく不当介入通報・報告書を甲及び管轄警察署に提出しなければならない。
- 3 甲は、乙が不当介入を受けたにもかかわらず、正当な理由がなく甲への報告又は管轄警察署への通報を怠ったと認められるときは、都の契約から排除する措置を講ずることができる。

（危険薬物及び特殊詐欺に係る契約解除）

- 第3条 甲は、乙によりこの建物が業として危険薬物の販売等の用に供されていることが判明したとき又は特殊詐欺の用に供されていることが判明したときは、この契約を解除することができる。
- 2 乙は、前項の規定によりこの契約を解除されたときは、甲の受けた損害を賠償しなければならない。
- 3 甲は、第1項の規定によりこの契約を解除したことによって、乙に損害が生じても、その責めを負わないものとする。