

定期倉庫賃貸借契約書

(契約項目表)

賃貸人	住友不動産株式会社 (以下「甲」という。)
賃借人	FPTジャパンホールディングス株式会社 (以下「乙」という。)

1. 本建物	名 称	住友不動産東京三田ガーデンタワー
	所 在 地	東京都港区三田三丁目5番19号
2. 本貸倉庫 (別添図面表示)	階 数	32階
	面 積	5.19㎡ (1.57坪)
3. 賃貸借条件	①使用目的	防災備蓄倉庫
	②賃貸借期間	2025年9月1日から2028年6月30日まで
	賃 料	③賃料 月額 金23,550円 (3.3057㎡あたり金15,000円とし、一円未満は切り捨て)
		④支払方法 甲の指定口座に振込む方法による (振込手数料は乙負担)
		⑤支払期日 翌月分を毎月20日までに支払う
	⑥敷 金	金282,000円 (3.3057㎡あたり金180,000円とし、千円未満は切り捨て) 本契約締結時まで 金282,000円
	⑦期間満了通知	契約期間満了の1年前から6か月前まで
4. 主契約	2024年12月6日付定期建物賃貸借契約	

甲と乙とは本建物のうち、本貸倉庫に関して、次のとおり借地借家法（以下「法」という。）第38条に規定する定期倉庫賃貸借契約（以下「本契約」という。）を締結し、その証として本書2通を作成し、甲・乙記名捺印の上各自1通を保有する。

2025 年 8 月 / 日

甲： 東京都新宿区西新宿二丁目4番1号
住友不動産株式会社
取締役社長 仁島 浩順

乙： 〒108-0073 東京都港区三田3-5-19・33階
FPTジャパンホールディングス株式会社
代表取締役社長 ド・ヴァン・カック

特約事項

1. 本契約第4条の賃貸借期間開始前であっても、乙は甲の承諾を得て、甲に本契約第8条第1項に定める敷金を預託し、かつ本契約第11条に定める諸費用を支払うことにより、本貸倉庫を一時使用することができる。なお、本貸倉庫の一時使用とは、人居工事に着手することも含むものとし、本貸倉庫の一時使用に伴い本契約及び付随して締結した契約等の各条項を遵守するものとする。
2. 乙が2028年6月30日までに本契約を解約する場合あるいは解除になった場合、乙は本契約第6条記載または本契約第17条第2項記載の賃料相当額に加え、前項による本貸倉庫の一時使用開始日より賃貸借期間開始前に本貸倉庫を一時使用した期間の賃料相当額を甲に支払うものとする。

以上

【定期倉庫賃貸借契約書約款】**(貸室)**

第1条 甲は、契約項目表（以下「項目表」という。）2記載の本貸倉庫を乙に賃貸し、乙はこれを賃借する。

(使用目的)

第2条 乙は本貸倉庫を項目表3①の目的にのみ使用し、これ以外の目的に使用することはできない。

(本契約の目的)

第3条 本契約は、本建物内の貸室について、項目表4に定める主契約に付随して締結されるものであり、主契約が有効に存続する期間内に限り本貸倉庫を賃貸借するものであるため、主契約が終了（解除、解約等終了原因を問わない。）になった場合は、当然に本契約も終了するものとする。

(賃貸借期間)

第4条 賃貸借期間は項目表3②の通りとする。

2. 本契約は前項の賃貸借期間の満了により終了し、更新はないものとする。

3. 甲は項目表3⑦の期間内に乙に対し、賃貸借期間の満了により本契約が終了する旨を書面により通知する。

(賃料)

第5条 賃料は項目表3③の通りとし、消費税相当額を添えて項目表3④および⑤に定める方法により支払うものとする。なお、振込み手数料は乙の負担とし、1か月未満の期間の賃料は、その月の実日数によって日割計算した額とする。

(解約の禁止)

第6条 甲および乙は本契約締結後から賃貸借期間満了日まで本契約を解約することができない。ただし、乙が本契約の解約を希望し、甲がこれを承諾した場合に限り、乙は本契約残存期間の賃料相当額を甲に支払うことにより、本契約を解約することができる。なお、主契約が終了となった場合も、乙は本契約残存期間の賃料相当額を甲に支払うものとする。

