

定期建物賃貸借契約書に関する覚書（案）

貸主：株式会社●●●●（以下「甲」という。）と借主：八尾市（以下「乙」という。）は、乙実施の「旧八尾図書館跡地活用事業」の公募において事業者として選定された甲が、乙及び甲の間の令和●年●月●日付事業契約書（以下「事業契約」という。）に基づき旧八尾図書館跡地活用事業者選定事業（以下「本件事業」という。）を遂行することを目的として、次のとおり借地借家法第38条に定める定期建物賃貸借契約（以下「本契約」という。）を締結する。

（契約の目的）

第1条 甲は、甲が所有する下記【物件の表示】（本件建物）欄記載の建物（以下、甲が所有する付属設備等を含めて「本件建物」という。）のうち、下記【物件の表示】（本件賃貸借部分）欄記載の部分（以下「本件賃貸借部分」という。）を乙に賃貸し、乙はこれを賃借する。

【物件の表示】

（本件建物）

建物建設地 : 大阪府八尾市本町2丁目1-12

敷地面積 : 473.35 m²

上記のうち、●●●●m²

建物延床面積 : ●●●●●m² (約●●●●●坪)

建物構造 : ●●地上●階建

仕様の概要 : ●●●●●

（本件賃貸借部分）

本件建物のうち●階（●●●●m²）ないし●階（●●●●m²）の行政施設

- 2 乙は、甲が、本契約締結に当たり、乙に対し、本契約に基づく賃貸借は契約の更新がなく、期間満了により終了することについて、その旨を記載した書面を交付した上で、予め説明したことを確認する。
- 3 乙は、本件建物は甲が乙から事業用定期借地権の設定を受けて（以下甲乙間で締結する公正証書による事業用定期借地権設定契約を「借地契約」という。）、本件土地上に所有するものであることを確認する。

（使用目的）

- 第2条 乙は、本件賃貸借部分を行政施設及びこれに関連する事業の用に供する目的で使用するものとし、他の用途に供してはならないものとする。
- 2 乙は、本件賃貸借部分を前項以外の目的に使用するときは、事前に甲の書面による承諾を得るものとする。
 - 3 乙は、本件賃貸借部分を風俗営業・近隣の土地利用を阻害する営業又は社会的に非難される営業目的に使用してはならない。

- 4 乙は、本件賃貸借部分を居住の用に供してはならないものとする。
- 5 乙は、本件賃貸借部分及び本件土地について有害な使用をしてはならず、騒音・振動・有毒ガス・汚水の排出など、近隣に迷惑をかけてはならない。但し、通常の使用方法に基づいて発生するものを除く。

(賃貸借期間)

第3条 本契約の賃貸借期間は、令和8年●月●日（以下「賃貸借開始日」という。）を始期として、終期を賃貸借開始日の20年後の応当日の前日とする。なお、本契約は借地借家法第38条に定める定期建物賃貸借契約であり、更新はなく、賃貸借期間の満了により終了する。

- 2 甲は、賃貸借期間満了日の1年前から6ヶ月前までの間（以下「通知期間」という。）に、賃貸借期間満了により本契約に基づく賃貸借が終了する旨を書面によって乙に通知（以下「終了通知」という。）するものとする。
- 3 甲は、前項の終了通知をしなければ、本契約に基づく賃貸借の終了を乙に対抗することができない。但し、甲が通知期間の経過後に、乙に対し本契約に基づく賃貸借が終了する旨を書面によって通知した場合には、その通知の日から6ヶ月を経過した日に本契約は終了する。

(賃借料)

第4条 乙は、甲に対し、賃貸借開始日以降、年額金●●●●●円（月額金●●●●●円）（消費税・地方消費税込み。また、1ヶ月に満たない月の賃借料については、1ヶ月を30日として日割計算によるものとし、1円未満は切り捨てたものとする。）の賃借料を支払うものとする。

