

定期建物賃貸借契約書（案）

賃貸人行田市（以下、「甲」という。）及び賃借人代表企業〔代表企業名〕、構成員〔構成員名〕及び構成員〔構成員名〕（以下、「乙」という。）は、旧太田東小学校跡地利活用事業者募集において提案された事業内容（以下「提案事業」という。）に活用するため、次の条項により建物賃貸借契約（以下「本契約」という。）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。

（定義）

第1条 本契約において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- （1）「公募資料」とは、本事業に関連して、令和●年●月●日に甲が公表した旧太田東小学校跡地利活用事業者募集に関する実施要領、募集要項及び様式集をいう。
- （2）「回答書」とは、令和●年●月●日に甲が公表した旧太田東小学校跡地利活用事業者募集実施要領に基づく質問に対する回答をいう。
- （3）「事業者提案」とは、公募資料の規定に従い、乙が甲に対して提出した本事業に関する提案の一切をいう。
- （4）「本物件」とは、別紙1の物件表示に示す土地・建物において、公募資料及び事業者提案により乙が提案事業を運営し、維持管理を行う学校施設をいう。

（賃貸借物件）

第2条 甲は、本物件を乙に賃貸する。

- 2 甲は、第6条に定める賃貸借期間の初日に、本物件を現状有姿にて乙に引渡したものであるものとする。

（契約の形態）

第3条 本契約は、本物件のうち建物について借地借家法（平成3年法律第90号）第38条に基づく定期建物賃貸借契約とする。

- 2 本物件については、借地借家法第38条の規定に基づくものであるから、同法第26条、第28条及び第29条第1項並びに民法第604条の規定は適用されない。契約更新に係る権利は一切発生せず、第6条の期間満了時において本契約の更新（更新の請求及び建物の使用の継続によるものを含む）は行われず、賃貸借期間の延長も行われないものとする。ただし、甲及び乙は、協議の上、本契約の期間の満了の日の翌日を始期とする新たな賃貸借契約をすることができる。

(指定用途等)

第4条 乙は、本物件を公募資料に定める貸付条件に基づき、提案事業にのみ使用し、他の用途に使用してはならない。ただし、あらかじめ乙が甲の書面による承認を得た場合は、この限りではない。

(禁止用途)

第5条 乙は、本物件に建築物を新設してはならない。

- 2 乙は、本物件を風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第1項に定める風俗営業、同条第5項に定める性風俗関連特殊営業その他これらに類する業及びこれらの業の利便を図るための用に供してはならない。
- 3 乙は、本物件を暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第2号に定める暴力団又はその他の反社会的団体、及びそれらの構成員がその活動のために利用するなど、公序良俗に反する用に供してはならない。
- 4 乙は、本物件を政治的用途・宗教的用途に供してはならない。
- 5 乙は、本物件を地域住民等の生活を著しく脅かすような活動の用に供してはならない。
- 6 乙は、本物件を悪臭・騒音・粉塵・振動・土壌汚染など近隣環境を損なうと予想される用途に供してはならない。

(賃貸借期間)

第6条 賃貸借期間は、令和●年●月●日から令和●年●月●日までの●年間とする。

- 2 前項に規定する賃貸借期間には、原状回復に要する期間を含む。
- 3 本契約は、第1項に定める期間の満了により終了し、更新がない。ただし、甲及び乙は、協議の上、本契約の期間の満了の日の翌日を始期とする新たな賃貸借契約をすることができる。
- 4 甲は第1項に規定する期間の満了の1年前から6か月前までの間（以下「通知期間」という。）に、乙に対し期間の満了により本契約が終了する旨について書面をもって通知するものとする。
- 5 甲は前項の通知をしなければ、乙に対し本契約の終了を主張することができず、乙は第1項に定める期間の満了後においても、引き続き本物件を賃借することができる。ただし、甲が通知期間の経過後乙に対し期間の満了により本契約が終了する旨の通知をした場合においては、その通知の日から6か月を経過した日に本契約は終了する。

(賃料)

第7条 乙は本物件の賃料として、年額_____円(税込)を甲に支払わなければならない。また、月額賃料は、_____円(税込)とする。なお、賃貸借期間の初日が月の初日でないとき又は賃貸借期間の満了日が月の末日でないときの当該月の賃料は、実日数による日割計算とする。

2 甲及び乙は、関係法令の改正並びに経済情勢の変動があったとき、又は、賃料が近傍類似の物件の賃料に比較して不相当となったとき等、必要があると認めるときは、甲乙協議の上、賃料の改定をすることができる。

3 賃料の日割計算により生じた1円未満の端数は切り捨てる。

(支払方法)

