

(例)

定期建物賃貸借契約書

貸付人 横浜市（以下「甲」という。）と賃借人 ●●●●（以下「乙」という。）及び連帯保証人 ●●●●（以下「丙」という。）は、第3条に記載の貸付物件について、借地借家法（平成3年法律第90号。以下「法」という。）第38条第1項に規定する契約の更新のない定期建物賃貸借契約（以下「本契約」という。）及び連帯保証契約を次のとおり締結する。

(信義誠実等の義務)

第1条 甲、乙及び丙は、信義を重んじ、誠実に本契約を履行しなければならない。

2 乙は、貸付物件が公有財産であることを常に考慮し、適正に使用するように留意しなければならない。

(定期賃貸借)

第2条 甲は、本件建物を乙に賃貸し、乙はこれを賃借する。

2 乙は、法第38条第2項に従い、甲から事前に別紙により「定期建物賃貸借契約についての説明」の交付を受けたうえで、本契約の更新がなく、期間の満了により本件建物の賃貸借が終了する旨の説明を受けたことをここに確認する。

3 本契約は、法第38条第1項に定める定期建物賃貸借契約とし、契約の更新がなく、期間の満了により本契約は終了するものとする。

(貸付物件)

第3条 貸付物件は、次のとおりとする。

(1) 種別

建物 鉄筋コンクリート造地上3階建て 3階部分
貸付床面積 1,240.1㎡（別図「専用部分」）

(2) 所在

横浜市緑区霧が丘3丁目23番 （霧の里内）

(使用目的等)

第4条 乙は、貸付物件を事業計画書に記載の使用目的及び用途のとおり使用するものとする。

2 乙は、本件建物の使用にあたり、甲乙間で令和●年●月●日に締結した事業計画協定書を遵守しなければならない。

(貸付期間)

第5条 貸付期間は、令和9年4月1日から令和19年3月31日までとする。

2 本契約には、法第26条、第28条及び第29条第1項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、前項に定める賃貸借期間の満了時において、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、賃貸借期間の延長も行われぬものとする。

3 甲は、法第38条第4項の規定に従い、本契約期間満了日の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、期間の満了により賃貸借が終了する旨を書面によって通知するものとする。

- 4 甲は、前項に規定する通知をしなければ、賃貸借の終了を乙に主張することができず、乙は、本契約期間満了日後においても、本件建物を引き続き賃借することができる。ただし、甲が通知期間の経過後、乙に対し期間の満了により賃貸借が終了する旨の通知をした場合は、その通知の日から6か月を経過した日に賃貸借は終了する。

(貸付料)

第6条 貸付料は、令和●年●月●日までの期間については、月額金●●●●●●円(別途、消費税及び地方消費税)とする。

- 2 前項に定める期間が満了した後の期間に係る貸付料については、甲の定める貸付料算定基準に基づき算定するものとし、その据置期間は5年間とする。
- 3 前項に基づく貸付料は、甲から文書にて通知する。
- 4 第2項に定める貸付料据置期間が満了した後の貸付料の算定、貸付料据置期間及び通知については、前2項の規定を準用し、この貸付期間の満了まで同様とする。
- 5 乙は、第1項に定める貸付料のほか、別表の経費負担割合に基づき、貸付物件の管理に要する経費を負担する。
- 6 前条第4項本文に基づき、貸付期間が満了し、期間の更新を受ける場合の貸付料については、甲が適正な額を別に定める。
- 7 貸付料の支払に要する手数料その他の費用は、乙の負担とする。

(貸付料の納付)

第7条 乙は、前条に定める貸付料を甲の発行する納入通知書により甲の定める期日までに納付しなければならない。

(概算納付)

第8条 第6条に定める貸付料の据置期間が満了した後の貸付料が決定していない場合は、乙は、甲の通知に基づき従前の貸付料額をもって概算額とし、甲の発行する納入通知書により、甲の定める期日までに納付しなければならない。

- 2 甲が前項の規定に基づき貸付料の概算額を通知した場合において、決定した貸付料額が概算額を超えるときは、乙は、その不足する額を甲の発行する納入通知書により納付するものとし、また、概算額に満たないときは、甲はその超過額を次回以降の貸付料額から控除するものとする。

(貸付料の改定)

第9条 甲及び乙は、経済事情の変動等、法第32条第1項本文の規定に該当することとなった場合は、第6条の規定にかかわらず貸付料の増額または減額を行うことができる。

(貸付料の納付の遅延に伴う延滞金)

