

## 定期建物賃貸借契約書（案）

貸付人江府町（以下「賃貸人」という。）と借受人（以下「賃借人」という。）とは、江府町地域交流拠点施設整備事業（以下「本事業」という。）に関して、賃貸人が賃借人、〔設計事業者名〕、〔建設事業者名〕、〔工事監理事業者名〕及び〔維持管理事業者名〕との間で締結した令和5年●月●日付江府町地域交流拠点施設整備事業基本契約書（以下「基本契約」という。）第7条第6項に基づき、次の条項により町の所有する財産について借地借家法（平成3年法律第90号。以下「法」という。）第38条の規定に基づく定期建物賃借権の設定を目的とした借家契約（以下「本契約」という。）を締結する。本契約で用いる用語は、本契約に別段の定義がなされている場合又は文脈上別異に解すべき場合を除き、基本契約に定義された意味を有する。

### （貸付物件）

第1条 貸付物件は、次のとおり。

所在地（名称）	区分	数量（m <sup>2</sup> ）	備考
			敷地内の土地については、利用者向け駐車場としての利用を認める。貸付物件の詳細は、別紙のとおり。

### （指定用途等）

第2条 賃借人は、貸付物件を募集要項等及び募集要項等に関する質疑回答（以下「要求水準書等」という。）並びに提案書どおりの用途に自ら使用し、賃貸人の承認を得ないで変更してはならない。

2 賃借人は、貸付物件について、次の各号に掲げる用に供してはならない。

- (1) 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項に規定する風俗営業、同条第5項に規定する性風俗関連特殊営業又は同条第11項に規定する特定遊興飲食店営業その他これらに類する営業その他これらに類する事業の用
- (2) 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号に規定する暴力団（以下「暴力団」という。）若しくは法律の規定に基づき公の秩序を害するおそれのある団体等であることが指定されている者の事務所又はこれに類する施設の用
- (3) 特定の個人、団体又は企業の活動に対する行政の中立性が損なわれるおそれのある施設（宗教団体・政治団体等の集会所、事務所その他これに類する施設）の用
- (4) 公の秩序又は善良の風俗に反する目的の用その他近隣住民の迷惑となる目的の用
- (5) その他貸付物件の利用として社会通念上不適切と認められる目的の用

### （貸付期間）

第3条 貸付期間は令和 年 月 日から令和34年8月31日までとする。

### （契約更新等）

第4条 本契約は、法第38条の規定に基づくものであるから、法第26条、第28条及び第29条第1項並びに民法（明治29年法律第89号）第604条の規定は適用されないので、契約更新に係る権利は一切発生せず、前条に定める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、貸付期間の延長も行われないものとする。

2 賃貸人は、前条に規定する期間満了の1年前から6か月前までの間の期間（以下「通知

期間」という。)に賃借人に対し、貸付期間の満了により本契約が終了する旨を書面によって通知するものとし、通知をしなければ賃貸借の終了を賃借人に主張することができないものとする。

- 3 賃貸人は、通知期間内に前項の通知をしなかった場合において、通知期間経過後改めて期間の満了により本契約が終了する旨の書面による通知を賃借人にした場合、当該通知日から6か月を経過した日をもって、本契約は終了する。
- 4 賃借人は、前項に規定する期間の満了まで、本物件を引き続き賃借することができる。

#### (貸付料等)

第5条 賃付料は、月額●円（消費税及び地方消費税相当額を含む。）とする。日数が1か月に満たない場合は、1か月を30日として日割り計算により支払うこととし、円未満を切り上げる。

- 2 賃借人は、別に定めるところにより、分担金（共用部分の電気使用料等共益の費用として応分の負担が必要なもの）及び貸付物件に係る光熱費等実費負担となるものについて、負担しなければならない。
- 3 賃貸人は、法令等の改廃により賃付料に消費税その他の名目の如何を問わず売上課税がなされるに至ったときは、賃付料額に法令等に基づく課税額を自動的に加算して請求することができる。
- 4 既納の賃付料うち、未経過分については、賃付期間内に置いて賃貸人の都合により本契約を解除した場合のほか、これを還付しない。