(再契約の締結)

第7条 甲および乙は、賃貸借期間の満了日の翌日を始期とする新たな定期倉庫賃貸借契約（以下「再契約」という。）について、期間満了日の6か月前までに合意したときは、再契約を締結することができる。

(敷金)

第8条 敷金は項目表3⑥の通りとし、乙は甲に無利息でこれを本契約締結時までに甲が指定する銀行口座に振込む方法により預託する。

2. 乙は敷金の返還請求権を第三者に譲渡し、または担保の用に供してはならない。

3. 乙は敷金をもって賃料その他甲に対する一切の債務との相殺を主張できない。

4. 理由の如何を問わず、本契約が終了した場合に、乙に賃料その他一切の債務の未払いがあるときは、甲は、敷金をその債務の弁済に充当したうえ、なお残額があるときは、乙が本貸倉庫の明渡しを完全に履行したのち、これを甲から乙に返還する。

5. 前項の、乙の甲に対する未払債務が複数存在し、未払債務の総額が敷金額を上回る場合には、甲は、乙の未払債務につき、敷金から充当する順序を指定することができる。

6. 賃貸借期間中といえども、乙に賃料その他一切の債務（主契約に関する債務を含む。）の未払いがあるときは、甲は、乙に通知したうえで、敷金をその債務に充当することができる。この場合、乙は、充当後遅滞なく、充当額と同額の敷金を追加預託しなければならない。

(善管注意義務)

第9条 乙は、善良なる管理者の注意をもって本貸倉庫および共同使用部分を使用しなければならない。

(禁止行為等)

第10条 乙は次の行為をすることができない。

(1) 本契約にもとづく権利を第三者に譲渡し、またはこれを担保の用に供すること。

(2) 本貸倉庫の全部または一部を第三者に転貸し、または使用させること。

(3) 本貸倉庫を居住の用、またはこれに類似する目的等に使用すること。

(4) 本建物の他の賃借人、利用者等に迷惑となる行為、その他本貸倉庫を含む本建物に損害を及ぼすような一切の行為。

(乙の負担すべき諸費用)

第11条 乙は貸倉庫使用にともなう本貸倉庫内の照明その他機器の電気料金、清掃、照明電球の取替等の諸費用を負担するものとする。

2. 乙は、上記のものにかかる消費税相当額を負担するものとする。

(損害賠償)

- 第12条 乙またはその代理人、使用人、請負人、訪問者、その他乙の関係者の故意または過失により、本建物または甲もしくは他の賃借人等の第三者の身体、財産に損害を与えた場合は、乙はこれによって生じた一切の損害を賠償しなければならない。
2. 他の賃借人等、第三者の故意または過失により、乙が被った損害については、乙は甲に対し何ら請求をしない。
3. 乙に、賃料その他の金銭債務の不履行があったときは、乙は甲に対し完済すべき金額に対し、支払期日の翌日より完済の日まで日歩5銭の割合による遅延損害金を支払うものとする。

(甲の免責条項)

- 第13条 甲は地震、火災、風水害、テロリズム等の不可抗力による災害、甲の故意または重過失によらない諸設備の故障、盗難、紛失、停電、地域冷暖房の供給停止等の事由により乙が被った損害については、その責を負わない。
2. 甲がやむを得ないもしくは合理的な事由により行う本建物の補修または改造等の工事のため、その工事期間中、乙が共同使用部分または貸倉庫の一部の使用の停止を余儀なくされ、もしくは使用上の制約をうけた場合、乙は甲に対し何ら請求を行わない。ただし、工事施工にあたっては、甲はあらかじめ乙に対し、その規模、工事期間、工事を必要とする事由を書面をもって通告するとともに、乙の使用停止または制約の程度もしくは期間がはなはだしいときは、甲は乙と協議のうえ、その取扱いを決定するものとする。
3. 甲は、乙が本建物内に設置する諸設備の正常な稼働もしくは運用を保証するものではない。
4. 本契約に基づく甲の損害賠償責任は、乙に現実生じた直接かつ通常の損害の賠償に限られるものとし、機会損失等の得べかりし利益に関して、甲は責任を負わないものとする。
5. 甲の損害賠償責任は甲が付保する損害保険の範囲内とする。

