

定期建物賃貸借契約書（案）

賃貸人●●（以下「事業者」という。）と賃借人つくば市（以下「市」という。）は、国立大学法人筑波大学（以下「大学」という。）によるつくば市消防本部跡地利用計画事業（以下「本事業」という。）の実施にあたり、筑波大学と事業者との間で●年●月●日付で締結した筑波大学によるつくば市消防本部跡地利用計画事業 事業契約書（以下「事業契約」という。）第 34 条の規定に基づき、以下のとおり借地借家法第 38 条に定める契約の更新のない定期建物賃貸借契約書（以下「定期建物賃貸借契約」という。）を締結する。

第1条（賃貸物件）

市は、末尾「賃貸借契約要綱」（以下「要綱」という。）(1) 記載の「建物」（以下「本施設」という。）のうち、同要綱 (1) 記載の「公共施設」（以下「公共施設」という。）を事業者から賃借する。

第2条（使用の目的）

- 1 市は、公共施設を要綱 (2) に定める使用目的（以下「使用目的」という。）で使用するものとする。
- 2 市は、使用目的以外に公共施設を使用する場合は、市は事前に事業者と協議を行うものとする。

第3条（引渡し）

- 1 事業者は、市に対して公共施設を要綱 (3) に定める日（以下「引渡予定日」という）に引渡すものとする。引渡予定日に変更が生じた場合は、市及び事業者は別途覚書を締結することにより、新たな引渡予定日を確認するものとする。
- 2 市は、公共施設の引渡しを持って公共施設の管理責任を負うものとし、公共施設を善良なる管理者の注意をもって使用し、維持保全するものとする。

第4条（賃貸借の期間）

- 1 契約期間は下記のとおりとする。
令和●年●月●日から令和●年●月●日までの ●年●ヶ月間
- 2 定期建物賃貸借契約は前項の契約期間の満了により終了し、更新はないものとする。
- 3 事業者が定期建物賃貸借契約の締結に先立ち、市に対し、定期建物賃貸借契約の更

新がなく、契約期間の満了により公共施設の賃貸借が終了する旨を記載した書面を交付し、その旨を説明したことを市は確認する。

- 4 事業者は、契約期間満了の1年前から6か月前までの間に、市に対し、契約期間の満了により公共施設の賃貸借が終了する旨を書面により通知する。
- 5 第1項の規定にかかわらず、事業契約が期間満了前に事業者の責めに帰すべき事由により解除となった場合は、定期建物賃貸借契約も終了する。
- 6 前項の規定により、定期建物賃貸借契約が終了となった場合には、事業者の責めに帰すべき事由による定期建物賃貸借契約の終了とみなし、第15条第2項の規定を準用する。

第5条（契約期間内の中途解約）

- 1 市及び事業者は、定期建物賃貸借契約の契約期間内における中途解約ができないことを相互に確認する。
- 2 前項の定めにかかわらず、市が、やむを得ない事由に基づき解約日の6か月前までに事業者に対し書面で解約の申入れをした場合、当該解約の申入れの日から6か月を経過することによって定期建物賃貸借契約は終了するものとする。ただし、市は、解約申入れの日が契約期間満了日の6か月前よりも経過していない場合においては、定期建物賃貸借契約第6条第1項に定めた賃料（以下、本条において「賃料」という。）及び第7条第1項に定めた使用料（以下、本条において「使用料」という。）の6か月分相当額を支払うことにより、又は解約申入れの日が契約期間満了日の6か月前よりも経過していた場合においては、定期建物賃貸借契約残存期間に係る賃料及び使用料相当額を事業者を支払うことにより、定期建物賃貸借契約を即時解約することができる。
- 3 市は、前項ただし書の即時解約を行った場合において、即時解約時点以降の賃料及び使用料として支払済みのものがある場合、当該支払済みの金額を前項ただし書の支払に充当することができる。

第6条（賃料の支払）

- 1 市は、当該年度12か月分の公共施設の賃料（共益費を含む。以下「賃料」という。）として、要綱（4）に記載する金額並びにこれに係る消費税及び地方消費税を毎年6月●日（当該日が閉庁日の場合は、翌開庁日）までに、市が別途定める方法により、事業者を支払わなければならない。なお、賃料の支払に係る費用は市の負担とし、契約期間中に税制改正があった場合は、改正後の税額による消費税及び地方消費税とする。
- 2 前項の賃料は、支払対象期間が1年度12か月分に満たないときは、支払対象期間となる月数分の賃料を支払うものとする。