第8条 乙は、賃料を次に定める期限までに別途甲の発行する納入通知書により、甲に支払わなければならない。なお、納入に当たって、納付手数料が発生する場合は、乙の負担とする。

期 間	納入期限
毎年4月1日から6月30日までの賃料	6月30日
毎年7月1日から9月30日までの賃料	9月30日
毎年10月1日から12月31日までの賃料	12月25日
毎年1月1日から3月31日までの賃料	3月31日

2 納入期限が金融機関の休業日に当たる場合は、金融機関の翌営業日を納入期限とする。

(延滞損害金)

第9条 乙は、前条の納入期限までに賃料を支払わないときは、年3%の割合により、延滞損害金を別途甲の発行する納入通知書により甲に支払わなければならない。この場合の計算方法は、年365日の日割計算とし、1円未満の端数は切り捨てる。ただし、第7条第2項に基づき賃料が改定された場合は、改定以降の期間については改定後の賃料を適用し、その後改定があった場合も同様とする。

(充当の順序)

第10条 甲は、乙が賃料及び延滞損害金を納付すべき場合において、納付された金額が賃料及び延滞損害金の合計額に満たないときは、まず延滞損害金から充当する。

(敷金)

第11条 乙は、本契約締結と同時に、敷金として賃料の2か月分に相当する金額を別途甲が発行する納入通知書により甲に支払わなければならない。ただし、賃料を増額したとき、その他甲において必要があると認めるときは、敷金を増額し、甲の指定する日までに、別途甲の発行する納入通知書により支払うものとする。なお、敷金の納入に当たって、納付手数料が発生する場合は、乙の負担とする。

2 甲は、前項に定める敷金をもって賃料、延滞損害金、違約金のほか本契約に基づき生じた乙の甲に対する一切の債務に充当することができ、その順序は甲が指定する。

この場合、敷金を充当してもなお不足が生じたときは、乙は、甲の請求により直ちにその不足額を甲に支払わなければならない。

3 前項による充当の結果、敷金に不足が生じたときは、乙は甲の請求により直ちにその不足額を補充しなければならない。

4 甲は、本契約が終了した場合において、乙が本契約に定める義務を全て履行し、甲に損害がないときは、乙の請求により第1項に定める敷金を乙に返還する。

5 乙は、甲の承認を得なければ、敷金返還請求権を第三者に譲渡することはできない。

6 第1項に定める敷金には、利息を付さない。

(経費の負担)

第12条 乙は、公募資料で定める「活用事業者の費用負担」を遵守しなければならない。

(契約不適合責任)

第13条 乙は、本件土地に品質又は数量に関して契約の内容に適合しないもの（土壌汚染及び地中障害物を含む。以下「契約不適合」という。）を発見しても、甲に対して、賃料の減額、損害賠償の請求、契約の解除又は履行の追完請求を申し出ることができない。

(承認事項)

第14条 乙は、次の各号のいずれかに該当する行為をするときは、あらかじめ書面による甲の承認を得なければならない。

(1) 使用用途の変更

(2) 本物件の転貸

2 乙は、次の各号のいずれかに該当する行為をするときは、甲の承認を得なければ

ならない。

- (1) 本物件の模様替え等による現状の変更及び修繕
- (2) 本物件の設備等の撤去及び設置

(遵守事項)

第15条 乙は、提案事業の実施にあたっては、公募資料及び回答書を遵守しなければならない。

(善管注意義務)

第16条 乙は、善良な管理者としての注意をもって本物件を使用しなければならない。

(滅失又は毀損等)

第17条 乙は、本物件の一部及び全部が滅失し、若しくは毀損し、又は第三者に占拠されたときは、直ちにその状況を甲に報告しなければならない。

- 2 乙は、乙の責任に帰すべき事由により、本物件の一部及び全部が滅失し、若しくは毀損し、又は第三者に占拠されたときは、甲の指示に従い乙の負担において、これを原状に復旧しなければならない。

(有益費等請求権の放棄)

第18条 乙は、本物件に投じた有益費、必要費及びその他の費用があっても、これを甲に請求しない。

- 2 乙は本物件に付加した造作その他物件について、甲の承諾の有無にかかわらず、甲に対し、一切その買取りを請求しない。

(届出義務)

第19条 乙又はその包括承継人は、次の各号のいずれかに該当するときは、直ちに、これを甲に届け出なければならない。

- (1) 乙の住所、氏名等に変更があったとき
- (2) 会社の合併等により賃借権の承継があったとき
- (3) 破産、民事再生、会社整理、特別清算若しくは会社更生の申立てを受け、又はこれを自ら申し立てたとき
- (4) 株主総会が解散決議をしたとき

