
旧こども家庭支援センター等跡地活用事業
賃貸借契約書（案）

令和8年3月

足立区

賃貸借契約書

- 1 件名 旧こども家庭支援センター等跡地活用事業 憩いの場・多目的ホールに係る賃貸借
- 2 賃貸借物件 憩いの場・多目的ホール
- 3 物件設置場所
- 4 契約期間 令和 年 月 日から
令和 年 月 日まで
- 5 賃貸借期間 令和 年 月 日から
令和 年 月 日まで
- 6 賃貸借物件引渡期限 令和 年 月 日
- 7 賃借料 月額 円
うち取引に係る消費税及び地方消費税の額 円

上記の賃貸借について、賃借人である足立区（以下「賃借人」という。）と賃貸人である_____
_____（以下「賃貸人」という。）とは、おのおの対等な立場における合意に基づいて、別添賃貸借契約約款（以下「約款」という。）によって賃貸借契約を締結し、信義に従って誠実にこれを履行するものとする。

この契約の証として、本書2通を作成し、当事者記名押印の上、各自1通を保有する。

令和 年 月 日

賃借人 住所
氏名（足立区） 印

賃貸人 住所
氏名 印
目次

目 次

第 1 条	(総 則)	1
第 2 条	(権利義務の譲渡)	1
第 3 条	(秘密の保持等)	1
第 4 条	(物件の引渡し等)	1
第 5 条	(物件の検査及び引渡しの完了)	2
第 6 条	(引き換え又は手直し)	2
第 7 条	(引渡しの完了前における物件の使用)	2
第 8 条	(賃借料の支払)	2
第 9 条	(損害保険)	3
第 10 条	(物件の使用方法)	3
第 11 条	(物件の維持等)	3
第 12 条	(物件の原状変更)	3
第 13 条	(物件の滅失又はき損)	4
第 14 条	(危険負担)	4
第 15 条	(契約不適合責任)	4
第 16 条	(物件の返還等)	4
第 17 条	(契約内容の変更又は中止)	4
第 18 条	(賃借人の催告による解除権)	5
第 19 条	(賃借人の催告によらない解除権)	5
第 20 条	(賃借人の責めに帰すべき事由による場合の解除の制限)	6
第 21 条	(賃借人の任意解除権)	6
第 22 条	(賃貸人の催告による解除権)	6
第 23 条	(賃貸人の催告によらない解除権)	6
第 24 条	(賃貸人の責めに帰すべき事由による場合の解除の制限)	6
第 25 条	(解除等に伴う措置)	6
第 26 条	(賃借人の損害賠償請求等)	7
第 27 条	(賃貸人の損害賠償請求等)	7
第 28 条	(契約不適合責任期間等)	8
第 29 条	(転貸の禁止)	8
第 30 条	(公租公課)	9
第 31 条	(相殺)	9
第 32 条	(管轄裁判所)	9
第 33 条	(補 則)	9

旧こども家庭支援センター等跡地活用事業 憩いの場・多目的ホールに係る賃貸借
賃貸借契約約款

(総則)

- 第1条 賃借人及び賃貸人は、日本国の法令を遵守し、頭書の契約書(以下「契約書」という。)に定めるもののほか、この約款、令和8年●月●日付で締結された「旧こども家庭支援センター等跡地活用事業 基本協定書」(以下「基本協定書」という。)及び公共施設棟等に係る要求水準書等(公共施設棟等に係る要求水準書、事業提案書、図面等をいう。以下「要求水準書等」という。)に従い、この契約を履行しなければならない。
- 2 賃貸人は、契約書記載の賃貸借物件(別紙1に概要を示す。以下「物件」という。)を賃借人に賃貸し、賃借人は、これを借り受ける。
- 3 この約款に定める請求、通知、報告、申出、承諾、催告及び解除は、書面により行わなければならない。
- 4 この契約の履行に関して賃借人と賃貸人との間で用いる言語は、日本語とする。
- 5 この約款に定める金銭の支払いに用いる通貨は、日本円とする。
- 6 この契約の履行に関して賃借人と賃貸人との間で用いる計量単位は、要求水準書等に特別の定めがある場合を除き、計量法(平成4年法律第51号)に定めるものとする。
- 7 この約款及び要求水準書等における期間の定めについては、民法(明治29年法律第89号)及び商法(明治32年法律第48号)の定めるところによるものとする。

