

定期建物賃貸借契約書

SAMPLE

●年●月●日

賃貸人： ●

賃借人： ●

目次

| | |
|------------------------|---|
| 第1条（定期借地権） | 1 |
| 第2条（本件建物の引渡） | 1 |
| 第3条（使用目的） | 2 |
| 第4条（賃貸借期間） | 2 |
| 第5条（賃料） | 2 |
| 第6条（保険及び費用等の負担） | 3 |
| 第7条（消費税の負担） | 3 |
| 第8条（賃料等の支払方法） | 3 |
| 第9条（遅延損害金） | 4 |
| 第10条（敷金） | 4 |
| 第11条（保証金） | 5 |
| 第12条（禁止行為） | 5 |
| 第13条（賃借人の報告） | 6 |
| 第14条（損害の賠償） | 6 |
| 第15条（立入点検） | 6 |
| 第16条（善管注意義務） | 7 |
| 第17条（契約の消滅） | 7 |
| 第18条（賃貸人の契約の解除権） | 7 |
| 第19条（賃借人の中途解約） | 7 |
| 第20条（原状回復及び明渡し義務） | 8 |
| 第21条（残置物の収去） | 8 |
| 第22条（造作買取請求権・有益費償還請求権） | 8 |
| 第23条（強制執行・倒産手続） | 9 |

| | |
|------------------------|----|
| 第 24 条 (本件建物の譲渡) | 9 |
| 第 25 条 (本契約の変更) | 9 |
| 第 26 条 (通知義務) | 9 |
| 第 27 条 (通知の方法) | 10 |
| 第 28 条 (準拋法) | 10 |
| 第 29 条 (言語) | 11 |
| 第 30 条 (規定外事項) | 11 |
| 第 31 条 (管轄裁判所) | 11 |

別紙一覧

1. 本件不動産の表示
2. 甲乙負担区分表
3. 本信託契約
4. 借地借家法第 38 条第 2 項書面
5. 借地借家法第 38 条第 4 項書面 (通知期間内)
6. 借地借家法第 38 条第 4 項書面 (通知期間経過後)

定期建物賃貸借契約書

●及び賃貸人との間で締結された別紙 4 の●年●月●日付不動産管理処分信託契約（以下、「本信託契約」という。）における受託者としての●（以下「賃貸人」という。）及び●（以下、「賃借人」という。）は、別紙 1 記載の建物（以下「本件建物」という。）について、以下の条項により借地借家法（平成 3 年法律第 90 号。以下「借地借家法」という。）第 38 条に規定する定期建物賃貸借契約として以下のとおり建物賃貸借契約（以下、「本契約」という。）を締結する。なお、以下、別紙 2 記載の土地を「本件土地」といい、本契約に特に定めるもののほか、用語の意味は本信託契約に定めるところによるものとする。

第 1 条（定期借地権）

1. 本契約の条項に従い、賃貸人は本件建物を一括して賃借人に賃貸し、賃借人はこれを賃貸人から賃借する。なお、賃借人は、本契約に従い本件建物を使用するのに必要な範囲内で本件土地を付随的に使用することができる。ただし、賃借人による本件土地の使用方法については、本信託契約別紙4の物件概要書の記載に従うものとする。
ただし、賃借人は本件土地について借地権その他借地借家法の適用のあるその他の権利又は本契約に基づく本件建物の賃借権から独立したその他一切の権利を有するものではないことをここに確認する。
2. 本契約に基づく本件建物にかかる賃貸借契約は、借地借家法第38条に規定する定期建物賃貸借であるものとする。
3. 賃借人は、借地借家法第38条第2項に従い、賃貸人から事前に別紙5の書面の交付を受けた上で、本契約の更新がなく、期間の満了により本件建物の賃貸借が終了する旨の説明を受けたことをここに確認する。

第 2 条（本件建物の引渡）

1. 賃貸人は、●年●月●日（以下、「引渡日」という。）に賃借人に対して本件建物を引渡す。
2. 賃借人は、前項の本件建物の引渡前においても、土地委託者、貸付人、賃借人及び●の間の●年●月●日付土地建物の使用に関する協定書に従って、本件建物に立ち入ることができる。

第3条（使用目的）

1. 賃借人は、本件建物を下記の目的に使用し、運営するものとする。
 - (1)
 - (2)
 - (3)
 - (4)
 - (5)
2. 賃借人は、賃貸人の事前の書面による承諾なしに本件建物を前項に定める目的以外に使用してはならない。

