

定期建物賃貸借契約書（案）

甲（賃貸人） 株式会社こうべ未来都市機構

乙（賃借人） ○○○○○○○○○○○

定期建物賃貸借契約書（案）

株式会社こうべ未来都市機構（以下「甲」という。）と〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇（以下「乙」という。）とは、末尾記載物件目録の建物（以下「本件建物」という。）の賃貸借に関し、借地借家法第38条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。

（基本理念）

第1条 甲及び乙は、互いに協調精神のもと不断の努力により、利用者第一主義を原則として本件建物の魅力を発揮せしめ、各賃借人との繁栄を期するものとする。

（定期賃貸借物件）

第2条 甲が乙に対して賃貸する部分（以下「賃貸借物件」という。）は、本件建物の2階部分の〇〇〇.〇〇㎡とし、別添図面中赤線で囲んだ部分とする。なお、契約面積は壁芯で計算し、室内の柱面積を含んだものとする。

2 乙は、賃貸借物件が神戸市交通局の所有に属するものであり、本契約が転貸借契約であることを了解するものとする。

3 乙は、契約期間内において賃貸借物件に係る神戸市交通局と甲との賃貸借契約が終了した場合、本契約に基づく甲の地位が神戸市交通局に承継されることを了解するものとする。

（用途指定）

第3条 乙は前条の賃貸借物件を、次の各号に定めた用途に使用するものとする。

(1) 商 号：〇〇〇〇〇〇〇〇〇

(2) 用 途：〇〇〇〇〇〇〇〇〇

2 乙は、前項に定める事項について変更しようとする場合は、文書による甲の承認を得た後でなければ変更してはならない。

（賃貸借期間）

第4条 賃貸借期間は、令和6年3月 日から令和16年3月31日までとする。

2 本契約は、借地借家法第38条第1項に定める定期建物賃貸借契約であり、前項に規定する期間の満了により確定的に終了し、更新はないことを相互に確認する。

3 甲は、第1項に規定する期間満了の1年前から6か月前までの間に乙に対し、期間の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。

4 乙は、前項に規定する通知期間内に前項に規定する通知が到達しない場合には、本契約の期間満了後においても賃貸借物件を引き続き賃貸借期間中と同一条件で賃借することができる。ただし、通知期間経過後、甲が期間の満了により本契約が終了する旨の通知をした場合は、乙に同通知が到達した日の翌日から6か月を経過した日を以って本契約は終了する。

（賃貸借期間内の解約）

第5条 賃貸借期間内において、乙は、6か月の期間をおいて文書で予告することにより、本契約の解約を申し入れることができる。ただし、乙は、前記の予告に代えて6か月分の賃料・共益費を甲に支払うことにより即時に解約することができるものとする。

2 賃貸借期間内において、甲は、神戸市交通局において公用又は公共の用に供するために本件建物の使用を必要とする事情があるなどの正当な事由がある場合、1年間の期間をおいて文書で予告することにより、本契約の解約を申し入れることができる。

（賃料）

第6条 賃料は、月額金〇〇〇〇〇〇円（税別）とする。

- 2 乙は、賃料の支払時に所定の消費税を併せて支払うものとする。
- 3 乙の賃料支払義務は、乙の賃貸借期間の開始日から発生し、本契約の終了日まで継続するものとする。
- 4 乙は、甲に対して毎月25日（当日が金融機関の休業日にあたる場合は、その前営業日）までに翌月分の賃料を甲の指定する金融機関の口座へ振り込み支払うものとする。なお、振込に係る手数料は乙の負担とする。
- 5 賃貸借期間の開始日又は終了日が暦月の途中に存する場合、当該日の属する月の賃料は、1か月を30日とした日割り計算によるものとする。

(賃料等の改定)

