

定期建物賃貸借契約書（案）

＜契約目録＞

[定期建物賃貸借契約は、公民館及び児童センターそれぞれについて締結する]

賃貸人	〇〇〇〇 [事業代表企業名を記載]
賃借人	さいたま市
①物件目録	所在地　：埼玉県さいたま市北区盆栽町 453 施設名　：〇〇〇〇〇 用途　　：〇〇〇〇〇 構造規模：〇〇造、〇〇階建て 延床面積：〇〇〇〇㎡
②賃貸借の目的物	地上〇〇階 別添図面表示の部分 [事業代表企業が募集要項に基づき「公共施設部分」として提案し、市との協議を経て、賃貸借の目的物として合意した部分のうち、公民館又は児童センター]
③契約床面積 (壁芯計算)	〇〇〇〇㎡ (〇〇〇〇〇坪) ※1 坪 3.3 ㎡換算 小数点第 3 位以下切り捨て
④使用目的	〇〇 [公民館又は児童センター] 等
⑤引渡日	令和 10 年 7 月 31 日 [引き渡しの前倒し提案がある場合は、変更]
⑥賃貸借期間	引渡日から令和 40 年 7 月 31 日まで
⑦運用開始日	令和 10 年 9 月 1 日 [引き渡しの前倒し提案がある場合は、変更]
⑧賃料適用起算日	令和 10 年 7 月 31 日 [引き渡しの前倒し提案がある場合は、変更]
⑨終了通知期間	令和 39 年 8 月 1 日から令和 40 年 1 月 31 日まで
⑩賃料	総額〇〇〇〇円（うち、消費税及び地方消費税相当額〇〇〇〇円） なお、月額は、総額を賃貸借期間の月数（360 か月 [引き渡しの前倒し提案がある場合は、変更]）で除した額とするが、千円未満の端数が生じる場合は、初年度の初月にて端数分を加算する。 ・月額〇〇〇〇円（初年度の初月） （うち、消費税及び地方消費税相当額〇〇〇〇円） ・月額〇〇〇〇円（初月を除く。） （うち、消費税及び地方消費税相当額〇〇〇〇円） 月額〇〇〇〇円／㎡ ・年額〇〇〇〇円（初年度） （うち、消費税及び地方消費税相当額〇〇〇〇円） ・年額〇〇〇〇円（初年度を除く。） （うち、消費税及び地方消費税相当額〇〇〇〇円）
⑪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 さいたま市(以下「市」という。)は、市と事業代表企業が令和【 】年【 】月【 】日付で締結した「さいたま市 JCHO さいたま北部医療センター跡地利活用事業 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「本施設」という。)における契約目録②に記載の目的物(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、本物件を市に賃貸し、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 市は、本物件を契約目録④(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、ほかの用途には変更しないものとする。
2 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⑥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、市に対し、賃貸借期間が満了する1年前から6か月前までの間に、期間の満了により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を書面によって通知をするものとし、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。

(引渡し)

第5条 本物件の引渡日(以下「引渡日」という。)は、契約目録⑤に記載のとおりとし、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 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 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6条 市は、本物件の賃貸借期間の開始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⑩に記載のとおりとする。なお、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。このうち第3号及び第4号については、市及び事業代表企業が協議の上、物価変動率を勘案できるものとし、その計算方法については、別紙1に基づくものとする。
- (1) 本物件の初期投資費（設計費・建設費・工事監理費、各種申請費等）。ただし、建設費には、内装工事費（造作家具等の設置工事費を含む。）、設備工事費を含む。
 - (2) 第10条に規定の「共用施設」の初期投資費のうち、市が負担すべき費用
 - (3) 本物件の維持管理費（定期保守点検・環境衛生・清掃・警備・修繕等の費用）
 - (4) 本物件の運営に必要となる共益費（「共用施設」の維持管理費・運営費・光熱水費のうち、市が負担すべき費用）
 - (5) その他費用（保険料、公租公課、地代（公共負担割合分）、事業者利益、資金調達の支払利息等）
- 3 市は、毎月月末までに、当該月分の賃料を、市が定める方法により、支払うものとする。ただし、本契約が成立した日が属する年月である令和【 】年【 】月については、本契約が成立したときから30日以内に支払うものとする。
- 4 賃貸借期間に1か月未満の端数が生じる場合には、日割り（1か月を30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 市及び事業代表企業は、契約目録⑩の賃料について、基本協定に基づき市と事業代表企業が締結した事業用定期借地権設定契約における地代の改定にあわせ、改定を行うものとし、改定後の賃料は、当該事業用定期借地権設定契約における改定後の地代の額を反映した額とするものとする。
- 6 前項の規定にかかわらず、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、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7条 市は、引渡日以後の本物件の使用に伴い生じ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) 本物件に係る什器・備品費（調達・設置費、保守管理費）及び消耗品費
 - (2) 本物件の運営費
 - (3) 本物件の光熱水費
 - (4) 第12条に規定する内装工事等や備品の撤去を行う場合の当該費用
 - (5) 前各号のほか、本物件の使用に伴い発生する一切の費用、ただし、第13条の規定による市以外が負担する修繕費用を除く。