(権利義務の譲渡)

- 第2条 賃貸人は、この契約により生ずる権利又は義務を第三者に譲渡し、若しくは承継させ、又はその権利を担保に供してはならない。ただし、あらかじめ賃借人の承諾を得た場合は、この限りではない。

(秘密の保持等)

- 第3条 賃貸人は、この賃貸借契約によって知り得た秘密を他に漏らしてはならない。契約終了後も同様とする。

(物件の引渡し等)

- 第4条 賃貸人は、要求水準書等で規定された要件を具備する物件を、契約書及び要求水準書等で指定された物件設置場所に整備し、契約書に定める物件引渡日までに賃貸人の負担で賃借人に引き渡し、使用可能な状態に調整した上、賃貸借期間の開始日(以下「使用開始日」という。)から賃借人の使用に供さなければならない。
- 2 賃借人は、賃貸人が行う物件の設計について、賃貸人の設計着手後3カ月間を設計協議期間として、当該設計協議期間中に、賃貸人が提案した物件の計画等に対して賃借人の要望等を提示する。この場合において、賃貸人は当該要望等に係る賃借人との協議に応じなければならない。賃貸人は、事業提案を大きく逸脱しない範囲で、賃借人が提示する要望等の設計への反映に努めるものとする。
- 3 賃貸人は、基本協定書第18条第2項の規定により開催された意見交換会での地元住民からの意見等を踏まえ、事業提案を大きく逸脱しない範囲で、地元住民からの要望等の設計への反映に努めるものとする。

- 4 賃借人は、賃貸人が行う物件の整備について、賃貸人に進捗状況等に係る報告を求めることができ、賃貸人は、これに従わなければならない。
- 5 賃借人は、賃貸人の設計内容が募集要領等又は事業提案書等に反する場合、賃貸人に対してその旨を通知し、是正を求めるものとし、賃貸人は協議に応じなければならない。
- 6 賃貸人の責に帰すべき事由により第1項の使用開始日までに物件を引き渡すことができない場合において、使用開始日後相当の期間内に物件を引き渡す見込みのあるときは、賃借人は、賃貸人から遅延損害金を徴収して期日を延長することができる。
- 7 前項の遅延損害金の額は、使用開始日の翌日から引き渡した日までの日数に応じ、当該契約年度における年間賃借料に対し、政府契約の支払遅延防止等に関する法律（昭和24年法律第256号）第8条第1項の規定に基づき財務大臣が決定する率（1年365日の日割計算）の割合を乗じて計算した額（当該額に100円未満の端数が生じたときは、これを切り捨てた額）とする。

（物件の検査及び引渡しの完了）

- 第5条 賃借人は、賃貸人から物件の引渡しを受けたときは、遅滞なく検査を行うものとする。
- 2 物件の引渡しは、前項の検査に合格し、使用開始日になったときに完了する。なお、必要に応じて当該物件の借受証を賃貸人に速やかに交付するものとする。
 - 3 第1項の検査に直接必要な費用は、賃貸人の負担とする。

（引き換え又は手直し）

- 第6条 賃貸人は、引き渡した物件の全部又は一部が前条第1項の検査に合格しないときは、速やかに引き換え又は手直し（以下「修補」という。）を行い、契約書及び要求水準書等に適合した物件を引き渡さなければならない。この場合における修補を行った物件に係る検査は、前条の規定を準用する。

（引渡しの完了前における物件の使用）

- 第7条 賃借人は、引渡しの完了前においても物件の全部又は一部を賃貸人の承諾を得て使用することができる。
- 2 前項の場合において、賃借人は、物件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。
 - 3 賃借人は、第1項の規定により物件の全部又は一部を使用したことによって賃貸人に損害を及ぼしたときは、必要な費用を負担しなければならない。