- 第7条 前条に規定する賃料及び第8条に規定する敷金（以下「賃料等」という。）について、一般物価、土地建物の価格、付近の土地建物の賃貸価格、公租公課の変動、その他経済事情に急激な変動が生じ、賃料等が著しく不相当になった場合は、甲、乙協議のうえ改定できるものとする。ただし、賃料を改定すべき時から3か月を経過しても協議が整わない場合は、借地借家法第32条に従って、賃料増減額請求ができるものとする。
- 2 前項の規定により賃料等の改定を行う場合は、甲は改定を予定する6か月前に文書により、乙にその旨を通知するものとする。

(敷金)

- 第8条 乙が甲に納入する敷金総額は、金〇〇〇〇〇〇〇円とする（月額賃料の12か月分）。ただし、前条第1項に規定する賃料改定により賃料が増額された場合は、増額分の12か月相当額を追加納入するものとする。
- 2 乙は、前項本文に規定する敷金を令和6年 月 日までに甲の指定する金融機関の口座へ振り込み入金するものとし、前項但書により乙が敷金を追加納入する場合は、甲の指定する期日までに同様の方法で入金するものとする。
 - 3 敷金は、預かり期間中無利息とする。

(債務への充当)

- 第9条 乙が甲に対して賃料又は第11条に規定する費用その他の支払いを遅滞し、若しくは損害賠償その他本契約に基づく債務の履行を遅滞した場合、甲は、任意に前条の敷金をもって、その弁済に充当することができるものとする。この場合、乙は10日以内に敷金の不足額を補填しなければならない。
- 2 前項に規定する期日までに敷金の不足額が補填されない場合、乙は甲に対して、その期日の翌日から支払いをした日までの間、不足額に対し、年14.6%の割合による遅延損害金を支払わなければならない。
 - 3 賃貸借期間中、乙は甲に対して、敷金をもって賃料その他本契約に基づく乙の債務の弁済にあてることを要求することができないものとする。

(敷金の返還)

- 第10条 敷金は、乙が第29条に基づき賃貸借物件を原状に回復し、明渡しその他の義務を完全に履行したことを甲が確認した後、甲から乙に返還するものとする。

(共益費)

- 第11条 乙は、次に掲げる費用に充てるため、共益費として月額金〇〇〇〇〇〇円(税別)を甲に支払うものとする。乙は、共益費の支払時に所定の消費税を併せて支払うものとする。
- (1) 清掃費及び塵芥処理費（共用部分に係るものに限る）
 - (2) 保安警備費
 - (3) 光熱水費（共用部分に係るものに限る）

(4) 電気設備・昇降機の保守管理費

(5) 防災施設・消防設備（乙が設置したものを除く）の保守管理費

(6) 給排水設備、その他共同設備の保守管理費

(7) その他前各号に定めるほか共同管理に要する経費

2 上記の共益費とは別に空調点検費として月額金〇〇〇〇円（税別）を支払うものとする。

3 共益費及び空調点検費の支払義務、支払期日及び日割り計算については、第6条の規定を準用する。

4 甲は、賃貸借期間中であっても、物価、公共料金その他経済事情の変動等により共益費が不相当と認められるに至った場合は、甲、乙協議のうえ共益費を改定できるものとする。

5 第1項の共益費は清算を要しないものとする。

(個別費用等)

第12条 乙は、賃貸借物件内において使用する電気代、水道代については、甲の計算により、甲の指定する日までに甲に支払うものとする。ただし、電話その他乙の都合により設置したものの発生した費用は、乙が直接各々の企業者に支払うものとする。

2 乙が直接企業者に支払うものを除く前項に規定する費用の支払義務及び日割り計算については、第6条の規定を準用する。

3 本条及び前条に掲げたもの以外の設備の新設等に関する費用の分担については、甲乙協議して定めるものとする。

(遅延利息)

第13条 乙は、賃料・共益費・個別費用等の全部又は一部の支払いを遅延したときは、その支払いを遅延した額について、その遅延した期間に応じ年14.6%の割合により算出した遅延利息を甲に支払わなければならない。