(保証金、敷金)

第8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9条 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10条 市は、本物件の管理及び使用等に当たっては、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(事業者提案において「施設内共用部」として提案のあった部分及び本施設の外構等(これらを総称し「共用施設」という。)に係る運用方法として、市と事業代表企業が協議し、合意したものを含む。)に従うものとする。

- 2 事業代表企業は、本契約後に前項の諸規則を変更する場合(本物件の管理上必要な事項を追加する場合を含む。)は、あらかじめ市と協議を行い、市の合意を得るものとする。
- 3 市は、事業代表企業が本条第1項の諸規則(前項に基づき変更があった場合は、変更後の諸規則を含む。)に基づき、本物件の管理上必要な事項を市に通知した場合、その事項を遵守するものとする。
- 4 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 事業代表企業の行う各種工事で、市による本物件の管理及び使用等に影響のあるものの施工に当たっては、事業代表企業は、当該工事の施工方法、工事期間等について、あらかじめ市と協議するものとし、市はこれに協力するものとする。

(制限される行為)

第11条 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。

(市による内装工事等)

第12条 市は、市の所有物を除き、市の発意により、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及び模様替え(次条第2項に規定する、市の責めに帰すべき事由による生じた本物件の破損等に対し、市が自ら補修・修繕等を行う場合を含む。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。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。
- 2 市は、前項の事業代表企業の承諾を得るに当たっては、あらかじめ関係図書等を事業代表企業に提出し、当該内装工事等に係る施工方法、その他について、事業代表企業の指示に従うものとする。
 - 3 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、市はその相手方にその損害を賠償するものとする。
 - 4 市が内装工事等により新設・付加した設備、造作等により本物件の維持管理費が増加する恐れがある場合は、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。
 - 5 市が内装工事等を行ったことで市が所有することとなった設備、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、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13条 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、内装及び造作家具等に関する修繕の費用（張替・塗装替の費用を含む。）、日常の使用により発生する小修繕、ガラスの破損、管球等消耗品等の市所有備品以外の交換費用等は、第6条に規定の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 市の責めに帰すべき事由により生じた修繕の費用は、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 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14条 事業代表企業は、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) 市が賃料の支払いを2か月以上怠ったとき。
 - (2) 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 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上、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) 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か月以上使用せず、賃貸借の継続をする意思がないと認められたとき。
- (4) ほかの賃借人・近隣住民に対し迷惑となる行為をしたとき。
- (5) 本物件及びそれに付随する施設等に損害をおよぼしたとき。
- (6) 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を開始したとき、若しくは市の資産・信用または事業に重大な変更を生じ、本契約を継続し難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及び本契約の各条項に違反したとき。あるいは、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 市は、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賠償するものとする。

(市による契約の解除)

第15条 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 市及び事業代表企業は、前項により市が本契約を解除した場合は、基本協定第19条第3項及び第4項の規定に従い、対処するものとする。

(本契約の中途解約)