（賃借料の支払）

- 第8条 賃貸人は、物件を賃借人が使用した月（以下「当該月」という。）の翌月以後に、契約書の定める賃借料につき、所定の手続に従ってその支払いを賃借人に請求するものとする。
- 2 前項の賃借料の月額計算は、月の初日から末日までを1か月分の月額として計算するものとする。この場合において、当該月の使用が1か月に満たないとき又は賃貸人の責に帰すべき事由により当該月の使用が1か月に満たなくなったときは、当該月の日数に応じた日割計算によるものとする。なお、日割計算により1円未満の端数が生じたときは、これを切り捨てるものとする。
 - 3 賃借人は、第1項の規定により適正な請求があったときは、その日から起算して30日以

内に、第1項に定める賃借料を賃貸人の指定する口座に振り込むものとする。

- 4 賃借人の責に帰すべき事由により前項に基づく賃借料の支払いが遅れた場合には、賃貸人は、遅延した日数に応じて、当該賃借料に対し、政府契約の支払遅延防止等に関する法律（昭和24年法律第256号）第8条第1項の規定に基づき財務大臣が決定する率を乗じて計算した額（当該額に100円未満の端数が生じたときは、これを切り捨てた額）の支払いを、賃借人に対して請求することができる。
- 5 賃借料は、別紙2の方法により改定することができる。
- 6 賃借人は、賃貸人に対し、この契約に特段の規定がない限り、本条に規定する賃借料以外の支払いを行わない。

（損害保険）

- 第9条 賃貸人は、契約期間において、賃借人を保険契約者とする動産総合保険契約を賃貸人の負担により付保しなければならない。
- 2 賃借人の責に帰すべき事由により物件が損害を受けた場合、賃借人は、賃貸人に支払われた保険金の限度内において、賃貸人に対する賠償金の支払義務を免れるものとする。

（物件の使用方法）

- 第10条 賃貸人は、物件に賃貸人の所有権を明示する表示又は標識等を付すことができる。
- 2 賃借人は、契約書及び要求水準書等に定める物件設置場所において物件を使用するものとし、賃借人において物件の用途を変更する場合は、賃借人と賃貸人の協議により、必要な事項を定めるものとする。

（物件の維持等）

- 第11条 賃借人は、物件を善良なる管理者の注意をもって管理し、物件本来の用法によって使用し、かつ、賃借人の通常の業務の範囲内で使用するものとする。
- 2 賃借人は、物件に故障又は事故が生じたときは、直ちに賃貸人に報告しなければならない。
 - 3 賃貸人は、賃貸借期間中、賃借人の承諾及び所定の手続きを経て物件設置場所に立ち入って、物件の現状、保管状況を調査することができる。
 - 4 賃貸人は、物件が常に正常な機能を果たす状態を保つため、要求水準書等に従い賃貸人の負担で物件の保守点検等の維持管理業務を行うものとする。
 - 5 賃貸人は、前項の保守点検等の実施状況も含め、物件の維持管理状況について毎月賃借人に報告することとし、賃借人は、同報告に基づき、別紙3に示すモニタリングを行う。
 - 6 賃借人は、物件の使用によって第三者に損害を及ぼしたときは、その損害賠償の費用を負担するものとする。ただし、賃借人が通常の用法によって物件を使用したにもかかわらず、物件の欠陥等、物件自体に起因する損害が第三者に及んだときは、この限りではない。
 - 7 賃借人は、物件の利用者が物件に損害を及ぼしたときは、その損害賠償の費用を負担する。

（物件の原状変更）

- 第12条 賃借人は、物件に装置、部品、付属品等を付着し、又は物件からそれらを取り外すときは、事前に賃貸人の承諾を得なければならない。
- 2 前項の規定にかかわらず、物件への装置、部品、付属品等の付着又は取り外しが軽微なものであり、物件の原状復帰に大きな影響を与えないと合理的に判断される場合は、賃借人は、