第10条 乙は、第6条に定める貸付料を甲の定める納付期限までに納付しない場合は、その期限の翌日から納付までの期間の日数に応じ、その納付すべき金額について年14.6%の割合を乗じて計算した金額を、延滞金として甲に支払わなければならない。

- 2 前項に定める延滞金の計算において、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。

- 3 前2項に定める延滞金の計算において、納付すべき金額に1,000円未満の端数がある場合はその端数を切り捨てるものとし、納付すべき金額が2,000円未満である場合はその全額を切り捨てる。
- 4 前3項により計算した延滞金の額に100円未満の端数がある場合にはその端数を切り捨てるものとし、延滞金の額が100円未満である場合にはその全額を切り捨てる。

(物件の引渡し)

第11条 甲は、第5条に定める貸付期間の初日に、第3条に定める貸付物件を乙に引き渡したものとす
る。

(契約不適合)

第12条 乙は、賃借する本件建物が、種類、面積、品質又は数量に関して契約の内容に適合しないこと
を理由として、既往の貸付料の減免、損害賠償及び修繕費等の請求をすることができないものとす
る。ただし、乙が消費者契約法（平成12年法律第61号）第2条第1項に規定する消費者で
ある場合にあっては、この限りではない。

(貸付物件の一部滅失)

第13条 甲は、貸付物件が乙の責めに帰することのできない事由により滅失又はき損した場合（当該物
件の滅失又はき損が火災によるもので、その原因が乙の故意又は重大な過失によらない場合を含
む。）には、第6条の貸付料から、滅失又はき損した部分にかかる貸付料相当分として甲が認める金
額を免除する。

- 2 乙は、その責めに帰する理由により貸付物件を滅失又はき損した場合において、甲が要求するとき
は、乙の負担において滅失又はき損前の原状に回復しなければならない。
- 3 乙は、貸付物件の全部又は一部が滅失又はき損した場合には、直ちにその状況を甲に通知しなけれ
ばならない。

(使用上の制限)

第14条 乙は、貸付物件を第4条に定める使用目的以外の用途に使用してはならない。

- 2 乙は、貸付物件上に存する自己所有の建物、その他工作物等について、増改築等によりその現状を
変更しようとする場合は、事前に増改築等をしようとする理由及び当該増改築等の計画を書面により
申請し、甲の承認を得なければならない。
- 3 前項に基づく甲の承認は、書面によるものとする。

(権利譲渡等の禁止)

第15条 乙は、甲の承認を得ないで貸付物件を第三者に転貸し、又は乙が建設した建物その他の工作物
に賃借権その他の使用若しくは収益を目的とする権利を設定してはならない。

- 2 乙は、甲の承認を得ないで貸付物件の賃借権を第三者に譲渡してはならない。
- 3 前2項に基づく甲の承認は、書面によるものとする。

(反社会的勢力の排除)

第16条 乙は、乙及び丙が、次の各号の事項に該当しないことを表明及び保証する。万一、次の各号に
反することが明らかになったときは、甲は何らの催告なしに本契約を解除することができるものとす
る。

- (1) 自らが、暴力団、暴力団関係企業、総会屋若しくはこれに準ずるもの又はその構成員（以下総称して「反社会的勢力」という。）ではないこと。
- (2) 自らの役員（業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれに準ずるものをいう。）が反社会的勢力ではないこと。
- (3) 反社会的勢力に自己の名義を利用させ、本契約を締結するものではないこと。
- (4) 自ら又は第三者を利用して、次の行為をしないこと。
 - ア 甲に対する脅迫的な言動または暴力を用いる行為
 - イ 偽計又は威力を用いて甲の業務を妨害し、又は信用を毀損する行為
 - ウ 反社会的勢力に対し、資金または利益を供与する等、その活動を支援する行為

(物件の保全義務等)

第17条 乙は、善良な管理者としての注意をもって、貸付物件の維持保全につとめなければならない。

- 2 乙は、貸付物件が天災その他の事由によって損壊し、第三者に損害を与えた場合は、その賠償の責めを負うものとし、甲が乙に代って賠償の責めを果たした場合は、乙に求償することができるものとする。
- 3 第1項の規定により支出する費用は、すべて乙の負担とし、甲に対しその償還等の請求をすることができない。

(修繕等の費用負担及び実施方法)