(実地調査権)

第20条 甲は、本物件について随時その状況を実地に調査し、乙に対して必要な報告又は資料の提出を求めることができる。この場合において、乙は、その調査を拒み、若しくは妨げ又は報告若しくは資料の提出を怠ってはならない。

2 乙は甲に対し、毎年運営についてモニタリング報告をすること。

(契約解除)

第21条 甲は、国、地方公共団体その他公共団体において、公用又は公共用に供するためやむを得ず本物件を必要とするときは、賃貸借期間中といえども本契約を解除することができる。

2 甲は、次の各号のいずれかに該当するときは、賃貸借期間中といえども本契約を直ちに解除することができる。

- (1) 乙が、賃料を納入期限後3か月以内に支払わないとき
- (2) 乙が、賃貸借期間中にその用途を廃止したとき
- (3) 乙が、本物件に対して、管理有害物質による土壌汚染の原因を生じさせ、対策を講じないとき
- (4) 乙が、第14条の規定にかかわらず、賃借権を第三者に譲渡し、若しくは第三者に対する債務の担保に供する行為をしたとき
- (5) 乙が、本物件の全部又は一部（第14条に定める甲の承認がない場合に限る）を第三者に転貸し、若しくは第三者に占有させる行為をしたとき
- (6) 第1号から第5号に定めるほか、乙が本契約の条項に違反したとき
- (7) 乙が、監督官庁により営業取消若しくは停止等の処分を受け、又は自ら営業を休止若しくは停止したとき
- (8) 乙が、破産、民事再生、特別清算若しくは会社更生の申立てを受け、若しくはこれを自ら申し立てたとき、又はその株主総会が解散決議をしたとき
- (9) 旧太田東小学校跡地利活用事業者募集において不正な行為を行ったことが判明した場合
- (10) その他、乙に本契約を継続し難い重大な背信行為があったとき

3 甲は、前項に定めるもののほか、行田市暴力団排除条例（平成24年条例第30号）第2条第1号若しくは第2号に規定する者に該当すると認められた場合には、本契約を直ちに解除する。

(契約の終了)

第22条 天災地変その他不可抗力（経年による劣化を含む。）により本物件の一部又は全部が滅失又は毀損し、その効用を維持又は回復するのに過分の費用を要するな

ど本契約の継続が不可能になったときは、本契約は終了する。

- 2 前項に定めるもののほか、甲又は乙に契約を継続しがたい事由が生じたときは、甲乙協議のうえ、本契約を終了することができる。

(契約の中途解約)

第23条 甲及び乙は、本契約を中途解約することはできないものとする。但し、契約期間中に乙がやむを得ない事由により事業の継続が困難となり本契約を解約する場合は、6か月前までに甲の承諾を得なければならない。

- 2 乙は、前項の規定により本契約を中途解約する場合は、本物件の賃借権を甲の承諾を得た第三者に引き継がなければならない。

(敷金の帰属)

第24条 第21条第2項の規定により本契約を解除したときは、第11条に定める敷金は、甲に帰属する。

- 2 前項の定めにより帰属した敷金は、第26条に定める損害賠償額の予定又はその一部と解釈しない。

(違約金)

第25条 乙は、第4条、第5条又は第14条に定める義務に違反したときは、金_____円（公募資料における貸付基準額に基づく月額賃料と事業者提案に基づく月額賃料のいずれか高い方（以下「月額賃料相当額」という。）の12か月分を違約金として別途甲の発行する納入通知書により甲の指定する期間内に甲に支払わなければならない。

- 2 乙は、第20条に定める義務に違反したときは、月額賃料相当額の4か月分に相当する額を違約金として別途甲の発行する納入通知書により甲の指定する期間内に甲に支払わなければならない。

- 3 第21条第2項各号及び第3項の規定により契約が解除された場合においては、乙は、月額賃料相当額の18か月分に相当する額を違約金として別途甲の発行する納入通知書により甲の指定する期間内に甲に支払わなければならない。

- 4 前3項に定める違約金は、第26条に定める損害賠償額の予定又はその一部と解釈しない。

(損害賠償)

第26条 乙は、本契約に定める義務を履行しないため甲又は第三者に損害を与えたとき又は第21条の規定により本契約を解除した場合において甲又は第三者に損害

があるときは、その損害責任を負わなければならない。

(既納金の損害金への充当等)

第27条 第21条の規定により本契約を解除した場合において、第11条第2項及び第4項の規定は既納の賃料についても準用する。

(原状回復義務)