賃貸人に対して、事後に通知を行うものとする。

(物件の滅失又はき損)

第13条 物件の返還までに生じた賃借人の責に帰すべき事由（物件の利用者の責に帰すべき事由の場合も含む。）による物件の滅失又はき損については、賃借人と賃貸人とが協議の上、その費用（第9条の規定により付された保険により補てんされた部分を除く。）は、賃借人が負担するものとする。ただし、通常の損耗及び消耗による時、又は賃貸人が原状に回復しないことについて承認したときは、この限りではない。

2 物件の一部又は全部が滅失し、契約の履行が不可能となった場合は、前項による損害金の支払完了と同時にこの契約は終了する。ただし、物件が複数ある場合において、その一部が滅失した場合は、当該滅失した物件に対応する部分の契約のみ終了する。

(危険負担)

第14条 この契約の履行に関して契約期間中に発生した損害（第三者に及ぼした損害を含む。）については、賃貸人がその費用を負担するものとする。ただし、第11条第6項及び第7項の場合、並びに前条の規定により賃借人の責に帰すべき事由により生じた損害については、この限りではない。

(契約不適合責任)

第15条 賃貸人は、第5条第2項による引渡しの完了以降、物件の規格、性能、機能等に不適合、不完全その他契約の内容に適合しないもの（以下「契約不適合」という。）があるときは、特別の定めのない限り、賃貸借期間中、修補、代替物の引渡し、不足分の引渡しによる履行の追完（以下「履行の追完」という。）の責めを負うものとする。

2 契約不適合があることが判明した場合、賃借人は、賃貸人にその旨を通知するものとする。

3 賃借人は、契約不適合により契約の目的が達成できなくなったときは、目的を達成できなくなった日から第1項による履行の追完によって契約の目的を達成できるようになった日までの日数に応じて、賃貸人に対し、当該賃借料の減額を請求できるものとする。履行の追完ができない部分について契約が履行不可能となった場合は、当該部分についての契約は終了する。

(物件の返還等)

第16条 賃借人は、この契約が終了したときは、経年劣化等の通常損耗を除き物件を原状回復し、賃貸人に返還するものとする。ただし、別紙1の第2項に示す物件が設置されている建物が、定期借地権設定契約の規定に基づき撤去される場合、賃借人は、原状回復の義務を免れる。

2 前項の規定にかかわらず、この契約が第18条又は第19条の規定により解除された場合、賃借人は、原状回復の義務を免れる。

(契約内容の変更又は中止)

第17条 賃借人は、必要がある場合には、契約内容を変更し、又は物件の引渡しを一時中止し、若しくは打ち切ることができる。この場合において、契約金額又は期日を変更する必要があるときは、賃借人と賃貸人とが協議して書面によりこれを定めるものとする。

2 前項の場合において、賃貸人が損害を受けたときは、賃貸人は、賃借人に損害賠償を請求することができる。賠償額は、賃借人と賃貸人とが協議してこれを定めるものとする。

(賃借人の催告による解除権)

第18条 賃借人は、賃貸人が次の各号のいずれかに該当するときは、相当の期間を定めてその履行の催告をし、その期間内に履行がないときは、この契約の全部又は一部を解除することができる。ただし、その期間を経過したときにおける債務の不履行がこの契約及び取引上の社会通念に照らして軽微であるときは、この限りではない。

- (1) 正当な理由なく、使用開始日を過ぎても物件の引渡しを完了しないとき又は使用開始日後相当の期間内に引渡しを完了する見込みがないと賃借人が認めるとき。
- (2) 正当な理由なく、第6条の修補又は第15条第1項による履行の追完がなされないとき。
- (3) 賃貸人の責めに帰すべき理由によりこの物件が滅失又は毀損し、使用不可能となったとき。
- (4) 前各号に掲げる場合のほか、法令又はこの契約に違反したとき。

(賃借人の催告によらない解除権)

