

**旧武蔵台中学校・旧高根中学校跡地活用事業
定期建物賃貸借契約書（案）**

日高市

目次

(定義)	1
(賃貸借物件)	1
(契約の形態)	1
(指定用途等)	2
(禁止用途)	2
(賃貸借期間)	2
(賃料)	3
(支払方法)	3
(延滞損害金)	3
(充当の順序)	3
(敷金)	3
(経費の負担)	4
(施設付帯設備の法定点検)	4
(契約不適合責任)	4
(承認事項)	4
(遵守事項)	5
(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
(契約解除)	5
(契約の終了)	6
(契約の中途解約)	6
(敷金の帰属)	7
(違約金)	7
(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
(費用負担)	8
(本契約事項以外の事項)	8
(管轄裁判所)	8
別紙 物件表示	10
別表 甲が実施する施設付帯設備の法定点検等	11

定期建物賃貸借契約書（案）

日高市（以下「甲」という。）と代表事業者〔代表事業者名〕、構成員〔構成員名〕及び構成員〔構成員名〕（以下「乙」という。）は、以下の条項により建物賃貸借契約（以下「本契約」という。）を締結する。

（定義）

第1条 本契約において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- （1）「公募資料」とは、令和8年9月7日に甲が公表した旧武蔵台中学校・旧高根中学校跡地活用事業事業者募集実施要領、募集要項、様式集及び令和●年●月●日に甲が公表した旧武蔵台中学校・旧高根中学校跡地活用事業事業者募集実施要領に基づく質問に対する回答をいう。
- （2）「事業者提案」とは、公募資料の規定に従い、乙が甲に対して提出した提案の一切をいう。
- （3）「本物件」とは、別紙の物件表示に示す土地・建物において、公募資料及び事業者提案により乙が提案事業を運営し、維持管理を行う対象施設をいう。

（賃貸借物件）

第2条 甲は、本物件を乙に賃貸する。

- 2 甲は、第6条に定める賃貸借期間の初日に、本物件を現状有姿にて乙に引渡したものとする。

（契約の形態）

第3条 本契約は、本物件のうち建物について借地借家法（平成3年法律第90号）第38条に基づく定期建物賃貸借契約とする。

- 2 本物件については、借地借家法第38条の規定に基づくものであるから、同法第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ので、契約更新に係る権利は一切発生せず、第6条の期間満了時において本契約の更新（更新の請求及び建物の使用の継続によるものを含む。）は行われず、賃貸借期間の延長も行われないものとする。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締結することができる。

(指定用途等)

第4条 乙は、本物件を公募資料に定める貸付条件に基づき、提案事業にのみ使用し、他の用途に使用してはならない。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。
- 3 乙は、本物件を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号に定める暴力団又はその他の反社会的団体及びそれらの構成員がその活動のために利用するなど、公序良俗に反する用に供してはならない。
- 4 乙は、本物件を政治的用途・宗教的用途に供してはならない。
- 5 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。
- 6 乙は、本物件を悪臭・騒音・粉塵・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。

(賃貸借期間)

第6条 賃貸借期間は、令和●年●月●日から令和●年●月●日までの●年間とする。

- 2 前項に規定する賃貸借期間には、原状回復に要する期間を含む。
- 3 本契約は、第1項に定める期間の満了により終了し、更新がない。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締結することができる。
- 4 甲は、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、乙に対し期間の満了により本契約が終了する旨について書面をもって通知するものとする。
- 5 甲は、前項の通知をしなければ、乙に対し本契約の終了を主張することができず、乙は第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本契約は終了する。

(賃料)

第7条 乙は、本物件の賃料として、年額_____円（消費税及び地方消費税を含む。）を甲に支払わなければならない。また、月額賃料は、_____円（消費税及び地方消費税を含む。）とする。なお、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賃料は、実日数による日割計算とする。

2 甲及び乙は、関係法令の改正若しくは経済情勢の変動があったとき又は賃料が近傍類似の物件の賃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、賃料の改定をすることができる。

3 賃料の日割計算により生じた1円未満の端数は切り捨てる。

(支払方法)

第8条 乙は、月額賃料を毎月末までに別途甲の発行する納入通知書により、甲に支払わなければならない。なお、納入に当たって、納付手数料が発生する場合は、乙の負担とする。

2 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9条 乙は、前条の納入期限までに賃料を支払わないときは、年3%の割合により、延滞損害金を別途甲の発行する納入通知書により甲に支払わなければならない。この場合の計算方法は、年365日の日割計算とし、1円未満の端数は切り捨てる。ただし、第7条第2項の規定に基づき賃料が改定された場合は、改定以降の期間については改定後の賃料を適用し、その後改定があった場合も同様とする。

(充当の順序)

第10条 甲は、乙が賃料及び延滞損害金を納付すべき場合において、納付された金額が賃料及び延滞損害金の合計額に満たないときは、まず延滞損害金から充当する。

(敷金)