(修理)

- 第14条 本貸倉庫および本建物の諸造作、諸設備に破損または故障により修理を要する箇所が生じたときは、乙は速やかに甲に通知する。
2. 前項の通知により、甲が本建物の維持保全上必要と認めた修理は、甲がその費用を負担して実施するものとし、乙から通知がなくても、甲が必要と認めて行う修理についても、これと同様とする。
3. 前項の規定にかかわらず、次の修理は乙がその費用を負担する。
- (1) 本貸倉庫内の建具類、ブラインド、ガラス、照明器具、スイッチ、コンセント類、および付属品の修理。
 - (2) 本貸倉庫内の壁、天井、床等に関する小修理（塗装および貼りかえを含む）。
 - (3) 乙の責に帰すべき事由により生じた毀損等のための修理。
 - (4) 乙所有の造作、設備に対する修理。

(登記事項等の変更の通知)

- 第15条 乙の本店、商号、代表者に変更があったときは、乙は遅滞なく、その旨書面をもって甲に通知するものとする。

(契約の消滅)

- 第16条 次の各号の場合、本契約は終了する。
- (1) 天災地変その他不可抗力により、本貸倉庫の全部または一部が滅失もしくは破損して使用が不可能となった場合。
 - (2) 甲・乙間の主契約が終了した場合。

(契約解除)

- 第17条 次の各号の一に該当する行為または事実があったときは、甲は、催告その他何らの手続を要しないで、ただちに本契約を解除することができる。
- (1) 乙が賃料の支払いを延滞したとき。
 - (2) 乙に主契約、本契約またはこれに付随して締結した契約に違反する行為があったとき。
 - (3) 乙が正当な理由なく引続き2か月以上本貸倉庫を使用しないとき。
 - (4) 乙が破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始、特別清算開始またはその他これらに類する倒産手続（本契約締結日以降に制定されるものを含む。）の申立てを受け、または自らかかる申立てをなしたとき。
 - (5) 乙が手形交換所より取引停止処分を受けたとき。
 - (6) 乙が強制執行、競売の申立て、保全処分、滞納処分等を受けたとき。
 - (7) 乙が他の賃借人の占有、使用を著しく妨害したとき。
 - (8) 乙の資産、信用または事業に重大な変動があり、本契約を継続しがたいものと甲が認めたとき。
2. 前項により甲が本契約を解除した場合、乙は違約金として本契約残存期間の賃料相当額を甲に支払う。ただし、甲の損害賠償の請求を妨げるものではない。

(明渡し)

- 第18条 賃貸借契約期間の満了、契約の解除等により本契約が終了したときは、乙は速やかに乙の費用をもって本貸倉庫内の物件を収去し、契約当初の原状（再契約の場合は、初回契約時の状態）に回復するものとする。ただし、甲の書面による承諾を得たときはこの限りでない。なお、乙は明渡しに際し、名目の如何を問わず、一切

の要求を行わないものとする。

(管理細則)

- 第19条 乙は本貸倉庫の管理のため、甲の定めた管理細則を遵守しなければならない。
2. 乙は爆発物その他の危険物、可燃性の薬品その他管理細則で格納を禁止した物を本貸倉庫内に搬入してはならない。

(管理責任)

- 第20条 本貸倉庫内に保管した物件の盗難、紛失、滅失、毀損については甲は何等責任を負わないものとする。

(立入点検)

- 第21条 甲または甲の指定する者が本建物管理上必要があると認めるときは、乙にその旨通知のうえ、本貸倉庫内に立入り、これを点検し、適宜の措置を講ずることができるものとする。ただし、非常の場合等、甲があらかじめこの旨を通知することができないときはこの限りではない。
2. 前項の場合、乙は甲の措置に協力しなければならない。

(反社会的勢力の排除)