第19条 賃借人は、賃貸人が次の各号のいずれかに該当するときは、直ちにこの契約の全部又は一部を解除することができる。

- (1) 第2条の規定に違反し、この契約により生じる権利又は義務を第三者に譲渡し、承継させ、又は担保の目的に供したとき。
- (2) 物件を引き渡すことができないことが明らかであるとき。
- (3) 賃貸人が物件の引渡しを拒絶する意思を明確に表示したとき。
- (4) 賃貸人が法令の規定により別段の資格を必要とされる場合に、その資格を失ったとき。
- (5) この契約の締結又は履行に当たり、法令等に違反する不正な行為をしたことが明らかになったとき。
- (6) 賃貸人の債務の一部の履行が不能である場合又は賃貸人がその債務の一部の履行を拒絶する意思を明確に表示した場合において、残存する部分のみでは契約をした目的を達することができないとき。
- (7) 物件の性質や当事者の意思表示により、特定の日時又は一定の期間内に履行をしなければ契約をした目的を達することができない場合において、賃貸人が履行をしないでその時期を経過したとき。
- (8) 前各号に掲げる場合のほか、賃貸人がその債務の履行をせず、賃借人が前条の催告をしても契約をした目的を達するのに足りる履行がされる見込みがないことが明らかであるとき。
- (9) 第22条又は第23条の規定によらないで契約の解除を申し出たとき。
- (10) 賃貸人が、地方自治法施行令(昭和22年政令第16号)第167条の4第1項の規定に該当すると判明したとき。
- (11) 公正取引委員会が賃貸人に違反行為があったとして、私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律(昭和22年法律第54号。以下「独占禁止法」という。)第7条第1項の規定による措置を命じ、当該命令が確定したとき。

(12) 賃貸人(賃貸人が法人の場合にあっては、その役員又はその使用人)について独占禁止法第89条第1項、第90条若しくは第95条(独占禁止法第89条第1項又は第90条に規定する違反行為をした場合に限る。)に規定する刑又は刑法(明治40年法律第45号)第96条の6若しくは第198条に規定する刑が確定(執行猶予の場合を含む。)したとき。

2 賃貸人が協同組合、共同企業体その他複数の構成員によって構成される者(以下「協同組合等」という。)である場合における前項第11号及び第12号の規定については、その代表者又は構成員が各号のいずれかに該当した場合に適用する。

(賃借人の責めに帰すべき事由による場合の解除の制限)

第20条 第18条各号及び前条第1項各号に定める場合が賃借人の責めに帰すべき事由によるものであるときは、賃借人は、前二条の規定による契約の解除をすることができない。

(賃借人の任意解除権)

第21条 賃借人は、契約期間中、第18条及び第19条に規定する場合のほか、必要があるときは、賃貸人と協議の上、契約を解除することができる。

2 前項の場合において、賃貸人に損害が生じたとき、賃貸人は、賃借人に対して当該損害の賠償を請求することができる。

(賃貸人の催告による解除権)

第22条 賃貸人は、賃借人が次の各号のいずれかに該当するときは、相当の期間を定めてその履行の催告をし、その期間内に履行がないときは、この契約を解除することができる。ただし、その期間を経過したときにおける債務の不履行がこの契約及び取引上の社会通念に照らして軽微であるときは、この限りではない。

(1) 第8条第3項に規定する賃借料の支払いがないとき。

(2) 第11条第1項若しくは第2項の規定に違反したとき。

(3) 前各号に掲げる場合のほか、賃借人がこの契約に違反したとき。

(賃貸人の催告によらない解除権)

第23条 賃貸人は、賃借人が次の各号のいずれかに該当するときは、直ちにこの契約を解除することができる。

(1) 第17条第1項の規定により賃借人が物件の引渡しを一時中止させる場合において、その中止期間が相当の期間に及ぶとき。

(2) 第17条第1項の規定により賃借人が契約内容を変更する場合において、賃借料が2分の1以下に減少するとき。

(賃貸人の責めに帰すべき事由による場合の解除の制限)