#### (賃付料の納付)

第6条 前条に定める賃付料は、賃貸人の発行する納入告知書により、当月末日までに納付しなければならない。

#### (賃付料の改定)

第7条 第5条に定める賃付期間中の賃付料について、賃貸人と賃借人は3年ごとに協議し、賃付物件の価格が上昇し賃付料が不相当になったとき等、法第32条第1項本文の規定に該当することとなったときは、第5条の規定にかかわらず、賃付料を変更することができる。

- 2 賃貸人は賃借人が事業の悪化による賃付料の減免申請があったときは、賃付料を減免することができる。

#### (契約保証金)

第8条 賃借人は、本契約締結と同時に、契約保証金として金●1円を賃貸人に納付しなければならない。

- 2 前項の契約保証金は、第20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。
- 3 第1項の契約保証金には利息を付さない。
- 4 賃貸人は、賃借人が第18条に定める義務その他本契約に定める義務の履行をしたときは、賃借人の請求により遅滞なく第1項に定める契約保証金を賃借人に還付する。
- 5 賃貸人は、第1項に定める契約保証金の全部又は一部について、賃料支払、賃付物権の原状回復、損害賠償その他本契約から生じる一切の債務に充当することができるものとする。また、賃貸人が本項に基づき契約保証金を充当した場合には、賃借人は、直ちに充当した金額に相当する金額を賃貸人に納付するものとする。
- 6 賃借人は、第4条第1項に規定する期間を経過した後に係る契約保証金は、第5条第2項の期間について賃貸人の定める基準により算定した金額によることに同意する。なお、

---

<sup>1</sup> 賃料の3か月分を記載する。

金額については賃貸人から通知する。

- 7 賃借人は、契約保証金をもって、本契約から発生する貸付料その他賃借人の賃貸人に對する債務の弁済に充当することを請求できない。

(延滞金)

第9条 賃借人は、第6条に基づき、賃貸人が定める納付期限までに貸付料を納付しない場合には、納付期限の翌日から納付した日までの期間について第2項に定める率により算定した延滞金を、賃貸人に支払わなければならない。

- 2 前項の延滞金利率は本契約を締結した日において適用される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条第1項の規定に基づき財務大臣が定める率に定める率とする。

(充当の順序)

第10条 賃借人が貸付料及び延滞金を納付すべき場合において、賃借人が納付した金額が貸付料及び延滞金の合計額に満たないときは、まず延滞金から充当する。

(使用上の制限)

第11条 賃借人は、貸付物件について、第2条に規定する使用目的の変更若しくは貸付物件の模様替、改造等により現状を変更(貸付物件の修繕及びその他軽微な変更を除く。)しようとする場合には、事前に変更する理由及び変更後の目的等を書面によって賃貸人に申請し、その承認を受けなければならない。

- 2 賃借人は、貸付物件について、2か月以上使用しないときは、事前に使用しない期間等を書面によって賃貸人に申請し、その承認を受けなければならない。
- 3 前2項に基づく賃貸人の承認は、書面によるものとする。

(権利譲渡等)

第12条 賃借人は、貸付物件の賃借権を第三者に譲渡し又は貸付物件を第三者に転貸しようとするときは、事前にその理由を記載した書面によって賃貸人に申請し、その承認を受けなければならない。

- 2 前項に基づく賃貸人の承認は、書面によるものとする。

(物件保全義務)

第13条 賃借人は、善良な管理者としての注意をもって貸付物件の維持保全に努めなければならない。

- 2 貸付物件に係る賃借人の責に帰すべき修理費用は、賃借人の負担とする。
- 3 前項の規定にかかわらず、賃借人は、別に定めるところにより、貸付物件の維持保全に係る費用(清掃の費用、電球等の消耗品交換工事の費用、天井・壁・床の補修塗替え費用を含む。)について、負担しなければならない。
- 4 賃貸人が貸付物件の維持保全のために行う工事により、賃借人が貸付物件又は共用部分の全部又は一部を使用できない場合、賃借人は賃貸人に対して名目の如何を問わず損失補償等を一切請求できないものとする。
- 5 天災地変、火災、停電又は盜難等、賃貸人の責に帰すことのできない事由により発生した事故のため賃借人が被った損害については、賃貸人はその責を負わないものとする。

(立入り)