- 2 乙は、毎年四半期ごとに賃借料を甲の指定する金融機関の口座に振込むことにより支払うものとし、振込手数料は乙の負担とする。但し、賃貸借開始日の属する期間の賃借料は、賃貸借開始月の月末までに支払うものとする。
- 3 乙は、前項に規定する支払期限までに賃借料を支払わなかったときは、支払期限の翌日から支払われた日までの期間について年率14.6%の割合により算定した延滞金を甲に支払わなければならない。

(共益費)

第5条 乙は、甲に対し、本件賃貸借部分に係る共用部分等の維持管理に必要な光熱費、上下水道使用料、清掃費等（以下「維持管理費」という。）に充てるため、年額金●●●●●円（月額金●●●●●円）（消費税・地方消費税込み。また、1ヶ月に満たない月の共益費については、1ヶ月を30日として日割計算によるものとし、1円未満は切り捨てたものとする。）の共益費を支払うものとする。

- 2 甲及び乙は、維持管理費の増減により共益費が不相当となったときは、協議の上、共益費を改定することができる。

(賃借料・共益費の改定)

第6条 土地・建物の価格の変動、借地契約における借地代の変動、公租公課の負担の変動、近

隣の賃貸借の賃借料その他経済情勢に変動があり、賃借料や共益費が不相当となった場合は、甲・乙協議のうえ、協議が調った場合は、賃借料や共益費を改定できるものとする。

(公租公課の負担)

第7条 本件賃貸借部分の公租公課は、甲が納付するものとし、電気・ガス・水道料金、その他専用設備に係る使用料金、営業上の会費等は名義のいかんを問わず乙が負担し支払うものとする。

2 乙が本件賃貸借部分に付加したものに対する公租公課は、乙が負担し支払うものとし、甲が立替納付した場合、乙は甲から請求された年度の年度末に翌年度分の賃借料と合わせて甲へ支払うものとする。

(引渡し遅延等に関する免責)

第8条 天災地変、戦争その他の不可抗力、法令等の改廃その他甲の故意又は過失が認められない事由によって、本件賃貸借部分の引渡しが遅延し、又は不能になったときは、甲は、一切の責任を負わないものとする。

(乙の管理義務)

第9条 乙は、本件賃貸借部分を善良なる管理者の注意をもって使用する義務を負う。

2 乙は、特に本件賃貸借部分の火災発生防止に留意するものとする。

3 乙は、管理規約・使用細則等を遵守するとともに、甲が本件賃貸借部分管理上必要な事項を乙に通知した場合その事項を遵守しなければならない。

4 契約締結と同時に甲は、乙宛に入居に必要な本件賃貸借部分の鍵を貸与する。乙は、これらの鍵を善良なる管理者の注意をもって保管かつ使用しなければならない。万一紛失又は破損したときは、乙は、直ちに甲に連絡のうえ、甲が新たに設置した鍵の交付を受けるものとする。ただし、新たな鍵の設置費用は乙の負担とする。

5 乙は、鍵の追加設置、交換、複製を甲の承諾なく行なってはならない。

(契約期間中の修繕)

第10条 甲は、第3項の場合を除き、乙が本件賃貸借部分を使用するために必要な修繕を行わなければならない。ただし、乙の故意又は過失により必要となった修繕に要する費用は、乙が負担しなければならない。

2 前項の規定に基づき甲が修繕を行う場合は、甲は、予め、その旨を乙に通知しなければならない。この場合において、乙は、正当な理由がある場合を除き、当該修繕の実施を拒否することができない。

3 乙は、次の各号に掲げる修繕を行わなければならない。

- 一 LED照明の取替え。ただし、一体型のLED照明を使用する場合は甲が器具の修繕を行うこと。
- 二 その他費用が軽微な修繕。

4 本件賃貸借部分内に破損箇所が生じたとき、乙は、甲に速やかに届け出て確認を得るものとし、その届出が遅れて甲に損害が生じたときは、乙は、これを賠償する。

(善管注意義務)

第11条 乙は、本件賃貸借部分の引渡日以後、本件賃貸借部分の使用、その他取り扱いに関して、諸法令を遵守し、善良なる管理者としての注意義務をもって使用及び管理し、修繕の必要が生じた場合にはすみやかに甲に通知しなければならない。

