

定期建物賃貸借契約書（案）

貸付人京都市（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第38条に規定する定期建物賃貸借契約（以下「本契約」という。）を締結し、信義に従って誠実に履行する。

（賃貸借物件）

第1条 甲は、次の不動産（以下「賃貸借物件」という。）を乙に貸し付け、乙は、これを借り受けるものとする。

名 称	所在地	構造	面 積

（使用目的）

第2条 乙は、賃貸借物件を、_____として使用するものとする。

（賃貸借期間）

第3条 賃貸借期間は、_____年 月 日から_____年 月 日までとする。

2 本契約は、前項に規定する期間の満了により終了し、更新がない。ただし、甲及び乙は協議のうえ、本契約の期間の満了の日の翌日を始期とする新たな賃貸借契約（以下「再契約」という。）をすることができる。

3 甲は、第1項に規定する期間の満了の1年前から6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、第1項に規定する期間の満了後においても、本物件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においては、その通知の日から6月を経過した日に賃貸借は終了する。

（賃料）

第4条 賃料は、4月1日から翌年3月31日までを1年度とし、当該期間における____年度の賃料は以下のとおりとする。

_____年度 金_____円

2 契約初年度の賃料は、前項に規定する賃料を365で除して得た額（閏年の日を含む期間についても、365で除すものとする。第4項において同じ。）に前条に規定する本契約の賃貸借期間の開始の日から契約初年度の末日までの賃貸借期間に属する日数を乗じて得た額（その額に1円未満の端数があるときは、その端数を切り捨てるものとする。）とする。

3 _____年度以降の賃料は、甲において近傍類似地の土地価格の変動等を勘案すること

により決定する。

- 4 本契約の期間の満了の日（本契約が解除されたときにあっては、甲が指定する日。以下本項において同じ。）が年度の末日でないときの賃料は、当該年度の賃料を365で除して得た額に当該年度の4月1日から本契約の期間の満了の日までの期間に属する日数を乗じて得た額（その額に1円未満の端数があるときは、その端数を切り捨てるものとする。）とする。
- 5 乙は、甲の発行する納入通知書により、京都市公有財産規則第31条に定める期間内に前各項の賃料を支払わなければならない。ただし、契約初年度の賃料は、甲が定める納期限までに納めなければならない。

（延滞料）

- 第5条 乙が賃料の支払いを遅滞したときは、乙は、甲に対し、納期限の翌日から支払済みに至るまでの期間の日数に応じ、遅滞した賃料の額（1,000円未満の端数があるとき、又はその賃料の全額が2,000円未満であるときには、その端数金額又はその全額を切り捨てる。）に対し年14.6パーセント（納期限の翌日から1箇月を経過する日までは、年7.3パーセントとする。）の割合を乗じて算出した金額に相当する延滞料（延滞料の額に100円未満の端数があるとき、又はその全額が1,000円未満であるときは、その端数金額又はその全額を切り捨てる。）を支払わなければならない。
- 2 前項の規定にかかわらず、当分の間、各年の延滞金特例基準割合（当該年の前年に租税特別措置法第93条第2項の規定により告示された割合に年1パーセントの割合を加算した割合）が年7.3パーセントの割合に満たない場合、その年中においては、①前項の「年14.6パーセントの割合」を「延滞金特例基準割合に年7.3パーセントを加算した割合」とし、②前項の「年7.3パーセントの割合」を「延滞金特例基準割合に年1パーセントを加算した割合」とし、③前記の②の割合が年7.3パーセントの割合を超える場合には、「年7.3パーセント」とする。
 - 3 本条における延滞料の年当たりの割合は、閏年の日を含む期間についても、365日当たりの割合とする。

（充当の順序）

- 第6条 甲は、乙が賃料及び延滞料の合計額を支払うべき場合において、支払われた金額が当該合計額に満たない場合には、延滞料から充当する。

（賃料等の改定）

- 第7条 経済情勢又は土地価格の急激な変動、京都市公有財産規則の改正、乙の収支状況の改善その他の事情の変更により、甲が特に必要があると認める場合は、賃料及び延滞料を改定することができる。
- 2 前項の規定により賃料及び延滞料を改定する場合の当該賃料の額は、京都市公有財産規則第30条の規定により市長が定める額（以下「本来額」という。）とする。
 - 3 前項の規定にかかわらず、第1条の賃貸借物件で行う第2条の使用目的における収支状況の改善等により賃料及び延滞料を改定する場合であって、賃料を改定しようとする年度（以下「改定年度」という。）の資金収支計算書等決算書類（乙が法人であ