第14条 賃貸人は、貸付物件の防火、貸付物件の構造の保全その他の貸付物件の管理上の必要があるときは、あらかじめ賃借人の承諾を得て、貸付物件内に立ち入ることができる。

2 賃借人は、正当な理由がある場合を除き、前項の規定に基づく賃貸人の立入りを拒否することはできない。

3 賃貸人は、火災による延焼を防止する必要がある場合その他緊急の必要がある場合においては、あらかじめ賃借人の承諾を得ることなく、貸付物件内に立ち入ることができる。

(実地調査等)

第15条 賃貸人は、次の各号の一に該当する事由が生じたときは、賃借人に対し実地に精査し又は参考となるべき資料その他の報告を求めることができる。この場合において、賃借人は調査等を拒み、妨げ又は怠ってはならない。

- (1) 第2条第2項に定める使用してはならない用途等に関して、賃貸人が必要と認めるとき
- (2) 第6条に定める賃料の納付がないとき
- (3) 第11条及び第12条に定める賃貸人の承認を受けなかったとき
- (4) 本契約に定める義務に違反したとき

(違約金)

第16条 賃借人は、第3条に定める賃付期間中に、次の各号に定める事由が生じたときは、それぞれ当該各号に定める金額を違約金として、賃貸人に支払わなければならない。

- (1) 第11条第1項の賃付物件の模様替、改造等による現状変更に係る事前承認を受ける義務又は前2条に定める義務に違反した場合 賃料の1か月相当額
  - (2) 第2条又は第12条第1項に定める義務に違反した場合 賃料の3か月相当額
- 2 賃借人は、第17条第1項及び第4項の規定により本契約を解除された場合には、3か月分の賃料に相当する金額を賃貸人に支払うものとする。
- 3 前2項に定める違約金は第20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。

(契約の解除等)

第17条 賃貸人は、賃借人が本契約に定める義務に違反した場合には、本契約を解除することができる。

- 2 前項の規定にかかわらず、賃貸人は、賃付物件を国、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必要が生じたときは、地方自治法（昭和22年法律第67号）第238条の5第4項の規定に基づき、本契約を解除することができる。
- 3 賃貸人は、賃借人に次の各号のいずれかに該当する行為又は事実があった場合、賃借人に對し催告その他何等の手続きを要することなく、直ちに本契約を解除することができる。
  - (1) 賃料・分担金その他の債務の納付を納付期限から2か月以上怠ったとき。
  - (2) 手形小切手が不渡りになったとき、又は銀行取引停止処分を受けたとき。
  - (3) 差押・仮差押・仮処分、競売・保全処分・滞納処分等の強制執行の申立てを受けたとき。
  - (4) 破産、特別清算、民事再生、会社更生等の申立てを受け、若しくは申立てをしたとき。
  - (5) 第2条（指定用途等）、第12条（権利譲渡等）、第14条（立入り）又は第15条（実地調査等）の規定に違反したとき。
  - (6) 賃貸人の書面による承諾なく、賃借人が2か月以上賃付物件を使用しないとき。
  - (7) 本契約に付隨して締結した契約に違反したとき。
  - (8) 法人等（個人、法人又は団体をいう。）の役員等（個人である場合はその者、法人である場合は役員又は支店若しくは営業所の代表者、団体である場合は代表者、理事等、その他経営に実質的に関与している者をいう。以下同じ。）が、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）第2条第2号に規定する暴力団をいう。以下同じ。）又は暴力団員（同法第2条第6号に規定する暴力団員をいう。以下同じ。）であるとき。