第24条 第22条各号及び前条各号に定める場合が賃貸人の責めに帰すべき事由によるものであるときは、賃貸人は、前二条の規定による契約の解除をすることができない。

(解除等に伴う措置)

第25条 この契約が変更又は解除された場合において、既に履行された部分があるときは、

賃借人は、当該履行部分に対する賃借料を支払うものとする。

2 前項による場合の物件の返還については、第16条の規定を準用する。

(賃借人の損害賠償請求等)

第26条 賃借人は、賃貸人が次の各号のいずれかに該当するときは、これによって生じた損害の賠償を請求することができる。

(1) 契約書で定める物件引渡日までに物件を引き渡すことができないとき。

(2) 第19条第1項第2号及び第3号に該当するとき。

(3) 物件に契約不適合があるとき。

(4) 前各号に掲げる場合のほか、債務の本旨に従った履行をしないとき又は債務の履行が不能であるとき。

2 次の各号のいずれかに該当するときは、前項の損害賠償に代えて、賃貸人は、賃借料の年額に相当する額を違約金として賃借人の指定する期間内に支払わなければならない。

(1) 第18条又は第19条の規定によりこの契約が解除されたとき。

(2) 賃貸人がその債務の履行を拒否し、又は賃貸人の責めに帰すべき事由によって賃貸人の債務について履行不能となったとき。

3 次の各号に掲げる者がこの契約を解除した場合は、前項第2号に該当する場合とみなす。

(1) 賃貸人について破産手続開始の決定があった場合において、破産法(平成16年法律第75号)の規定により選任された破産管財人

(2) 賃貸人について更生手続開始の決定があった場合において、会社更生法(平成14年法律第154号)の規定により選任された管財人

(3) 賃貸人について再生手続開始の決定があった場合において、民事再生法(平成11年法律第225号)の規定により選任された再生債務者等

4 第1項各号又は第2項各号に定める場合(前項の規定により第2項第2号に該当する場合とみなされる場合を除く。)がこの契約及び取引上の社会通念に照らして賃貸人の責めに帰することができない事由によるものであるときは、第1項及び第2項の規定は適用しない。

5 第1項第1号に該当し、賃借人が損害の賠償を請求する場合の請求額は、賃借料から履行部分に相応する賃借料を控除した額につき、第5条第3項の規定を準用する。

6 賃借人は、実際に生じた損害が第2項の違約金の額を上回る場合は、別に損害賠償を請求することができる。

7 本条の規定は、この契約による履行が完了した後においても適用するものとする。

8 前各項の場合において、賃貸人が協同組合等であるときは、代表者及び構成員は、賠償金及び利息を連帯して賃借人に支払わなければならない。賃貸人が既に解散しているときは、賃借人は、賃貸人の代表者又は構成員であった者に請求することができ、賃貸人の代表者又は構成員であった者は、連帯して賠償をしなければならない。

9 第1項に基づく損害賠償金の支払い、又は第2項に基づく違約金の支払いは、賃貸人に対し、この契約を任意に解除し、又はこの契約に基づく賃貸人の債務の履行を免れる権利を付与するものではない。

(賃貸人の損害賠償請求等)

第27条 賃貸人は、賃借人が次の各号のいずれかに該当する場合は、これによって生じた損害の賠償を請求することができる。ただし、当該各号に定める場合がこの契約及び取引上の

社会通念に照らして賃借人の責めに帰することができない事由によるものであるときは、この限りではない。

(1) 第22条又は第23条の規定によりこの契約が解除されたとき。

(2) 前号に掲げる場合のほか、債務の本旨に従った履行をしないとき又は債務の履行が不能であるとき。

(契約不適合責任期間等)

第28条 賃借人は、第4条第1項に従って引き渡された物件に関し、第5条第2項(第6条第1項においてこの規定を準用する場合を含む。)の規定による引渡しの完了(以下この条において単に「引渡し」という。)を受けた日を起算日として、民法(明治29年法律第89号)第166条第1項に掲げる事由に該当する場合は、契約不適合を理由とした履行の追完の請求、損害賠償の請求、代金の減額の請求又は契約の解除(以下この条において「請求等」という。)をする権利は時効によって消滅する。