り、かつ、第2条の使用目的が事務所であるときは、当該法人単位の資金収支計算書等決算書類)に記載された事業活動資金の収支差額により算出された額(以下「負担可能額」という。)が改定年度の本来額未満のときは、第1項の規定により賃料及び延滞料を改定する場合の当該賃料の額は、次の各号いずれかのとおりとする。

- (1) 第2条の使用目的が事務所以外であって、かつ、賃料を改定しようとする直前の年度(以下「改定前年度」という。)の賃料が、改定前年度の本来額の2分の1以上の場合

改定年度の本来額に2分の1を乗じた額に、負担可能額に2分の1を乗じた額を加えて得た額(当該額に1円未満の端数があるときは、これを切り捨てた額)

- (2) 改定前年度の賃料が改定前年度の本来額の2分の1未満の場合

負担可能額に2分の1を乗じて得た額(当該額に1円未満の端数があるときは、これを切り捨てた額)

- (3) 前各号の規定にかかわらず、第2条の使用目的が事務所であって、かつ、改定前年度の賃料が改定前年度の本来額未満の場合

次のいずれかに該当するときは、改定年度の本来額に2分の1を乗じて得た額(当該額に1円未満の端数があるときは、これを切り捨てた額)とする。

ア 貸借対照表に定める流動比率が200%以上あり、かつ、改定年度の本来額に対して当期末支払資金残高が10倍以上あるとき

イ 改定年度の本来額に対して正味金融資産額(現金預金、定期預金、有価証券等をいう。)が10倍以上あるとき

(保証人)

第8条 乙は、この契約の締結と同時に保証人を立てなければならない。

- 2 乙は、保証人が欠けたとき、又は資格を欠いたときは、前項に定める保証人を新たに立てなければならない。

(保証金)

第9条 乙は、甲に対し、第4条第1項に規定する賃料の4分の1に相当する額の保証金を甲が定める納期限までに預託しなければならない。

- 2 この契約の満了の日(この契約が解除されたときにあつては、乙が賃貸借物件の返還を完了する日)までの間、乙は、保証金の返還請求権をもって、甲に対する賃料債務その他の債務と相殺することができない。

- 3 乙は、保証金の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。

- 4 保証金には、利息を付さない。

(保証金の改定)

第10条 当該年度における貸付料に基づく、前条に規定する納めるべき保証金額が、預託済みの保証金の2倍以上になったときは、乙は、甲に対し、当該年度における貸付料に基づく、前条に規定する納めるべき保証金額と預託済みの保証金との差額に相当する額の保証金を本市が定める納期限までに預託しなければならない。

- 2 前条第2項から第4項までの規定は、前項の規定により預託する保証金について準用

する。

(保証金の充当)

第11条 乙が甲に対してこの契約に基づく未払金銭債務を有し、甲がその支払いについて期限を指定して督促したにもかかわらず、乙が当該期限までに支払わないときは、甲は、保証金を当該未払金銭債務に充当することができる。

2 甲が保証金の全部又は一部を未払金銭債務に充当し、保証金の充当日の属する年度の賃料で積算した保証金の額が預託済み保証金の充当後の残額を上回ったときは、乙は、甲に対し、その差額に相当する額の保証金を甲が定める納期限までに預託しなければならない。

3 第8条第2項から第4項までの規定は、前項の規定により預託する保証金について準用する。

(保証金の返還)

第12条 第3条第1項に規定する賃貸借期間が満了したとき又はこの契約が解除されたときは、甲は、保証金を乙に返還する。

2 保証金の返還時、乙が甲に対してこの契約に基づく未払金銭債務を有しているときは、甲は、保証金を当該未払金銭債務の弁済に充当することができる。

3 保証金返還時における保証金の額が、乙が甲に対して有するこの契約に基づく未払金銭債務の弁済に必要な額に満たないときは、乙は、その不足額を甲に支払わなければならない。

(引渡し)

第13条 甲は、第3条第1項に規定する賃貸借期間の開始と同時に、賃貸借物件を現状有姿の状態で乙に引き渡すものとする。

(契約不適合責任についての特約)

