

## 定期建物賃貸借契約書（案）

### ＜契約目録＞

|          |                                                                                                                                                |           |
|----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 賃貸人      | 〇〇〇〇〇〇〇〇                                                                                                                                       |           |
| 賃借人      | 習志野市                                                                                                                                           |           |
| ①物件目録    | 所 在 地                                                                                                                                          | 習志野市鷺沼一丁目 |
|          | 施 設 名                                                                                                                                          | 〇〇〇〇〇     |
|          | 用 途                                                                                                                                            | 〇〇〇〇〇     |
|          | 構造規模                                                                                                                                           | 〇〇造、〇階建て  |
|          | 延べ面積                                                                                                                                           | 〇〇〇〇〇㎡    |
| ②賃貸借の目的物 | 地上〇階及び平面駐車場等 別添図面表示の部分                                                                                                                         |           |
| ③契約床面積   | 〇〇〇〇㎡（壁芯計算）                                                                                                                                    |           |
| ④使用目的    | 多目的スペース及び駐車場等                                                                                                                                  |           |
| ⑤引渡日     | 令和〇（〇〇〇〇）年〇月〇日                                                                                                                                 |           |
| ⑥賃貸借期間   | 引渡日から令和〇〇（〇〇〇〇）年〇月〇日まで                                                                                                                         |           |
| ⑦運用開始日   | 令和〇（〇〇〇〇）年〇月〇日                                                                                                                                 |           |
| ⑧賃料適用期間  | 令和〇（〇〇〇〇）年〇月〇日から<br>令和〇〇（〇〇〇〇）年〇月〇日まで                                                                                                          |           |
| ⑨終了通知期間  | 令和〇〇（〇〇〇〇）年〇月〇日から<br>令和〇〇（〇〇〇〇）年〇月〇日まで                                                                                                         |           |
| ⑩賃料      | 総額〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇円<br>（うち、消費税及び地方消費税相当額〇〇〇〇〇〇〇〇円）<br>月額〇〇〇〇〇〇円<br>（うち、消費税及び地方消費税相当額〇〇〇〇〇〇円）<br>ただし、貸付期間中３年ごとに、対象建物北側道路である市道〇〇－〇〇４号線の相続税路線価に応じて改定する。 |           |
| ⑪保証金・敷金  | 保証金・敷金はなし                                                                                                                                      |           |
| ⑫特記事項    | 上記建物の附属施設として、賃借人は下記施設を利用することが出来るものとする。<br>・〇〇〇〇（〇〇〇㎡）<br>・〇〇〇〇（〇〇〇㎡）                                                                           |           |

### （契約の締結）

第１条 賃貸人 〇〇〇〇〇（以下「甲」という。）と賃借人 習志野市（以下

「乙」という。)は、甲と乙が令和○年○月○日付けで締結した「習志野市旧庁舎跡地活用事業 基本協定書(以下「基本協定」という。)」に基づき、契約目録①に記載の建物(以下「本施設」という。)における契約目録②に記載の目的物(以下「本物件」という。)について、次の条項により借地借家法第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。

(賃貸借物件)

第2条 甲は、本物件を乙に賃貸し、乙はこれを賃借する。

2 本物件の賃貸借面積は、壁芯から算出した面積とし、契約目録③に記載のとおりとする。

(使用目的)

第3条 乙は、本物件を契約目録④(以下「使用目的等」という。)のとおり使用するものとし、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 乙が、前項に定める使用目的等を変更しようとするときは、あらかじめ甲の書面による承諾を得なければならない。

(賃貸借期間)

第4条 本契約の賃貸借期間は、契約目録⑥に記載のとおりとし、賃貸借期間の満了により本契約は終了する。

2 甲は、乙に対し、賃貸借期間が満了する1年前から6か月前までの間に、期間の満了により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を書面によって通知するものとし、乙は、甲に対し、期間満了までに本物件を明け渡すものとする。

(引渡し)

第5条 本物件の引渡日(以下「引渡日」という。)は、契約目録⑤に記載のとおりとし、甲と乙が現地立会いの上、現状有姿で引き渡すものとする。

2 乙は、引渡しをもって本物件の管理責任を負うものとし、本物件を善良なる管理者の注意を持って使用し、維持保全するものとする。

3 甲及び乙は、引渡日に変更になる場合、又は変更になった場合は、別途覚書を取り交わすことにより本物件の引渡日を確認するものとする。

(賃料)