第4条（賃貸借期間）

1. 本契約の下での賃貸借の期間（以下、「本契約期間」という。）は、引渡日からその●年後の応当日（以下、「本契約期間満了日」という。）までとする。
2. 本契約は、本契約期間の満了により終了し、更新できないものとする。ただし、賃貸人及び賃借人は本契約期間が満了する6ヶ月以内に協議の上、本契約の期間満了の翌日を始期として新たに借地借家法第38条に基づく定期賃貸借契約を締結することができる。この場合、賃借人は、賃貸人が本信託契約の受託者であり、信託期間との整合性や受益者の指図に従って協議することを理解している。
3. 賃貸人は、借地借家法第38条4項の規定に従い、本契約期間満了日の1年前から6ヶ月前までの間（以下、「通知期間」という。）に賃借人に対し、期間の満了により賃貸借が終了する旨を別紙6の様式に従い、書面によって通知する。
4. 賃貸人は、前項に規定する通知をしなければ、本契約の下での賃貸借の終了を賃借人に対して主張することができず、賃借人は、本契約期間満了日後においても、本件建物を引き続き賃借することができる。ただし、賃貸人が通知期間の経過後に、賃借人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（かかる通知は別紙7の様式に従って行われるものとする。）においては、その通知の日から6ヶ月を経過した日に賃貸借は終了するものとする。

第5条（賃料）

1. 本契約の賃料は各暦月の●日（当該日を含む。）から翌暦月の●日（当該日を含む。）を

賃料月額（以下、「賃料計算期間」という。）とし、以下の計算式で決定される。

（賃料月額）＝

かかる賃料月額は第8条に定める賃料支払日の属する暦月の●日（休日の場合には翌営業日）までに賃借人に通知され、賃借人は合理的な理由がない限り、かかる決定に異議を申し立てることは出来ない。

2. 本契約当事者は、本契約に基づく賃料には、借地借家法第32条は適用されないことに合意する。

第6条（保険及び費用等の負担）

1. 本件建物についての賃貸人と賃借人の修繕及び保守管理等の費用負担区分は別紙3の甲乙負担区分表に従うものとする。
2. 賃借人は、上記のほか、施設運営管理費及び水道光熱費その他これらに準ずる費用を負担するものとする。
3. 賃借人は、本件建物に設置されるその他の動産、及び本件建物において賃借人が行う行為について、賃貸人が満足する内容の火災保険及び●賠償責任保険をそれぞれ付保するものとする。

第7条（消費税の負担）

賃借人は、第5条の支払にかかる消費税及び地方消費税（以下、総称して「消費税等」という。）相当額を別途負担する。

第8条（賃料等の支払方法）

賃借人は、賃料及び第7条の消費税等の当該賃料計算期間分をかかる賃料計算期間の末日（かかる賃料計算期間の終了する暦月の●日。当該日が営業日でない場合は前営業日。以下、本条において同じ。）までに賃貸人が指定する下記記載の銀行口座（以下、「賃貸人指定口座」という。）に振込む方法にて支払うものとする。なお、振込手数料は賃借人の負担とする。ただし、引渡日（当該日を含む。）から●年●月●日（当該日を含む。）までの賃料については、第5条の計算式に基づく引渡日時点での見込額として●円を本契約の引渡日において一括して賃貸人に対して支払うものとし、引渡日から●年●月●日までの期間に属する各賃料計

算期間の賃料が最終的に異なる場合には、第5条に定める賃料月額のお知らせに従ってかかる賃料計算期間の末日において賃貸人と賃借人の間で差額の調整を行うものとする。

<賃貸人指定口座の明細>

金融機関名 : ●銀行●支店
口座名義人 : ●(信託口 No. ●)
口座種類 : 普通預金
口座番号 :

第9条 (遅延損害金)

賃借人が賃料その他本契約に基づき賃貸人に対して支払うべき金銭債務の支払を怠ったときは、賃借人は、賃貸人に対し支払期日の翌日から完済まで年14%の割合による遅延損害金を付して支払わなければならない。ただし、賃借人は、当該遅延損害金の支払により、賃貸人の契約解除権の行使を免れるものではない。

第10条 (敷金)

1. 本契約に基づく債務の履行、本信託契約に基づく転用工事の費用等の信託費用及び本信託契約に基づくその他の金銭の支払を担保するため、賃借人は、引渡日において敷金として金●円を賃貸人指定口座に振り込み、預け入れるものとする。
2. 敷金に対し利息を付さないものとする。
3. 賃貸人は、預託された敷金につき、本契約が終了し、賃借人が本件建物を賃貸人に対して完全に明け渡した後、本信託契約に基づく処理の後に敷金の残額がある場合にはその残額を、遅滞なく賃借人に返還するものとする。
4. 賃貸人は、敷金を賃借人の賃貸人に対する賃料支払債務その他の債務に不払いがあった場合に、賃借人に対し書面による通知を行った上で、当該債務に充当することができる。
5. 賃借人は敷金返還債権をもって賃貸人に対する債務に相殺その他の方法で充当することはできない。
6. 賃借人は、本信託契約第27条に基づいて賃貸人の敷金返還債務の免責的債務引受が行われることをあらかじめ承諾する。

