

(案)

定期建物賃貸借契約書

< 契約要目表 >

賃貸人	横浜市港北区新横浜三丁目 18 番地 16 新横浜交通ビル 7 階 横浜交通開発株式会社 代表取締役 松村 岳利
賃借人	
①賃貸借物件 (本物件)	所在地 横浜市都筑区茅ヶ崎中央 1 番 1 号 名称 センター南駅構内店舗 103 区画
②賃貸借 建物面積	120.57㎡(36.4坪) ※別添図面の赤線で囲んだ面積
③使用目的	飲食・物品販売・サービス業その他
④施設名称	センター南駅構内店舗 103 区画店舗
⑤引渡日	2021 年(令和 3 年) 11 月 日(予定)
⑥賃貸借期間	引渡日から 2031 年 10 月 31 日まで(10 年間)
⑦賃料起算日	引渡日
⑧賃貸借期間 満了通知期間	2030 年 10 月 1 日～2031 年 4 月 1 日まで
⑨賃料等	賃料 月総額 金 436,800 円(別途消費税及び地方消費税) 管理費 月総額 金 36,400 円(別途消費税及び地方消費税)
⑩敷金、保証金	敷金 金 1,419,600 円(賃料等の 3 か月分) 保証金 金 4,732,000 円(賃料等の 10 か月分)
⑫特記事項	(1) 第 14 条(道路占用料)を適用除外 (2) 第 34 条(営業報告義務)を適用除外 (3) 第 37 条(連帯保証人)を適用除外

(契約の締結)

第 1 条 賃貸人横浜交通開発株式会社(以下「甲」という。)及び賃借人〇〇〇〇〇株式会社(以下「乙」という。)は、契約要目表①記載の賃貸借物件(以下「本物件」という。)について、以下の条項により借地借家法(以下「法」という。)第 38 条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。)を締結する。

(賃貸借物件)

第 2 条 甲は、本物件を賃貸し、乙はこれを賃借する。

2 本物件の賃貸借面積は、「別添図面の赤線で囲んだ部分」の建物壁芯から算出した面積(区

画内にある柱を含む)とし、契約要目②記載のとおりとする。なお、平方メートルから坪への換算は、平方メートルに0.3025を乗じて求め、小数点第2位以下を切り捨て小数点第1位までを有効とする。

(使用目的)

第3条 乙は本物件を契約要目表③及び④記載の使用目的のとおり使用するものとし、その他の用途に使用してはならない。

2 乙は、前項に定める使用目的を変更しようとするときは、あらかじめ甲の書面による承諾を得なければならない。

(引渡し)

第4条 本物件の引渡日は(以下「引渡し」という。)は、契約要目表⑤記載のとおりとし、甲と乙が現地立会の上、現状有姿で引き渡すものとする。ただし、やむを得ない事由により本物件の引渡日に変更が生じて、乙は何等異議を申し立てないものとする。

2 甲及び乙は、本物件の引渡日が変更になる場合又は変更になった場合は、別途覚書を取り交わすことにより本物件の引渡日を確認するものとする。

(賃貸借期間)

第5条 本契約の賃貸借期間は契約要目表⑥記載のとおりとし、賃貸借期間の満了をもって本契約は終了する。

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、第1項に定める賃貸借期間の満了において、本契約の更新(更新の請求及び本物件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ないものとする。ただし、甲乙協議の上、本契約期間の満了の日の翌日を始期とする新たな賃貸借契約を締結することができる。

(契約の終了)

第6条 甲は乙に対し、賃貸借期間の満了の1年前から6か月前までに、本物件の賃貸借が終了する旨の通知をしなければならない。

2 前条に定める賃貸借期間の満了までに甲乙間の再契約の合意が成立しないときは、賃貸借期間の満了をもって本契約を終了し、乙は賃貸借期間の満了日までに現状回復し、本物件を甲に明け渡さなければならない。

(事前説明了承事項)

第7条 乙は本契約の締結にあたり、本契約が法38条に基づく定期建物賃貸借契約であること、第5条に定めるとおり本契約は賃貸借期間の満了により終了すること、及び契約更新に係る権利は一切発生せず、契約の更新及び賃貸借期間の延長がないことについて、あらかじめ甲からその旨が記載された書面の交付を受け、説明を受けたことを確認する。

(賃料等)