第6条 乙は、契約目録⑧に記載の賃料適用期間の賃料を負担するものとする。

2 賃料は、契約目録⑩に記載のとおりとする。なお、乙が甲に支払う賃料には、

次の各号の費用を含むものとする。

- (1) 本物件の初期投資費（設計費・建設費・工事監理費、各種申請費等）。  
ただし、建設費には、内装工事費（造作家具等の設置工事費を含む）、設備工事費を含む。
  - (2) 第10条に規定の「共用施設」の初期投資費のうち、乙が負担すべき費用
  - (3) 本物件の維持管理費（定期保守点検・環境衛生・清掃・警備・修繕等の費用）
  - (4) 本物件の運営に必要となる共益費（「共用施設」の維持管理費・運営費・光熱水費のうち、乙が負担すべき費用）
  - (5) その他費用（保険料、公租公課、地代（公共負担割合分）、事業者利益、資金調達の支払利息等）
- 3 乙は、毎月月末までに、当該月分の賃料を、乙が定める方法により、支払うものとする。
- 4 賃貸借期間に1か月未満の端数が生じる場合には、日割り（1か月を30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とする。
- 5 乙及び甲は、契約目録⑩の賃料について、基本協定に基づき乙と甲が締結した事業用定期借地権設定契約における借地料の改定にあわせ、改定を行うものとし、改定後の賃料は、当該事業用定期借地権設定契約における改定後の借地料の額を反映した額とするものとする。
- 6 前項の規定にかかわらず、賃料が、経済情勢の変動等により、著しく不相当であると認められるときは、乙及び甲は誠実に協議した上、賃料を改定することができるものとする。

#### （個別経費）

第7条 乙は、引渡日以後の本物件の使用に伴い生じる次の各号の費用を、賃料とは別に負担するものとする。

- (1) 本物件に係る什器・備品費（調達・設置費、保守管理費）及び消耗品費
- (2) 本物件の運営費
- (3) 本物件の光熱水費
- (4) 第12条に規定する内装工事等や備品の撤去を行う場合の当該費用
- (5) 前各号のほか、本物件の使用に伴い発生する一切の費用、ただし、第13条の規定による市以外が負担する修繕費用を除く

#### （保証金、敷金）

第8条 本物件の賃貸借については、保証金及び敷金の授受は無しとする。

#### （消費税及び地方消費税）

第9条 乙及び甲は、消費税法改正等により当該税率に変更があった場合、直ちにそれに従うものとし、負担額が変更されることにつきあらかじめ承諾するものとする。

(管理規約等遵守事項)

第10条 乙は、本物件の管理及び使用等に当たっては、乙の合意を得て甲が定めた管理規約等の管理運営上必要な諸規則（事業者提案において「施設内共用部」として提案のあった部分及び本施設の外溝等（これらを総称し「共用施設」という。）に係る運用方法として、乙と甲が協議し、合意したものを含む。）に従うものとする。

2 甲は、本契約後に前項の諸規則を変更する場合（本物件の管理上必要な事項を追加する場合を含む。）は、あらかじめ乙と協議を行い、乙の合意を得るものとする。

3 乙は、甲が本条第1項の諸規則（前項に基づき変更があった場合は、変更後の諸規則を含む。）に基づき、本物件の管理上必要な事項を市に通知した場合、その事項を遵守するものとする。

4 乙は、本物件及び甲の所有する設備等に修繕を必要とし、あるいは災害防止のため特に措置を講じる必要があると認めたときは、速やかにこれを甲に通知するものとする。

5 甲の行う各種工事で、乙による本物件の管理及び使用等に影響のあるものの施工に当たっては、甲は、当該工事の施工方法、工事期間等について、あらかじめ乙と協議するものとし、乙はこれに協力するものとする。

(制限される行為)

第11条 乙は、乙の所有物を除き、乙の発意により、本物件内の壁・天井・床・設備・機器・造作・間仕切・建具部分等の内装工事及び模様替え（次条第2項に規定する、乙の責めに帰すべき事由により生じた本物件の破損等に対し、乙が自ら補修・修繕等を行う場合を含む。以下「内装工事等」という。）を行うときは、あらかじめ甲の承諾を受け、その指示に従うものとする。ただし、施設の安全性保持のために緊急を要する場合は、事後に甲の承諾を得ることをもってこれに代えることができるものとする。

2 乙は、前項の甲の承諾を得るに当たっては、あらかじめ関係図書等を甲に提出し、当該内装工事等に係る施工方法、その他について、甲の指示に従うものとする。

3 乙が行う内装工事等により、甲又は第三者に損害を与えたときは、乙はその相手方にその損害を賠償するものとする。

4 乙が内装工事等により新設・付加した設備、造作等により本物件の維持管理

費が増加する恐れがある場合は、乙及び甲は誠実に協議した上、賃料を改定することができるものとする。

- 5 乙が内装工事等を行ったことで乙が所有することとなった設備、造作等のうち、主体構造物と分離することが困難な部分については、本契約の終了したときに、乙は当該権利一切を放棄し、甲に帰属させることができるものとする。

#### (修繕負担区分)

第13条 甲が整備した設備の維持保全に関する修繕・更新の費用、内装及び造作家具等に関する修繕の費用（張替・塗装替の費用を含む。）、日常の使用により発生する小修繕、ガラスの破損、管球等消耗品等の市の所有備品以外の交換費用等は、第6条に規定の賃料に含まれているため、甲が負担するものとする。