第11条（保証金）

1. 賃借人は、引渡日において本契約に基づく債務の履行、本信託契約に基づく信託費用及び本信託契約に基づくその他の金銭の支払を担保するための保証金として、引渡日（当該日を含む。）から●年●月●日（当該日を含む。）までの賃料見込額（第5条の計算式に基づく引渡日時点での見込額として計算された金額）として●円を賃貸人指定口座に振り込み、預け入れるものとする。
2. 保証金に対し利息を付さないものとする。
3. 賃貸人は、預託された保証金につき、本契約が終了し、賃借人が本件建物を賃貸人に対して完全に明け渡した後、本信託契約に基づく処理の後に保証金の残額がある場合にはその残額を、遅滞なく賃借人に返還するものとする。
4. 賃貸人は、保証金を賃借人の賃貸人に対する賃料支払債務その他の債務に不払いがあった場合に、賃借人に対し書面による通知を行った上で、当該債務に充当することができる。
5. 賃借人は保証金返還債権をもって賃貸人に対する債務に相殺その他の方法で充当することはできない。
6. 第5条の賃料月額が増額された場合には、賃貸人は、当該増額後の賃料の6ヶ月分と当該時点での保証金の金額との差額の範囲で保証金の追加差入れを賃借人に対して求めることができるものとする。
7. 賃借人は、本信託契約第27条に基づいて賃貸人の保証金返還債務の免責的債務引受が行われることをあらかじめ承諾する。

第12条（禁止行為）

賃借人は、賃貸人の事前の承諾なく次の行為をしてはならない。

- (1) 賃貸人の事前の書面による承諾なくして本契約に基づく権利の全部若しくは一部を第三者に譲渡し、又はこれを担保に供すること。但し、敷金返還請求権等質権設定契約に基づき、貸付人を質権者として、賃借人が賃貸人に対して取得する敷金返還請求権および保証金返還請求権に第1順位の質権を設定することをあらかじめ承諾するものとする。
- (2) 賃貸人の書面による事前の承諾なくして、本件建物を転貸、共同使用、経営の委任

その他の方法により第三者に使用させること。

- (3) 火災等の危険行為その他近隣に迷惑を及ぼす行為をなすこと。
- (4) 本件建物に損害を及ぼす行為をなすこと。本契約の規定に従う場合を除き、本件建物又はその造作・設備の原状を賃貸人の事前承諾なくして変更すること。
- (5) 本件建物を第3条に規定する目的以外の目的で使用すること。

第13条（賃借人の報告）

1. 賃借人は、本件建物において修繕又は修理の必要な箇所を発見した場合、速やかに賃貸人若しくはプロパティ・マネジャーに報告しなければならない。なお、緊急対応を要する場合には、賃借人はプロパティ・マネジャーに直接応急措置を依頼することができる。また、賃貸人が付保する保険契約に記載された保険金支払の対象たる事実等が発生した場合にも、速やかに賃貸人若しくはプロパティ・マネジャーに報告しなければならない。
2. 賃借人は、賃貸人に対し、第5条第1項の賃料月額額の計算に必要な疎明資料を賃貸人に提供するものとする。賃貸人は、賃借人から提供を受けた情報の真偽を確認する義務を負わないものとし、かかる情報に不正確又は誤った点があることに起因して賃貸人に損害が生じた場合、賃借人はかかる一切の損害を賃貸人に対し直ちに賠償するものとする。
3. 前項に定めるほか、賃借人は賃貸人が別途指定する重要事項（監督官庁による検査の結果を含むがこれに限られない。）を賃貸人に報告するものとする。

第14条（損害の賠償）

1. 賃借人又はその代理人、使用人、請負人、賃借人その他関係者が故意又は過失によって賃貸人その他第三者の身体・財産等に損害を与えた場合、賃借人はかかる損害を全て賠償する。
2. 賃貸人又は賃借人いずれかの責に帰すべき事由によりその相手方が損害を被った場合、当該相手方は損害の賠償を請求することができる。ただし、この場合、損害保険によって損害が補填され、あるいは補填されるべき部分については、この限りではない。

第15条（立入点検）

1. 賃貸人又はその代理人若しくは使用人（以下、総称して「賃貸人等」という。）は、本件建物の保守・管理運営上必要がある場合、あらかじめ賃借人に書面により通知した上