第18条 甲は、本物件及び甲所有の造作設備の保全及び修繕に必要な措置を自己の費用負担において行う。

- 2 前項にかかわらず、乙の故意又は過失により、本物件及び甲所有の造作設備に保全又は修繕の必要が生じた場合には、これに要する費用は乙の負担とする。この場合、修繕後の造作設備や修繕に伴い新たに設置された設備等につき、乙に、所有権が発生するものではない。
- 3 前2項による保全又は修繕の必要が生じた場合には、乙は、直ちにこの旨を甲に通知しなければならない。
- 4 本物件及び甲所有の造作設備の保全又は修繕のために甲が必要な措置を行う場合は、甲は予め、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、当該措置の実施を拒否することができない。
- 5 乙は、乙所有の造作設備の保全及び修繕に必要な措置を自己の費用負担において行う。
- 6 甲から乙に対し、乙所有の造作設備の保全又は修繕のための措置の実施につき要請があった場合には、乙は、乙の費用負担により速やかに必要な措置を実施しなければならない。ただし、乙に速やかに実施できない正当な理由がある場合には、甲乙協議の上、実施時期を決定する。

(実地調査等)

第19条 甲は、次の各号の一に該当する事由が生じた場合は、乙に対しその業務又は資産の状況に関して質問し、実地に調査し、又は参考となるべき資料その他の報告を求めることができる。この場合において、乙は調査等に協力しなければならない。

- (1) 貸付料の納付がないとき。
- (2) 第14条、第15条及び第17条第1項に定める義務に違反したとき。
- (3) その他甲が必要と認めるとき。

(契約保証金)

第20条 乙は、本契約に基づく乙の債務を担保するため、貸付料の6か月分相当額を甲に預託しなければならない。

- 2 前項の規定により乙が預託した保証金は、乙の甲に対する未払債務、第27条第1項に規定する損害賠償その他本契約に基づき乙が負担すべき一切の債務、及び第24条に規定する本契約終了時の原状回復を懈怠した際に要した費用等の甲の乙に対する債権一切を担保する。
- 3 乙は、甲に対して、本契約を締結する際に甲の発行する納入通知書により甲の指定する期日までに契約保証金を納入しなければならない。
- 4 契約保証金に対し利息を付さないものとする。
- 5 甲は、預託された契約保証金につき、本契約が終了し、乙が本件建物を甲に対して完全に明け渡した後、契約保証金に残額がある場合にはその残額を、遅滞なく乙に返還するものとする。
- 6 甲は、契約保証金を乙の甲に対する賃料支払債務その他の債務に不払いがあった場合に、乙に対し書面による通知を行ったうえで、当該債務に充当することができる。
- 7 前項により甲が契約保証金を乙の債務に充当した場合、甲は、乙に対し契約保証金の不足額の充当について文書で通知するものとし、乙は、甲から通知を受けた後、速やかに、甲の指定する方法により、契約保証金の不足額を甲に預託しなければならない。
- 8 乙は契約保証金返還債権をもって甲に対する債務に相殺その他の方法で充当することはできない。また、契約保証金返還請求権を第三者に譲渡し、又はこれに担保を設定してはならない。
- 9 甲は、賃料の改定により、既納の契約保証金の額が、改定後の賃料に基づき算定した額に比較して、不相当になったと認めるときは、その差額を納付させ、又は返還することができる。

(違約金)

第21条 乙は、第5条に定める貸付期間中に、次の各号に定める事由が生じた場合は、それぞれ当該各号に定める金額を違約金として、甲に支払わなければならない。

- (1) 第14条第2項又は第17条に定める義務に違反した場合
貸付物件の時価の3%に相当する額
- (2) 第4条、第14条第1項又は第15条に定める義務に違反した場合
貸付物件の時価の9%に相当する額

2 前項に定める違約金は違約罰であって、第27条に定める損害賠償額又はその一部と解釈しない。

(契約の解除)

第22条 甲は、次の各号に該当するときは、本契約の全部又は一部を解除することができる。

- (1) 本契約その他本契約に付帯して締結した契約及び協定書に定める義務に違反した場合
- (2) 第6条に規定する貸付料の支払いを、引き続き3か月以上怠ったとき。
- (3) 破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始、会社整理手続開始若しくは特別清算手続開始等の申立てがあったとき又は手形交換所による不渡処分を受けたとき。
- (4) 銀行取引停止処分、仮差押え、差押え、仮処分、強制執行、公売処分、租税滞納処分その他これに準ずる処分を受け、又は競売の申立てを受けたとき。
- (5) 公序良俗に反する行為又は反社会的行為を行ったとき（乙の代表者、役員又は実質的支配者が当該行為を行った場合を含む）
- (6) 著しく乙の信用を失墜させる事実があったとき。
- (7) 神奈川県警察本部長からの通知又は回答により、乙又は丙が次に掲げる者であることが判明し

