

定期建物賃貸借契約書（案）

貸主：事業者（●●●●●●株式会社）と借主：広島市（以下「市」という。）は、この契約書に表示する不動産に関し、契約期間満了により契約が終了して更新されない定期賃貸借契約を締結した。

一 目的物件の表示

建 物	名 称	
	所 在 地	(住居表示)
		(登 記 簿)
	構 造	
面 積	m ²	

二 賃借料等

賃借料	月額 (内消費税等)	円 円	共益費	月額 (内消費税等)	円 円
その他の条件					
賃借料等の支払時期	翌月分を毎月 日まで				
共益費の支払時期	翌月分を毎月 日まで				
賃借料等の支払先（振込）					

三 借主緊急連絡先

緊急連絡先 (担当部署)	所在地
	部署名
	T E L

四 特約事項

--

本契約の締結を証するため、本書2通を作成し、事業者及び市が記名押印して各自その1通を所持する。

年 月 日

事業者	所在地	
	社名 代表者名 ㊟	担当 TEL
市	広島市中区国泰寺町一丁目6番34号	
	広島市 代表者 広島市長 松井 一實 ㊟	担当 TEL

※ この契約書は、宅地建物取引業法第37条に定められている書面を兼ねています。

契 約 条 項

(契約の締結)

第1条 事業者及び市は、目的物件(以下「本物件」という。)について、借地借家法第38条に定める賃貸借契約(以下「本契約」という。)を以下のとおり締結した。

(契約期間)

第2条 契約期間は、下記のとおりとする。

年	月	日	から	年	月	日まで
---	---	---	----	---	---	-----

- 2 本契約は、前項に規定する契約期間の満了により終了し、更新がない。ただし、事業者及び市は、協議の上、本契約の期間の満了の日の翌日を始期とする新たな賃貸借契約(以下「再契約」という。)をすることができる。
- 3 事業者は、第1項に規定する期間の満了の1年前から6か月前までの間(以下「通知期間」という。)に市に対し、期間の満了により賃貸借が終了する旨を書面によって通知するものとする。
- 4 事業者は、前項に規定する通知をしなければ、賃貸借の終了を市に主張することができず、市は、第1項に規定する期間の満了後においても、本物件を引き続き賃借することができる。ただし、事業者が通知期間の経過後市に対し期間の満了により賃貸借が終了する旨の通知をした場合においては、その通知の日から6か月を経過した日に賃貸借は終了する。

(賃借料)

第3条 市は、「二 賃借料等」の記載に従い、賃借料を事業者に支払わなければならない。

- 2 事業者及び市は、本物件の敷地に関して市と事業者との間で、●年●月●日付で締結した[一般/事業用]定期借地権設定契約の定めに従い同契約上の借地料が改定された場合、当該改定に係る変動率により賃借料を改定する。また、事業者及び市は、次の各号のいずれかに該当する場合には協議の上、賃借料を改定することができる。

- (1) 本物件又は本物件に係る土地に対する租税の増減により、賃借料が不相当となった場合
- (2) 社会経済情勢の変動その他の理由により、賃借料が不相当となった場合
- (3) 市の借地料が増減し、賃借料が不相当となった場合

- 3 1か月に満たない期間の賃借料は、1か月を30日として日割り計算した額とする。

(共益費)

第4条 市は、階段、廊下等の共用部分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、共益費を事業者に支払うものとする。

なお、市は当該共益費を若草集会所運営委員会から事業者に支払わせることができるものとする(詳細は管理規約の定めに従う)。

- 2 事業者及び市は、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。
- 3 1か月に満たない期間の共益費は、1か月を30日として日割り計算した額とする。

(その他の費用負担の帰属)

第5条 事業者は、本物件に係る公租公課を負担するものとする。

- 2 市は、本物件に係る電気・ガス・水道・その他集会所専用設備に係る使用料金を負担するものとする。

(反社会的勢力の排除)

第6条 事業者及び市(以下「本契約当事者」という。)は、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号に定義するとおり。

以下同じ。)等反社会的勢力との関係ないし関与の事実がないことを表明し、保証し、かつ、将来にわたっても暴力団等反社会的勢力との関係ないし関与の事実がないことを維持することを誓約する。なお、暴力団等反社会的勢力との関係ないし関与の事実には、次の各号に掲げる場合を含むがこれらに限られないものとする。