- 3 賃料に1円未満の端数が生じたときは、その端数を切り捨てるものとする。
- 4 契約期間中、市及び事業者は協議の上、必要に応じ、第1項に定める賃料を改定することができる。

第7条（駐車場使用料・園庭使用料）

- 1 市は、当該年度12か月分の駐車場及び園庭の使用料（以下「使用料」という。）として、要綱（5）に記載する金額並びにこれに係る消費税及び地方消費税を毎年6月●日（当該日が閉庁日の場合は、翌開庁日）までに、市が別途定める方法により、事業者に支払わなければならない。なお、使用料の支払に係る費用は市の負担とし、契約期間中に税制改正があった場合は、改正後の税額による消費税及び地方消費税とする。
- 2 前項の使用料は、支払対象期間が1年度12か月分に満たないときは、支払対象期間となる月数分の使用料を支払うものとする。
- 3 使用料に1円未満の端数が生じたときは、その端数を切り捨てるものとする。
- 4 契約期間中、市及び事業者は協議の上、必要に応じ、第1項に定める使用料を改定することができる。

第8条（敷金・保証金）

市は、定期建物賃貸借契約において敷金及び保証金その他名目の如何を問わず、これに類する金銭の支払を事業者に対して行わない。

第9条（光熱水費の負担）

市は、公共施設を使用することにより生じる公共施設の電気、ガス、水道及び通信の利用料金その他これらに準ずる費用を負担する。

第10条（管理規約等遵守事項）

- 1 市は、公共施設の管理及び使用にあたっては、市の承認を得て事業者が定めた本施設の管理運営上必要な諸規則に従うものとする。
- 2 事業者は、定期建物賃貸借契約締結後、新たに公共施設又は本施設の管理上必要な事項を定める場合は、あらかじめ市と協議を行い、公共施設に関する部分については市の事前の書面による合意を得るものとする。

第11条（内装工事等）

- 1 市は、市の所有物を除き、公共施設内の壁、天井、床、諸造作、設備等の新設、付加、除去、改造、修繕その他公共施設の原状の変更（以下「内装工事等」という。）を行うときは、事前に、事業者の承諾を得なければならない。ただし、公共施設の

維持及び使用に関し緊急に修繕が必要な場合はこの限りではないものとし、市は、修繕完了後速やかにその内容を事業者に報告するものとする。

- 2 内装工事等のうち、公共施設の維持保全に必要な修繕の実施及びこれに要する費用分担については、別紙「保守管理区分表」の定めによるものとし、それ以外の内装工事等の実施及びこれに要する費用は市が負担するものとする。ただし、修繕の原因が市又は事業者にあるときは、当該原因者が修繕に要する費用の全額を負担するものとする。
- 3 事業者の行う本施設又は本事業に係る各種工事であって、市による公共施設の使用収益に影響のあるものの工事を行うにあたっては、事業者は、その工事の内容、工事期間及び市による公共施設の運営に与える影響等について、あらかじめ市と協議するものとし、市はこれに合理的な範囲で協力するものとする。

第12条（立入り、点検等）

- 1 事業者又は事業者の指定する者は、公共施設又は本施設の維持管理その他業務運営上必要があるときは、事前に市に通知した上で、公共施設に立ち入り、点検その他適宜の措置（以下「点検等」という。）を講ずることができる。ただし、緊急を要する場合において事前に市に通知することができないときは、市に通知することを要せず公共施設内に立ち入り、点検等を行うことができるものとする。なお、この場合事業者は、点検等実施後速やかに市に対してその旨を報告するものとする。
- 2 前項の立入り、点検等について、市は、事業者に協力するものとする。

第13条（反社会的勢力の排除）

事業者は、市に対し、それぞれ次の各号の事項を確約する。

- 一 自らが、暴力団、暴力団関係企業、総会屋若しくはこれらに準ずる者又はその構成員（以下、総称して「反社会的勢力」という。）ではないこと
- 二 自らの役員（業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者をいい、以下「役員」という。）が反社会的勢力ではないこと
- 三 反社会的勢力に自己の名義を利用させ、この契約を締結するものでないこと
- 四 自ら又は第三者をして次の行為をしないこと
 - イ) 相手方に対する脅迫的な言動又は暴力を用いる行為
 - ロ) 偽計又は威力を用いて相手方の業務を妨害し、又は信用を毀損する行為