第8条 乙は、本物件の賃貸借期間の引渡し日から賃貸借期間の満了日までの賃料及び管理費(以下「賃料等」という。)を負担するものとする。

- 2 賃料等は、契約要目表⑨記載のとおりとし、乙は、毎月末日までに翌月分を甲の指定する銀行口座に振込より支払うものとする。なお、賃貸借期間の開始日の属する月分の賃料等については、乙は、甲が別に定める期日までに甲の指定する方法により甲に支払うものとする。
- 3 前項に定める支払期日が金融機関の休業日に該当する場合は、当該金融機関の前営業日を支払期日とする。
- 4 賃貸借期間に1か月未満の日数が生じた場合は、賃料等は、1か月を30日とした日割計算した額とする。ただし、1円未満については切捨てとする。
- 5 甲は、第2項の規定にかかわらず、賃貸借期間が3年経過する毎に、公租公課の増減、物価の変動、経済情勢の変化その他甲の負担増加により、当該賃料等が不相当と認められるに至ったときは、乙と協議の上、改定を行うことができるものとする。

(敷金)

- 第9条 乙は本契約に基づく乙の債務を担保するため、敷金として契約要目表⑩記載の金額を甲の請求日から30日以内に甲が指定する銀行口座に振込により預託するものとする。なお、振込手数料は乙の負担とする。
- 2 敷金は、無利息とし、本契約が終了し、乙が本物件を明け渡した後、甲は、敷金から未払賃料等、契約終了までの損害金、その他本契約に基づき乙が甲に対し負担する一切の債務を控除した残額を、甲が指定する手続により遅滞なく乙に返還するものとする。なお、甲が敷金を返還するときは、乙に対し控除額及び費目を書面で通知するものとする。
 - 3 本契約が存続している間、乙は敷金をもって、賃料等その他本契約に基づき乙が甲に対して負担する一切の債務との相殺を主張することができないものとする。
 - 4 甲は、乙が賃料等その他本契約に基づく債務の履行を怠ったときは、何らの手続を要せずに、敷金の一部又は全部をもってその弁済に充当することができるものとする。
 - 5 前項により甲が敷金を乙の債務に充当した場合、乙は甲から弁済充当の通知を受けた後、速やかに、甲の指定する方法により、敷金の不足額を補填しなければならない。
 - 6 賃料等の増額により既に預託している敷金との差額が生じた場合、これを速やかに甲に預託しなければならない。なお、賃料等が減額した場合は、敷金額は変更しない。
 - 7 乙は敷金に関する債権を第三者に譲渡し、又は債務の用に供することができない。

(保証金)

- 第10条 乙は保証金として契約要目表⑩記載の金額を、甲の請求日から30日以内に甲が指定する銀行口座に振込により預託するものとする。なお、振込手数料は乙の負担とする。
- 2 乙が既に甲に予約金として預託した金〇、〇〇〇、〇〇〇円は、保証金に充当する。
 - 3 保証金は無利息とする。
 - 4 甲は、保証金を本物件の引渡日から5年経過後、60回均等払いで毎月乙に返還する。ただし、千円以下の端数は最終回の返還額に含めることとする。
 - 5 前項の保証金の返還方法は、乙が毎月の賃料等から返還額を差引いた額を支払うことにより、甲から返還されたものとする。
 - 6 本契約の締結後、乙の事由により解約又は解除となった場合の保証金の取扱いは、第29条(違約金)を適用する。

(延滞料)

第 11 条 乙が、賃料等を所定の期日までに支払わないとき、乙は支払期日の翌日から支払日までの期間について、年率 14.6%の割合（1 年を 365 日とする日割計算）による延滞料を、甲に支払わなければならない。ただし、1 円未満については切捨てとする。また、乙は当該延滞料の支払いにより第 28 条第 2 項に定める甲の契約解除の権利を免れるものではない。

(消費税及び地方消費税)

第 12 条 乙は、本契約上の賃料等、消費税法及び地方税法に定められた課税対象となるものについて、消費税及び地方消費税を負担するものとする。乙は、当該賃料等のほか、それらに消費税率及び地方消費税率を乗じた額（円未満切り捨て）を当該賃料等の支払いに準じて甲に支払うものとする。

2 甲及び乙は、将来消費税法改正等により当該税率に変更があった場合、直ちにそれに従うものとし、負担額が変更されることにつきあらかじめ承認するものとする。

(公租公課)

第 13 条 本物件のうち、甲が設置した部分に係る公租公課は甲の負担とし、乙が設置した内装・造作及び設備等（以下「内装等」という。）に係る公租公課は、乙の負担とする。

(道路占用料)

第 14 条 道路占用料は、道路占用面積〇〇〇平方メートルを占用期間 1 年度とする年額を乙が負担する。その年額は、横浜市（藤沢市）道路占用料徴収条例及び道路占用許可書の規定によるものとする。