- (1) 本契約当事者の関係者が暴力団、暴力団員又はこれらに準ずる者である。なお、本契約当事者の関係者は、各当事者の役員若しくはこれに準ずる者、各当事者の関連会社、その役員若しくはこれに準ずる者を含むものとする(以下本条において同じ)。
 - (2) 暴力団等反社会的勢力が本契約当事者の関係者の経営に関与している。
 - (3) 本契約当事者の関係者が暴力団等反社会的勢力に資金提供その他の行為を行うことを通じて暴力団等反社会的勢力の維持又は運営に協力又は関与している。
 - (4) 本契約当事者の関係者が暴力団等反社会的勢力とともに社会的に批判を受ける事業を営んでいる。
- 2 本契約当事者は、以下の各号のいずれかに該当する行為を行わないことを誓約する。
 - (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) 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、偽計若しくは威力を用いて相手方当事者の信用を毀損し、又は相手方当事者の業務を妨害する行為
 - (5) 本物件を、本契約で禁止された用途に供する行為
 - (6) その他上記(1)から(5)に準ずる行為

(禁止又は制限される行為)

第7条 市は、事業者の書面による承諾を得ることなく、本物件の全部又は一部につき、賃借権を譲渡し、又は担保の用に供してはならない。

2 市は、事業者の書面による承諾を得ることなく、本物件の増築、改築、移転若しくは改造又は本物件の敷地内における工作物の設置を行ってはならない。

3 市は、事業者の書面による承諾を得ることなく、若草集会所運営委員会に集会所として使用させることや公的な利用以外の行為を行ってはならない。

4 市は、本物件又は建物の共用部分の使用に当たり、事業者の書面による承諾を得ることなく、若草集会所運営委員会に次の各号に掲げる行為をさせてはならない。

(1) 階段・廊下等共用部分への物品の設置

(2) 階段・廊下等共用部分への看板・ポスター等の広告物の掲示

(市の管理義務)

第8条 市は、本物件を善良なる管理者の注意をもって若草集会所運営委員会に使用させる義務を負う。

2 市は、特に本物件の火災発生防止に留意するものとする。

3 市は、管理規約・使用細則等を遵守するとともに、事業者が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しなければならない。

4 契約締結と同時に事業者は、市に対し入居に必要な本物件の鍵を貸与する。市は、これらの鍵を若草集会所運営委員会に善良なる管理者の注意をもって使用させなければならない。若草集会所運営委員会が万一紛失又は破損したときは、市は、直ちに事業者に連絡の上、事業者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市の負担とする。

5 市は、鍵の追加設置、交換、複製を事業者の承諾なく行ってはならない。

(契約期間中の修繕)

第9条 事業者は、第5項の場合を除き、市が本物件を使用するために必要な修繕を行わなければならない。この場合の修繕に要する費用について、市（若草集会所運営委員会及び集会所利用者を含む）の故意又は過失により必要となったものは市が負担し、その他のものは事業者が負担するものとする。

2 前項の規定に基づき事業者が修繕を行う場合は、事業者は、あらかじめ、その旨を市に通知しなければならない。この場合において、市は、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 市は、本物件内に修繕を要する箇所を発見したときは、事業者にその旨を通知し修繕の必要について協議するものとする。

- 4 前項の規定による通知が行われた場合において、修繕の必要が認められるにもかかわらず、事業者が正当な理由なく修繕を実施しないときは、市は自ら修繕を行うことができる。この場合の修繕に要する費用については、第1項に準ずるものとする。
- 5 市は、次の各号に掲げる修繕を行わなければならない。
 - (1) 電球、蛍光灯、ヒューズの取替え
 - (2) その他費用が軽微な修繕
- 6 本物件内に破損箇所が生じたとき、市は、事業者に速やかに届け出て確認を得るものとし、その届出が遅れて事業者に損害が生じたときは、市はこれを賠償する。
- 7 本物件の修繕に要する費用の負担者が不明確なものがあるときは、事業者及び市は、その負担者について、協議するものとする。

(契約の解除)

第10条 事業者は、市が次の各号に該当した場合において、事業者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) 市が賃借料及び共益費の支払いを3か月以上怠ったとき
 - (2) 市、若草集会所運営委員会及び集会所利用者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 事業者又は市の一方について、次のいずれかに該当した場合には、その相手方は、何らの催告も要せずして、本契約を解除することができる。
- (1) 第6条の規定に反する事実が判明したとき
 - (2) 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

(一部滅失等による賃借料の減額等)

第11条 本物件の一部が滅失その他の事由により使用できなくなった場合において、それが市の責めに帰することができない事由によるものであるときは、賃借料は、その使用できなくなった部分の割合に応じて、減額されるものとする。この場合において、事業者及び市は、減額の程度、期間その他必要な事項について協議するものとする。

- 2 本物件の一部が滅失その他の事由により使用できなくなった場合において、残存する部分のみでは市が賃借をした目的を達することができないときは、市は、本契約を解除することができる。