2 前項の規定にかかわらず、物件本体等の契約不適合については、引渡しの時、賃借人が検査して直ちにその履行の追完を請求しなければ、賃貸人は、その責任を負わない。ただし、当該検査において一般的な注意の下で発見できなかった契約不適合については、引渡しを受けた日から1年が経過する日まで、物件の機能の発揮に多大な影響を及ぼす可能性がある契約不適合については引渡しを受けた日から10年が経過する日まで、請求等を行うことができる。

3 前二項の請求等は、具体的な契約不適合の内容、請求する損害額の算定の根拠等当該請求等の根拠を示して、賃貸人の契約不適合責任を問う意思を明確に告げることで行う。

4 賃借人が第1項又は第2項に規定する契約不適合に係る請求等が可能な期間(以下この項及び第7項において「契約不適合責任期間」という。)の内に契約不適合を知り、その旨を賃貸人に通知した場合において、賃借人が通知から1年が経過する日までに前項に規定する方法による請求等をしたときは、契約不適合責任期間の内に請求等をしたものとみなす。

5 賃借人は、第1項又は第2項の請求等を行ったときは、当該請求等の根拠となる契約不適合に関し、民法の消滅時効の範囲で、当該請求等以外に必要と認められる請求等を行うことができる。

6 前各項の規定は、契約不適合が賃貸人の故意又は重過失により生じたものであるときには適用せず、契約不適合に関する賃貸人の責任については、民法の定めるところによる。

7 民法第637条第1項の規定は、契約不適合責任期間については適用しない。

8 賃借人は、物件の引渡しまでに契約不適合があることを知ったときは、第1項の規定にかかわらず、その旨を直ちに賃貸人に通知しなければ、当該契約不適合に関する請求等を行うことはできない。ただし、賃貸人がその契約不適合があることを知っていたときは、この限りではない。

9 引き渡された物件の契約不適合が物件の性質又は賃借人の指図により生じたものであるときは、賃借人は、当該契約不適合を理由として請求等を行うことができない。ただし、賃貸人がその材料又は指図の不相当であることを知りながらこれを通知しなかったときは、この限りではない。

(転貸の禁止)

第29条 賃借人は、物件を第三者に転貸してはならない。ただし、あらかじめ賃貸人の承諾

があったときは、この限りではない。

- 2 前項の規定は、賃借人又は賃借人が指定する指定管理者が行う物件の区民等への貸出業務（「貸館業務」という。）には適用しない。

（公租公課）

第30条 物件に係る公租公課は、賃貸人が負担する。

（相殺）

第31条 賃借人は、賃貸人に対して有する金銭債権があるときは、賃貸人が賃借人に対して有する賃借料の請求権及びその他債権と相殺し、不足があるときは、これを追徴するものとする。

（管轄裁判所）

第32条 この契約に係る訴訟については、専属管轄を除くほか、賃借人の所在地を管轄する裁判所で行うものとする。

（補則）

第33条 契約書及びこの約款に定めのない事項については、必要に応じて賃借人と賃貸人とが協議して定めるものとする。

別紙1 賃貸借物件

1 賃貸借物件

(憩いの場・多目的ホールの概要を記載する。舞台周りの設備も含む。)

憩いの場については、将来の需要、政策判断等によって別用途に変更する可能性があり、この場合は、借借人と賃貸人は、協議を行う。

2 物件が設置される建物

(物件が設置される建物の名称、概要、定期借地権設定契約の概要についても示す。)