- 第22条 甲および乙は、それぞれ相手方に対し、本契約の締結から終了までの間において、次の各号の事項を確約する。
- (1) 自らが、暴力団、暴力団関係企業、総会屋もしくはこれらに準ずる者またはその構成員（以下総称して「反社会的勢力」という。）ではないこと。
 - (2) 自らの役員（業務を執行する社員、取締役、執行役またはこれらに準ずる者をいう）が反社会的勢力でないこと。
 - (3) 反社会的勢力に自己の名義を利用させ、本契約の締結をするものではないこと。
2. 乙は、本建物の使用にあたり、次の各号に掲げる行為を行ってはならない。
- (1) 本建物を、反社会的勢力の事務所その他の活動の拠点に自ら供し、または第三者をしてこれに供させること。
 - (2) 本建物または本建物の周辺において、著しく粗野もしくは乱暴な言動を行い、または威勢を示すことにより、甲、他の賃借人、付近の住民または通行人に不安を覚えさせること。
 - (3) 本建物を反社会的勢力に使用させ、または本建物に反社会的勢力を入り込ませること。
3. 甲または乙の一方が、第1項から前項の一つにでも違反したときは、その相手方は、催告その他何らの手続を要しないで、本契約を解除することができる。
4. 前項により甲または乙が本契約を解除した場合、違反者は直ちに第17条第2項に定める違約金を相手方に支払う。ただし、相手方の損害賠償の請求を妨げるものではない。

(法定解除)

- 第23条 第6条の規定は、破産法、民事再生法、会社更生法またはこれに類する倒産手続（本契約締結日以降に制定されるものを含む。）の定めに基づき、乙（乙の管財人等を含む。）により本契約が解除された場合も当然同様に、適用されるものとする。

(契約の当然終了)

- 第24条 天災地変その他不可抗力により本建物の全部または一部が滅失もしくは破損して本貸倉庫の使用が不可能になった場合、またはその修復に多大の費用を要することとなった場合は、本契約は当然に終了するものとする。

(完全合意)

- 第25条 本契約は、締結日現在における当事者の一切の合意を定めたものであり、本契約に明示的に定めていない限り、本契約締結に先立ち当事者間でなされた協議内容、合意事項あるいは一方当事者から相手方に提供された各種資料、申入れ等は当事者間の合意を構成しないものとする。

(本契約の変更)

- 第26条 本契約は、両当事者の書面による合意によってのみ、変更することができる。

(管轄裁判所)

- 第27条 本契約に関する訴訟の管轄裁判所は、東京地方裁判所とする。

(準拠法)

- 第28条 本契約は日本法に準拠し、もっぱら日本法のみが適用されるものとする。

(守秘義務の遵守)

- 第29条 甲および乙は、本契約の内容に関し守秘義務を遵守するものとし、関係者および第三者に対し、理由の如何を問わず一切漏洩してはならない。

(環境配慮、省エネ取組み等に関する運用改善のグリーンリース)

第30条 甲および乙は、本建物における環境パフォーマンスの向上および入居者の快適性の維持向上のため、管理細則において定める省エネ取組みをはじめとする各種環境取組み等を、互いに協力して積極的に推進するよう努めるものとする。

2. 甲および乙は、乙の専有部におけるエネルギー使用量等のデータを、別途協議の上定めた頻度・方法により甲が乙に提供することを確認する。

3. 甲および乙は、地球温暖化対策等環境対策に係る各種法令対応や本建物における環境認証の取得に際して、必要な環境情報、環境性能等の提供を要請することができるものとし、相手方はこれに応じるよう努めるものとする。

(信義誠実の原則)

第31条 本契約に定めなき事項について疑義を生じたときは、信義誠実の原則に従い甲・乙協議のうえ解決するものとする。

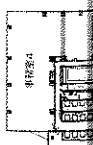
以 上



分譲予定ライン
隣地境界モジュール
隣地境界モジュール



1フロア全体
貸室面積
事務所 1+2+3+4
= 2917.00 m²
(882.41 坪)

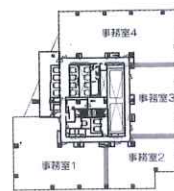


1フロア4分割
貸室面積
事務所 1
= 882.36 m²
(266.92 坪)

