

建物転貸借契約書

転貸人渋谷区（以下「甲」という。）と転借人_____（以下「乙」という。）とは、幡ヶ谷二丁目〇番〇号〇〇号室について、次の条項により、一時使用のための建物賃貸借契約を前提とする建物転貸借契約（以下「本契約」という。）を締結する。

（転貸物件）

第1条 甲は、令和__年__月__日付で東京都との間で締結した建物賃貸借契約（以下「本件賃貸借契約」という。）に基づき借り受けている次に掲げる建物における区画部分（以下「本区画」という。）を、本件賃貸借契約の内容に反しない限りにおいて乙に転貸する。

建物：幡ヶ谷二丁目__番__号 都営住宅団地 幡ヶ谷二丁目第2アパート__号棟

区画：__号室

面積：__m²

（使用の目的）

第2条 乙は、本区画を、水道道路沿道における都営住宅の併用店舗を活用した賑わい醸成及びエリアの価値の向上に資するスペース整備事業を実施するために使用するものとする。

2 甲及び乙は、本契約について、本件賃貸借契約が借地借家法（平成3年法律第90号）

第40条における一時使用のための建物賃貸借契約であることを前提とする建物転貸借契約であることを確認する。

（転貸借の期間）

第3条 本区画の転貸借の期間は、令和__年__月__日から令和__年__月__日までとする。

（賃料の支払）

第4条 乙は、本区画の転貸借期間中の賃料の総額として、金_____円を、本契約締結後、甲の指定する期日までに、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。

（禁止事項）

第5条 乙は、次に掲げる事項を守らなければならない。

- (1) 本区画について、転貸若しくは転借権を譲渡し、又はその利用に供しないこと。
- (2) 本区画を第2条第1項の目的以外に使用しないこと。
- (3) 本区画において、宗教活動及び政治活動を行わないこと。

（転借人の義務）

第6条 本区画を使用して乙が行う事業に伴う一切の責めは、乙が負う。

2 甲が本区画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。

- 3 乙は、本区画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、本区画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、本区画を危険薬物（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 乙は、「水道道路沿道における都営住宅の併用店舗を活用した賑わい醸成及びエリア価値の向上に資するスペース整備事業に関する仕様書」の内容を遵守しなければならない。
- 7 乙は、本契約の契約期間中、自己の費用負担で本区画に係る借家人賠償責任補償付き火災保険に加入するものとし、その保険証券の写しを転貸借の開始の日までに甲に提出しなければならない。

（維持管理）

第 7 条 乙は、第 3 条に規定する転貸借期間中、善良な管理者の注意をもって本区画を維持管理するものとする。

- 2 乙は、関係法令等に従って施設整備（建築全般、電気設備、空調設備、給排水衛生設備、消防設備等）を実施し、点検（日常点検、定期点検及び建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 12 条に規定する点検を含む法定点検等）、保守を行い常に良好な状態及び性能を維持するとともに、品位ある美観を維持しなければならない。
- 3 乙は、本区画、建物、敷地及び近隣の良好な環境の維持に努めなければならない。
- 4 乙は、本区画の形状を改変してはならない。ただし、利用者サービスの向上、施設管理の利便性向上等のための改変であって、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。

(事故発生の防止及び事故時の報告義務)

第8条 乙は、本区画の使用に当たり、人命等に対する危険防止に万全の措置を講じなければならない。

- 2 乙は、本区画の使用に当たり、甲又は第三者に損害を与えたときは、全て自己の責任で、その損害を賠償しなければならない。
- 3 乙は、本区画の使用に当たり事故が発生したときは、直ちにその旨を甲に報告し、指示に従わなければならぬ。

(有益費等の請求権の放棄)

第9条 乙は、本区画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。

(光熱水費)

第10条 本区画の使用に関する光熱水費は、乙の負担とする。

(調査協力義務等)

第11条 甲及び東京都は、本区画について、隨時、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。

- 2 甲及び東京都は、転貸借期間中であっても、本区画に関して必要な工事を実施することができる。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12条 乙は、第6条第3項から第5項までに定める義務に違反したときは、甲に対し、第4条の賃料の3倍に相当する額の違約金を支払わなければならない。

- 2 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4条の賃料に相当する額の違約金を支払わなければならない。
- 3 前2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13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、本契約を解除することができる。

- (1) 第4条の賃料を支払わなかつたとき。
- (2) 第5条の規定に違反したとき。
- (3) 第6条第4項の規定に違反したとき。
- (4) 第12条第1項又は第2項の規定に違反したとき。

- 2 甲は、前項に規定する場合を除くほか、乙が本契約に定める義務を履行しないときは、催告の上、本契約を解除することができる。
- 3 甲は、転貸借期間満了前であっても、東京都が本区画を公用又は公共用に供するため必要を生じ、地方自治法（昭和22年法律第67号）第238条の4第5項で準用する第238条の5第4項の規定に基づき、本件賃貸借契約を解除する場合、本契約を解除することができる。

きる。この場合において、契約の解除に伴う原状回復及び本区画の返還等については、甲乙協議の上定めるものとする。

- 4 乙は、転貸借期間満了前に本契約を解除しようとするときは、その3月前までに、書面をもって甲に申し出なければならない。
- 5 乙は、第1項若しくは第2項の規定により契約を解除された場合又は第4項の規定により契約を解除した場合においては、甲の受けた損害を賠償しなければならない。この場合において、甲は既納の賃料を乙に返還しない。

(協議解除)

第14条 甲又は乙は、本契約を継続し難いやむを得ない理由がある場合は、乙又は甲と協議の上、本契約を解除することができる。

- 2 甲又は乙は、前項の規定により契約を解除した場合は、乙又は甲の受けた損害を賠償しなければならない。

(原状回復)

第15条 乙は、第13条第1項若しくは第2項又は前条第1項の規定により契約を解除された場合、第13条第4項若しくは前条第1項の規定により契約を解除した場合又は転貸借期間が満了した場合においては、甲の指定する期日までに、本件賃貸借契約の期間が満了した場合においては賃貸借期間の満了日までに、自己の責任と負担で、本区画を原状に回復して甲に返還しなければならない。ただし、甲の承認を受けたときは、この限りでない。

(損害賠償)

第16条 甲は、乙が本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。

(個人情報の保護)

第17条 乙は、個人情報の取扱いに際しては、個人情報の保護に関する法律（平成15年法律第57号）その他の関係法令を遵守しなければならない。

(契約の費用)

第18条 本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19条 本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第一審の専属的合意管轄裁判所とする。

(疑義の決定等)

第20条 本契約の各条項の解釈について疑義を生じたとき又は本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21条 第6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。

年　　月　　日

甲　　東京都渋谷区宇田川町1番1号
渋谷区
代表者区長　長谷部　健

乙

特約条項（建物転貸借契約）

（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、建物賃貸借契約書第4条の賃料の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 建物賃貸借契約書第16条の規定は、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、乙により本区画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。