

定期建物賃貸借契約書(案)

貸主 三芳町（以下「町」という。）と借主 ●●●●（以下「事業者」又は「民間収益施設運営企業」という。）は、町と事業者が令和【 】年【 】月【 】日付で締結した「藤久保地域拠点施設整備等事業 事業契約」（以下「事業契約」という。）に基づき、次の条項により借地借家法第38条に定める契約の更新のない定期建物賃貸借契約（以下「本契約」という。）を締結する。

なお、本契約において使用される用語は、特段の規定のある場合又は文脈上別異に解すべき場合を除き、事業契約で定義された意味を有するものとする。

（目的物）

第1条 町は、その所有する別紙1「物件目録」に記載の建物（以下「本物件」という。）を事業者に賃貸し、事業者は、これを町から賃借する。

（用途）

第2条 事業者は、本物件を令和【 】年【 】月【 】日に町に提出した藤久保地域拠点施設整備等事業の事業提案書（以下「事業提案書」という。）に定める民間収益施設の用途として使用するものとし、本契約の期間中、本物件の主たる用途については、他の用途には変更しないものとする。

2 事業者が前項に定める用途を変更しようとするときは、あらかじめ町の書面による承諾を得なければならない。

（期間）

第3条 本物件の賃貸借期間は、令和【 】年【 】月【 】日から令和【 】年【 】月【 】日までとする。

2 前項の賃貸借期間の満了により本契約は終了するものとし、契約の更新をしない。

（賃料）

第4条 本物件の賃料は、別紙2「賃料の支払い方法」に従い、町に支払うものとする。

2 第3条 2 項の規定により、コワーキング機能の用途を変更した場合は、別紙2の記載に従い、コワーキング以外の機能の支払方法による賃料に変更するものとする。

3 契約期間中において、町の責めに帰すべき事由により本物件の明け渡しがあった場合を除いて、既に納入された賃料は返還しないものとする。

（光熱水費及び維持管理費）

第5条 事業者は、事業契約に記載する内容に応じて、本物件に係る光熱水費及び修繕・更新を含む維持管理に係る費用を一切負担するものとする。

(保証金)

- 第6条 事業者は、賃料、第19条 に規定する遅延利息その他本契約に基づいて生ずる一切の事業者の債務を担保するため、本契約が成立したときに、町に対し保証金として様式 I-2に記載する民間収益施設の撤去費相当の金額を預託しなければならない。
- 2 町は、事業者に賃料の不払いその他契約等に関して発生する債務の支払遅延が生じたとき、催告なしに保証金をこれらの債務の弁済に充当することができるものとする。この場合には、町は、弁済充当日、弁済充当額及び費用を事業者に書面で通知する。
- 3 事業者は、前項により町から弁済充当の通知を受けた場合には、通知を受けた日から30日以内に町に対し保証金の不足額を追加して預託しなければならない。
- 4 町は、本契約の終了に伴い、事業者が本物件を原状に復して町に返還した場合において、本契約に基づいて生じた事業者の債務で未払いのものがあるときは保証金の額から当該未払債務の額を差し引いた額を、また、未払いの債務がないときは保証金の額をそれぞれ遅滞なく事業者に返還しなければならない。この場合において、返還すべき金員には利息を附さないものとする。
- 5 前項の場合において、未払債務額を差し引いて保証金を返還するときは、町は、保証金から差し引く金額の内訳を事業者に明示しなければならない。
- 6 事業者は、本物件を原状に復して町に返還するまでの間、保証金返還請求権をもって町に対する賃料その他の債務と相殺することができない。
- 7 事業者は、保証金返還請求権を第三者に譲渡、又は質権その他いかなる方法によっても担保に供してはならない。

(制限される行為)