第14条（事業者による契約の解除）

市が次の各号のいずれかに該当した場合、事業者は、催告の上、定期建物賃貸借契約を解除することができる。

- 一 市が賃料又は使用料の支払を〔6〕か月以上怠ったとき。
- 二 公共施設の全部又は一部を事業者の承諾なく、使用目的以外に使用したとき。

第15条（市による解除）

- 1 事業者が次の各号のいずれかに該当した場合、市は事業者に対し何らの催告を要せずして定期建物賃貸借契約を解除することができる。
 - 一 解散、破産、民事再生手続、会社更生手続開始等の申立てがあったとき
 - 二 手形取引停止処分がなされたとき
 - 三 事業者の責めに帰すべき事由により、定期建物賃貸借契約の履行が不可能になったとき
 - 四 定期建物賃貸借契約第13条の確約に反する事実が判明したとき
 - 五 定期建物賃貸借契約締結後に自ら又は役員が反社会的勢力に該当したとき
 - 六 その他定期建物賃貸借契約に違反したとき
- 2 前項の規定により、定期建物賃貸借契約が解除となった場合、市は事業者に対し、定期建物賃貸借契約解除に伴う損害賠償を請求することができる。

第16条（法令変更等・不可抗力による定期建物賃貸借契約の終了）

市及び事業者は、法令変更等又は不可抗力により本事業の継続が不能となった場合又は過分の追加費用を要することとなった場合は、互いに協議した上で、合意により定期建物賃貸借契約を解除することができる。

第17条（公共施設の滅失等による定期建物賃貸借契約の終了）

天災その他当事者の責めによらない事由により、公共施設の全部又は一部が滅失又は破損その他の事由により使用および収益をすることができなくなり、定期建物賃貸借契約の目的を達することが不可能となったときは、定期建物賃貸借契約は当然に終了する。

第18条（明渡し）

- 1 契約期間の満了又は第15条ないし第17条の規定により、定期建物賃貸借契約が終了したときは、市は次の各号の定めるところにより、公共施設を明け渡すものとする。ただし、定期建物賃貸借契約の満了日前に、原状回復の方法に関し、市及び事業者間に合意がなされたときは、その合意に従う。
 - 一 市は原状回復義務を負わないこととする。
 - 二 定期建物賃貸借契約終了時に、公共施設内又は本施設内に残置された市の所有物があるときは、市がその時点でこれを放棄したものとみなし、事業者は、これを任意に処分し、その処分に要した費用は事業者の負担とする。

- 2 定期建物賃貸借契約が第14条に基づき終了したときは、市は次の各号の定めるところにより、公共施設を明け渡すものとする。ただし、定期建物賃貸借契約の終了日前に、原状回復の方法に関し、市及び事業者間に合意がなされたときは、その合意に従う。
 - 一 事業者が別途承諾したものを除き、自らの責任及び費用負担で公共施設の事業を行うために市の費用負担による内装工事等にて設置した内装、什器及び備品を撤去し、事業者に戻還しなければならない。
 - 二 前号の工事の施工者は市及び事業者の協議により決定し、工事費用は市が負担する。
 - 三 定期建物賃貸借契約終了時に、公共施設内又は本施設内に残置された市の所有物があるときは、市がその時点でこれを放棄したものとみなし、事業者は、これを任意に処分し、その処分に要した費用を市に請求することができる。

第19条（有益費等の請求権の放棄）

市は、定期建物賃貸借契約が期間満了により終了した場合又は第14条に基づき解除された場合、理由の如何を問わず、公共施設に投じた改良費等の有益費、修繕費等の必要費及びその他の費用があっても、これを事業者に請求しないものとする。