2 道路占用料の納付は、甲が毎年度当初に発行する請求書に基づき、前項の年額を一括して支払うものとする。また、乙が納付した道路占用料は返還しない。ただし、横浜市（藤沢市）道路占用料徴収条例に基づいて横浜市（藤沢市）から甲に返還があった場合は、返還するものとする。

(水光熱費)

第 15 条 本物件の使用に伴い生じる水光熱費等は、乙の負担とする。

(管理規則の遵守)

第 16 条 乙は、甲が別に定める「駅構内店舗の管理規則（以下「管理規則」という。）（甲が管理規則を変更した場合を含む）及び横浜市交通局（以下「甲等」という。）が鉄道施設の管理運営について定める事項を遵守しなければならない。

2 本物件の使用により発生する清掃ゴミ等は、乙の責任と費用で処分しなければならない。

(善管注意義務)

第 17 条 乙は、甲が定める管理規則、その他関連法令に従い、善良な管理者の注意をもって本物件を管理しなければならない。

(禁止事項)

第 18 条 乙は、次の各号の行為をしてはならない。

- (1) 本物件の賃借権の全部若しくは一部を、第三者に譲渡し、又は担保に供すること。
- (2) 事業者は、次の各号の行為をしてはならない。
 - ア 第三者に対し、賃借権その他契約に基づく権利を譲渡し、又は担保に供すること。
 - イ 第三者に対し、本物件の全部若しくは一部を使用させ、又は管理させること
ただし、事業（予定）者があらかじめ当社の承諾を得て、フランチャイズ契約を締結した事業（予定）者の加盟者に対して、店舗の営業を委託し、店舗の全部もしくは一部を使用させ、管理させることは除く。
- (3) 本物件内にある乙所有の商品、設備、器具類を第三者に対し担保に供すること。
- (4) 甲の書面による承認を得ずに、第 3 条（使用目的）に定める使用目的を変更すること。
- (5) 第三者に対し、敷金及び保証金の返還請求権を譲渡し、又は担保に供すること。
- (6) 第 16 条及び第 17 条に違反する行為をすること。
- (7) 本物件内に人を居住、又は宿泊させること。
- (8) 市営地下鉄道施設（以下「鉄道施設」という。）への迷惑行為、公序良俗に反する行為、鉄道施設及びその他の施設に損害を及ぼす行為をすること。
- (9) その他、甲の指示に反すること。

（事前承諾事項）

第 19 条 乙は、次の各号の行為を行うときは、あらかじめ甲の承諾を受け、その指示に従わなければならない。

- (1) 乙の都合により本物件の改良、修繕、模様替え（以下「修繕等」という。）を行うこと。
 - (2) 広告、看板等の新設、又は変更を行うこと。
- 2 乙は、修繕等について、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）及び鉄道関係法令に従うとともに、作業工程も含め甲の指示に従うものとする。
- 3 乙が修繕等を甲に無断で行ったとき、又は甲の承諾内容に相違する工事を行ったときは、甲はこれを中止又は撤去することができるものとする。

（届出義務）

第 20 条 乙は、商号、代表者氏名、所在地等を変更したときは履歴事項全部証明書等の甲が指定する必要書類を添付し、遅滞なく甲に届けなければならない。

（損害賠償）

第 21 条 乙は、本物件の使用及び修繕等において、乙又は乙の代理人、使用人、請負人、その他関係者の故意又は過失によって、甲等又は第三者に損害を与えたときは、全て賠償しなければならない。

（立入権）

第 22 条 甲等は法令等に基づく本物件の定期点検や本物件及び鉄道施設の調査、改良、保全、衛生、防犯、救護、その他災害防止策をする必要があるときは、事前に乙に通知のうえ、本物件内に立ち入り適切な処置を講ずることができる。ただし、緊急を要する場合において事前に乙に通知することができないときは、甲等は乙に通知することを要せず本物件に立ち入ることができる。なお、緊急を要するため事前通知をせず、本物件に立ち入ったときは、甲

等は事後速やかに、立ち入れ目的等を乙に報告しなければならない。

- 2 前項において、本物件を臨時閉鎖しなければならない場合も含め、乙は甲等の指示に従わなければならない。

(維持管理)

第 23 条 本物件の維持管理は、別表「財産及び管理区分表」に基づき、各々の責任と負担で維持管理を行うものとする。

- 2 乙は、修繕等を行うときは、設計及び施工方法について、事前に甲の承諾を得なければならない。
- 3 乙は、前項による修繕等工事を行うときは、甲又は甲の代理人の指示に従わなければならない。