で、賃借人の従業員又は本件建物の警備員の立会の下、本件建物に立入り、これを点検し、適宜の措置を講ずることができる。

2. 前項の賃貸人等の本件建物への立入りにおいて緊急若しくは非常の場合で賃貸人があらかじめ賃借人に通知することができないときは、事前の通知を要しないものとする。なお、この場合、賃貸人は事後速やかに賃借人に書面により報告する。
3. 本条の規定により賃貸人等が本件建物に立ち入る場合、賃借人は合理的な範囲で賃貸人等に協力しなければならない。

第16条（善管注意義務）

1. 賃借人は、本件建物を、その適用法令に従い、かつ、善良な管理者の注意をもって使用し、維持・管理・運用しなければならない。
2. 賃借人は、その使用人、顧客、取引先業者その他本件建物に立ち入る者に対しても前項を遵守させなければならない。

第17条（契約の消滅）

1. 本件建物の引渡後、本件建物の全部又は一部が滅失又は毀損して本件建物全体の使用が不可能となった場合には、本契約は当然に終了する。
2. 本件建物の一部のみの使用が不可能になった場合には、使用不可能な部分を除いて、本契約は存続するものとする。なお、かかる場合の賃料は、使用可能な部分の割合に応じた額を基準として、別途協議して定めるものとする。

第18条（賃貸人の契約の解除権）

賃貸人は、賃借人が本契約に違反した場合には、相当の期間を定めて催告の上本契約を解除することができるものとする。ただし、本契約の目的や趣旨を逸脱し、著しく信頼関係を破壊する事実があった場合には、催告を要せず、直ちに本契約を解除できるものとする。

第19条（賃借人の中途解約）

賃借人は、本契約締結日以降、本契約期間満了日までの期間中、本契約は中途解約できな

いものとする。ただし、(i)天災地変その他当事者の責めに帰することのできない事由により、本件建物の使用が不可能となり、かつ、本件建物の再建築・修理に多額の費用と期間が必要とされる状況となった場合、又は(ii)マネジメント交代事由が発生し、かつ、賃借人が第15条に規定する金銭預託義務を履行しなかった場合に限り、賃貸人及び賃借人が協議した上で本契約を解除することができる。この場合、賃借人が被った損害については、賃貸人は何ら責任を負わず、賃借人は名目の如何を問わず、賃貸人に対して金銭その他一切の請求をすることはできない。

第20条（原状回復及び明渡し義務）

1. 第4条第2項に基づき新たな定期賃貸借契約が締結される場合を除き、本契約期間満了日までに、賃貸人の指示の下、賃借人は本件建物に設置した造作その他の設備及び賃借人所有の物件を賃借人の費用をもって収去し、本件建物を賃貸借開始時点での原状に復して、これを賃貸人に明け渡すものとする。
2. 前項において、賃借人が遅滞なく原状回復の処置をとらなかったときは、賃貸人は賃借人の費用負担において原状回復の処置をとることができるものとし、賃借人はこれに異議を申し立てない。
3. 第1項の期間内に賃借人がその責に帰すべき事由により本件建物を明け渡さない場合、明け渡し遅延により賃貸人が損害を蒙ったときは、賃借人はその損害を賠償するものとする。

第21条（残置物の収去）

本契約の終了に伴い賃借人が本件建物を退去した後に、本件建物に残置された物件（以下、「残置物」という。）がある場合、賃貸人は、賃借人の費用負担により任意に残置物を処分することができるものとする。かかる処分を行ったことにより、賃貸人が第三者から損害賠償請求を受ける等の損害、損失又は費用（以下「損害等」という。）を被った場合には、賃借人は当該損害等の一切を賃貸人に対して補償する。なお、賃貸人はかかる残置物の処分に要した費用を、第10条第3項の規定に従い敷金返還請求権と相殺することができる。

第22条（造作買取請求権・有益費償還請求権）

本件建物の明渡しに際し、賃借人は造作買取請求権を行使しないものとする。賃借人は、賃貸人に対し、本件建物に自己の費用をもって設置した諸造作及び設備等のうち賃貸人が選

扱するものを、譲渡し、原状回復費用の弁済に充てるものとする。また、賃借人は本件建物の明渡しに際し、賃貸人に対しその事由・名目の如何にかかわらず本件建物の諸造作及び設備について支出した賃借人の必要費及び本件建物の改良のために費やした有益費等の償還請求又は移転料、立退料その他一切の請求はできないものとする。