別紙 2 賃借料の改定方法（第 8 条関係）

1 物件の引渡完了までの物価変動による賃借料の改定

賃借人及び賃貸人は、「足立区 工事請負契約約款第 2 4 条」の規定に準じ、以下のとおり賃借料の調整を双方において請求することができるものとする。

全体 スライド	<ul style="list-style-type: none"> 賃借人及び賃貸人は、この契約の締結日から12か月を経過した後に、物価変動により、募集要領公表日の属する月の指標を基準として、請求月の物価指数とを比較し、1,000分の15を超える変動（ただし、消費税の税率の変更による影響を除く。）があった場合は、相手方に対して賃借料等の調整を双方において請求することができる。なお、各々の調整は、工事完了予定月直近の足立区議会定例会の2か月前までの期間に請求することができる。 参照する指標は、「建設物価調査会 建築費指数(2015年基準) 標準指数(東京) 建物種類 事務所(に応じた構造) 工事原価」とする。 賃借人及び賃貸人は、相手方から請求があった場合は、両者間で協議の上、物件の整備に係る変動前残工事費相当額（対象費用から既済工事費用を除いたものをいう。以下同じ。）と変動後残工事費相当額との差額のうち、変動前残工事費相当額の1,000分の15を超える額につき賃借料へ反映させるよう、賃借料の改定に応じる。 変動前の残工事費相当額及び変動後残工事費相当額は、請求のあった日を基準とし、区及び事業者が協議して定める。 全体スライドの請求は、この規定により改定を行った後、再度行うことができる。この場合、「募集要領公表日の属する月の指標を基準として」は「前回請求月の指標を基準として」と読み替える。
インフレ スライド	<ul style="list-style-type: none"> 賃借人及び賃貸人は、予期することができない特別の事情により、事業期間中に日本国内において急激なインフレーション又はデフレーションを生じ、物件の整備に係る費用が著しく不相当となったと認めたとき、全体スライドの規定に関わらず、相手方に対して残工事費相当額を反映した賃借料の調整を双方において請求することができる。 インフレスライドによる残工事費相当額を反映した賃借料の調整額は、賃借人と賃貸人が協議して定める。ただし、協議が調わない場合は、賃借人が定め、賃貸人に通知するものとする。

※ いわゆる「単品スライド」は適用しない。

2 物件引渡完了後の賃借料

ア 物件引渡完了後の賃借料については、初回の改定は令和 1 3 年 4 月分から適用し、以降は同月から起算して 3 年毎の応答月分の賃借料から適用するものとして、以下に掲げる算式により改定する。但し、上記 1 により物件引渡完了前の物価変動による賃借料の改定が行われた場合は、初回の改定については、この算定式によらず、賃借人と賃貸人の協議を行うものとする。

$$\text{改定後の賃借料} = \text{改定前の賃借料} \times \text{変動率}$$

イ 変動率は、総務省統計局が毎年1月に発表する「消費者物価指数」（東京都区部（中間速報値））（以下、当該発表データのことを単に「消費者物価指数」という。）に記載の指数のうち、「東京都区部」、「第1表」、「10大費目指数」、「総合」の「平均」の指数（以下「平均指数」という。）を用いて、次の計算式により算出する。

$$\text{変動率} = \text{賃借料改定にあたり参照可能な直近の消費者物価指数に記載の前年の平均指数} \div \text{当該前年の3年前の年の平均指数}$$

ウ 上記計算式により算出した改定後の賃借料の額に端数が生じたときは、円未満を切り捨てた額を改定後の賃借料とする。

エ 貸人は、借人に対し、前項の規定による改定後の賃借料及びその算定に係る変動率を、当該改定後の賃借料が適用される月の前々月末日までに、書面により通知するものとする。

オ 貸人及び借人は、改定後の賃借料、当該賃借料が適用される月日その他の事項について、別途覚書を締結するものとする。

カ 上記にかかわらず、賃借料が土地価格の社会経済情勢の大幅な変動等により、又は近隣の賃借料と比較して著しく不相応となった場合には、貸人と借人との協議により賃借料を改定することができる。

別紙3 モニタリング実施方法

（賃貸人は、憩いの場・多目的ホールの維持管理状況等について、賃貸借契約書の規定に基づき、定期的（毎月等）に維持管理状況報告書を作成し提出する。同報告書に基づき、区は、維持管理状況等について確認を行う。維持管理状況報告書の内容については、契約時に区と協議するものとする。）