(乙の負担による修繕等)

第 24 条 乙が行う第 19 条の行為の費用は、別表「財産及び管理区分表」にかかわらず、全て乙が負担しなければならない。

- 2 乙は、第 19 条の行為が完了したときは、甲の確認を受けなければならない。
- 3 甲は、本物件の安全性確保の観点から、内装等の修繕等を乙に指示することができる。この場合、乙は速やかに甲の指示に従うものとし、修繕等に要する費用は、全て乙が負担する。
- 4 前項の修繕等を乙が行わないときは、甲は乙に代わって修繕等を行うことができる。この場合、乙は速やかに修繕等に要する費用を甲に弁済しなければならない。
- 5 乙は、第 19 条の行為及び本条第 3 項の修繕等において、甲等の施設に損害を与えた場合は、自らの責任において賠償しなければならない。

(甲等の負担による修繕等)

第 25 条 乙は、甲等がなすべき修繕等、又は災害防止策等が必要と把握したときは、速やかに甲に是正措置を講ずるよう求めなければならない。

- 2 甲等は、前項の状況を速やかに確認し、是正措置が必要と認めたときは、甲等がその費用を負担して実施するものとし、乙はこれに協力しなければならない。ただし、乙の責めに帰すべき事由により必要となった是正措置は、乙がその費用を負担して実施するものとする。
- 3 甲等は、前項の是正措置において、乙の内装等に損傷等を与えた場合、甲等の故意、又は重大な過失があったときを除き、実費弁済のみを行うものとし、乙はその他一切の補償を求めることができない。

(免責事項等)

第 26 条 地震、火災、風水害等の天災事変、鉄道事故、盗難及び諸設備の故障等その他甲の責めに帰すことができない事由により、乙が被った損害については、甲はその賠償の責めを負わないものとする。

- 2 前項により復旧工事が必要となった場合は、甲乙協議のうえ、復旧方法を決定する。なお、復旧工事に要する費用は、別表「設計、施工、財産及び維持管理区分表」に基づき甲及び乙がそれぞれ負担する。
- 3 甲は本物件の点検、修理又は保守作業（停電、断水を含む）等を行う必要があると判断したときは、乙に対し、その工事の期間中、本物件の使用中止を含む必要な協力を要請するこ

とができるものとし、乙は甲に協力するものとする。

- 4 前項に伴う、諸サービスの不足、本物件の一部の使用中止、使用上の制約若しくは使用の中止に関しては、甲はその責めを負わないものとし、乙は甲に対し、休業期間中の営業補償、休業補償等一切請求しないものとする。

(期間内解約)

- 第 27 条 乙は、賃貸借期間内であっても、6 か月間の予告期間（本契約解約の申し入れ日より解約希望日までの期間）をもって相手方に対し書面による解約の申し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。ただし、乙は、通知に代えて6 か月間の賃料等に相当する金額を支払うことにより、直ちに解約することができる。
- 2 乙は、甲の書面による承諾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 乙は、本物件の引渡日前に本契約を解約する場合、乙の責めにより甲が生じた一切の費用を、甲の指定する期日までに甲の指定する方法により甲に支払うものとする。

(契約の解除)

第 28 条 甲又は乙が、次の各号の一つに該当することが判明したときは、相手方に催促することなく、本契約を解除することができるものとする。

- (1) 本契約その他本契約に付帯して締結した契約に違反する行為をしたとき。
- (2) 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、又は競売の申立てがあったとき。
- (3) 自ら振り出した手形・小切手の不渡りがあったとき。
- (4) 解散、破産開始手続開始、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り処分を受けたとき。
- (5) 第三者に対し、敷金及び保証金の返還請求権を譲渡し、又は担保に供したとき。
- (6) 神奈川県警察本部長からの通知又は回答により、乙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

- 2 乙に次の各号の一つに該当することが判明したときは、15 日以上の日において違約を改めるよう乙に催促し、この期間経過後も違約が続くときは、本契約を解除することができるものとする。
 - (1) 賃料等、その他乙が甲に対し支払うべき事項の支払いを怠ったとき。
 - (2) 本物件を第 3 条の使用目的以外に使用したとき。
 - (3) 第 18 条の禁止事項に該当する行為をおこなったとき
- 3 甲は、第 1 項及び第 2 項において、乙の行為により損害を被った場合は、第 29 条の違約金とは別に、乙に損害の賠償を請求することができる。
- 4 乙は、第 1 項において、甲の行為により損害を被った場合は、第 29 条の違約金とは別に、

甲に損害の賠償を請求することができる。

(違約金)

