

調 停 条 項 (案)

- 1 申立人と相手方は、申立人が相手方に賃貸している別紙物件目録記載1の土地（以下「本件土地1」という。）の土地賃貸借契約について、賃貸借期間は令和7年11月20日から30年間、その余は従前の契約と同一の条件で合意更新されたこと及び相手方に更新料の支払義務がないことを相互に確認する。
- 2 申立人と相手方は、第1項の土地賃貸借契約の賃料を、令和8年4月1日以降1か月13万8,836円に改定する。改定された本件土地1の賃料の支払方法等は、本件土地1に係る覚書に定める支払方法等による。
- 3 申立人と相手方は、申立人が相手方に賃貸している別紙物件目録記載2の土地（以下「本件土地2」という。）の賃料を、令和8年4月1日以降1か月4万88円に改定する。改定された本件土地2の賃料の支払方法等は、本件土地2に係る覚書に定める支払方法等による。
- 4 申立人と相手方は、本件土地2の土地賃貸借契約について、賃貸借期間満了の日である令和11年1月27日をもって終了することを相互に確認し、相手方は、申立人に対し、同日限り、本件土地2を更地で明け渡す。
- 5 申立人と相手方は、申立人と相手方との間には、本件に関し、この条項に定めるもののほか、何らの債権債務がないことを相互に確認する。
- 6 調停費用は、各自の負担とする。

物 件 目 録

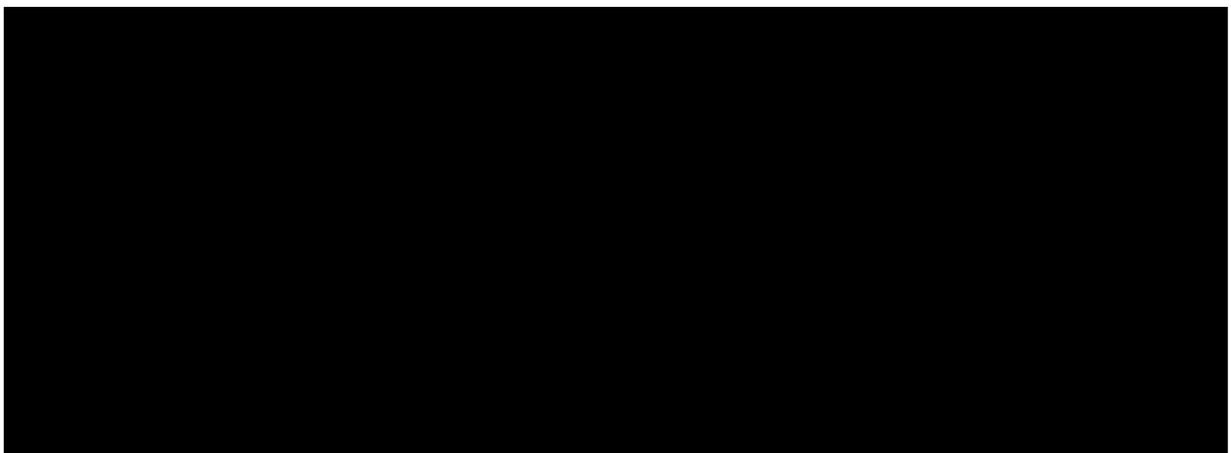
- | | | | |
|---|------------------|------------------|--|
| 1 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | ●●●●●●●●
●●●●●
宅 地
509.96平方メートル |
| 2 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | ●●●●●●●●
●●●●●
宅 地
147.26平方メートル
(147.25平方メートル(現況)) |

(参考)

事件の概要

- 1 区と申立人とは、本件土地1については平成7年11月20日から令和7年11月19日までの30年間を賃貸借期間とする土地賃貸借契約を、本件土地2については平成11年1月28日から令和11年1月27日までの30年間を賃貸借期間とする土地賃貸借契約を、それぞれ締結している。
- 2 本件土地1に係る契約の賃貸借期間の満了に当たり、当該契約の更新後の賃料について、区と申立人とで協議を続けていたが、合意に至らなかったことから、令和7年8月12日付けで、申立人から、本件土地1及び本件土地1と隣接する本件土地2の賃料の増額等を求める調停の申立てがあった。
- 3 調停の進行に伴い、調停委員から、令和8年4月1日以降、本件土地1の賃料については1か月13万8,836円に、本件土地2の賃料については1か月4万888円にそれぞれ改定すること及び本件土地2の契約については更新を行わず、賃貸借期間満了とともに、当該契約を終了することについて提案があった。
- 4 当該提案は、申立人が当初申し立てていた賃料より低く、区が妥当であると考えられる賃料であること及び本件土地2については賃貸借期間内において役割を終えることから、これについて受諾することが望ましいと判断し、調停条項案のとおり調停を成立させようとするものである。

※ 本件土地1及び本件土地2の現況図



(参考)

1 本件土地1に係る契約の概要

- (1) 契約の相手方 申立人
- (2) 賃料 月額10万8,000円
- (3) 賃貸借期間 平成7年11月20日から令和7年11月19日まで

2 本件土地1に係る覚書の概要

- (1) 賃料の支払は、毎年4月から翌年3月までの12か月分を一括払いとする。
- (2) 支払は、毎年5月31日までに申立人が請求し、同年6月30日までに区が支払う。

3 本件土地2に係る契約の概要

- (1) 契約の相手方 申立人
- (2) 賃料 月額3万1,187円
- (3) 賃貸借期間 平成11年1月28日から令和11年1月27日まで

4 本件土地2に係る覚書の概要

- (1) 賃料の支払は、毎年4月から翌年3月までの12か月分を一括払いとする。
- (2) 支払は、毎年5月31日までに申立人が請求し、同年6月30日までに区が支払う。