

# 旧新湊庁舎跡地利活用事業

## 普通建物賃貸借契約書（案）

平成 29 年 10 月 25 日

射 水 市

# 目 次

第 1 条.....	1
第 2 条.....	1
第 3 条.....	1
第 4 条.....	2
第 5 条.....	2
第 6 条.....	2
第 7 条.....	2
第 8 条.....	2
第 9 条.....	2
第 10 条.....	3
第 11 条.....	3
第 12 条.....	3
第 13 条.....	4
第 14 条.....	4
第 15 条.....	4
第 16 条.....	4
第 17 条.....	5
第 18 条.....	5
第 19 条.....	5

【事業者名】(以下「甲」という。)と射水市(以下「乙」という。)は、甲及び乙が平成●年●月●日付で締結した旧新湊庁舎跡地利活用事業定期借地権設定契約書(以下「本件借地権設定契約」という。)に基づき、第3条記載の不動産(以下「本物件」という)について、次のとおり普通建物賃貸借契約(以下「本契約」という。)を締結する。なお、募集要項、基本協定又は本件借地権設定契約において定義された用語は、本契約において別段の定めを設けない限り、本契約においても同様の意義を有するものとする。

(総則)

第1条 本契約に定める請求、通知、報告、申出、承認及び解除は、書面により行わなければならない。

2 本契約における期間の定めについては、借地借家法(平成3年法律第90号)及び民法(明治29年法律第89号)の定めるところによるものとする。

(関係書類の遵守等)

第2条 甲及び乙は、本契約に定めるもののほか、次の関係書類を遵守するとともに、本契約の公益性及び趣旨を尊重し、誠意をもって契約を履行しなければならない。

一 募集要項

二 要求水準書

三 事業提案書

四 基本協定書

五 本件借地権設定契約書

2 本契約、募集要項、事業提案書、基本協定書、本件借地権設定契約書及び要求水準書の規定に矛盾、齟齬がある場合、本契約、本件借地権設定契約書、基本協定書、要求水準書、募集要項、事業提案書の順にその解釈が優先するものとする。ただし、事業提案書が要求水準書に示された水準より厳格な又は望ましい水準を規定している場合は、事業提案書を要求水準書より優先するものとする。

(本物件の賃貸)

第3条 甲は乙に対し、次に掲げる本物件を賃貸し、乙はこれを賃借する。

所 在	
家屋番号	
種 類	
構 造	
床 面 積	

2 前項による本物件の賃貸借契約は、借地借家法第26条以下の規定に基づく普通建物賃貸借契約とする。

- 3 乙は、借地借家法第33条に規定する造作買取請求権を有しないものとする。
- 4 甲は、乙に対し、本物件を要求水準書及び事業提案書に定めた条件を満たした状態にて、本契約締結時に引き渡す。

(本物件の使用目的)

第4条 乙は、本物件を、新湊地区センター、コンベンション施設、市民交流スペース、観光案内施設を運営し、市民の利便性の向上を図るための拠点施設とする目的で使用する。

(賃貸借の期間)

第5条 第3条に基づく賃貸借の期間は、本物件の引渡日から本件借地設定契約第10条が定める同契約の賃貸借期間終了日までの期間とする。

(賃貸料)

第6条 第3条に基づく本物件の賃貸借に係る賃貸料は月額金●●円(税別)とする。

- 2 1か月に満たない期間の賃貸料は、当該月の日割り計算によるものとし、100円未満の端数は切り捨てる。
- 3 甲及び乙は、社会経済情勢の変動その他の理由により、前項の賃貸料の額が実情にそわなくなつたときは、3年ごとに甲乙協議の上これを改定することができる。

(賃貸料の納付)

第7条 前条第1項に定める賃貸料は月払いとし、乙は、当該月の前月末日までに、甲の発行する請求書により支払う。

(共益費・公共料金等の負担)

第8条 乙は、エレベーター、階段等の共用施設(駐車場・駐輪場は除く。)の維持管理に必要な水道光熱費、清掃費、保守点検費、設備管理費等に充てるため、第6条の賃貸料とともに、共益費として月額金●●円(税別)を甲に支払う。

- 2 1か月に満たない期間の共益費は、当該月の日割り計算によるものとし、100円未満の端数は切り捨てる。
- 3 乙が本物件の使用に伴って必要とする電気、ガス、上下水道料及び電話料等通信費は乙の負担とする。

(遅延損害金)

第9条 乙が、本契約に基づく甲に対する金銭債務の履行を遅滞した場合、遅延日数に応じ、履行を遅滞した額に対する、弁済期の翌日から支払済みまで年2.7%の割合で計算した額(ただし、政府契約の支払い遅延防止等に関する法律に規定する遅延損害金の割合が変更された場合には、これに準じて変更される。)を甲に対して遅延損害金として支払うものとする。ただし、遅延損害金の額のうち100円未満は切り捨てる。

(甲の義務等)

第10条 甲は、本物件の躯体・外装並びに募集要項、要求水準書及び事業者提案書（以下「募集要項等」という。）において甲が整備するものとして定められた本物件の内装、空調・電気設備等（以下「甲整備部分」という。）の保全及び修繕・更新に必要な措置（以下「修繕等」という。）を自己の費用負担において行う。ただし、乙の責めに帰すべき事由により、甲整備部分の修繕等の必要が生じた場合には、これに要する費用は乙の負担とする。この場合、修繕等に伴い設置された設備等につき、乙に、所有権が発生するものではない。