第 29 条 第 27 条の定めにより、乙が契約期間の満了前に本契約を解約した場合、又は第 28 条に該当する乙の行為により甲が本契約を解除した場合は、乙は保証金の未返還額を放棄し、甲は未返還額を違約金として全額取得する。

(交通事業に基づく明渡し)

第 30 条 甲が、駅の所有者である横浜市交通局から、事業上の必要により本物件の全部又は一部の撤去、明渡しの請求を受けた場合は、乙は甲の明渡しの指示に従わなければならない。この場合、甲は乙に原則として 6 か月前までに書面で通知をするものとする。

2 前項の場合における本契約の取扱いについては、甲乙別途協議する。

3 第 1 項により、撤去又は明渡しの必要が生じた場合、乙は甲に移転補償や休業補償等一切の補償を求めることができないものとする。

(明渡し)

第 31 条 賃貸借期間の満了による契約の終了、第 27 条又は第 28 条に基づき契約が解約又は解除された場合及び第 30 条に定める明渡しの指示を受けた場合、乙は、甲が指定する期日までに内装等を撤去し、本物件を原状回復して甲に明け渡さなければならない。この場合、乙は、内装等を買取ることを甲に請求することができない。

2 乙が前項の期限内に本物件を原状回復しない場合は、甲は自ら内装等を撤去し、乙にその費用を請求することができる。

3 第 1 項の期限内に本物件を原状回復しない場合は、乙が内装等の所有権を放棄したものとみなし、甲は、乙の内装等を自由に処分することができる。

4 乙は明渡しの費用を甲に請求することはできないものとする。

5 乙は、第 1 項の期限内に本物件を原状回復しない場合は、原状回復までの期間の賃料等を甲に支払わなければならない。

(守秘義務)

第 32 条 甲及び乙は、本契約の終了といえども、本契約に関連して知り得た相手方の秘密（以下「秘密情報」という。）について、相手方から事前に書面による承諾を得ることなく、第三者に開示、遺漏してはならない。

2 前項の規定は、次の各号に定める場合を除くものとする。

(1) 関係法令又は行政官庁により必要とされる場合

(2) それぞれの弁護士、会計士、税理士、その他法令上守秘義務を負う者に開示する場合

(3) 甲が本物件を所有している場合で、その所有権の譲渡に係る一連の諸契約により企図されている取引の遂行に必要とされる場合

(4) 秘密情報が公知である場合、又は秘密情報受領者の責めによらず公知となった場合

(5) その他当事者間で別途書面により合意する場合

3 乙が本条に違反し、これにより相手方に損害を与えた場合は、乙はその損害を賠償しなければならない。

(通知義務)

第 33 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、代表者を変更したとき。
- (3) 会社の合併等により本件賃貸借の承継があったとき。
- (4) 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。
- (5) 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。
- (6) 解散したとき。
- (7) その他、本契約の継続に支障があると認めたとき。

(営業報告義務)

第 34 条 乙は、甲に対し、乙の本物件内で行う営業の売上金額、維持費等の営業の状況（当該店舗の収支状況）に関し、乙の決算の都度、遅滞なく甲に報告しなければならない。

2 前項の場合、乙は誠意をもって、事実を速やかに、かつ正確に甲に報告するものとする。

(準拠法)

第 35 条 本契約は日本語をもって正文とし、本契約の解釈及び履行に関する一切の事項の準拠法は日本国とする。

(通貨)

第 36 条 本契約に基づき乙に支払う金員は、全て日本国通貨による。

(連帯保証人)

第 37 条 連帯保証人は、乙と連帯して本契約による乙の債務を保証するものとする。

2 連帯保証人は、甲に連帯保証人引受承諾書を提出する。

(管轄裁判所)

第 38 条 本契約により生じる権利義務に関して争いが起こったときは、横浜地方裁判所を第一審の管轄裁判所とすることを、甲及び乙はあらかじめ合意する。

(契約の疑義)

第 39 条 本契約に定めのない事項、未決定事項及び疑義が生じた事項については、甲乙誠意をもって協議し、解決するものとする。

甲及び乙は、以上のとおり契約が成立したことを証するため、本契約書 2 通を作成し、記名押印の上、各自その 1 通を保有する。

令和〇年〇月〇日

甲

横浜市港北区新横浜三丁目 1 8 番地 1 6
新横浜交通ビル 7 階
横浜交通開発株式会社
代表取締役 松村 岳利 ⑩

乙

〇〇〇〇〇〇
〇〇〇〇株式会社
代表取締役 〇〇 〇〇 ⑩