第11条 乙は、本契約締結と同時に、敷金として賃料（消費税及び地方消費税を除く。）の6か月分に相当する金額を別途甲が発行する納入通知書により甲に支払わなければならない。ただし、賃料を増額したとき、その他甲において必要があると認めるときは、敷金を増額し、甲の指定する日までに、別途甲の発行する納入通知書により支払うものとする。なお、敷金の納入に当たって、納付手数料が発生する場合は、乙の負担とする。

- 2 甲は、前項に定める敷金をもって賃料、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、敷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、敷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項に定める敷金を乙に返還する。
- 5 乙は、甲の承認を得なければ、敷金返還請求権を第三者に譲渡することはできない。
- 6 第1項に定める敷金には、利息を付さない。

(経費の負担)

第12条 乙は、公募資料で定める「事業者の費用負担」を遵守しなければならない。

(施設付帯設備の法定点検)

- 第13条 甲は、別表に掲げる施設付帯設備について、法令に基づく定期点検及び定期検査を実施し、その費用を負担するものとする。
- 2 乙は、甲又は甲が委託する事業者が別表に掲げる法定点検等を実施する場合、本物件への立入り、設備の一時停止その他必要な協力を行うものとする。

(契約不適合責任)

第14条 甲は、本物件につき、契約不適合責任を負わないものとし、乙は、本契約の成立後、引き渡された本物件が種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しないものであることを発見しても、本物件の修補、代替物の引渡し若しくは不足分の引渡しによる履行の追完請求、賃料の減免若しくは損害賠償の請求又は契約の解除をすることができないものとする。

(承認事項)

- 第15条 乙は、次の各号のいずれかに該当する行為をするときは、あらかじめ書面による甲の承認を得なければならない。
- (1) 使用用途の変更
 - (2) 本物件の転貸
- 2 乙は、次の各号のいずれかに該当する行為をするときは、甲の承認を得なければならない。
- (1) 本物件の模様替え等による現状の変更及び修繕
 - (2) 本物件の設備等の撤去及び設置

(遵守事項)

第16条 乙は、提案事業の実施にあたっては、公募資料を遵守しなければならない。

(善管注意義務)

第17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18条 乙は、本物件の一部又は全部が滅失し、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、本物件の一部又は全部が滅失し、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19条 乙は、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、これを甲に請求しない。

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20条 乙又はその包括承継人は、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) 乙の住所、氏名等に変更があったとき
- (2) 会社の合併等により賃借権の承継があったとき
- (3) 破産、民事再生、会社整理、特別清算若しくは会社更生の申立てを受け、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

(実地調査権)

第21条 甲は、本物件について随時その状況を実地にて調査し、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、その調査を拒み、若しくは妨げ、又は報告若しくは資料の提出を怠ってはならない。

2 乙は、甲に対し、毎年運営についてモニタリング報告をすること。

(契約解除)

第22条 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、賃貸借期間中といえども本契約を解除することができる。

2 甲は、次の各号のいずれかに該当するときは、賃貸借期間中といえども本契約を直ちに解除することができる。

- (1) 乙が、賃料を納入期限後 3 か月以内に支払わないとき
- (2) 乙が、賃貸借期間中にその用途を廃止したとき
- (3) 乙が、本物件に対して、管理有害物質による土壤汚染の原因を生じさせ、対策を講じないとき
- (4) 乙が、賃借権を第三者に譲渡し、若しくは第三者に対する債務の担保に供する行為をしたとき
- (5) 乙が、本物件の全部又は一部（第 15 条に定める甲の承認がない場合に限る。）を第三者に転貸し、若しくは第三者に占有させる行為をしたとき
- (6) 第 1 号から前号までに定めるほか、乙が本契約の条項に違反したとき
- (7) 乙が、監督官庁により営業取消若しくは停止等の処分を受け、又は自ら営業を休止若しくは停止したとき
- (8) 乙が、破産、民事再生、会社整理、特別清算若しくは会社更生の申立てを受け、若しくはこれを自ら申し立てたとき、又はその株主総会が解散決議をしたとき
- (9) 旧武蔵台中学校・旧高根中学校跡地活用事業事業者募集において不正な行為を行ったことが判明したとき
- (10) 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

3 甲は、前項に定めるもののほか、乙、乙から本物件の全部若しくは一部の転貸を受けた者又は乙から本物件の全部若しくは一部を占有させられている者が、暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第 2 条第 2 号に定める暴力団又はその他の反社会的団体及びそれらの構成員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。

(契約の終了)

第 23 条 天災地変その他不可抗力（経年による劣化を含む。）により本物件の一部又は全部が滅失し、又は毀損し、その効用を維持し、又は回復するのに過分の費用を要するなど本契約の継続が不可能になったときは、本契約は終了する。