2 乙が遅延利息を支払うべき場合において、納付した金額が、遅延金及び遅延利息の合計額に満たないときは、甲は、遅延利息・個別費用等・共益費・賃料の順に充当する。

(監督・統制事項及び管理規則等)

第14条 乙は、監督官庁の指示・命令に基づく監督及び統制に従うものとする。

2 前項のほか、乙は、甲が別に定める管理規則等を遵守しなければならない。

3 乙は、営業を行うにあたり、休業日及び営業時間等について甲乙協議して定めた事項を遵守するものとする。

(模様替え等)

第15条 乙が賃貸借物件の模様替え又は諸造作、設備の新設、付加、除却若しくは変更（以下「模様替え等工事」という。）を行おうとする場合、乙は、書面による甲の承認を得た上で施工しなければならない。

2 模様替え等工事に要する費用は、乙の負担とする。

3 模様替え等工事の内容は、本件建物内の調和、品位、美観等に加え、消防法、建築基準法、その他関係法規及び行政指導、並びに前条の管理規則等に基づき決定しなければならない。

4 乙が模様替え等工事を無断で施工した場合、又は甲の承認した設計図書と異なる模様替え等工事をした場合、甲は、これを変更、中止又は撤去させることができるものとする。

5 乙の行う模様替え等工事により、甲又は第三者に対し損害を与えた場合は、乙は、それによって生じた一切の損害について、賠償の責を負わなければならない。

(立入検査権)

第16条 甲及び甲の指定する者は、本件建物の保全、衛生、防犯、防災、救護、その他管理上必要がある場合、又は乙の営業状況の検査その他必要がある場合は、賃貸借物件内に立入り、検査し、適宜の措置を乙に対し求め、又は自らこれを行うことができるものとする。

ただし、立入検査をする場合は、緊急時を除き、乙の営業に支障が生じない時間帯及び態様にて行うものとする。

2 前項に規定する場合において、乙は、正当な理由なくこれを拒んではならない。

(営業報告義務)

第17条 甲は、乙に対し、賃貸借物件内で行う営業の状況及び売上金額に関して報告を求めることができるものとする。この場合、乙は、誠意をもって事実を正確に報告しなければならない。

2 甲は、前項によって知り得た事実について、厳に秘密を守らなければならない。

(届出義務)

第18条 乙は、次の各号の一に該当する事実が発生した場合は、甲に対し遅滞なくその旨を書面により届け出なければならない。

- (1) 定款を変更したとき。
- (2) 会社の組織を変更したとき。
- (3) 代表者又は商号を変更したとき。
- (4) 資本構成に重大な変更が生じたとき。
- (5) 住所又は印鑑を変更したとき。
- (6) 店長、支配人その他名称の如何を問わず、賃貸借物件の管理者の変更があったとき。
- (7) その他営業に関して重大な変更があったとき。

(禁止事項)

第19条 乙は、次の各号の一に該当する行為を行ってはならない。

- (1) 賃貸借物件を第3条に規定する用途以外に使用すること。
- (2) 本件建物内全体の秩序を乱す行為を行うこと。
- (3) 本契約において生じる権利、又は義務を第三者に譲渡、転貸、又は担保に供すること。
- (4) 賃貸借物件を名義の如何を問わず、第三者に使用させること。
- (5) 賃貸借物件において、宿直その他名目の如何を問わず宿泊すること。
- (6) 賃貸借物件を含む本件建物内の維持保全を害すること。
- (7) 危険物その他公衆に危害を及ぼし、又は嫌悪を感じさせる恐れのある物品等を搬入すること。
- (8) 賃貸借物件の内外において、甲が許可したもの以外の看板等広告物を掲出すること。
- (9) 神戸市屋外広告物条例その他乙が営業に当たって遵守すべき法令に違反し、又は行政の指導に従わないこと。
- (10) 契約区画以外の場所で商品の陳列等営業を行うこと。
- (11) その他管理規則等が禁止する行為、又は義務違反に該当する行為を行うこと。

(賃貸借物件及び共用部分の管理)