1フロア4分割

貸室面積

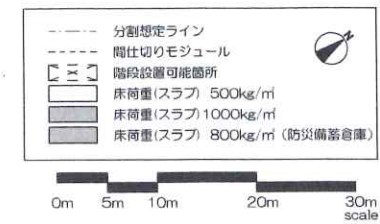
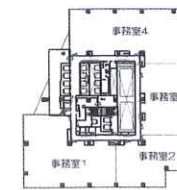
事務所 1	= 882.36 m ² (266.92 坪)
事務所 2	= 527.41 m ² (159.54 坪)
事務所 3	= 556.17 m ² (168.24 坪)
事務所 4	= 951.06 m ² (287.70 坪)



1フロア全体

貸室面積

事務所 1+2+3+4	= 2917.00 m ² (882.41 坪)
-------------	--



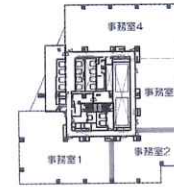
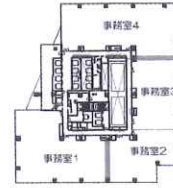
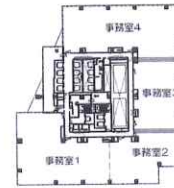
防災備蓄倉庫面積 (32 階)

5.19 m² (1.57 坪)

1フロア3分割

貸室面積

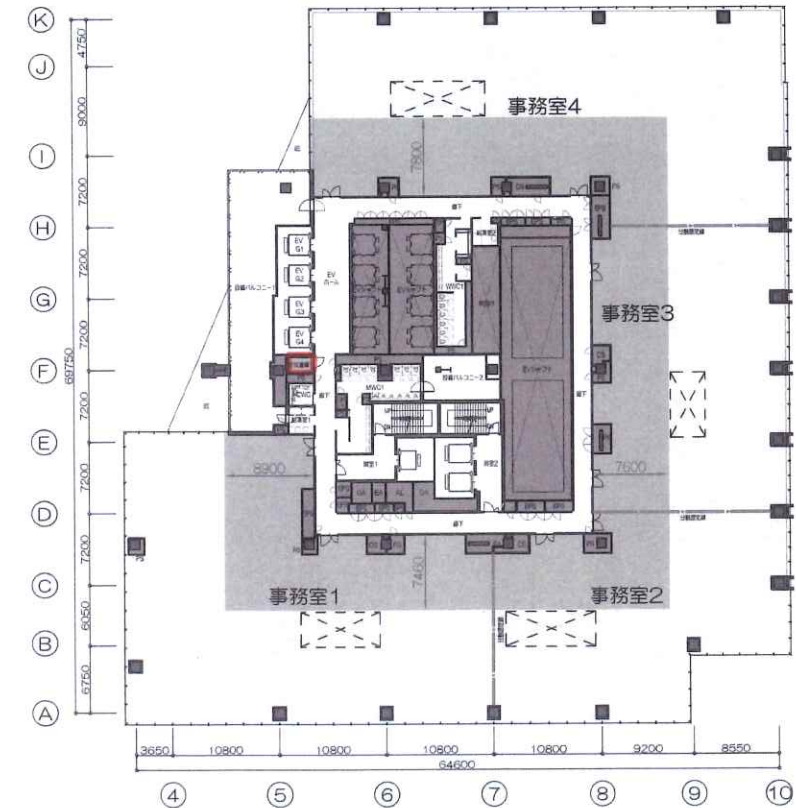
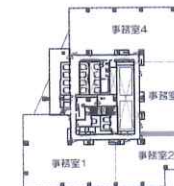
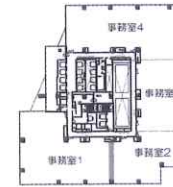
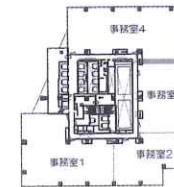
事務所 1+2	= 1409.77 m ² (426.46 坪)
事務所 2+3	= 1083.58 m ² (327.79 坪)
事務所 3+4	= 1507.23 m ² (455.94 坪)



1フロア2分割

貸室面積

事務所 1+2+3	= 1965.94 m ² (594.71 坪)
事務所 2+3+4	= 2034.64 m ² (615.49 坪)





Small, faint, illegible markings or text at the bottom left corner.