第 23 条（強制執行・倒産手続）

1. 賃借人は、本契約に基づく賃貸人に対するいかなる債権の満足を目的としても、賃貸人の財産に対する強制執行手続の開始又は保全処分の申立を行う権利を放棄する。
2. 賃借人は如何なる場合も、賃貸人又はその財産について、破産手続、民事再生手続、会社更生手続その他法令上適用のありうる同様の法的手続を自ら又は第三者を通じて申立て、又は第三者による申立に対し参加、同意等を行わないものとする。
3. 本契約に基づく賃借人の賃貸人に対する債権は、その弁済期において賃貸人が本信託契約に基づいて保有する信託財産のみを引当とし、かかる財産を換価した後に、賃貸人が債務の全額を支払うことができない場合には、当該超過部分についての債権は放棄されたものとみなす。

第 24 条（本件建物の譲渡）

賃貸人が受益者の事前の同意を得て本件建物を譲渡するとき又は受益者が受益権を譲渡するときは、賃貸人は自らの選択に従い、本件建物の譲受人又は譲受人が指定する者に当該譲受人又は譲受人が指定する者が本契約の全ての条項に拘束されることを条件として本契約における賃貸人の地位を承継させることができ、賃借人は譲受人又は譲受人が指定する者が本契約における賃貸人の地位を承継することをあらかじめ承諾する。

第 25 条（本契約の変更）

本契約は、賃貸人及び賃借人の書面による合意によってのみ変更することができる。

第 26 条（通知義務）

賃貸人及び賃借人は、自らの商号、本店所在地、代表者その他商業登記事項に重要な変更があったときは遅滞なく文書をもって相手方に通知する。

第 27 条（通知の方法）

1. 本契約当事者に対する本契約に基づく通知（承諾、同意等を含む。）その他の連絡は、全て書面により、下記の相手方当事者の宛先に、内容証明郵便、書留郵便、ファクシミリ、直接交付又はEメールの方法によりこれを行う。ファクシミリ及びEメールの場合には、同時に相手方当事者のファクシミリの機械又はEメールによる受信を確認しなければならない。

賃貸人宛の場合： 〒●-●
東京都●区●町●丁目●番●号

●部
ファクシミリ：03-●-●
電話：03-●-●
Eメールアドレス：●@●.co.jp

賃借人宛の場合： 〒●-●
東京都●区●町●丁目●番●号

●部
ファクシミリ：03-●-●
電話：03-●-●
Eメールアドレス：●@●.co.jp

2. 前項に従った通知等は、持参された場合には相手方当事者に届けられたときに、ファクシミリ又はEメールによる場合には発信日に、また内容証明郵便又は書留郵便による場合には相手方当事者に届けられた日に、それぞれ到達したものとみなす。
3. いずれの当事者も書面により通知することにより通知の宛先たる住所を変更することができる。

第 28 条（準拠法）

本契約は、日本法を準拠法とし、日本法に従い解釈される。

第 29 条（言語）

本契約における言語については、日本語を正本とする。

第 30 条（規定外事項）

本契約に定めのない事項又は本契約に関して生じた疑義については、法令の規定及び慣習に従い、貸貸人と賃借人との協議の上、これを決定するものとする。

第 31 条（管轄裁判所）

本契約に関して、貸貸人と賃借人との間に紛争が生じたときは、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。

[以下余白]

SAMPLE

この契約の締結を証するため、本書 2 通を作成し貸貸人、賃借人記名押印の上、各々その 1 通を保有する。

●年●月●日

貸貸人：

東京都●区●町●丁目●番●号

代表取締役 ●

賃借人：

東京都●区●町●丁目●番●号

代表取締役 ●

SAMPLE

本件建物の表示

所在 : 東京都●区●町●丁目●番●号
家屋番号 : ●番●
構造・種類 : 鉄筋コンクリート造・陸屋根●階建
床面積 : ●㎡

以 上

SAMPLE

本件土地の表示

所在 : 東京都●区●町●丁目●番●号

地 番 : ●番●

地 目 : 宅地

地 積 : ●㎡

以 上

SAMPLE

甲乙負担区分表

目 的

本負担区分表は、甲を賃貸人たる●、乙を賃借人たる●とし、建物の修繕（模様替え）及び保守管理における甲・乙両者の負担を明確化し、賃貸借期間中の建物維持管理を円滑に行うことを目的として定めたものである。

甲が総括的な物件管理の責に有る事を前提に、総則において甲又は乙の基本的事項を定め、『2. 項目』において修繕・保守管理の対象項目を規定する。また、各項目別の負担区分を規定する。