第20条 乙は、賃貸借物件及び共用部分を、善良な管理者の注意をもって使用しなければならない。

2 賃貸借物件内の乙の所有に係る財産並びに乙の必要により行う甲の所有に係る財産の修繕に関する費用は、乙の負担とする。

3 乙の修繕工事の施工に係る諸手続きは、第14条の規定を準用する。

4 賃貸借物件及び共用部分に修繕を要し、又は災害防止上必要とする措置をとるべき箇所が生じた場合は、乙は、速やかに甲に通知しなければならない。

(賃貸借物件等の毀損)

第21条 乙は、乙又はその使用人等が賃貸借物件及び共用部分その他の物件を故意又は過失により毀損した場合は、速やかに甲に報告し、甲の指定する期間内に修繕しなければならない。この場合において、甲は合理的な期間を指定するものとする。

2 乙が甲の指定する期間内に修繕しない場合は、甲は、乙に代わってこれを修繕するものとし、乙は、修繕に要する費用を速やかに甲に支払わなければならない。

3 前項に規定する場合、別に甲に損害を生じせしめた場合は、乙は、その賠償の責を負わなければならない。

(賃貸借物件の滅失)

第22条 天災、火災、その他甲乙双方の責に帰することのできない事故等により、賃貸借物件の大部分が滅失又は毀損し、相当期間使用できないことが明らかな場合、本契約は当然に終了するものとする。

(免責事項)

第23条 甲は、天災地変又は火災、盗難及び電気、水道、その他の諸設備、建物等の故障その他の事故による乙の損害に関し、甲の故意又は過失によらないものについては、一切その責を負わないものとする。

2 甲が行う本件建物の修繕、改造及び設備の点検に起因する諸サービスの不足及び共用部分又は賃貸借物件の一時使用停止、若しくは使用上の制約に関して、甲は、一切その責を負わないものとする。

(損害賠償)

第24条 乙又は乙の代理人、使用人、請負人及び顧客が故意又は過失により火災その他の事故を起こし、甲又は第三者に損害を与えた場合、乙は、甲又は第三者に対し、その一切の損害について賠償の責を負うものとする。

2 前項に規定する事故が生じた場合、乙は甲に対し、速やかにその旨を通知しなければならない。

(損害保険)

第25条 乙は、賃貸借期間中、火災、盗難その他の事故による損害を補填するため、乙が所有する賃貸借物件内の附帯設備、内装設備を対象として、資産相当額の損害保険契約及び借家人賠償保険契約を締結しなければならない。

2 前項の定めにかかわらず、乙が損害保険契約の締結を怠った場合、甲は、一切その責めを負わないものとする。

(営業上の責任)

第26条 乙又は乙の使用人等の責に帰すべき事由により、営業上第三者に損害又は迷惑を与えた場合には、一切を乙の責任において解決するものとする。

2 前項の定めにかかわらず、甲が第三者に対して、乙が負担すべき損害賠償を行った場合、乙は、その全額を直ちに甲に対して支払わなければならない。

(違約金)

第27条 本契約の締結後、賃貸借期間の開始日までに乙がその都合により解約を申入れた場合、又は、乙の責に帰すべき事由により本契約が解除された場合、乙は、甲に対して、敷金総額の

30%相当額を違約金として支払わなければならない。この場合、甲に損害のあるときは、甲がその損害の賠償を乙に対して別途請求することを妨げないものとする。

(契約の解除)

第28条 乙が次の各号の一に該当する場合は、甲は、乙に対し、何らの催告を要せず直ちに本契約を解除することができるものとする。この場合、乙は、甲に対して、異議を申し立て、又は損害賠償を請求することができないものとする。