2 前項に定めるもののほか、甲又は乙に契約を継続しがたい事由が生じたときは、甲乙協議の上、本契約を終了することができる。

(契約の中途解約)

第 24 条 甲及び乙は、本契約を中途解約することはできないものとする。ただし、契約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、6 か月前までに甲の承諾を得なければならない。

- 2 乙は、前項の規定により本契約を中途解約する場合は、本物件の賃借権を甲の承諾を得た第三者に引き継がなければならない。

(敷金の帰属)

第25条 第22条第2項及び第3項の規定により本契約を解除したときは、第11条に定める敷金は、甲に帰属する。

- 2 前項の定めにより帰属した敷金は、第27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。

(違約金)

第26条 乙は、第4条、第5条又は第15条に定める義務に違反したときは、月額賃料（消費税及び地方消費税を除く。）の12か月分を違約金として別途甲の発行する納入通知書により甲の指定する期間内に甲に支払わなければならない。

- 2 乙は、第21条に定める義務に違反したときは、月額賃料（消費税及び地方消費税を除く。）の4か月分に相当する額を違約金として別途甲の発行する納入通知書により甲の指定する期間内に甲に支払わなければならない。

- 3 第22条第2項及び第3項の規定により契約が解除された場合においては、乙は、月額賃料（消費税及び地方消費税を除く。）の18か月分に相当する額を違約金として別途甲の発行する納入通知書により甲の指定する期間内に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27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22条第2項及び第3項の規定により本契約を解除された場合において甲又は第三者に損害があるときは、その損害賠償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28条 第22条第2項及び第3項の規定により本契約を解除した場合において、第11条第2項及び第4項の規定は既納の賃料についても準用する。

(原状回復義務)

第29条 乙は、本契約の期間満了のときはその期日までに、また契約解除の通知を受けたときは甲の指定する期日までに、甲が承認する場合を除き、全て本物件を原状回

復の上、甲乙立会のもとに甲に返還しなければならない。なお、甲乙協議の上、甲が残置を承認した場合においても、乙は、乙が造作、加工したものの買取りを甲に請求できない。

- 2 前項に定める義務に違反した場合には、乙は、同項に定める期日（契約解除の場合は解除の日）の翌日から原状回復の上、本物件を甲に返還するまでの期間について、月額賃料（消費税及び地方消費税を除く。）の倍額（以下「賃料倍額相当損害金」という。）を別途甲の発行する納入通知書により甲の指定する日までに甲に支払わなければならない。また、賃料倍額相当損害金の他に甲に損害があるときは、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。
- 4 乙は、第1項に定める義務に違反したことにより甲が受けた損害額から第2項の規定に基づき支払われた額を控除してなお残余の額があるときは、当該残余の額について更に甲の指定する日までに支払わなければならない。

（費用負担）

第30条 本契約の締結に要する費用は、乙の負担とする。

（本契約事項以外の事項）

第31条 本物件の賃借に係る事項、その他本契約に定めのない事項は、法令の定めるところによるほか、甲乙協議の上、定めるものとする。

（管轄裁判所）

第32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。

以上

この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 埼玉県日高市南平沢1020番地
日高市長 谷ヶ崎 照 雄

乙 1 (所在地)
(代表事業者名)
(代表者職・氏名)

乙 2 (所在地)
(構成員事業者名)
(代表者職・氏名)

乙 3 (所在地)
(構成員事業者名)
(代表者職・氏名)

別紙 物件表示

【土 地】

所在地番	地目	登記地積 (㎡)
		㎡
		㎡
		㎡
		㎡

【建 物】

建物名称	構造・階数	延床面積 (㎡)
		㎡
		㎡
		㎡
		㎡
		㎡
		㎡
		㎡
		㎡
		㎡

別表 甲が実施する施設付帯設備の法定点検等

甲が実施し、その費用を負担する施設付帯設備の法定点検等は次のとおりとする。

点検項目	主な対象設備	備考
消防設備点検	屋内消火栓、火災報知器、非常警報器具の動作確認	
自家用電気工作物点検	キュービクル	
給水設備点検	受水槽、ポンプ、配管等の給水設備	
簡易専用水道検査	受水槽	
浄化槽点検	浄化槽、し尿処理施設	旧高根中学校のみ

備考

1. 別表に掲げる法定点検等は、甲が実施し、その費用を負担する。
2. 乙は、甲又は甲が委託する事業者が別表に掲げる法定点検等を実施する場合、本物件への立入り、設備の一時停止その他必要な協力を行うものとする。
3. 別表に掲げるもの以外の日常的な維持管理、点検、清掃、消耗品の交換等については、本契約に定めるところによる。
4. 乙の本物件の使用方法の変更、設備の設置その他乙の事業に起因して新たに必要となる点検、検査等については、別表の対象外とする。