2 乙は、本件賃貸借部分の使用、その他取り扱いに起因する第三者に対する人的・物的損害賠償の責めを負い、これに伴う一切の費用を負担するものとする。

3 万一、本件賃貸借部分の使用その他取扱いについて、近隣より苦情ある場合、乙はその責任において解決するものとし、甲に何らの迷惑をかけないものとする。

4 乙は、乙又は乙の使用人・顧客・出入業者等が故意又は過失により本件賃貸借部分に損害を与えた場合、その損害を甲に賠償するものとする。

(乙の禁止事項)

第12条 乙は、次の各号の行為をしてはならないものとする。但し、甲の書面による承諾を得た場合はこの限りではない。

- ① 本件賃貸借部分を改造・増改築・模様替えすること。
- ② 本件賃貸借部分の賃借権を第三者に譲渡すること。
- ③ 本件賃貸借部分を第三者に転貸すること。
- ④ 本件賃貸借部分について土壌汚染を発生させるおそれのある使用をすること。

(契約の解約)

第13条 乙が次の各号のいずれかに該当したときは、甲は催告のうえ、本契約を解約できるものとする。

- ① 賃借料を3ヶ月以上滞納したとき。
- ② 甲に無断で本件賃貸借部分から退去したとき、又は本件賃貸借部分を使用しないとき。
- ③ 本契約の各条項に違反したとき。但し、第12条に違反したとき、又は第25条第1項ないし第3項の確約に反する事実が判明したとき、もしくは同条第4項各号に定める行為を行ったときは第2項による。

2 乙が次の各号のいずれかに該当したときは、甲は何ら催告することなしに本契約を解約できるものとする。

- ① 第12条に違反したとき。
- ② 第25条第1項ないし第3項の確約に反する事実が判明したとき、又は同条第4項各号に定める行為を行ったとき。

3 甲が前二項に基づき本契約を解除した場合、乙は違約金として、残存賃貸借期間（当該解除時点から第3条の賃貸借期間の終期までの期間を意味する）の年度数に本契約解約時の年額賃料額を乗じた金員相当額（1年に満たない期間は1年を365日とした日割り計算）を支払うものとする。但し、本契約解除により甲が被った損害が違約金を超えた場合には、乙は超えた分の損害を負担するものとする。

- 4 甲が本契約の各条項に違反した場合、又は甲が第25条第1項に該当したことを理由として、乙が本件賃貸借部分を使用・収益することができなくなった場合、乙は本契約を解約できるものとする。
- 5 乙が前項に基づき本契約を解約した場合、乙は、乙が現実に蒙った損害の賠償を甲に対し請求できるものとする。

(中途解約)

第14条 甲及び乙は、本契約に別途定める場合又は甲乙間にて合意した場合を除き、本契約を解約することはできないものとする。

(本件賃貸借部分の滅失等)

- 第15条 本契約満了までの間に、いかなる事由に起因するかを問わず、本件賃貸借部分の全部又は一部の毀損により、その使用が不能もしくは使用に適さない状態となり、本契約の目的を達し得ないと甲が認めた場合には、本契約は終了するものとし、この場合において、(i)乙の責めに帰すべき事由による場合は、乙は違約金として、甲に、残存賃貸借期間（当該終了時点から第3条の賃貸借期間の終期までの期間を意味する。）の年度数に本契約終了時の年額賃料額を乗じた金員相当額（1年に満たない期間は1年を365日とした日割り計算）を直ちに支払い（但し、本契約終了（本件賃貸借部分の毀損を含む。）により甲が被った損害が違約金を超えた場合には、乙は超えた分の損害を負担するものとする。）、(ii)甲の責めに帰すべき事由による場合は、甲は乙に乙が現実に蒙った損害を賠償し、また、(iii)甲・乙いずれの責めにも帰すことのできない事由による場合は、甲及び乙は、相互に損害賠償義務を負わないものとする。
- 2 本件賃貸借部分の一部が滅失又は毀損した場合であっても、修復により使用が可能な場合には、第10条を適用して修復を実施するものとする。