- 第7条 事業者は、本物件を善良なる管理者の注意を持って使用し、維持保全しなければならない。
- 2 事業者は、本契約に基づく権利を他人に譲渡し、又は、転貸してはならない。ただし、真にやむを得ない理由により、本物件の全部又は一部を第三者に転貸する場合は、事前に書面により町の承諾を得なければならないものとする。
- 3 事業者は、藤久保地域拠点施設整備等事業 入札説明書 第3章第3節のうち、(18)(19)を除く各項の全てを満たさない団体等に転貸等することはできないものとする。
- 4 事業者は、町の書面による承諾を得ることなく、本物件の増築、改築、改造若しくは模様替え又は本物件の敷地内における工作物の設置を行ってはならない。

(緊急時の対応)

- 第8条 本物件において、事故や災害等の緊急事態が発生した場合、事業者は速やかに必要な措置を講じるとともに、町へその旨報告しなければならない。
- 2 事故等が発生した場合、事業者と町は協力して事故等の原因調査に当たるものとする。
- 3 大規模な災害等が発生した場合、町は、事業者に対し、避難施設としての支援協力を要請する。町と事業者は、本契約締結後、速やかに、大規模な災害等が発生した場合の支援協力について、協定を締結するものとする。

(調査協力義務)

第9条 町は、本物件について、随時その使用状況を実地に調査することができる。この場合において、事業者はこれに協力しなければならない。

(町の立入り)

第10条 町は、本物件の管理上特に必要があるときは、あらかじめ事業者の承諾を得て、本物件に立ち入ることができる。

2 事業者は、正当な理由がある場合を除き、前項の規定に基づく町の立入りを拒否することはできない。

3 町は、緊急の必要がある場合においては、あらかじめ事業者の承諾を得ることなく、本物件内に立ち入ることができる。この場合において、町は、事業者の不在時に立ち入ったときは、立入り後その旨を事業者に通知しなければならない。

(損害賠償)

第11条 事業者は、本施設の安全管理・保守点検の責任を負担するものとし、施設の瑕疵により第三者に損害を与えた場合は、事業者が賠償責任を負い、損害を被った第三者との対応は事業者が行うものとする。

2 事業者は、前項に定める第三者に対する損害賠償に備えるために、本契約の有効期間中、自己の費用で適切な賠償責任保険に加入しなければならない。

3 事業者は、前項に規定する保険契約及び保険証書の写しを当該保険契約の締結後、速やかに町に提出する。

4 事業者は、事業期間中、事業者の判断により自ら加入する保険のほか、自らの責任及び費用において、借家人賠償責任保険を必ず付保しなければならないものとする。なお、躯体部分については、町が全国自治協会建物災害共済に加入することとする。ただし、事業者が既存施設に新たな施設・設備を設ける場合は、その新設部分については、全国自治協会建物災害共済の対象とはならない。

(契約終了の通知)

第12条 町は、事業者に対し、本契約の期間満了2年前から6ヶ月前までの間に、本契約の期間が満了したときに本契約が終了すること、及び期間満了のときまでに本物件の明渡しを求める旨の通知をするものとし、事業者は、町に対し、期間満了までに本物件を明け渡すものとする。

2 前項の通知期間内に、町が事業者に対する通知を怠った場合であっても、その後において本契約の期間満了までに、町が事業者に対し、本契約の期間満了により本契約が終了すること、及びこの通知到着後6ヶ月の期間到来のときまでに本物件の明渡しを求める旨の通知をしたときは、事業者は、町に対し、通知の到着したときから6ヶ月以内に本物件を明け渡さなければならない。

(有益費の請求権の放棄)

第13条 事業者は、本物件に設置した造作、設備等に投じた有益費又は必要費があっても、これを町に請求しないものとする。

(契約の解除)

第14条 町は、次の各号の一に掲げる事由が事業者に存する場合において、町が相当の期間を定めて当該事由に係る義務の履行を事業者に対し催告したにもかかわらず、事業者がその期間内に当該義務を履行しないときは、本契約を解除することができる。