第20条（損害賠償）

市又は事業者が、自らの責めに帰すべき事由により、相手方に損害を与えたときは、その損害を相手方に賠償しなければならない。

第21条（契約の費用）

定期建物賃貸借契約の締結に要する費用は、事業者の負担とする。

第22条（秘密の保持）

市及び事業者は、定期建物賃貸借契約の履行に際して知り得た秘密及び本事業に関して知り得た個人情報の内容を第三者に漏洩し、又は本事業の実施以外の目的に使用してはならない。

第23条（報告等）

定期建物賃貸借契約の各条項に基づく申入れ・報告・承諾・その他の一切の意思表示は書面にて行うものとする。

第24条（準拠法及び管轄裁判所）

定期建物賃貸借契約は、日本国の法令に従い解釈され、定期建物賃貸借契約に関する一切の裁判の第一審の専属的合意管轄裁判所は、水戸地方裁判所とする。

第25条（規定外事項）

市及び事業者は、定期建物賃貸借契約に定めのない事項又は同契約の各条項について疑義を生じた場合、双方誠意をもって協議し、解決するものとする。

(以下本頁余白)

以上を証するため、市及び事業者は定期建物賃借契約書を2通作成し、それぞれ記名押印の上、各1通を保有する。

令和●年●月●日

市 茨城県つくば市研究学園一丁目1番1
つくば市
つくば市長 五十嵐立青

事業者 ●●

賃貸借契約要綱

	項目		内容	備考	条項
(1)	土地	所在地	●●●		第1条
		面積	●●●		
	建物	建築面積	●●●. ●●m ² /●●●. ●●坪		
		延床面積	●●●. ●●m ² /●●●. ●●坪		
		建物構造	●●●		
		施設名称			
	公共施設	位置	●階 ●●区画 別紙平面図参照		
賃貸面積		●●●. ●●m ² /●●●. ●●坪			
(2)	使用目的		●●区画 使用目的：児童発達支援センター等 名称：●●		第2条
(3)	引渡日		●年●月●日（予定） 変更の場合、別途覚書締結		第3条
(4)	月額賃料		月額●●円（共益費を含む） 起算日：賃貸借開始日●年●月●日 満了日：賃貸借終了日●年●月●日	消費税別途	第6条
(5)	使用料	駐車場	●●台 月額●●円（●●円/台） 起算日：賃貸借開始日●年●月●日 満了日：賃貸借終了日●年●月●日	消費税別途	第7条
		園庭	月額●●円 起算日：賃貸借開始日●年●月●日 満了日：賃貸借終了日●年●月●日	消費税別途	

別紙 平面図

図面添付予定

保守管理区分表（専用賃貸部分）

分類	保守・管理項目	内容	市	事業者
建築	主要構造	基礎、屋根、柱、梁等の保守・修繕		○
	外部仕上	外壁、屋根等の保守・修繕		○
	内部仕上	床・壁・天井の内装仕上材（下地含む）保守・修繕	○※2	
	建具・間仕切り	建具の保守・修繕	○※2	
		オートドアの保守・修繕（定期点検含む）	○※2	
		上記以外の交換（資産区分に基づく）	○	○
家具・什器備品		○		
電気設備	幹線・動力	事業者が設置したものの保守・修繕		○
		上記以外の保守・修繕	○	
	器具・スイッチ類	保守・交換	○※2	
	管球類	保守・交換	○※2	
	電話・情報通信	事業者が設置したものの保守・修繕		○
		上記以外の保守・修繕	○	
消防設備	火災報知	感知器・受信機・総合版の保守・修繕（法廷点検含む）		○※1
	照明器具	誘導灯・非常用照明の保守・修繕		○※1
	消火器	保守・交換		○※1
	スプリンクラー	保守・点検		○※1
	排煙設備	保守・点検		○※1
給排水衛生	給排水設備	給排水管（外部）の修繕		○
		給排水管（内部）、便器、流し等の保守・修繕	○※2	
	ガス設備	ガス管（外部）の修繕		○
		ガス管（内部）、給湯器等の保守・修繕	○※2	
空調	換気設備	換気扇、ダクト等の保守・修繕	○※2	
	空調設備	機器及び付属設備の保守・修繕	○※2	
その他	建物付帯看板	板面の保守・修繕	○※2	
	清掃業務	市専用部分の清掃	○	
	ごみ処理	市が排出したもの	○	
	園庭		○	
	駐車場			○

※1 市の使用（管理）責任によるものを除く。

※2 市が設置したものに限る。