たとき。

ア 横浜市暴力団排除条例（平成23年12月横浜市条例第51号）第2条第2号に規定する暴力団、同条第4号に規定する暴力団員等、同条第5号に規定する暴力団経営支配法人等又は同条例第7条に規定する暴力団員等と密接な関係を有すると認められる者

イ 神奈川県暴力団排除条例（平成22年神奈川県条例第75号）第23条第1項又は第2項に違反している事実がある者

(8) 甲は、第14条第2項の規定により現状変更を承認した場合において、貸付物件の規模が過大と認めるときの当該部分

(9) 事業計画協定書が解除されたとき。

(10) 前各号に準ずる事由により甲が本契約を継続しがたくなったとき。

(11) 前各号の他、乙が本契約の各条項の一に違反したとき。

2 前項により本契約が解除された場合、乙は賃借料の6か月分相当額を甲に支払うものとする。ただし、甲の乙に対する損害賠償の請求を妨げないものとする。

3 乙は、第1項各号に規定する理由により本契約を解除された場合に発生する損害について、甲に対して補償を請求することはできない。

4 甲は、本件建物・土地を公用又は公共の用に供するため必要が生じた場合は、地方自治法（昭和22年法律第67号）第238条の5第4項の規定に基づき、本契約を解除することができる。

5 乙は、前項の規定に基づき本契約が解除された場合において、損失が生じた場合は、地方自治法第238条の5第5項の規定に基づきその補償を甲に請求することができる。

(期間内解約等)

第23条 甲又は乙は、正当な事由（経済的に本事業の継続が困難な場合を含む）がある場合に限り、賃貸借期間中であっても、6か月の予告期間（本契約解約の申入れ日より解約希望日までの期間）をもって各相手方に対し書面による解約の申入れをすることができ、この場合、予告期間の満了と同時に本契約は終了する。

2 乙は、前項に規定する解約の申入れをした場合には、甲の書面による承認なくして解約の予告を撤回し、又は解約日を変更することはできない。

3 乙の都合による中途解約の場合には、乙は、賃借料の6か月分相当額を甲に支払うものとする。

(原状回復及び明渡し義務)

第24条 本契約が賃貸借期間満了、第22条（契約の解除）、第23条（期間内解約等）、又はその他の理由により終了したときは、乙は、第5条に定める貸付期間の満了日又は本契約が解除され、若しくは終了したときは甲の指定する期日までに、通常の使用に伴い生じた貸付物件の損耗及び経年変化を除き、貸付物件を原状に回復し、甲の立会い及び確認を得て返還しなければならない。

2 前項において、乙が遅滞なく原状回復の処置をとらなかつたときは、甲は、乙の費用負担において原状回復の処置をとることができるものとし、乙はこれに異議を申し立てない。

3 乙が、本件建物を甲に明け渡した後、本件建物・土地内に残置した物があるときは、乙はその所有権を放棄したものとみなし、甲は任意にこれを処分することができるものとする。ただし、これに係る一切の費用は乙の負担とする。

4 本契約の終了時に、本件建物に乙の故意・過失による毀損等がある場合、甲は乙に一切の損害の賠償を請求することができるものとする。

(貸付料の精算)

第25条 甲は、本契約が第22条(契約の解除)、第23条(期間内解約等)、又はその他の理由により終了した場合は、未経過期間にかかる貸付料を返還する。ただし、その額が1,000円未満の場合はこの限りでない。

(禁止行為)

第26条 乙は、次の各号の行為をしてはならない。

- (1) 火災等の原因となる危険行為その他近隣に迷惑を及ぼす行為をなすこと。
- (2) 本件建物内又は危険物、廃棄物、不衛生な物又はこれに類する物品を持ち込むこと。
- (3) 本件建物に損害を及ぼす行為をなすこと。
- (4) 本契約の規定に従う場合を除き、本件建物又はその造作・設備、並びに本件土地の原状・用途を変更すること。
- (5) 本件建物を第4条に規定する目的以外の目的で使用する事。
- (6) 管理規約等に違反する行為をすること。
- (7) 前各号のほか、本件物件内又は本件建物敷地内で第三者の迷惑となる行為をすること。
- (8) その他本契約において禁止された行為