- (9) 役員等が、自己、自社若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、暴力団又は暴力団員を利用するなどしているとき。
  - (10) 役員等が、暴力団又は暴力団員に対して、資金等を供給し、又は便宜を供与するなど直接的あるいは積極的に暴力団の維持、運営に協力し、若しくは関与しているとき。
  - (11) 役員等が、暴力団又は暴力団員であることを知りながらこれを不当に利用するなどしているとき。
  - (12) 役員等が、暴力団又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有しているとき。
  - (13) 公序良俗に反する行為があったとき、又はそのような行為を助けるおそれがあるとき。
  - (14) 貸貸人の信用を著しく失墜させる行為をしたとき。
  - (15) 貸借人の信用が著しく失墜したと貸貸人が認めたとき。
  - (16) 主務官庁から営業禁止又は営業停止処分を受け、自ら廃止、解散等の決議をし、又は事実上営業を停止したとき。
  - (17) 資産、信用、組織、営業目的その他事業に重大な変動を生じ、又は合併を行うこと等により、貸貸人が契約を継続しがたい事態になったと認めたとき。
  - (18) 貸付物件及び貸付物件が所在する庁舎等の行政財産としての用途又は目的を貸借人が妨げると認めたとき。
  - (19) 基本契約第7条第7項又は第8項の規定に基づき、締結済みの特定事業契約が解除されたとき。
  - (20) 前各号に準ずる事由により、貸貸人が本契約を継続しがたいと認めたとき。
- 4 貸貸人は、第1項又は第4項の規定により本契約を解除した場合は、これにより貸借人に生じた損害について、何ら賠償ないし補償することは要しない。
- 5 貸借人は、貸貸人が第1項又は第4項の規定により本契約を解除した場合において、貸貸人に損害が生じたときは、その損害を賠償するものとする。

#### (原状回復等)

- 第18条 貸借人は、第3条に定める貸付期間が満了するときは貸付期間満了日まで、又は前条の規定により本契約が解除されたときは貸貸人の指定する期日までに貸貸人の指示により自己の責任と負担において、貸付物件を原状に回復して返還しなければならない。ただし、再契約のほか、貸貸人が指示した場合にはこの限りでない。
- 2 本契約が終了し、貸借人が貸付物件を明け渡した後に貸付物件内、本庁舎又はその敷地内に残置した物件があるときは、貸貸人は、貸借人がその所有権を放棄したものとみなして任意に貸借人の負担においてこれを処分することができる。
- 3 貸貸人の指定する期日までに、貸借人が貸付物件を返還しないときは、貸借人は、貸貸人の指定する期日の翌日から返還完了に至るまでの貸付料相当額合計の倍額の損害金及び貸付物件内における必要費（水道光熱費等）相当額を貸貸人又は貸貸人の指定する者に支払い、かつ明渡し遅延により貸貸人の被った損害を賠償しなければならない。
- 4 貸貸人は、貸借人が第1項に定める原状回復義務を履行しないときは、貸借人に代わって貸貸人自ら執行し、若しくは他人に執行させることができる。なお、執行にかかる費用はすべて貸借人が負担する。

#### (貸付料の精算)

- 第19条 貸貸人は、第17条第3項の規定により本契約を解除した場合には、未経過期間にかかる貸付料を返還する。ただし、その額が千円未満の場合には、この限りでない。

#### (損害賠償)

- 第20条 貸借人は、本契約に定める義務を履行しないため貸貸人に損害を与えたときは、その損害を賠償しなければならない。

(有益費などの放棄)

第21条 貸借人は、第3条に規定する貸付期間が満了した場合又は第17条第1項若しくは第4項の規定により契約を解除された場合において、貸借人が支出した必要費及び有益費等については、貸貸人に対してその償還の請求をすることができない。

2 貸貸人の承認の有無にかかわらず貸借人が施した造作については、本契約終了の場合において、貸借人は、その買取りの請求をすることができない。

(通知義務)

第22条 貸借人は、その商号、氏名、住所、代表者、営業目的、資本金その他商業登記事項若しくは身分上の事項に重要な変更が生じたとき又は届出印章、貸付物件の使用責任者若しくは契約上重要な事項に変更があったときは、遅滞なく書面により貸貸人に通知する。

(信義誠実等の義務 疑義の決定)

第23条 貸貸人及び貸借人は、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 貸借人は、貸付物件が公有財産であることを常に考慮し、適正に使用するように留意しなければならない。

3 本契約に関し疑義があるときは、貸貸人貸借人協議の上決定する。

(裁判管轄)

第24条 本契約に関する紛争については、鳥取地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とする。

上記の契約の締結を証するため本契約書2通を作成し、両者記名押印の上、各自その1通を保有する。

令和 年 月 日

貸付人 江府町

借受人

住所 (所在地)  
氏名 (名称) <代表者>

印

別紙

貸付財産及び付属施設等の内訳

区分	種目	構造	数量	備考