第16条 本契約の期間中に、市が、真にやむを得ない理由により本契約を中途解約する場合は、6か月前までに相手方に対し書面で申し入れるものとする。

- 2 事業代表企業は、前項の申し入れがあった場合には、基本協定第20条第4項の規定に従い、対処するものとする。

(法令変更及び不可抗力に対する措置)

第17条 市及び事業代表企業は、法令変更又は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、若しくはその履行に当たり過分の費用を要すると認められるときは、基本協定第21条第1項から第4項の規定に従い、対処するものとする。

- 2 法令変更又は不可抗力により、本事業の実施の継続が著しく困難若しくは不可能なとき、又は本事業の実施に過大な費用を要すると認められる場合で、市及び事業代表企業との間の協議が整わないときは、市は、基本協定第21条第5項の規定に従い、本契約の全部を解除して終了させることができるものとする。

(明渡し・原状回復)

第18条 本契約が賃貸借期間満了又は第14条、第15条、第17条、その他の理由により終了したときは、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 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。

(有益費の請求権の放棄)

第19条 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、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、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、本契約に係る一切の紛争は、本物件の所在地を管轄するさいたま地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とする。

(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、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。

物価変動率の勘案における計算方法

1. 基本的な考え方

- ・ 公共施設の賃料については、市及び事業代表企業が協議の上、事業提案書に記載の金額を基に物価変動率を勘案することができる。

2. 対象（対象額）

- ・ 物価変動率を勘案する対象は、公共施設の賃料のうち、事業提案書様式 B-2 に記載された「公共施設の維持管理費」及び「公共施設部分の運営に必要となる共益費」とする。
- ・ 公租公課は除くものとする。

3. 計算方法

- ・ 計算方法については、表 1 に示す物価指数を用い、物価変動率の勘案に係る協議を行う年度の前年度の 4 月から 3 月までの物価指数の平均値が、基準年度の前年度の 4 月から 3 月までの物価指数の平均値と比較して 3.0% を超える差が生じた場合に、賃料の加除を行う。なお、表 1 で示す物価指数については案であり、事業代表企業と協議の上、決定するものとする。
- ・ 基準年度の前年度とは、前回の物価変動率の勘案を行った年度の前年度を指す。ただし、初回に関しては募集要項公表時（令和 7 年度）を指す。
- ・ 物価変動率勘案後の賃料は、次式によって表されるものとする。

$$P(t) = P_s(t) \times I(t-1) / I_s$$

< 凡例 >

$P(t)$: 物価変動率勘案後の対象額

$P_s(t)$: 物価変動率勘案前の対象額

$I(t-1)$: 物価変動の勘案に係る協議を行う年度の前年度 4 月から 3 月までの物価指数の平均値

I_s : 基準年度の前年度（ただし、初回に関しては令和 7 年度）4 月から 3 月までの物価指数の平均値

※ 物価変動率 $(I(t-1) / I_s)$ に小数点以下第 3 位未満の端数が生じた場合は、これを切り捨てるものとする。

※ 計算の結果、円単位未満の端数が生じた場合には、これを切り捨てるものとする。

物価変動率勘案後の賃料

$$= \text{物価変動率勘案前の賃料} - \text{物価変動率勘案前の対象額} \\ + \text{物価変動率勘案後の対象額}$$

- ・物価変動率の勘案に係る協議は、毎年度1回（10月上旬頃）に行うものとし、次年度以降の賃料に反映させるものとする。
- ・技術革新等により維持管理等に係る費用が著しく縮減する場合には、市及び事業者の協議により計算方法を決定するものとする。

表1 計算に用いる物価指数

対象	物価指数
公共施設の維持管理費	「毎月勤労統計調査」一賃金指数/事業規模5人以上 /調査産業計/現金給与総額（厚生労働省）
公共施設の運営に必要となる共益費 （光熱水費を除く。）	
公共施設の運営に必要となる共益費 のうち、共用施設の光熱水費	「消費者物価指数（全国）」一光熱・水道 （総務省統計局）

※消費者物価指数には消費税等を含むため、税率が改定された場合の措置については、協議によるものとする