募集要項等公表時点においては、「天皇の退位等に関する皇室典範特例法の施行期日を定める政令」が公布されていますが、「元号を改める政令」は公布されていないことから、平成 31 年 4 月 30 日の翌日以降の元号についても、便宜的に「平成」で表示しています。

定期建物賃貸借契約書(案)

＜契約目録＞

賃貸人	○○○○
賃借人	富山市
①物件目録	所在地　：富山県富山市新桜町６番６号
	施設名　：○○○○○
	構造規模：○○○○○
	床面積　：○○○○㎡
②貸付部分	地上○○○○○階部分
③契約床面積 （壁芯計算）	○○○○㎡（○○○○○坪） ※1 坪 3.3 ㎡換算　小数点第３位以下切り捨て
④使用目的	市役所執務室及び会議室等
⑤施設名	○○○○○
⑥引渡日	平成○○年○月○日
⑦賃貸借期間	引渡日より平成○○年○月○日まで
⑧運用開始日	平成○○年○月○日
⑨賃料適用起算日	平成○○年○月○日
⑩終了通知期間	平成○○年○月○日より平成○○年○月○日まで
⑪賃料	総額○○○○円（うち、消費税及び地方消費税相当額○○○○円） 年額○○○○円（うち、消費税及び地方消費税相当額○○○○円） 月額○○○○円／㎡
⑫保証金・敷金	保証金・敷金は無し

（契約の締結）

第１条　賃貸人　【　　】（以下「事業代表企業」という。）と賃借人　富山市（以下「本市」という。）は、本市と事業代表企業が平成３０年【　】月【　】付で締結した「本庁舎北側公有地活用事業　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　事業代表企業は、本物件を本市に賃貸し、本市はこれを賃借する。

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　本市は、本物件を契約目録④及び⑤（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　本市が前項に定める使用目的等を変更しようとするときは、あらかじめ事業代表企業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⑦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　事業代表企業は、本市に対し、本契約の期間満了２年前から６ヶ月前までの間に、本契約の期間が満了したときに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の通知をするものとし、本市は、事業代表企業に対し、期間満了までに本物件を明け渡すものとする。

３　前項の場合、契約目録⑦記載の賃貸借期間の満了までに本市と事業代表企業との間に再契約の合意が成立しないときは、賃貸借期間の満了をもって本契約を終了し、本市は本物件を事業代表企業に明け渡さなければならない。

（事前説明）

第５条　事業代表企業は、本契約に先立ち、あらかじめ本市に対し、本件賃貸借は契約の更新がなく、期間の満了により本件建物の賃貸借が終了する旨を記載した書面を交付して説明しなければならない。

（引渡し）

第６条　本物件の引渡日（以下「引渡日」という。）は、契約目録⑥に記載のとおりとし、

本市と事業代表企業が現地立会いの上、現状有姿で引き渡すものとする。

2　本市は、引渡しをもって本物件の管理責任を負うものとし、本件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　本市及び事業代表企業は、引渡日が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７条　本市は、本物件の賃貸借期間の引渡日から賃貸借期間の満了日までの賃料を負担するものとする。

2　賃料は、契約目録⑪に記載のとおりとする。なお、本市が事業代表企業に支払う賃料には次の各号の費用を含むものとする。

（1）　公共施設部分の初期投資費（設計費・建設費・内装工事費・工事監理費）
（2）　公共施設部分の維持管理費（定期保守点検・環境衛生・清掃・警備・修繕計画作成等）
（3）　公共施設部分の修繕費（建物躯体に係る部分を除く。）
（4）　公共施設部分に係る共益費（共用部の維持管理費、光熱水費等）
（5）　公共施設部分で発生するごみ処理費用
（6）　公共施設部分の解体工事費【事業用定期借地権設定契約締結時】
（7）　公共施設部分の内装除却費【土地売買契約締結時】
（8）　その他費用（保険料、公租公課、事業者利益、資金調達の支払利息等）

3　本市は、当該年度分の賃料を、毎年４月末日までに、本市が定める方法により、一括して支払うものとする。ただし、平成３２年度については、本契約が成立したときに支払うものとする。

4　賃貸借期間に１年未満の端数が生じる場合には、日割り（１年を３６５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　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、本市及び事業代表企業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８条　本市は、引渡日以後の本物件の使用に伴い生ず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）　公共施設部分の備品及び消耗品費
（2）　公共施設部分の内装等の変更や備品の撤去を行う場合の当該費用
（3）　前各号の他、本物件の使用に伴い発生する一切の費用、ただし、第14条の規定による本市以外が負担する修繕費用を除く

（保証金、敷金）

第９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１０条 本市及び事業代表企業は、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１１条 本市は、本物件の管理及び使用等にあたっては、本市の合意を得て事業代表企業が定めた管理規約等の管理運営上必要な諸規則に従うものとする。

２ 本市は、事業代表企業が本物件の管理上必要な事項を本市に通知した場合、その事項を遵守するものとする。

３ 事業代表企業は、本契約後に本物件の管理上必要な事項を定める場合は、あらかじめ本市と協議を行うものとする。

４ 本市は、本物件及び事業代表企業の所有に係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、速やかにこれを事業代表企業に通知するものとする。

５ 本契約終了後に本物件を賃借しようとする者また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、事業代表企業及び物件の確認をする者は、あらかじめ本市の承諾を得て、本物件内に立ち入ることができるものとする。

（制限される行為）

第１２条 本市は、本契約に基づく権利を他人に譲渡し、又は、転貸してはならない。ただし、真にやむを得ない理由により、本物件の全部又は一部を第三者に転貸する場合は、事前に書面により事業代表企業の承諾を得なければならないものとする。