(損害賠償等)

第27条 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場合は、その損害を賠償しなければならない。

2 乙は、第5条に定める貸付期間が満了したとき又は第21条の規定により本契約を解除され、若しくは解除した場合において、期限に本件建物を明け渡さない場合には、乙は甲に対し、明渡期限の翌日から明渡済みまで、第6条に定める貸付料の3倍相当額の損害賠償金を、甲に支払わなければならない。

3 乙は、本件建物・土地の使用に伴い、第三者に損害を与えた場合は、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場合は、甲は、乙に求償することができるものとする。ただし、その損害のうち、甲の責めに帰すべき事由により生じたものは、甲がその損害を賠償する。

4 前項のただし書きの場合において、甲乙の負担の割合が不明な場合は、両者の協議により、負担の割合を定める。

5 乙又は乙の代理人、使用人、請負人、転借人その他関係者が、故意又は過失により、甲又は第三者に損害を与えたときは、乙は、直ちにその旨を甲に書面にて報告しなければならない。

(通知義務)

第28条 乙は、次の各号のいずれかに該当する事由が生じたときは、甲に対し、直ちにその旨を書面により通知しなければならない。

- (1) 連絡先又は電話番号等を変更したとき。
- (2) 法人名、所在地、代表者又は定款を変更したとき。
- (3) 強制執行、競売又は民事再生の申立て(自己申立てを含む。)を受けたとき。
- (4) 破産の申立て、会社更生手続開始の申立て若しくは整理の申立てを受け、又は自ら申立てをしたとき。
- (5) 解散したとき。

(6) その他、本契約の継続に支障があると認めるとき。

- 2 本件建物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。
- 3 乙は、防火責任者を指定するものとし、防火責任者の指定及び変更をしたときには、乙は、速やかにこの旨を甲に通知しなければならない。

(造作買取請求権等)

第29条 乙は、本物件の明渡しに際し、その事由及び名目の如何を問わず、本物件及び造作設備について支出した諸費用の償還請求又は移転料、立退料、権利金等一切の金銭請求をすることはできず、本物件内に乙の費用をもって設置した造作設備の買取りを甲に請求することはできない。

(有益費等の放棄)

第30条 乙は、第5条に定める貸付期間が満了したとき又は第22条の規定により本契約を解除され、若しくは解除した場合において、貸付物件を返還するときは、乙が支出した必要費及び有益費等が現存している場合であっても、甲に対しその償還等の請求をすることができない。

(契約の費用)

第31条 本契約の締結及び履行に関して必要な一切の費用は、すべて乙の負担とする。

(連帯保証人)

第32条 丙は、乙が本契約により甲に対して負担する一切の債務につき、乙と連帯して履行の責めを負うものとする。

- 2 前項の丙の負担は、貸付料の6月分相当額を限度とする。
- 3 丙が負担する債務の元本は、民法第465条の4に規定する事由が生じたときに、確定するものとする。
- 4 丙の請求があったときには、甲は、丙に対し、遅滞なく、賃料の支払状況等、乙のすべての債務の額等に関する情報を提供しなければならない。
- 5 乙は、丙が民法(明治29年法律第89号)第450条第1項に定める資格を欠いた場合は、遅滞なく新たに連帯保証人を立てなければならない。

(疑義の決定)

第33条 本契約に関し疑義があるとき、又は本契約に定めのない事項については、甲乙丙協議して定めるものとする。

(準拠法・裁判管轄)

第34条 本契約は、日本法に準拠し、日本法に従って解釈されるものとする。

- 2 本契約に関する訴訟の提起等は、甲の所在地を管轄する裁判所に行うものとする。

(言語)

第35条 本契約の正文は日本語とする。

本契約の締結を証するため、本契約書3通を作成し、それぞれに甲乙丙記名押印して甲乙丙各自その

1通を保有する。

令和 年 月 日

貸付人(甲) 横浜市中区港町1丁目1番地
横浜市
契約事務受任者

借受人(乙)

連帯保証人(丙)