- 2 乙の責めに帰すべき事由により生じた修繕の費用は、乙が負担するものとする。
- 3 前項に定める修繕等について、第三者の責めに帰すべき事由があるときは、当該原因者がその全額を負担するものとする。
- 4 乙は、修繕等の実施に当たっては、自己負担の修繕といえども、あらかじめ甲に申請し、承諾を受けるものとする。ただし、施設の安全性保持のために緊急を要する場合は、事後に甲の承諾を得ることをもってこれに代えることができるものとする。

#### (甲による契約の解除)

第14条 甲は、乙が次に掲げる義務に違反した場合において、甲が相当の期間を定めて当該義務の履行を催告したにもかかわらず、その期間内に当該義務が履行されないときは本契約を解除することができる。

- (1) 乙が賃料の支払いを2か月以上怠ったとき。
- (2) 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の負担を怠ったとき。
- 2 乙が次の条項の一つに該当したときは、甲は催告の上、本契約を解除することができる。
- (1) 本物件の全部又は一部を甲の承諾なく、第三者に転貸したとき。
- (2) 本物件を、甲の承諾なく、契約目録④の使用目的以外に転用又は併用したとき。
- (3) 乙が、甲に通告なく物件を引き払い、退去したとき。又は、正当な事由なく引き続き2か月以上使用せず、賃貸借の継続をする意思がないと認められたとき。
- (4) ほかの賃借人・近隣住民に対し迷惑となる行為をしたとき。
- (5) 本物件及びそれに付随する施設等に損害をおよぼしたとき。

- (6) 乙が地方財政再建促進特別措置法に基づく財政再建手続きを開始したとき、若しくは乙の資産・信用又は事業に重大な変更を生じ、本契約を継続し難い事態と甲が認めたとき。
- (7) その他公序良俗に反する行為及び本契約の各条項に違反したとき。あるいは、乙の違反行為に対して甲からの注意があっても改善されず、繰り返し違反行為が度重なるとき。
- 3 乙は、前2項により甲が本契約を解除した場合において、甲に損害が発生した場合は、甲が被った損害を賠償するものとする。

#### (乙による契約の解除)

- 第15条 乙は、甲が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を行ったとき、又は乙が相当の期間を定めて当該事由に係る義務の履行を甲に対し催告したにもかかわらず、甲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。
- 2 乙及び甲は、前項により乙が本契約を解除した場合は、基本協定第17条第3項及び第4項の規定に従い、対処するものとする。

#### (本契約の中途解約)

- 第16条 本契約の期間中に、乙が、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か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 甲は、前項の申し入れがあった場合には、基本協定第18条第4項の規定に従い、対処するものとする。

#### (法令変更及び不可抗力に対する措置)

- 第17条 乙及び甲は、法令変更又は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、基本協定第19条第1項から第4項の規定に従い、対処するものとする。
- 2 法令変更又は不可抗力により、本事業の実施の継続が著しく困難若しくは不可能なとき、又は本事業の実施に過大な費用を要すると認められる場合で、乙及び甲との間の協議が整わないときは、乙は、基本協定第19条第5項の規定に従い、本契約の全部を解除して終了させることができるものとする。

#### (明渡し・原状回復)

- 第18条 本契約が賃貸借期間満了又は第14条、第15条、第17条、その他の理由により終了したときは、乙は、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）、甲に対し負担する一切の債

務を弁済し、本物件を明け渡すものとする。

2 乙は、本件を現状に復うることなく明け渡すことができるものとする。

(有益費の請求権の放棄)

第19条 乙は、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、これを甲に請求しないものとする。

(緊急時の対応)

第20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、乙は速やかに必要な措置を講じるとともに、甲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、乙と甲は協力して事故等の原因調査に当たるものとする。

(契約の費用)

第21条 本契約の締結に要する費用は、甲の負担とする。

(準拠法及び専属的合意管轄裁判所)

第22条 本契約は日本国の法令に従い解釈され、本契約に係る一切の紛争は、本物件の所在地を管轄する千葉地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とする。

(規定外事項)

第23条 本契約に定めのない事項又は本契約の規定の解釈について疑義がある事項については、乙及び甲は、民法、借地借家法、その他の法令及び慣行に従い、誠意をもって協議し、解決するものとする。

本契約の成立を証するため、甲及び乙は、本書を2通作成し、それぞれ記名押印の上、その1通を保有する。

令和○年○月○日

甲（賃貸人）[所在地又は住所]  
[商号又は名称]  
[代 表 者]

|                 |               |
|-----------------|---------------|
| 乙（賃借人）[所在地又は住所] | 習志野市鷺沼二丁目1番1号 |
| [商号又は名称]        | 習志野市          |
| [代 表 者]         | 習志野市長 宮本 泰介   |