(明渡し及び造作等の撤去)

- 第16条 乙は、本契約が終了した場合、1ヶ月以内に、乙（本件賃貸借部分の転借人等を含む。）が本件賃貸借部分及び本件土地内に設置した造作物・設備・看板等を乙の費用で撤去し、本件賃貸借部分を原状に復して、甲に明け渡すものとする。但し、甲が残置を承認したものについては、乙はその所有権を放棄することによって撤去の義務を免れることができ、甲は当該残置物を任意に使用・収益・処分できるものとする。
- 2 乙が前項の明渡しをしない場合、乙は本件賃貸借部分を使用すると否にかかわらず、明渡しに至るまで本契約終了時の賃料の倍額に相当する損害金を甲に支払うものとする。
 - 3 乙は、本件賃貸借部分の明渡しにあたって、必要費、有益費、立退料、移転料、営業権、補償料、その他名目のいかににかかわらず、甲に対し金品その他の請求を一切しないものとする。
 - 4 乙が第1項に違反した場合、甲は乙が残置物の所有権を放棄したものとみなし、任意に使用・収益・処分できるものとし、乙はこれについて一切異議を述べないものとする。
 - 5 乙は、借地借家法第33条の造作買取請求権を放棄し、甲に対して行使しないものとする。

(再契約)

第17条 甲は、再契約の意向があるときは、第2条第3項に規定する通知の書面に、その旨を付記するものとする。

2 再契約をした場合には、第16条の規定は適用しない。ただし、本契約における原状回復の債務の履行については、再契約に係る賃貸借が終了する日までに行うものとする。

(立入権)

第18条 甲及び甲の指定する者は、本件建物又は本件土地の保全をはかるために、必要の都度あらかじめ乙及び本件賃貸借部分の転借人に通知して、本件建物又は本件土地に立入調査することができるものとする。但し、甲は乙及び本件賃貸借部分の転借人の業務に支障のない範囲で行うものとする。

(協力義務)

第19条 甲は、乙がその業務を行うに際し、所轄官庁の許認可を必要とする場合には、乙の手續に協力するものとする。

(届出義務)

第20条 甲及び乙は次の事項に変更が生じた場合、速やかに相手方に届出るものとする。

- ① 商号
- ② 代表者
- ③ 所在地

(守秘義務)

第21条 甲及び乙は、本契約に関して知り得た事項につき厳に秘密を守り、相手方の承諾のない限り、本契約の存続期間中はもちろん契約終了後といえども、本契約に基づく取引に必要な範囲を超えて、他に漏洩してはならないものとする。但し、甲及び乙は、相手方が本契約の内容を、その関係会社又は関連団体並びに本件事業に係る契約の相手方・委託先、監査法人及び会計検査院に開示することについては、予め承諾する。

2 前項の規定にかかわらず、甲及び乙は、次の各号のいずれかに該当する場合については、同項に定めるいずれの義務も負わないものとする。

- ① 公知である場合。
- ② 本契約締結後、正当な開示権限を有する第三者から秘密保持義務を負わず開示を受けた場合。
- ③ 被開示者が独自に開発した情報として文書の記録で証することができる場合。
- ④ 裁判所により開示が命ぜられた場合。
- ⑤ 甲が本件事業の遂行に係る資金調達に関して契約上守秘義務を負う金融機関と協議を行う場合。
- ⑥ その他法令に基づき開示する場合。

(定めのない事項)

第22条 本契約の各条項の解釈又はその運用につき疑義が生じた場合、及び本契約に定めのない事項については、民法その他の関係法令・慣習に従い甲・乙協議のうえ誠意をもって解決するものとする。

(裁判管轄)

第23条 本契約に関する訴訟については、本件建物の所在地を管轄する裁判所をもって専属的合意管轄裁判所とすることに、甲・乙合意するものとする。

(賃貸借開始前の解除)