- (1) 賃料、共益費等その他の支払いを3か月以上滞納したとき。
- (2) 敷金を甲の指定する期間内に納入しなかったとき。
- (3) 甲の指定した期日までに営業を開始しないとき、又は甲の承認なくして休業したとき。
- (4) 第13条に規定する監督・統制事項及び管理規則等に違反したとき。
- (5) 第14条第4項に規定する甲の中止又は撤去命令に従わないとき。
- (6) 甲が第17条の規定に基づく届出内容を不相当と認めたとき。
- (7) 第18条に規定する禁止事項に掲げる行為を行ったとき。
- (8) 乙又は乙の使用人が本契約に基づく義務の履行を怠ったとき。
- (9) 乙又は乙の使用人が、甲の信用を失墜せしめ、本件建物内全体の秩序を害する等の不信行為を行ったとき。
- (10) 乙が支払停止の状態に陥り、又は乙に対して、破産、会社更生、若しくは民事再生の手続きの申し立てがあったとき。
- (11) 乙に対し、第三者から、財産の差押、仮差押、仮処分、又は競売の申し立てがあったとき。
- (12) 乙において役員、株式その他重要な変更があり、実質的に当初の契約者との同一性が失われ、又は契約を継続することが不相当と甲が認めたとき。
- (13) 乙の代表者が法令違反に処せられたとき。
- (14) 乙の代表者が懲役又は禁固の刑に処せられたとき。
- (15) 乙の代表者が破産、成年被後見人、被保佐人、又は被補助人の審判の開始を受けたとき。
- (16) 乙が営業につき主務官庁から営業許可の取消処分を受けたとき。
- (17) 乙が廃業し、解散、若しくは合併されたとき。
- (18) その他営業意欲、又は協調精神に欠け、本件建物内で営業する者として不相当と甲が認めたとき。

(公租公課の負担)

第29条 乙が賃貸借物件内に設置した造作その他の設備（以下「造作等」という。）及び乙所有の物件に課される公租公課は、乙の負担とする。

(原状回復義務)

第30条 本契約が期間満了、解約、解除等により終了した場合には、乙は、次の各号によって速やかに賃貸借物件を明け渡さなければならない。

- (1) 乙は、甲の指定する期日までに、造作等乙所有の物件を撤去し、賃貸借物件を原状回復しなければならない。
- (2) 乙が前号に規定する期日までに原状回復の処置をとらなかった場合、甲は、乙の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ることはできないものとする。
- (3) 乙は、乙の費用で附加した造作等のうち原状に回復することが困難と認められるものについて、甲の承認を得た場合は、明け渡しと同時にそのすべてを無償で甲の所有に帰属させることができるものとし、甲は、これを任意に処分することができるものとする。
- (4) 甲の承認により乙が残置した造作物及び乙所有の物件については、乙が甲に対して無償譲渡したものとみなし、甲はこれを任意に処分することができるものとする。

(5) 乙は、賃貸借物件の明け渡しに際して、名目の如何を問わず、賃貸借物件について支出した費用の償還、移転料、立退き料及び補償費等これに類する要求は、甲に対して一切行わないものとする。

(6) 第1号に規定する期日までに、乙が賃貸借物件を明け渡さない場合、乙は、甲が指定した期日の翌日から明け渡し完了までの間、賃料及び共益費等相当額を甲に支払い、かつ、明け渡し遅延により甲が損害を被った場合は、その損害を甲に賠償しなければならない。

(確認事項)

第31条 乙は前入居者より引き継いだ内装、什器備品等を自己の所有物として責任をもって管理し、その原状回復義務を負い、この契約が終了したときは第29条の定めに従って取去しなければならない。甲は当該内装等の瑕疵等について一切責任を負わない。

(解約金)

第32条 賃貸借期間内において、乙が第5条に基づく解約を行った場合、又は、乙の責に帰すべき事由で本契約が解除された場合、乙は、甲に対して以下に掲げる金額を解約金として支払わなければならない。この場合、乙は、乙の所有する造作等について、乙の負担により原状回復をしなければならない。また、甲に損害がある場合は、その損害の賠償を乙に対して別途請求することを妨げないものとする。

賃貸借契約の開始日から令和9年3月31日まで	敷金総額の30%
令和9年4月1日から令和10年3月31日まで	敷金総額の20%
令和10年4月1日から令和11年3月31日まで	敷金総額の10%