(1) 第2条 の用途の規定に違反したとき。

(2) 第4条 の賃料の規定に違反したとき。

(3) 第6条 第7項の規定に違反して、保証金返還請求権を譲渡し又は担保に供したとき。

(4) その他本契約の規定に対し本契約を継続し難い重大な違反行為があったとき。

2 事業者について、銀行取引の停止処分、国税等滞納処分又は破産その他の法的倒産手続の開始の決定があったときは、町は、直ちに本契約を解除することができる。

3 事業者は、前2項の規定により町が本契約を解除した場合は、終了時点の属する年度の前年度における本物件の賃料の12ヶ月分を違約金として町に支払うものとする。

4 事業者は、本条第1項及び第2項により町に損害が発生した場合、本条第3項の違約金とは別に、町が被った損害のうち合理的な範囲を賠償するものとする。

5 本条第1項及び第2項によるほか、町は、地方自治法第238条の5第4項の規定により公用又は公共用に供するため本物件を必要とするときは、本契約を解除、又は契約の一部を変更することができる。町は、これにより事業者に損害が発生した場合は、事業者が被った被害のうち合理的な範囲を賠償するものとする。

6 本条第1項、第2項及び前項によるほか、町及び事業者は、町又は事業者のいずれか一方が事業契約に違反し、その是正に応じなかった場合、その相手方はいつでも本契約を解除ことができ、事業契約に違反した者がその相手方に損害を与えたときは、直ちに合理的な範囲において賠償を請求することができるものとする。ただし、本契約締結以前に行った行為に係る費用及び逸失利益は除くものとする。

(契約の中途解約)

第15条 本契約の計画期間中に、町もしくは事業者が、真にやむを得ない理由により本契約を中途解約する場合は、6ヵ月前までに相手方に対し書面で申し入れるものとする。

2 事業者は、事業者が本契約を中途解約する場合、終了時点の属する年度の前年度における本物件の賃料の12ヶ月分を違約金として町に支払うものとする。なお、保証金をすでに差し入れている場合、保証金を違約金の一部又は全部に充当することができるものとする。

3 事業者は、前項により町に損害が発生した場合、前項の違約金とは別に、町が被った損害のうち合理的な範囲を賠償するものとする。

4 町は、町による本契約の中途解約により事業者に損害が発生した場合、事業者が被った損害のうち合理的な範囲を賠償するものとする。

(法令変更及び不可抗力に対する措置)

第16条 町及び事業者は、法令変更若しくは天災地変等の不可抗力により本契約に基づく義務の全部又は一部の履行ができなくなったとき、若しくはその履行に当たり過分の費用を要すると認められるときは、事業契約第91条、第92条、第94条、第95条及び第96条に基づき、対処するものとする。

(事業契約の終了による契約の解除)

第17条 本契約は、事業契約第87条、第88条、第89条又は第90条の規定により事業契約が解除され、終了したとき、他に特段の手段を要せず、事業契約の解除等の効力が生ずると同時に当然に解除されるものとする。

2 本契約は、事業契約第87条の規定により事業者の事業契約上の地位が町が選定した第三者に移転されたとき、他に特段の手段を要せず、事業契約上の地位の移転の効力が生ずると同時に当然に解除されるものとする。

3 事業者は、本条第1項及び前項の事業契約の解除等が事業者の責めに帰すべき事由による場合は、終了時点の属する年度の前年度における本物件の賃料の12ヶ月分を、違約金として町に支払うものとする。なお、保証金をすでに差し入れている場合、保証金を違約金の一部又は全部に充当することができるものとする。

4 事業者は、前項により町に損害が発生した場合は、前項の違約金とは別に、町が被った損害のうち合理的な範囲を賠償するものとする。

5 町は、本条第1項の事業契約の解除等が町の責めに帰すべき事由による場合で、事業者に損害が発生した場合は、事業者が被った損害のうち合理的な範囲を賠償するものとする。

6 町及び事業者は、本条第1項の事業契約の解除等が法令変更及び不可抗力による場合は、別段の定めがある場合を除き、相互に損害賠償を請求できないものとする。

(明渡し・原状回復)