（内装工事等）

第１３条 本市は、本市の所有物を除き、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、修繕、及び模様替え（以下「内装工事等」という。）を行うときは、あらかじめ事業代表企業の承諾を受け、その指示に従うものとする。本市は、事業代表企業の承諾を得るにあたっては、あらかじめ関係図書等を事業代表企業に提出し、施工方法、その他について、事業代表企業の指示に従うものとする。

２ 本市が行う内装工事等により、事業代表企業又は第三者に損害を与えたときは、本市はその相手方にその損害を賠償するものとする。

３ 本市が内装工事等により新設・付加した設備、造作等により公共施設部分の維持管理費が増加する恐れがある場合は、本市及び事業代表企業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。

４ 事業代表企業の行う各種工事で、本市に影響のあるものの施工にあたっては、事

業代表企業は方法、工事期間等について、あらかじめ本市と協議するものとし、本市はこれに協力するものとする。

5　本市は、内装工事等を行った場合、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、本市は当該権利一切を放棄し、事業代表企業に帰属させることができるものとする。

（修繕負担区分）

第１４条 本建物の躯体及び事業代表企業が整備した設備の維持保全に関する修繕・更新の費用並びに内装工事等及び物品等に関する修繕（張替・塗装替を含む。）、日常の使用により発生する小修繕、ガラスの破損、管球等消耗品等本市所有備品以外の交換費用等は、賃料に含まれているため、事業代表企業が負担するものとする。

2　本市の責めに帰すべき事由により生じた修繕（以下「修繕等」という。）の費用は、本市の負担とするものとする。

3　前項に定める修繕等について、その原因が事業代表企業又は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　本市は、修繕等の実施に当たっては、自己負担の修繕といえども、あらかじめ事業代表企業に申請し、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、事後に事業代表企業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。

（事業代表企業による契約の解除）

第１５条 事業代表企業は、本市が次に掲げる義務に違反した場合において、事業代表企業が相当の期間を定めて当該義務の履行を催告したにも拘らず、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） 本市が賃料等の支払いを 2 カ月以上怠ったとき。

（2） 本市の故意また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　本市が次の条項の一つに該当したときは、事業代表企業は催告のうえ本契約を解除することができる。

（1） 本物件の全部または一部を事業代表企業の承諾なく、第三者に転貸したとき。

（2） 本物件を、事業代表企業の承諾なく、契約目録④の使用目的以外に転用または併用したとき。

（3） 本市が、事業代表企業に通告なく物件を引き払い、退去したとき。または、正当な事由なく引き続き 2 ケ月以上使用せず、賃貸借の継続をする意思がないと認められたとき。

（4） 他の賃借人・近隣住民に対し迷惑となる行為をしたとき。

（5） 本物件およびそれに付随する施設等に損害をおよぼしたとき。

（6） 本市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の開始したとき、もしくは本市の資産・信用または事業に重大な変更を生じ、契約をしがたい事態と事業代表企業が認めたとき。

（7） その他公序良俗に反する行為および本契約の各条項に違反したとき。あるいは、本市の違反行為に対して事業代表企業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　前2項により事業代表企業が本契約を解除した場合において、事業代表企業に損害が発生した場合は、事業代表企業が被った損害のうち合理的な範囲を本市は賠償するものとする。

（本市による契約の解除）

第１６条 本市は、事業代表企業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本市が相当の期間を定めて当該事由に係る義務の履行を事業代表企業に対し催告したにもかかわらず、事業代表企業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　事業代表企業について、銀行取引の停止処分、国税等滞納処分又は破産その他の法的倒産手続の開始の決定があったときは、本市は、直ちに本契約を解除することができる。

3　前2項により本市が本契約を解除した場合は、事業代表企業は賃料の事業期間合計額の100分の1に相当する額を違約金として、本市の指定する期間内に本市に支払うものとする。また、本市に損害が発生した場合は、違約金とは別に本市が被った損害のうち合理的な範囲を事業代表企業は賠償するものとする。

（法令変更及び不可抗力に対する措置）

第１７条 本市及び事業代表企業は、法令変更若しくは天災地変等の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は、基本協定第19条の規定に準じるものとする。

（明渡し・原状回復）

第１８条 本契約が賃貸借期間満了、又は第１５条、第１６条、第１７条その他の理由により終了したときは、本市は、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）事業代表企業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　本市は、本物件を原状に復することなく明け渡すことができるものとする（賃料に解体工事費及び内装除却費を含んでいるため。）。ただし、本契約の終了時に、本物件に本市の故意または過失により、本物件を汚損・破損もしくは滅失等の損害を与えたときは、本市はその費用において修復し、または損害を賠償しなければならない【土地売買契約締結時】。

3　本市の残置した物品等については、その価値の如何を問わず、所有権を放棄した

ものとみなし、事業代表企業はこれらを任意に処分できるものとする。ただし、これに係る一切の費用は本市の負担とするものとする。

（有益費の請求権の放棄）

第１９条 本市は、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、これを事業代表企業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、本市は速やかに必要な措置を講じるとともに、事業代表企業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、本市と事業代表企業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、事業代表企業の負担とする。

（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、本契約に係る訴えの専属的合意管轄裁判所は、本件土地の所在地の富山地方裁判所とする。

（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、本市及び事業代表企業は、民法、借地借家法、その他の法令及び慣行に従い、誠意を持って協議し、解決するものとする。

本契約の締結を証するため、本契約書２通を作成し、当事者記名押印のうえ、各自１通を保有する。

平成　　年　　月　　日

富山市　　富山市新桜町７番３８号
富山市長　　森　雅志

事業代表企業　【　　住　　所　　】
【　　事業代表企業　　】
【　　代表者職氏名　　】