(有益費等の償還請求権の放棄)

第33条 乙は、本契約の終了により賃貸借物件を甲に返還するに際しては、乙が賃貸借物件に投じた有益費及び必要費等の償還請求を一切できないものとする。

(金銭の支払い)

第34条 本契約による乙の甲に対する金銭の支払いは、甲が別途指定する場合を除き、乙が甲の指定する金融機関の口座に振り込むことにより行うものとする。なお、振込に係る手数料は乙の負担とする。

(反社会的勢力の排除)

第35条 甲及び乙は自らが、現在、暴力団、暴力団員、暴力団員でなくなった時から5年を経過しない者、暴力団準構成員、暴力団関係企業、総会屋等、社会運動等標ぼうゴロ又は特殊知能暴力集団等、その他これらに準ずる者（以下これらを「暴力団員等」という。）に該当しないこと、及び次の各号のいずれにも該当しないことを表明し、かつ将来にわたっても該当しないことを確約する。

- (1) 暴力団員等が経営を支配していると認められる関係を有すること
- (2) 暴力団員等が経営に実質的に関与していると認められる関係を有すること
- (3) 自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的をもってするなど、不当に暴力団員等を利用していると認められる関係を有すること
- (4) 暴力団員等に対して便宜を供与するなどの関与をしていると認められる関係を有すること
- (5) 役員又は経営に実質的に関与している者が暴力団員等と社会的に非難されるべき関係を有すること

2 甲及び乙は、自ら又は第三者を利用して次の各号に該当する行為を行わないことを確約する。

- (1) 暴力的な要求行為
- (2) 法的な責任を超えた不当な要求行為

- (3) 取引に関して、脅迫的な言動をし、又は暴力を用いる行為
- (4) 風説を流布し、偽計を用い又は威力を用いて相手方の信用を毀損し、又は相手方の業務を妨害する行為
- (5) その他前各号に準ずる行為
- 3 甲及び乙は、相手方が暴力団員等若しくは第1項各号のいずれかに該当し、若しくは第2項各号のいずれかに該当する行為をし、又は第1項の規定にもとづく表明・確約に関して虚偽の申告をしたことが判明し、相手方との取引を継続することが不適切である場合には、何ら催告をしないで直ちに本契約を解除することができるものとする。なお、本契約の解除に伴い相手方に費用が発生し、もしくは損害が生じた場合であっても、他の規定にかかわらず相手方は甲または乙に対し当該費用及び損害の請求を行わないものとする。
- 4 前項の事由により、本契約の解除を請求した者に費用が発生し、もしくは損害が生じた場合には、その相手方に対して費用の償還または損害の請求を行うことができるものとする。
- 5 本条の定めと本契約における他の条項の定めと齟齬がある場合には、本条の定めを優先するものとする。

(専属的合意管轄裁判所)

第36条 本契約に関する訴訟については、甲の本店所在地を管轄する裁判所をもって専属的合意管轄裁判所とする。

(疑義の解釈等)

第37条 本契約に定めのない事項、又は疑義を生じた事項については、甲乙双方誠意をもって協議解決するものとする。

以上、本契約を証するため本書2通を作成し、甲乙記名押印の上、各自その1通を保有する。

令和6年 月 日

神戸市中央区港島中町6丁目9番1
甲 株式会社こうべ未来都市機構
代表取締役社長 山平 晃嗣

乙

物件目録

- | | |
|----------------|---|
| (1) 本件建物の名称 | 西神中央駅ビル |
| (2) 本件建物の所在地 | 神戸市西区糀台5丁目9番4号 |
| (3) 本件建物の構造・規模 | 鉄骨鉄筋コンクリート造 (一部鉄骨造) 地下1階地上2階建
延床面積 5,447.31 m ² |
| (4) 賃貸借物件 | 上記建物のうち2階部分 ○○○.○○m ²
別紙図面のとおりに |