第24条 本契約締結後、本契約に基づく賃貸借開始前に、次の各号のいずれかに該当した場合、甲及び乙は本契約を解除することができる。この場合において、(i)乙の責めに帰すべき事由による場合は、乙は、賃料1年度分を違約金として甲に直ちに支払い、(ii)甲の責めに帰すべき事由による場合は、甲は乙に、乙が現実に被った損害を賠償し、また、(iii)甲・乙いずれの責めにも帰すことのできない事由による場合は、甲及び乙は、相互に損害賠償義務を負わないものとする。

- ① (i)事業契約、又は(ii)甲及び乙の間の令和●年●月●日付事業用定期借地権設定に関する契約書(以下「借地契約書」という)の全部又は一部が解除・解約等により終了した場合。
- ② 令和●年●月●日までに、借地契約書の規定に従った甲及び乙の間の公正証書による借地契約が締結されず、又は当該締結後において解除・解約等により終了した場合。
- ③ 乙が合理的な理由なく第1条第1項に基づく本件賃貸借部分の引渡しを受けない場合。

2 前項柱書(i)の場合(乙の責めに帰すべき事由による場合)にして、甲が支払い又は負担する以下の各号に規定する費用(本契約の終了後に発生するものを含む。但し、借地合意書その他の契約に基づき乙から補填を受けたものを除く。)の合計額が前項に規定する違約金の額を超えた場合、甲は超えた分につき乙に対してその損害の賠償を請求できるものとする。

- ① 借地合意書及び借地契約その他本件事業に関連して締結された契約の締結、履行又は終了に起因又は関連する一切の費用(賃料、違約金、損害賠償金、並びに、本件建物の出来形部分の撤去に要する費用及び本件土地の原状回復費用を含む。)
- ② 本件賃貸借部分の建設に関連する建築代金、設計監理費その他の費用。
- ③ その他、本件事業の遂行又は終了に起因又は関連する一切の費用(違約金、損害賠償金を含む。)

(確約事項)

第25条 甲及び乙は、それぞれ相手方に対し、現在、暴力団(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。以下「暴力団対策法」という。第2条第2項に規定する暴力団をいう。以下同じ。))又はその構成員(暴力団の構成団体の構成員を含む。)若しくは暴力団の構成員でなくなった日から5年を経過していない者に該当しないこと、及び次の各

号のいずれにも該当しないことを表明し、かつ将来にわたっても該当しないことを確約する。

- ① 暴力団員等が経営を支配していると認められる関係を有すること。
- ② 暴力団員等が経営に実質的に関与していると認められる関係を有すること。
- ③ 自己、自社もしくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的をもってするなど、不当に暴力団員等を利用していると認められる関係を有すること。
- ④ 暴力団員等に対して資金等を提供し、又は便宜を供与するなどの関与をしていると認められる関係を有すること。
- ⑤ 役員又は経営に実質的に関与している者が暴力団員等と社会的に非難されるべき関係を有すること。

- ① 暴力的な要求行為。
- ② 法的な責任を超えた不当な要求行為。
- ③ 取引に関して、脅迫的な言動をし、又は暴力を用いる行為。
- ④ 風説を流布し、偽計を用い又は威力を用いて相手方の信用を毀損し、又は相手方の業務を妨害する行為。

- ⑤ 2 甲及び乙は、それぞれ相手方に対し、自ら又は第三者を利用して次の各号の一にでも該当する行為を行わないことを確約する。

- ⑥ その他前各号に準ずる行為。

- 3 乙は甲に対し、暴力団員等に自己の名義を利用させ本契約を締結するものでないこと、及び、本件賃貸借部分を暴力団員等の事務所の用に供するものでないことを確約する。

- 4 乙は、本件賃貸借部分の使用に当たり、自ら又は第三者を利用して次の各号の一にでも該当する行為を行ってはならない。

- ① 本件賃貸借部分を暴力団員等の事務所その他の活動の拠点に供すること。
- ② 本件賃貸借部分又は本件賃貸借部分の周辺において、著しく粗野若しくは乱暴な言動を行い、又は威勢を示すことにより、付近の住民又は通行人に不安を覚えさせること。
- ③ 本件賃貸借部分に暴力団員等を居住させ、又は反復継続して暴力団員等を出入りさせること。

<以下余白>