第28条 乙は、本契約の期間満了のときはその期日までに、また契約解除の通知を受けたときは甲の指定する期日までに、甲が承認する場合を除き、全て本物件を原状回復の上、甲乙立会のもとに甲に返還しなければならない。なお、甲乙協議の上、甲が残置を承認した場合においても、乙は、乙が造作、加工したものの買い取りを甲に請求できない。

2 前項に定める義務に違反した場合には、乙は、同項に定める期日（契約解除の場合は解除の日）の翌日から原状回復の上、本物件を甲に返還するまでの期間について、月額賃料相当額の倍額（以下、「賃料倍額相当損害金」という。）を別途甲の発行する納入通知書により甲の指定する日までに甲に支払わなければならない。また、賃料倍額相当損害金の他に甲に損害があるときは、甲は、乙に対し賠償を請求することができる。

3 乙が第1項の義務を怠り又は履行しないときは、甲は本物件に生じた損傷の回復を含む原状回復にかかる費用を乙に請求することができる。

4 乙は、第1項に定める義務に違反したことにより甲が受けた損害額から第2項の規定に基づき支払われた額を控除してなお残余の額があるときは、当該残余の額について更に甲の指定する日までに支払わなければならない。

(費用負担)

第29条 本契約の締結に要する費用は、乙の負担とする。

(本契約事項以外の事項)

第30条 本契約に定めのない事項は、法令の定めるところによるほか、甲、乙双方協議の上定めるものとする。

(管轄裁判所)

第31条 本契約は、日本国の法令に従い解釈され、本契約から生ずる一切の法律関係に基づく訴えについては、さいたま地方裁判所をもって第一審の専属的合意管轄裁判所とする。

(準拠法・言語)

第 3 2 条 本契約については準拠法を日本法とし、日本語により作成される。

以上

本契約締結の成立を証するため、本書 2 通を作成し、各自署名押印の上、各 1 通を所持するものとする。

令和●年●月●日

甲 埼玉県行田市本丸 2 番 5 号
行田市
行田市長 行田 邦子

乙 1 (住所)
(代表企業名)
(代表者名)

乙 2 (住所)
(構成員企業名)
(代表者名)

乙 3 (住所)
(構成員企業名)
(代表者名)

別紙 1 物件表示

【土 地】

所在地番	地目	登記地積(㎡)
行田市大字真名板字築道 952-1	学校敷地	375 ㎡
行田市大字真名板字築道 953	学校敷地	1,014 ㎡
行田市大字真名板字築道 954	学校敷地	1,014 ㎡
行田市大字真名板字築道 955	田	1,014 ㎡
行田市大字真名板字築道 956	学校敷地	1,014 ㎡
行田市大字真名板字築道 957	学校敷地	1,014 ㎡
行田市大字真名板字築道 958	学校敷地	1,014 ㎡
行田市大字真名板字築道 959	学校敷地	1,014 ㎡
行田市大字真名板字築道 960-1	学校敷地	1,058 ㎡
行田市大字真名板字築道 979-1	学校敷地	1,034 ㎡
行田市大字真名板字築道 979-3	学校敷地	448 ㎡
行田市大字真名板字築道 980-1	学校敷地	991 ㎡
行田市大字真名板字築道 981-1	学校敷地	1,089 ㎡
行田市大字真名板字築道 982-1	学校敷地	892 ㎡
行田市大字真名板字築道 983-1	学校敷地	991 ㎡
行田市大字真名板字築道 984-1	学校敷地	991 ㎡
行田市大字真名板字築道 985-1	学校敷地	287 ㎡
行田市大字真名板字築道 986	学校敷地	505 ㎡
行田市大字真名板字築道 987	学校敷地	171 ㎡
行田市大字真名板字築道 988	学校敷地	264 ㎡
行田市大字真名板字築道 989-1	学校敷地	915 ㎡
	合計	17,109 ㎡

【建 物】

建物名称	構造・階数	延床面積(㎡)
管理・特別教室棟	鉄筋コンクリート造・3 階建	2,739 ㎡
屋内運動場	鉄筋コンクリート造・平屋建	683 ㎡
体育器具庫	ブロック造・平屋建	39 ㎡
		3,461 ㎡

別紙2 契約期間及び賃料等

【契約期間】

契約期間	令和●年●月●日から令和●年●月●日まで
土地の引渡し時期	令和●年●月●日

【賃料等】

賃料	年額 ●●●●●●●●円（税込）
	月額 ●●●●●●●●円（税込）
敷金	●●●●●●●●円（税抜） （月額賃料の2か月分）
賃料の支払い時期	乙は、甲が指定する期日までに、甲に支払わなければならない。
賃料の支払い方法	乙は、賃料を次に定める期限までに別途甲の発行する納入通知書により、甲に支払わなければならない。

【備考】

--