

**旧笠原小学校跡地利活用事業
建物賃貸借契約書
(案)**

鴻巣市

当該内容はあくまで現時点の想定であり、優先交渉権者決定後、協議の上、内容を定めるものです。

— 目 次 —

(賃貸借物件)	1
(賃貸借期間)	1
(契約の形態)	1
(指定用途等)	2
(禁止用途)	2
(貸付料)	2
(延滞損害金)	3
(契約保証金)	3
(経費の負担)	4
(契約不適合責任)	4
(承認事項)	4
(遵守事項)	4
(善管注意義務)	5
(滅失又は毀損等)	5
(有益費等請求権の放棄)	5
(届出義務)	5
(実地調査権)	5
(契約の解除)	5
(契約の終了)	6
(契約の中途解約)	6
(違約金)	6
(損害賠償)	7
(既納金の損害金への充当等)	7
(原状回復義務)	7
(協議事項)	7
(準拠法及び管轄裁判所)	7
別紙(第1条関係)	9

建物賃貸借契約書（案）

賃貸人鴻巣市（以下「甲」という。）及び賃借人●●●（以下「乙」という。）は、旧笠原小学校跡地利活用事業に関し提案された事業（以下「提案事業」という。）に活用するため、次のとおり建物賃貸借契約（以下「本契約」という。）を締結し、信義に従って誠実にこれを履行するものとする。

（賃貸借物件）

第1条 甲は、次の物件（以下「本物件」という。）を乙に賃貸する。

物件名	所在地	面積
旧笠原小学校	埼玉県鴻巣市笠原1613番地	土地 18,045.34 m ²
		建物 4,007.48 m ²

（賃貸借期間）

第2条 賃貸借期間は、令和●年●月●日から令和●年●月●日までの10年間とする。

- 2 本契約は、借地借家法（平成3年法律第90号）第26条、第28条及び第29条第1項並びに民法（明治29年法律第89号）第604条の規定は適用されないため、契約更新に係る権利は一切発生せず、本契約の更新（更新の請求及び建物の使用の継続によるものを含む。）及び賃貸借期間の延長は行われぬものとする。ただし、甲及び乙は、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をすることができる。
- 3 甲は第1項に規定する期間が満了する日の1年前から6か月前までの間（次項において「通知期間」という。）に、乙に対し書面により期間の満了により本契約が終了する旨通知するものとする。
- 4 乙は、前項に規定する甲からの通知がないときは、第1項に定める期間の満了後においても、引き続き本物件を賃借することができる。ただし、甲が通知期間の経過後乙に対し期間の満了により本契約が終了する旨の通知をしたときは、その通知の日から6か月を経過した日に本契約は終了するものとする。

（契約の形態）

第3条 本契約は、本物件のうち建物についての借地借家法第38条に基づく定期建物賃貸借契約とする。

(指定用途等)

第4条 乙は、本物件を本契約並びに旧笠原小学校跡地利活用事業者募集実施要領及び旧笠原小学校跡地利活用事業者募集要項（質問及び意見に対する回答を含む。第13条において「公募資料等」という。）に定める貸付条件に基づき、提案事業に限り使用するものとする。ただし、あらかじめ乙が甲の書面による承認を得た場合は、この限りではない。

(禁止用途)

第5条 乙は、本物件に建築物を新設してはならない。

2 乙は、本物件を、次の各号に定める用途に供し、又は供させてはならない。

- (1) 乙は、本物件を風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第1項に定める風俗営業、同条第5項に定める性風俗関連特殊営業その他これらに類する業及びこれらの業の利便を図るための用に供してはならない。
- (2) 乙は、本物件を暴力団（暴力団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条に規定する暴力団をいう。）又はその構成員（暴力団の構成団体の構成員を含む。）若しくは暴力団の構成員でなくなった日から5年を経過しない者の統制の下にある法人等がその活動のために利用する等公序良俗に反する用に供してはならない。
- (3) 乙は、本物件を政治的用途又は宗教的用途に供してはならない。
- (4) 乙は、本物件を地域住民等の生活を著しく脅かすような活動の用に供してはならない。
- (5) 乙は、本物件を悪臭・騒音・粉じん・振動・土壌汚染など近隣環境を損なうと予想される用途に供してはならない。