1. 総則

- (1) 甲・乙共、修繕及び保守管理の必要性が発生した場合は、速やかに相手方に通知し、工事内容・工程・工事費用等について協議するものとする。
- (2) 基本的な負担区分分類は以下の通りとする。
 - a. 賃貸借期間における、建物の工事不良及び設計不備等、瑕疵責任が明確と判断された場合、その責は甲にあるものとする。ただし、その責に係る甲から建築・施工業者に対する求償を妨げない。
 - b. 管理者の故意又は過失による汚損・破損・故障が発生した場合は、すべての内装又は設備等についての修理及び改修は甲の負担とする。ただし、その責に係る甲からかかる管理者に対する求償を妨げない。
 - c. 乙、乙の被用者又は利用者の故意又は過失による汚損・破損・故障が発生した場合は、すべての内装又は設備等についての修理及び改修は乙の負担とする。
 - d. 建物内外部の清掃等は、乙の負担とする。
 - e. 使用区分において、行政指導に基づく建築物の定期検査報告・建築設備定期検査は甲の負担とする。
 - f. 使用区分において、行政指導に基づく●設備（●設備を含む。）の定期検査報告は乙の負担とする。
 - g. 乙が設置した設備等に関しては、乙の負担とする。
 - h. 本負担区分表に記載のない事項にあつては、甲・乙誠意をもって協議し負担区分を決定するものとする。

2. 項目

- A. 建物外装及び構造躯体に係るもの
 - 1) 外壁及び基礎廻り
 - 2) 屋根及び庇

- B. 内装及び内部躯体に係るもの
 - 1) 水廻り等の防水に係るもの
 - 2) 内装材に係るもの
 - 3) 建具及び建具金物に係るもの

- C. 外構に係るもの
 - 1) 舗装床
 - 2) 外装材に係るもの
 - 3) 駐車場
 - 4) 植栽

- D. 電気設備に係るもの
 - 1) 引込幹線設備
 - 2) 電灯コンセント及び防災工事
 - 3) インターホン・電話設備
 - 4) LAN・ITV 設備
 - 5) テレビ共聴設備
 - 6) 自動火災報知機設備
 - 7) 昇降機設備

- E. 給排水衛生冷暖房設備に係るもの
 - 1) 給水給湯排水設備
 - 2) 衛生器具設備
 - 3) 冷暖房機器及び配管設備
 - 4) 換気設備
 - 5) 消火設備

A. 建物外装及び構造躯体に係わるもの

| | 修繕及び保守管理内容 | 備考 | 負担区分 | |
|------------|---------------------------------|-----------|------|---|
| | | | 甲 | 乙 |
| 1)外装及び基礎廻り | 1. 構造クラック等の改修工事 (内外部全躯体共通) | | | |
| | 2. 経年変化による塗装、吹付替及び張替 | | | |
| | 3. 仕上げ材の破損及び剥離 | 経年劣化によるもの | | |
| | 4. 外壁コーキング不良及び劣化による漏水 | 経年劣化によるもの | | |
| | 5. 建物本体、外構、隣接家屋の沈下による改修工事 | | | |
| | 6. 金属仕上げ部分の防錆処理及び塗装 (金属製幕板等) | | | |
| | 7. 床組及び下地材腐食による陥没沈下改修工事 | 経年劣化によるもの | | |
| | 8. 害虫等駆除 (ゴキブリ・ダニ・ねずみ等) | | | |
| 2)屋根及び庇 | 1. 防水材欠損による改修工事 | | | |
| | 2. 防水保護層及び仕上げ材の割れ等の改修工事 | | | |
| | 3. 防水廻りコーキング不良及び劣化の改修工事 | | | |
| | 4. 雨水排水ドレーンの改修工事 | | | |
| | 5. 屋根葺材飛散、破損による改修工事 | | | |
| | 6. 各種金物基礎廻りの割れ等改修工事 | | | |
| | 7. 各種金物防錆処理及び塗装工事 | | | |
| | 8. 露出防水保護塗装の塗替 | | | |
| | 9. 軒樋、豎樋の修理・取替 | | | |
| | 10. 軒樋、豎樋の軽微な補修 | | | |

B. 内装及び内部躯体に係わるもの

| | 修繕及び保守管理内容 | 備考 | 負担区分 | |
|-----------------|------------------------|-----------|------|---|
| | | | 甲 | 乙 |
| 1)水廻り等の防水に係わるもの | 1. 各種設備配管の漏水による改修工事 | | | |
| | 2. 内部防水材欠損による改修工事 | 経年劣化によるもの | | |
| 2)内装材に係わる物 | 1. 従業員・利用者の過失責任による改修工事 | | | |
| | 2. 経年劣化による張替及び塗替 | | | |
| | 3. 釘・ビス穴の改修工事 | | | |
| | 4. 仕上げ材自然破損及び剥離の改修工事 | | | |
| 3)建具及び建具金物に係わる物 | 1. 外壁面建具廻りからの漏水改修工事 | | | |
| | 2. 開閉不良による調整及び軽微な補修 | | | |
| | 3. 開閉不良による修理・取替 | | | |
| | 4. ガラス破損の取替 | | | |
| | 5. 盗難防止用の錠替 | | | |
| | 6. 錠紛失等による再発行及び製作 | | | |