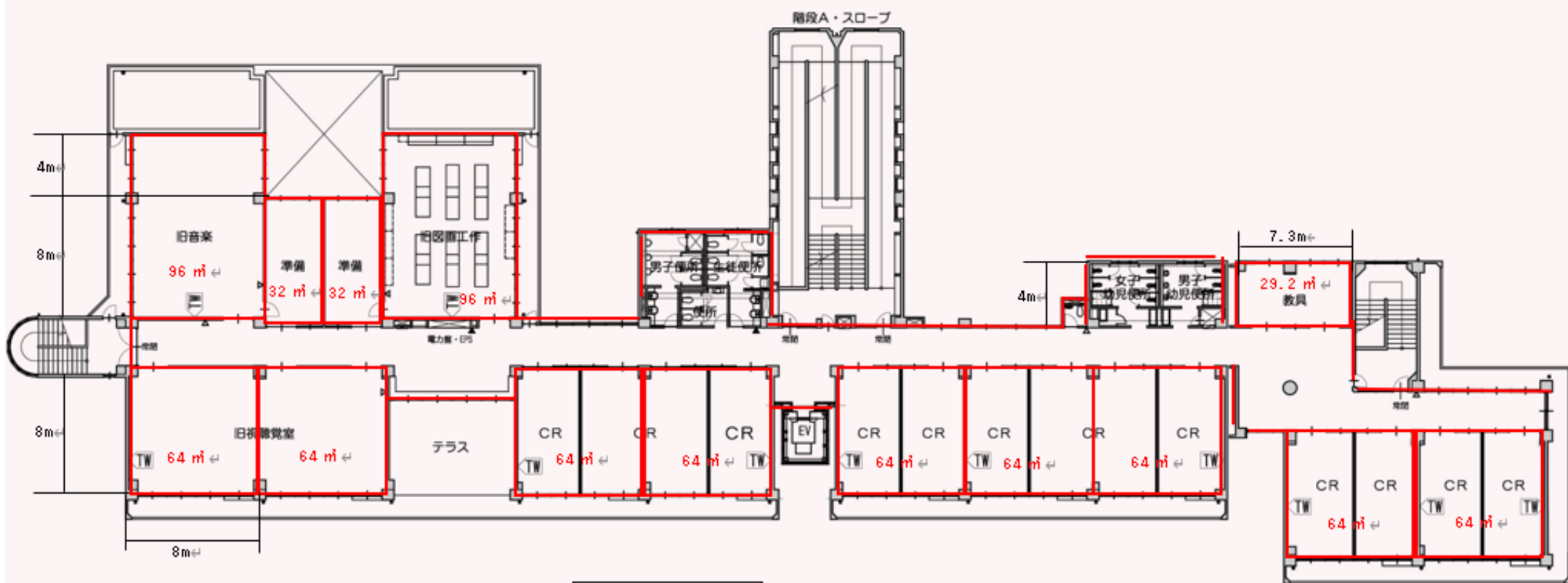
別表 光熱水費及び保守管理委託等に関する経費負担割合

項目		経費負担割合 (%)					
		ケアプラザ	コミュニテイハウス	3階運営事業者	防犯防災活動センター	スポーツ広場	
ケアプラザ	共用部光熱水費	電気 (屋内)	50.9	20.8	28.3	-	-
		水道 (屋内)	70.9	29.1	-	-	-
		ガス (屋内)	70.9	29.1	-	-	-
		電気 (屋外)	35.9	14.7	31.2	-	18.2
		水道 (屋外)	35.9	14.7	31.2	-	18.2
コミュニテイハ	清掃等業務委託	共用部清掃	50.9	20.8	28.3	-	-
		空気環境測定	40.4	16.6	35.2	7.8	-
		害虫駆除	40.4	16.6	35.2	7.8	-
		植栽剪定・草刈	35.9	14.7	31.2	-	18.2
ケアプラザ	電気・機械設備等保守管理委託	設備総合巡視点検	40.4	16.6	35.2	7.8	-
		受変電設備点検	33.6	13.7	29.2	6.5	17.0
		非常用発電設備点検	33.6	13.7	29.2	6.5	17.0
		ガスヒートポンプ点検	70.9	29.1	-	-	-
		消防設備点検	33.6	13.7	29.2	6.5	17.0
		エレベーター点検	43.9	18.0	38.1	-	-
		自動ドア点検	43.9	18.0	38.1	-	-
		機械警備	43.9	18.0	38.1	-	-

※ 経費負担割合の算出根拠は、専用利用床面積比率に基づき算定による。

※ 上記の負担割合は、共用部分において発生する経費について適用する。専用部分においては、各施設の負担となる。

■別図 専用部分



対象専用部分