(貸付料)

第6条 本物件の貸付料は、月額金_____円（消費税及び地方消費税相当額を含む。）とする。この場合において、賃貸借期間の初日が月の初日でないとき又は賃貸借期間の満了日が月の末日でないときの当該月の貸付料は、実日数による日割計算（当該額に1円未満の端数を生じたときは、これを切り捨てる。）とする。

2 甲及び乙は、関係法令の改正、経済情勢の変動があったとき、貸付料が近傍類似の物件の貸付料に比較して不相当となったとき等必要があると認めるときは、甲乙協議の上、貸付料の改定を行うことができる。

3 乙は、第1項の貸付料を次の表の期間の区分に応じ、貸付料の区分の額を納付期限までに甲の発行する納入通知書により、納付しなければならない。この場合において、前項の規定により貸付料の改定を行ったときは、当該表の貸付料の額を改めるものとする。

期 間	貸付料	納付期限
令和6年〇月分から令和7年3月分まで	円	令和6年〇月〇日
令和7年4月分から令和8年3月分まで	円	令和7年4月30日
令和8年4月分から令和9年3月分まで	円	令和8年4月30日
令和9年4月分から令和10年3月分まで	円	令和9年4月30日
令和10年4月分から令和11年3月分まで	円	令和10年4月30日
令和11年4月分から令和12年3月分まで	円	令和11年4月30日
令和12年4月分から令和13年3月分まで	円	令和12年4月30日
令和13年4月分から令和14年3月分まで	円	令和13年4月30日
令和14年4月分から令和15年3月分まで	円	令和14年4月30日
令和15年4月分から令和16年3月分まで	円	令和15年4月30日
令和16年4月分から令和17年〇月分まで	円	令和16年4月30日
総額	円	

- 4 納入期限が金融機関の休業日に当たる場合は、金融機関の翌営業日を納入期限とする。

(延滞損害金)

第7条 乙は、第6条の貸付料を前条の納入期限までに納付しないときは、納入期限の翌日から納付の日までの期日に応じ年3%の割合を乗じて計算した額に相当する延滞損害金を、甲に支払わなければならない。この場合において、計算方法は年365日の日割計算とし、1円未満の端数は切り捨てるものとする。ただし、第6条第2項に基づき貸付料が改定された場合は、改定の日以降の期間については改定後の貸付料を適用するものとする。

- 2 甲は、乙が貸付料及び延滞損害金を納付すべき場合において、納付された金額が貸付料及び延滞損害金の合計額に満たないときは、延滞損害金から充当するものとする。

(契約保証金)

第8条 乙は、本契約締結と同時に、契約保証金として金〇〇〇〇〇〇〇円（第6条第3項表の総額の100分の10に相当する額）を甲の発行する納入通知書により納付しなければならない。

- 2 甲は、前項に定める契約保証金をもって貸付料、延滞損害金、違約金のほか本契約に基づき生じた乙の甲に対する一切の債務に充当することができ、その順序は甲が指定する。この場合において、契約保証金を充当してもなお不足が生じたときは、乙は、甲の請求により直ちにその不足額を甲に支払わなければならない。

- 3 前項による充当の結果、契約保証金に不足が生じたときは、乙は甲の請求により直ちにその不足額を補充しなければならない。
- 4 甲は、本契約が終了した場合において、乙が本契約に定める義務を全て履行し、甲に損害がないときは、乙の請求により第1項に定める契約保証金を乙に返還する。
- 5 第18条第1項の規定により本契約を解除したときは、契約保証金は甲に帰属する。
- 6 乙は、甲の承認を得なければ、契約保証金返還請求権を第三者に譲渡することはできない。
- 7 第1項に定める契約保証金には、利息を付さない。
- 8 乙は、契約保証金をもって、本契約から発生する乙の甲に対する債務の弁済に充当することを請求できない。