第14条 乙は、引き渡された賃貸借物件が種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しないものであるときにおいても、履行の追完、賃料の返還及び減免、損害賠償の請求並びに契約の解除をすることができない。

(善管注意義務)

第15条 乙は、賃貸借物件を善良な管理者としての注意をもって管理しなければならない。

(転貸等の禁止)

第16条 乙は、次の各号に掲げる行為をしてはならない。ただし、書面により甲の承認を受けたときは、この限りでない。

- (1) 賃貸借物件の転貸
- (2) 乙の地位の譲渡
- (3) 賃貸借物件の形質の変更
- (4) 賃貸借物件の使用目的の変更

(届出事項)

第17条 乙は、次の各号のいずれかに該当するときは、速やかに書面により甲に届け出なければならない。

- (1) 乙又は保証人が氏名又は住所（法人その他の団体にあっては、名称又は事務所若しくは事業所の所在地）を変更したとき。
- (2) 乙の地位について、相続又は合併等による包括承継その他の変動が生じたとき。
- (3) 保証人を変更しようとするとき。

(必要費等の補償)

第18条 乙は、賃貸借物件に関し必要費又は有益費を支出した場合であっても、あらかじめ甲が承認をした場合を除いては、その補償を請求することができない。

(滅失又は損傷の届出等)

第19条 乙は、賃貸借物件が滅失し、又は損傷したときは、直ちに書面により甲に届け出なければならない。

- 2 乙は、その責めに帰すべき事由により賃貸借物件が滅失し、又は損傷したときは、甲の指示に従い、速やかにこれを原状に回復し、又はその損害を賠償しなければならない。

(契約の解除)

第20条 甲は、賃貸借物件について公用又は公共用に供するため必要が生じたときは、この契約を解除することができる。

- 2 甲は、乙が次の各号のいずれかに該当するときは、催告をしないでこの契約を解除することができる。
 - (1) 第2条に定める使用目的と異なる目的に賃貸借物件を使用したとき。
 - (2) 賃料の支払いがその納期限から3箇月以上遅滞したとき。
 - (3) 乙の役員等（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。）が京都市暴力団排除条例第2条第4号に規定する暴力団員等又は同条第5号に規定する暴力団密接関係者であるとき。
 - (4) その他この契約に定める重要な義務に違反したとき。

(原状回復)

第21条 乙は、第3条第1項に規定する賃貸借期間の満了の日（この契約が解除されたときにあっては、甲が指定する日）までに、自己の費用で賃貸借物件を原状に回復して返還しなければならない。ただし、甲が原状回復の必要がないと認めるときは、この限りでない。

- 2 乙が前項に定める義務を履行しないときは、甲は、乙の負担においてこれを行うことができる。この場合において、乙は、甲に対し、何らの異議を申し立てることができない。

(特約による原状回復)

第22条 乙が、事前に甲の書面による承諾を得て本物件に造作、設備等を設置し、または内装工事を行った場合、甲と乙との間で別途取り決めのない限り、乙は自己の費用と責任においてこれを撤去し、本物件を原状に回復しなければならない。

(損害賠償)

第23条 乙は、その責めに帰すべき事由によりこの契約を解除されたときは、これにより甲に生じた損害を賠償しなければならない。

(調査協力の義務)

第24条 甲は、賃貸借物件について、随時その使用状況を実地に調査し、乙に対して必要な報告又は資料の提出を求めることができる。この場合において、乙は、その調査を拒み、妨げ、若しくは忌避し、又は報告若しくは資料の提出を怠ってはならない。

(契約の費用)

第25条 この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26条 この契約から生じる一切の法律関係に基づく訴訟については京都地方裁判所、調停については京都簡易裁判所を管轄裁判所とする。

(その他)

第27条 この契約に定めるものを除くほか、乙は、京都市公有財産規則に定める条件を承諾し、遵守するものとする。

2 この契約に関し疑義があるときは、乙は、甲の指示に従うものとする。

この契約の締結を証するため、本書を2通作成し、甲乙記名押印のうえ、各自その1通を保有する。

年 月 日

甲 京都市中京区寺町通御池上る上本能寺前町488番地

京 都 市

代 表 者 京都市長

乙 住 所

氏 名