C. 外構に係わるもの

| | 修繕及び保守管理内容 | 備考 | 負担区分 | |
|------------|-----------------------|--------------|------|---|
| | | | 甲 | 乙 |
| 1)舗装床 | 1. 土間・舗装床・道路等の沈下による改修 | | | |
| | 2. 仕上げ材磨耗・割れ等の改修 | | | |
| | 3. 排水不良による改修 | 管理上のものは除く | | |
| 2)外装材に係わる物 | 1. 倒れ・割れ等の改修 | 経年劣化によるもの | | |
| | 2. 門扉・フェンス等の防錆処理及び塗装 | | | |
| 3)駐車場 | 1. 鉄部防錆処理及び塗装 | | | |
| | 2. 塗装床ライン引き直し | 乙の都合によるものを除く | | |
| 4)植栽 | 1. 立枯等の植直し | | | |
| | 2. 水蒔・下刈・手入れ等 | | | |
| | 3. 剪定 | | | |
| | 4. 害虫駆除 | | | |

D. 電気設備に係わるもの

| | 修繕及び保守管理内容 | 備考 | 負担区分 | |
|------------------|-----------------------------|----|------|---|
| | | | 甲 | 乙 |
| 1) 引込幹線設備 | 1. 定期点検及び官庁定期点検報告 | | | |
| | 2. 受変電設備の点検・修理・取替 | | | |
| | 3. 発電設備の点検・修理・取替 | | | |
| | 4. 敷地内供給会社電柱の移設 | | | |
| | 5. 建物内配管線の修理・取替 | | | |
| | 6. 建物内配管線の点検・調整及び軽微な補修 | | | |
| 2) 電灯コンセント及び防災工事 | 1. 白熱灯・蛍光灯・グリーランプ等消耗品の取替 | | | |
| | 2. 非常用蓄電池の取替 | | | |
| | 3. コンセント・スイッチ等の修理・取替 | | | |
| | 4. コンセント・スイッチ等の点検・調整及び軽微な補修 | | | |
| 3) インターホン・電話設備 | 1. 機器設備経年変化による修理・取替 | | | |
| | 2. 機器設備の調整及び軽微な補修 | | | |
| | 3. 交換機追加機能取付工事 | | | |
| | 4. 機器設備の保守管理 | | | |
| | 5. 局線の追加変更工事 | | | |
| 4) LAN・ITV設備 | 1. 機器設備経年変化による修理・取替 | | | |
| | 2. 機器設備の点検・調整及び軽微な補修 | | | |
| | 3. 機器設備の保守管理 | | | |
| 5) テレビ共聴設備 | 1. 共聴アンテナ等の修理・取替 | | | |
| | 2. 共聴アンテナ等の調整及び軽微な補修 | | | |
| | 3. 電波障害による改善・取替 | | | |
| 6) 自動火災報知器設備 | 1. 定期点検及び官庁定期点検報告 | | | |
| | 2. 機器設備の修理・取替 | | | |
| | 3. 機器設備の点検・調整 | | | |
| 7) 昇降機設備 | 1. 定期点検及び点検内容報告 | | | |
| | 2. 機器設備の修理及び部品取替 | | | |

E. 給排水衛生冷暖房設備に係わるもの

| | 修繕及び保守管理内容 | 備考 | 負担区分 | |
|---------------|--------------------------|----------------------|------|---|
| | | | 甲 | 乙 |
| 1)給水給湯排水設備 | 1. 水質検査及び官庁届出業務 | | | |
| | 2. 営業届等官庁届出業務 | | | |
| | 3. 機器設備の保守管理 | | | |
| | 4. 給排水・ガス管内再生工事 | | | |
| | 5. 各給湯器の修理・取替 | | | |
| | 6. 各給湯器の調整及び軽微な補修 | | | |
| | 7. 水栓及び附属品の取替 | | | |
| | 8. パッキン等の消耗品の取替 | | | |
| | 9. 排水トラップ等の修理・取替 | | | |
| | 10. 排水トラップ等の点検・調整及び軽微な補修 | IR の排水処理を含む | | |
| | 11. 排水目皿等の修理・取替 | | | |
| | 12. 排水目皿等の点検・調整及び軽微な補修 | | | |
| | 13. 受水槽の点検・清掃 | | | |
| 2)衛生器具設備 | 1. 便器・洗面器具等の修理・取替 | | | |
| | 2. 便器・洗面器具等の点検・調整及び軽微な補修 | | | |
| 3)冷暖房器具及び配管設備 | 1. 機器設備の保守管理 | 1 階、2 階のみ点検実施 | | |
| | 2. 機器設備の修理・取替 | | | |
| | 3. 機器設備の点検・調整及び軽微な補修 | | | |
| | 4. 機器設備の配管の修理・取替 | | | |
| | 5. 機器設備のフィルター清掃及び交換 | 当初はフィルター清掃・交換は実施しない。 | | |
| 4)換気設備 | 1. 機器設備の保守管理 | | | |
| | 2. 各種器の清掃 | | | |
| | 3. 機器設備の修理・取替 | | | |
| | 4. 機器設備の点検・調整及び軽微な補修 | | | |
| | 5. 機器設備のフィルター清掃及び交換 | | | |
| 5)消火設備 | 1. 定期点検及び官庁定期点検報告 | | | |
| | 2. 消火器薬液・ガスの詰換え | | | |