2 甲整備部分の修繕等を行う場合、甲はあらかじめ、事前に乙に対してその内容その他必要な事項を通知し、かつ、乙の事前の承諾を得るものとする。ただし、直ちに修繕等を行わなければ重大な損害を生じるおそれがある場合においては、甲は乙の事前の承諾なく当該修繕等を行うことができる。この場合、甲は、修繕等の後速やかに乙に対しその内容その他必要な事項を報告するものとする。

3 甲が甲整備部分について修繕等を行った場合、甲は必要に応じて当該修繕等を本物件の竣工図書に反映し、かつ、使用した設計図書、施工図書等の書面を乙に対して提出しなければならない。

(乙の義務等)

第11条 前条にかかわらず、甲整備部分を除く本物件の内装、空調・電気設備等及び什器・備品・家具等（以下「乙整備部分」という。）の修繕等並びに本物件の清掃・警備等は、乙が自己の費用負担において行う。ただし、乙整備部分の修繕等については、甲乙間で別途協議の上これと異なる内容を定めることができる。なお、本物件の維持管理に関する甲と乙との業務分担の詳細については、募集要項等に記載のとおりとする。

2 乙整備部分の整備は、乙が自己の費用負担において行う。ただし、乙整備部分のうち建物への設置工事が必要なものについての設置工事に関しては、施工区分及び費用負担について甲乙間で別途協議の上これと異なる内容を定めることができる。

3 乙は、本物件の全部又はその一部を第4条の使用目的の範囲内において他に転貸することができる。

4 乙は、本物件の増改築、改造、模様替え、新たな造作設備の設置等、本物件の原状の変更を事前に甲に通知の上でこれを行うことができる。なお、原状変更に関する費用はすべて乙の負担とする。

5 乙は、本物件の引渡し後、善良な管理者としての注意をもって、本物件の維持管理、保全に努める義務を負う。

(立入点検)

第12条 甲又は甲の指定する者は、本物件の保守管理、安全管理又は防犯のため、本物件に立ち入ることができる。

2 前項の場合、甲はあらかじめその旨を乙に通知するとともに、乙の業務等の妨げにならな

いよう留意する。ただし、緊急を要する場合にはこの限りでない。

(中途解約)

- 第13条 甲は、本契約で別段の定めがある場合を除き、本契約を中途解約することはできない。
- 2 乙は、6か月以上の予告期間をもって甲に書面にて通知することにより、本契約を中途解約することができる。
  - 3 乙は、6か月分の賃貸料を支払うことにより、即時に解約することができる。  
また、6か月の予告期間が不足する場合、不足月分の賃貸料合計を支払うことにより解約することができる。
  - 4 前2項により本契約が終了した時は、乙は、通常の使用に伴い生じた本物件の損耗を除き、本物件を原状に復して甲に明け渡す。
  - 5 甲及び乙は、前項により乙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。

(不可抗力等による契約の終了)

- 第14条 地震、台風、津波その他の天変地異、法令・規則の制定・改廃等、甲及び乙のいずれの責めにも帰すべからざる不可抗力事由により、本物件の使用が不可能又は困難となったときは、甲又は乙の申し出により、甲乙協議のうえ本契約を終了させることができる。

(本件借地権設定契約の終了に伴う契約の終了)

- 第15条 本件借地権設定契約が賃貸借期間の終了によって終了した場合又はその他同契約の規定に従って終了した場合、本契約も本件借地権設定契約の終了日限りで終了するものとする。
- 2 前項の場合、乙は、本件借地権設定契約に基づき本物件の所有権が甲から乙に移転されるまでの間、本物件を無償で使用することができるものとする。

(秘密の保持)

- 第16条 甲及び乙は、本契約に関する事項について知り得た情報につき、相手方の事前の書面による承諾を得ることなく第三者（甲が借地事業に係る業務を発注又は委託した企業（以下本条において併せて「受注企業」という。）を除く。）に開示しないこと、及び本契約の履行の目的以外には使用しないことを確認し、甲は当該秘密保持を受注企業にも遵守させるものとする。ただし、次の各号に定める場合はこの限りではない。
- 一 本契約締結前に、既に自ら保有していた場合
  - 二 公知であった場合
  - 三 本契約に関して知った後、自らの責めによらないで公知になった場合
  - 四 本契約に関して知った後、正当な権利を有する第三者から何らの秘密保持義務を課せられることなしに取得した場合
  - 五 法令に基づき行政官庁、裁判所により開示が命じられた場合
  - 六 甲が借地事業に関する資金調達を図るために合理的に必要なものとして開示する場合
  - 七 乙が議会に開示する場合

- 八 甲又は乙がそれぞれの弁護士等のアドバイザーに守秘義務を課して開示する場合
- 九 乙が射水市情報公開条例に基づき開示する場合
- 十 その他甲又は乙が法令に基づき開示する場合

(管轄裁判所)

第 17 条 本契約に関する紛争については、富山地方裁判所又は富山簡易裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とする。

(契約の費用)

第 18 条 本契約の締結に要する費用は、乙の負担とする。

(定めのない事項等)

第 19 条 本契約に定めのない事項及び本契約に関し疑義が生じたときは、甲乙間で協議して定めるものとする。

(以下本頁余白)

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

平成●年●月●日

甲 [事業者名]

所在地

代表者氏名

乙 射水市

所在地 射水市新開発 4 1 0 番地 1

射水市長 [市長名]