(経費の負担)

第9条 乙は、次の費用を負担しなければならない。

- (1) 本契約に要する費用
- (2) 事業実施の為に必要となる施設整備、改修に必要となる費用（各種申請等の手続に係る費用等を含む。）
- (3) 修繕を含めた本物件の維持管理に必要となる費用（光熱水費等を含む。）
- (4) 各種保険料
- (5) 乙が設置した新たな工作物その他引渡し時に存する一切の動産の撤去及び廃棄の費用（ただし、甲が撤去及び廃棄不要としたものを除く。）
- (6) 原状回復に係る費用

(契約不適合責任)

第10条 甲は、本物件について、種類、性質、又は数量に関して本契約の内容に適合しない場合でも、その一切の責任を負わない。

(承認事項)

第11条 乙は、本物件を提案事業以外に使用するとき又は第三者に転貸しようとするときは、あらかじめ書面による甲の承認を得なければならない。

- 2 乙は、既存施設の改修及び敷地内への工作物の設置を行おうするときは、甲の承認を得なければならない。

(遵守事項)

第12条 乙は、提案事業の実施に当たっては、法令、埼玉県及び鴻巣市の条例等並びに本契約、公募資料等、企画提案書等記載事項を遵守し、必要な手続を行う際は甲の承認を得なければならない。

(善管注意義務)

第13条 乙は、善良な管理者としての注意をもって本物件を使用しなければならない。

(滅失又は毀損等)

第14条 乙は、本物件の一部若しくは全部が滅失し、若しくは毀損し、又は第三者に占拠されたときは、直ちにその状況を甲に報告しなければならない。

2 乙は、乙の責任に帰すべき事由により、本物件の一部若しくは全部が滅失し、若しくは毀損し、又は第三者に占拠されたときは、甲の指示に従い乙の負担において、これを原状に復旧しなければならない。

(有益費等請求権の放棄)

第15条 乙は、本契約が終了した場合は、終了事由に関わらず、本物件に投じた有益費、必要費及びその他の費用があっても、これを甲に請求することができない。

2 乙は本物件に付加した造作その他物件について、甲の承諾の有無にかかわらず、甲に対し、一切その買取りを請求しない。

(届出義務)

第16条 乙は、次の各号のいずれかに該当するときは、直ちに、これを甲に届け出なければならない。

- (1) 乙（グループ構成員を含む。）の所在地、法人名等変更があったとき。
- (2) 会社の合併等により本賃借権の承継があったとき。
- (3) 破産手続開始、民事再生手続開始、特別清算開始、会社更生手続開始若しくはこれに類する法的倒産処理手続の申立てを受け、又はこれを自ら申し立てたとき。
- (4) 株主総会が解散決議をしたとき。
- (5) その他本契約の継続に支障があると認めたとき。

(実地調査権)

第17条 甲は、本物件についてモニタリング及び随時その状況を実地により調査し、乙に対して必要な報告又は資料の提出を求めることができる。この場合において、乙は、これに協力しなければならない。

(契約の解除)

第18条 甲は、乙が次の各号のいずれかに該当するときは、通知等することなく本契約を解除することができる。

- (1) 資格を偽る等不正な行為により当該施設を借り受けたとき。
- (2) 貸付料を納入期限後3か月以内に納付しないとき。

- (3) 本契約に定める義務を履行しないとき。
 - (4) 破産手続開始、民事再生手続開始、特別清算開始、会社更生手続開始若しくはこれに類する法的倒産処理手続の申立てを受け、又はこれを自ら申し立てたとき。
 - (5) 営業譲渡の決議がされたとき、強制執行の申立て、競売申立て、仮処分の申立てを受けたとき。
 - (6) その他乙に本契約を継続し難い重大な背信行為があったとき。
- 2 前項に定めるもののほか、鴻巣市暴力団排除条例（平成24年鴻巣市条例第29号）第2条第1号若しくは第2号に規定する者に該当すると認められた場合には、本契約を直ちに解除する。
- 3 甲は、国、地方公共団体その他公共団体において、公用又は公共用に供するためやむを得ず本物件を必要とするときは、本契約を解除することができる。

