

**羽田空港跡地第1ゾーン整備事業（第一期事業） 建物賃貸借契約書（案）**

賃借人 大田区（以下「甲」という。）及び賃貸人 ●●（以下「乙」という。）は、羽田空港跡地第1ゾーン整備事業（第一期事業）（以下「本事業」という。）について、以下のとおり、平成●年●月●日（以下「本契約締結日」という。）付けで、建物賃貸借契約（以下「本契約」という。）を締結する。

なお、本契約に別途定義されている用語を除き、本契約において使用される用語は、甲と乙の間で締結した平成●年●月●日付け「羽田空港跡地第1ゾーン整備事業（第一期事業） 事業契約書」（以下「本事業契約」という。）に定義される意味を有する。

（賃貸物件）

第1条 乙は甲に以下の建物のうち別紙1にて特定される範囲（以下「区施策活用スペース」という。）を賃貸し、甲はこれを賃借する。

所在地	●●
構 造	地上部分 ●●
	地下部分 ●●
床面積	建築面積 ●●
	延床面積 ●●

（賃貸借の期間）

第2条 前条に基づく賃借権（以下「本賃借権」という。）の存続期間は別段の定めがある場合を除き、●年●月●日（以下「存続期間開始日」という。）から●年●月●日までとし、乙は存続期間開始日に区施策活用スペースを甲に対して引き渡す。

2 前項の規定にかかわらず、甲及び乙は、本賃借権の存続期間中において、いずれか一方の当事者から本契約の中途解約の申入れがなされた場合には、本契約の中途解約の適否につき誠実に協議する。なお、甲及び乙は、前項に定める期間を通じて本賃借権を存続させることが原則であり、いかなる意味においても、かかる中途解約の申入れに応じるべき義務を負わないことを確認する。

（賃料）

第3条 甲は、本賃借権の存続期間にわたり、賃料として月額金●円（共益費込み）を、乙が発行する請求書により当月分を前月末日までに支払う。ただし、賃料開始日が属する月の賃料及び当該月の翌月分の賃料の支払日は、賃貸借開始日が属する月の翌月末日までとし、毎年4月分の賃料の支払日は、同月末日とする。

2 前項の賃料は、乙が指定する銀行口座に対して、甲名義の銀行口座より自動口座振替又は甲が直接振込みを行う方法によって支払う。なお、かかる支払に係る振込手数料等の費用は、甲の負担とする。

3 第1項の賃料は、支払対象期間が1か月に満たない場合は、当月の実日数による日割りにより算出した金額について10円未満の単位を四捨五入した金額とする。

（諸費用）

第4条 甲は、区施策活用スペースを使用することにより生じる次の各号に規定する諸費用を負担する。

- (1) 電気、ガス、上下水道、電話その他の公共料金
- (2) 区施策活用スペースの清掃及び警備に要する費用  
(消費税及び地方消費税)

第5条 甲は、本契約に伴って生ずる消費税及び地方消費税相当額を負担することとし、次の各号の金額にそれぞれ消費税法（昭和63年法律第108号）に定める比率を乗じた金員を併せて乙に支払う。なお、1円未満の端数は、切り捨てる。

- (1) 第3条に定める賃料
- (2) 第4条に定める諸費用のうち、消費税及び地方消費税が課税されるもの
- (3) その他甲が乙に対して支払う本契約に基づく取引の対価であって、消費税及び地方消費税が課税されるもの

(賃料及び共益費の改定)

第6条 甲及び乙は、本定期借地権設定契約に基づく本事業対象地に係る貸付料が改定される又は改定された場合には、かかる改定の都度、甲及び乙が誠実に協議の上、甲が決定する方法により、本賃借権に係る賃料の改定を行う。

(敷金・保証金等)

第7条 甲は、本賃借権に関連して、乙に対し、敷金及び保証金その他名目の如何を問わず、これに類する金銭の支払を行わない。

(公租公課)

第8条 区施策活用スペース及び造作設備に係る固定資産税、不動産取得税その他の公租公課は、甲及び乙の協議により甲の負担とするものと合意された場合を除き、乙が負担する。