(市からの解約)

第12条 市は、事業者に対して6か月前に解約の申入れを行うことにより、本契約を終了することができる。

- 2 前項の規定にかかわらず、市は解約申入れの日から6か月分の賃借料(本契約の解約後

の賃借料相当額を含む。)を事業者に支払うことにより、解約申入れの日から起算して6か月を経過する日までの間、随時に本契約を終了することができる。

(明渡し及び明渡し時の修繕)

第13条 市は、明渡日の半年前までに事業者へ通知の上、本契約が終了する日までに本物件を明け渡さなければならない。

- 2 市は、第10条の規定に基づき本契約が解除された場合にあつては、直ちに本物件を明け渡さなければならない。
- 3 市は、明渡しの際、貸与を受けた本物件の鍵(複製した鍵があれば複製全部を含む。)を事業者へ返還しなければならない。
- 4 本契約終了時に本物件内に残置された市又は若草集会所運営委員会の所有物があり、本物件を維持管理するために、緊急やむを得ない事情がある時は、市及び若草集会所運営委員会がその時点でこれを放棄したものとみなし、事業者はこれを必要な範囲で任意に処分し、その処分に要した費用を市に請求することができる。
- 5 本物件の明渡し時において、市は、本物件内に市又は若草集会所運営委員会が設置した造作・設備等を撤去し、本物件の変更箇所及び本物件に生じた汚損、損傷箇所を全て修復して、本物件を引渡し当初の原状に復せしめなければならない。
- 6 市が明渡しを遅延したときは、市は、事業者に対して、賃貸借契約が解除された日又は消滅した日の翌日から明渡し完了の日までの間の賃借料の倍額に相当する損害金を支払わなければならない。

(立入り)

第14条 事業者は、本物件の防火、本物件の構造の保全その他の本物件の管理上特に必要があるときは、あらかじめ市の承諾を得て、本物件に立ち入ることができる。

- 2 市は、正当な理由がある場合を除き、前項の規定に基づく事業者の立入りを拒否することはできない。
- 3 本契約が終了した後本物件を賃借しようとする者又は本物件を譲り受けようとする者が本物件の確認をするときは、事業者及び物件の確認をする者は、あらかじめ市の承諾を得て、本物件内に立ち入ることができる。
- 4 事業者は、火災による延焼を防止する必要がある場合その他の緊急の必要がある場合においては、あらかじめ市及び若草集会所運営委員会の承諾を得ることなく、本物件内に立ち入ることができる。この場合において、事業者は、市及び若草集会所運営委員会の不在時に立ち入ったときは、その旨を市及び若草集会所運営委員会に通知しなければならない。

(事業者の通知義務)

第15条 事業者は次の各号のいずれかに該当するときは直ちにその旨を書面によって市に通知しなければならない。

- (1) 賃借料等支払い方法の変更
- (2) 管理業者の変更

(遅延利息損害金)

第16条 市は、本契約より生じる金銭債務の支払いを遅滞したときは、その支払い期限の翌日から支払い日までの日数に応じ、当該遅延した賃借料の金額につき、年14.6パーセントの割合で計算した遅延利息（100円未満の端数があるとき、またはその全額が1,000円未満であるときは、その端数金額またはその全額を切り捨てる。）を当該金銭債務に加算して支払わなければならない。

(再契約)

第17条 事業者は、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13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。

(契約の消滅)

第18条 本契約は、天災、地変、火災その他双方の責めに帰さない事由により、本物件が滅失した場合、当然に消滅する。

(解釈及び適用)

第19条 本契約に定めるものを除くほか、市及び事業者は、事業の実施にあたり、業務内容に応じて関連する関係法令、その関連施行令、施行規則、条例、規則、要綱等を遵守するとともに、各種基準、指針等についても適宜参考にすることとする。

- 2 本契約、令和●年●月●日付けで市及び事業者が締結した事業実施協定書（以下「協定書」という。）、協定書に基づく事業計画書、若草集会所更新プロジェクト（再公募）募集要項（以下「募集要項」という。）の相互間に矛盾又は齟齬がある場合は、本契約（変更がある場合はこれを含む。）、協定書、協定書に基づく事業計画書、募集要項の順に優先して適用されるものとする。
- 3 本契約、協定書、協定書に基づく事業計画書及び募集要項に定めのない事項又は解釈について疑義がある事項については、市及び事業者は、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。

(管轄裁判所)

第20条 本契約に関する訴えに係る専属的合意管轄裁判所を広島地方裁判所とし、同裁判所の専属的管轄に服することを合意する。

(特約事項)

第21条 特約事項については、「四 特約事項」に記載のとおりとする。