※ 軽微な補修とは、費用総額3万円未満の小修理とする。
乙の設置した機器設備等の点検・修理・取替は乙の負担とする。

本信託契約

SAMPLE

借地借家法第 38 条第 2 項書面

●年●月●日

株式会社● 御中

賃貸人
受託者
東京都●区●町●丁目●番●号

代表取締役 ●

定期建物賃貸借契約についての説明

下記建物について●年●月●日付定期建物賃貸借契約を締結するにあたり、借地借家法第 38 条第 2 項に基づき、次のとおり説明いたします。

下記建物の賃貸借契約は、更新がなく、期間の満了により賃貸借は終了しますので、期間の満了の翌日を始期とする新たな賃貸借契約（再契約）を締結する場合を除き、期間の満了の日までに、下記建物を明け渡さなければなりません。

記

(建物の表示)

| | |
|-------|---|
| 所 在 | 東京都●区●町●丁目●番●号 |
| 家屋番号 | ●番● |
| 種 類 | 店舗、事務所 |
| 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根●階建 |
| 床 面 積 | 1 階 ●m ² 2 階 ●m ² 3 階 ●m ² 4 階 ●m ² 5 階 ●m ² |

上記建物につきましては、借地借家法第 38 条第 2 項に基づく説明を受けました。

●年●月●日
東京都●区●町●丁目●番●号
株式会社●
代表取締役 ●

借地借家法第 38 条第 4 項書面（通知期間内）

●年●月●日

株式会社● 御中

賃貸人
受託者
東京都●区●町●丁目●番●号

代表取締役 ●

定期建物賃貸借契約期間満了についてのご通知

下記建物について●年●月●日付定期建物賃貸借契約の期間満了にあたり、借地借家法第 38 条第 4 項に基づき、次のとおり通知いたします。

下記建物の賃貸借契約は●年●月●日に期間の満了となります。本件定期建物賃貸借契約は、更新がなく、期間の満了により賃貸借は終了しますので、期間の満了の翌日を始期とする新たな賃貸借契約（再契約）を締結する場合を除き、期間の満了の日までに、下記建物を明け渡していただきますようお願いいたします。

記

(建物の表示)

| | |
|-------|--|
| 所 在 | 東京都●区●町●丁目●番●号 |
| 家屋番号 | ●番● |
| 種 類 | 店舗、事務所 |
| 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根●階建 |
| 床 面 積 | 1階 ●m ² 2階 ●m ² 3階 ●m ² 4階 ●m ² 5階 ●m ² |

以上

借地借家法第38条第4項書面（通知期間経過後）

●年●月●日

株式会社● 御中

賃貸人
受託者
東京都●区●町●丁目●番●号

代表取締役 ●

定期建物賃貸借契約期間満了についてのご通知

下記建物について●年●月●日付定期建物賃貸借契約の期間満了にあたり、借地借家法第38条第4項に基づき、次のとおり通知いたします。

下記建物の賃貸借契約は●年●月●日に期間が満了となります。本件定期建物賃貸借契約は、更新がなく、期間の満了により賃貸借は終了いたしますが、期間の満了の通知期間を過ぎておりますので、借地借家法第38条第4項但書及び本件定期建物賃貸借契約第4条第4項の規定にしたがい、賃貸借は本日から6ヶ月を経過した●年●月●日に終了するものといたします。期間の満了の翌日を始期とする新たな賃貸借契約（再契約）を締結する場合を除き、●年●月●日まで、下記建物を明け渡していただきますようお願いいたします。

記

(建物の表示)

| | |
|------|--|
| 所 在 | 東京都●区●町●丁目●番●号 |
| 家屋番号 | ●番● |
| 種 類 | 店舗、事務所 |
| 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根●階建 |
| 床面積 | 1階 ●m ² 2階 ●m ² 3階 ●m ² 4階 ●m ² 5階 ●m ² |

以上