第18条 事業者は、町に対し、本契約の期間の満了日までに（本契約の解除等により本契約が終了したときは、直ちに）本物件を明け渡さなければならない。この場合において、事業者は、通常の使用に伴い生じた本物件の損耗を除き、事業者の負担において本物件を原状回復しなければならない。ただし、町が、原状回復の必要がないと認めた場合は、この限りでない。

2 町及び事業者は、前項後段の規定に基づき、事業者が行う原状回復の内容及び方法について協議するものとする。

(遅延利息)

第19条 事業者は、別紙2に規定する期日までにその賃料を支払わなかった時は、その遅延した日数に応じ、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条の規定により財務大臣が定める率で計算した金額を遅延利息として本町に支払わなければならない。

(契約の費用)

第20条 本契約の締結に要する費用は、事業者の負担とする。

(信義則)

第21条 町及び事業者は、信義を重んじ誠実に本契約を履行しなければならない。
2 事業者は、賃貸借物件が町有財産であることを常に考慮し、適正に使用するよう留意しなければならない。

(管轄裁判所)

第22条 本契約は日本国の法令に従い解釈され、本契約に係る訴えの専属的合意管轄裁判所は、本件土地の所在地のさいたま地方裁判所とする。

(疑義の決定)

第23条 本契約に定めのない事項及び本契約の解釈に関して疑義が生じた場合には、町及び事業者が誠実に協議の上、これを決定するものとする。

この契約の締結を証するため、本書2通を作成し、町及び事業者記名押印の上各々1部を保有する。

令和 年 月 日

(町)

埼玉県入間郡三芳町大字藤久保 1100 番地 1
三芳町長 林 伊 佐 雄

(事業者)

(住所)

(事業者名)

(代表者名)

別紙1 物件目録

所在地	用途	構造等 〔※〕	区分	貸付面積 〔※〕
埼玉県入間郡三 芳町大字藤久保 ●●●	コワーキング機 能	●●造●階	建築面積	●●m ²
			延べ面積	●●m ²
埼玉県入間郡三 芳町大字藤久保 ●●●	●●	●●造●階	建築面積	●●m ²
			延べ面積	●●m ²

〔※事業提案書に記載する民間収益施設の建築構造、階数、建築面積及び延べ面積の提案内容を記載〕

別紙2 賃料の支払い方法 (第4条 関係)

1. 賃料の構成及び金額

事業期間中、事業者が町に支払う賃料は、以下の通りである。

用途	対象面積	賃料	
コワーキング機能	●●m ²	コワーキング機能の売上(税込額)に100分の5を乗じた額(歩合賃料)	
●● 〔※1〕	●●m ² 〔※1〕	単価	年額 ●●円/m ² 〔※2〕
		賃料	年額 ●●円〔※2〕

〔※1 事業提案書に記載する、コワーキング機能以外の提案施設の用途、面積を記載〕

〔※2 事業提案書の記載内容を基に記載〕

2. 支払方法(コワーキング機能)

コワーキング機能に該当する用途の施設に係る当該年度分の賃料は、提案内容に応じて、町と事業者との協議により、その支払時期や方法を定めるものとする。ただし、翌年度の5月末日までに支払うものとする。

ただし、当該年度の納期限前までに賃貸借期間が終了(解除を含む。以下同じ)した場合は、町の指定する日までに支払うものとする。

3. 支払方法(コワーキング以外の機能)

コワーキング以外の機能に該当する用途の施設にかかる当該年度分の賃料は、町からの請求手続きを経て、各年度の初日又は賃貸借期間初日から40日以内に、町に対して、町が定める方法により、一括して支払うものとする。

なお、賃料年額は、当該年の4月1日から翌年の3月31日までの額とする。

また、当該賃料について、1年未満の端数が生じる場合には日割り(1年を365日とする。)をもって計算した額とし、円未満の端数は切り捨てる。

ただし、当該年度の納期限前までに賃貸借期間が終了した場合は、町の指定する日までに支払うものとする。

3. 賃料の改定

事業期間中、本物件の賃料の改定は行わないこととする。