(工事の負担)

第9条 区施策活用スペースに係る改装、修繕等の工事は、乙が選定した施工業者が甲の承諾(乙は、かかる承諾を不合理に留保し、遅延し、又は拒否しない。)を受けて実施する。

2 前項の工事の費用は、甲及び乙の協議により甲の負担とするものと合意された場合を除き、乙が負担する。

3 甲は、前項に基づき自らの費用負担となる工事(軽微な修理等は除く。)であっても、乙と協議の上実施しなければならない。ただし、甲及び乙は、自己の責に帰すべき事由により生じた修繕等については、自らその費用を負担しなければならない。

4 関係官庁の指示、本施設等の全体の発展を図るための改装、共用部分の変更その他乙による本施設等の維持運営のために、区施設活用スペースについて変更を必要とする事由が生じたときは、乙は事前に甲と変更の方法、時期及び変更後の内容等について協議を行い、甲との合意内容に従って、甲に対して、乙の責任及び費用負担により、区施策活用スペースの変更を求めることができ、甲は、これに合理的な範囲で応じる。

5 区施策活用スペースの修繕等又は造作設備の修理の必要が生じ、又は生じるおそれがあるときは、甲は、乙に対して、速やかにその旨を通知する。

(管理規約)

第10条 甲及び乙は、本契約の履行に当たり、別紙2に定める管理規約を遵守しなければならない。

2 乙は、前項に定める管理規約を合理的な範囲で改訂又は変更することができる。ただし、本事業契約別紙2に記載した事項の改定又は変更については、甲と協議を実施して、甲の事前の書面による承諾を得た上で、変更内容を決定する。

(造作買取請求権の放棄)

第11条 甲は、区施策活用スペースに自らの費用で設置した造作物について、借地借家法(平成3年法律第90号)第33条に定める造作買取請求権を行使しない。

(本事業契約の終了による本契約の終了)

第12条 本事業契約、本土地一時賃貸借契約又は本定期借地権設定契約の全部又は区施策活用スペースに係る部分が解除その他の事由の如何を問わず終了した場合(ただし、本土地一時賃貸借契約が本定期借地権設定契約の締結に伴い終了した場合を除く。)は、本契約も当然に終了する。

(契約の解除)

第13条 甲及び乙は、相手方が本契約の各条項に違反し、相手方に対して相当の期間を定めて催告してもなお、相手方がこれを是正しない場合は、本契約を解除できる。

(法令変更等又は不可抗力による本契約の終了)

第14条 甲又は乙は、本契約の締結日以降、法令変更等又は不可抗力により本契約に規定する自らの義務の履行ができなくなった場合は、速やかにその内容及び詳細を記載した書面により相手方に通知しなければならない。この場合において、当該法令変更等又は不可抗力により履行ができなくなった義務について、甲及び乙は、その履行義務を免れる。ただし、甲及び乙は、法令変更等又は不可抗力により相手方に発生する損害を最小限にするよう努めなければならない。

2 甲及び乙は、法令変更等又は不可抗力により本契約の継続が不能となった場合又は本契約の継続に過分の費用を要する場合は、互いに協議した上で、合意により本契約を終了することができる。この場合において、甲及び乙は、相手方が被った損害について、一切その責を負わない。

(公用、公共用に供するための本契約の終了)

第 15 条 甲は、本事業対象地を甲その他公共団体において、公用、公共用に供するために必要を生じたときは、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。乙は、本条に基づき本契約が解除された場合において、損失が生じたときは、地方自治法第 238 条の 5 第 5 項の規定に基づき、甲に対して、その補償を請求することができる。

(原状回復義務等)

第 16 条 甲は、本契約が終了したときは、乙が別途承諾したものを除き、本賃借権の存続期間の満了日まで（本賃借権が存続期間の満了以外の事由により終了する場合には、甲及び乙が誠実に協議の上、別途合意する期限まで）に、自らの費用及び責任で区施策活用スペースの什器及び備品を撤去し、区施策活用スペースを引渡時の状態（経年劣化・通常損耗によるものを除く。ただし、区施策活用スペースの引渡し前に甲が施工又は設置したものがあつた場合には、当該施工又は設置前の状態とする。）に復して乙に返還しなければならない。