（契約の終了）

第19条 天災地変その他不可抗力等甲及び乙双方の責めに帰すことができない事由により事業の継続が困難であると認められる場合は、甲乙協議の上、提案事業を終了し、又は本契約を終了することができる。

（契約の中途解約）

第20条 甲及び乙は、本契約を賃貸借期間中に解約することはできないものとする。ただし、賃貸借期間中に乙がやむを得ない事由により事業の継続が困難となり本契約を解約する場合は、解約を希望する日の6か月前までに甲の承諾を得なければならない。

（違約金）

- 第21条 乙は、第4条、第5条又は第11条に定める義務に違反したときは、金〇〇〇〇〇〇円（公募資料における貸付料基準額に基づく月額貸付料と事業者提案に基づく月額貸付料のいずれか高い方（以下「月額貸付料相当額」という。）の12か月分を違約金として甲に支払わなければならない。
- 2 乙は、第17条に規定する調査に協力しないとき、又は報告若しくは資料の提出を行わないときは、月額貸付料相当額の4か月分に相当する額を違約金として甲に支払わなければならない。
- 3 乙は、第18条（第3項を除く。以下同じ。）の規定により契約が解除されたときは、月額貸付料相当額の18か月分に相当する額を違約金として甲に支払わなければならない。
- 4 前3項に定める違約金は、次条に定める損害賠償額の予定又はその一部と解釈しない。

(損害賠償)

第22条 乙は、本契約に定める義務を履行しないため甲又は第三者に損害を与えたとき又は第18条の規定により本契約を解除した場合において甲又は第三者に損害を与えたときは、その損害責任を負わなければならない。

(既納金の損害金への充当等)

第23条 第18条の規定により本契約を解除した場合において、第8条第4項及び第6項の規定は、既納の貸付料についても準用する。

(原状回復義務)

第24条 乙は、本契約の期間満了の日又はその他の事由により本契約が終了する場合には甲の指定する日までに、本物件を原状回復の上、甲乙立会のもとに甲に返還しなければならない。ただし、甲乙協議の上、原状に回復する必要がないと認めるときはこの限りでない。

- 2 本契約が終了したにもかかわらず、乙が本物件を返還しない場合は、本契約終了の翌日から本物件の明渡し完了までの間、乙は甲に対し本契約終了の日の翌日から明渡し完了の日までの月額貸付料相当額の2倍の損害金を支払わなければならない。この場合において、甲に損害がある場合は、甲は乙に対し賠償を請求することができる。
- 3 乙が第1項の義務を怠り又は履行しないときは、甲は本物件に生じた損傷の回復を含む原状回復にかかる費用を乙に請求することができる。

(協議事項)

第25条 本契約に定めのない事項又は本契約に疑義が生じた場合は、甲乙協議の上、これを定めるものとする。

(準拠法及び管轄裁判所)

第26条 本契約は、日本国の法令に従い解釈され、本契約から生ずる一切の法律関係に基づく訴えについては、さいたま地方裁判所をもって第一審の専属的合意管轄裁判所とする。

本契約締結の成立を証するため、本書2通を作成し、各自記名押印の上、各1通を所持するものとする。

令和●年●月●日

甲 埼玉県鴻巣市中央1番1号
鴻巣市
鴻巣市長 並木 正年

乙
(グループ)

代表構成員 住所
商号又は名称
代表者名

構成員 住所
商号又は名称
代表者名

構成員 住所
商号又は名称
代表者名

別紙（第1条関係）

物件表示

【土 地】

所在地番	地目	登記地籍（㎡）

【建 物】

建物名称	構造・階数	延床面積（㎡）