2 本契約の終了が乙の責に帰すべき事由による場合は、前項に規定する原状回復に要する費用は、乙が負担する。

(秘密の保持)

第 17 条 甲及び乙は、本契約の履行に際して知り得た秘密情報及び本事業に関して知り得た秘密情報の内容を第三者に漏洩し、又は本契約若しくは本事業の実施以外の目的に使用してはならない。ただし、法令又は官公庁により開示が要請された場合、甲又は乙の弁護士その他本契約又は本事業に関わるアドバイザーに守秘義務を課して開示する場合及び甲が大田区情報公開条例（昭和 60 年条例第 51 号）等関連する法令等に基づき開示する場合は、この限りでない。

2 前項の効力は、本契約終了後も存続する。

(損害賠償)

第 18 条 甲又は乙が、自らの責に帰すべき事由により相手方に損害を与えたときは、直ちに、その損害を相手方に賠償する。

2 甲又は甲が雇用する者が故意又は過失により、本施設等、他の賃借人又は第三者に人的若しくは物的損害を与えたときは、甲は、乙に対して、速やかにその旨を通知し、かつ、その請求に従い、直ちに、原状回復その他の方法により損害の賠償をしなければならない。ただし、物的損害の原因が甲又は甲が雇用する者である旨が明確にならない場合は、この限りでない。

3 天災、地変、火災、盗難その他乙の責に帰することのできない事由により又は維持保全に必要な工事による区施策活用スペース若しくは共用部分の使用停止等により、甲に損害が生じた場合であっても、乙は、その責を負わない。

(地位譲渡)

第 19 条 乙は、甲の事前の承諾を得て、本契約上の地位を第三者に譲渡することができる。なお、区施策活用スペースに係る本施設等が本契約以外の本事業関連契約に従って譲渡される場合には、乙は、かかる譲受人に対して、本契約上の地位を譲渡する。

(本契約の変更)

第 20 条 本契約は、甲及び乙が書面により合意する場合に限り、これを有効に変更することができる。

(条項の独立性)

第 21 条 仮に本契約のある条項が無効、不適法又は執行不可能であるとされた場合であっても、その他の条項は完全に有効なものとみなす。また、仮に本契約のある条項が、ある状況下では無効、不適法又は執行不可能とされたとしても、その条項は、その他の状況下では完全に有効なものとみなす。

(解釈)

第 22 条 本契約に定めのない事項については、本事業契約の定めに従うものとし、本契約及び本事業契約のいずれにも定めのない事項について疑義が発生した場合には、甲及び乙は、それぞれ誠意をもって協議し、解決に当たる。

(準拠法及び合意管轄)

第 23 条 甲及び乙は、本契約は、日本国の法令等に従い解釈され、本契約に関して生じるあらゆる

る紛争の解決に当たって、東京地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とすることに合意する。

(以下余白)

本契約締結の証として本書2通を作成し、各当事者は記名押印の上、各1通を保有する。

平成●年●月●日

羽田空港跡地第1ゾーン整備事業（第一期事業） 建物賃貸借契約書

東京都大田区蒲田五丁目13番14号  
大田区  
大田区長 松原 忠義

---

(賃貸人：甲)

羽田空港跡地第1ゾーン整備事業（第一期事業） 建物賃貸借契約書

【住所】  
【商号・名称】  
【権限者】

---

(賃借人：乙)

別紙1（区施策活用スペースの範囲）



別紙2（管理規約）

[注：本契約締結時に本事業契約に基づき作成される「管理規約」を添付する。]

別紙3（付保基準）

- ・借家人賠償責任保険
- ・施設賠償責任保険

[注：具体的な填補限度額等については、甲及び乙の協議により、本契約の締結日までに定めるものとし、本契約締結時にはその内容を本別紙に記載する。]