

定期建物賃貸借契約書(案)

(契約の締結)

第1条 貸主 さいたま市(以下「甲」という。)及び借主 ○○○○(以下「乙」という。)は、末尾物件目録記載の賃貸借の目的物(以下「本物件」という。)について、以下の条項により借地借家法(以下「法」という。)第38条に規定する定期建物賃貸借契約(以下「本契約」という。)を締結する。

(契約期間)

第2条 契約期間は、令和8年4月1日から令和13年3月31日までとする。

- 2 本契約は、前項に規定する期間の満了後の更新はできない。
- 3 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 甲は、前項に規定する通知をしなければ、賃貸借の終了を乙に主張することができず、乙は、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、甲が通知期間の経過後乙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。

(使用目的)

第3条 乙は、甲に提出した企画提案書に定める用途・事項に本物件を使用しなければならない。

- 2 乙は前項に規定する用途を他の用途に変更してはならない。
- 3 本物件の使用にあたっては別紙プラザウエスト・レストラン公募貸付事業仕様書に定める事項を遵守しなければならない。

(賃料)

第4条 賃料は、総額 ＊＊, ＊＊＊, ＊＊＊円(消費税込み)とし、月額は ＊＊, ＊＊＊円(消費税込み)とする。

- 2 甲は、次の各号の一に該当する場合には、賃料を改訂することができる。
 - 一 土地又は建物の価格の上昇又は低下その他の経済事情の変動により賃料が不相当となった場合
 - 二 近傍同種の建物の賃料に比較して賃料が不相当となった場合

(賃料の支払い)

第5条 乙は、第4条に定める賃料を本契約書に定める区分に応じ、甲の発行

する納入通知書により、甲の指定する金融機関に納付しなければならない。

- 2 乙は、甲の発行する納入通知書により、甲が指定する納入期限までに前項の賃料を一括して支払うものとする。ただし、乙の申請により甲が認めた場合はこの限りでない。

(遅延利息)

第6条 乙が、第4条に定める賃料を納入期限までに納入しなかったときは、乙は、納入期限の翌日から納入した日までの日数に応じ年14.6%の利率で計算した遅延利息を、甲の発行する納入通知書により甲の指定する金融機関に納付しなければならない。

- 2 乙が、遅延利息を甲に納入すべき場合において、納入した金額が賃料及び遅延利息の合計額に満たないときは、甲は、遅延利息から先に充当するものとする。

(保証金)

第7条 乙は、本契約から生じる債務を担保するため、保証金として、金 * * *, * * * 円を、本契約締結後、2週間以内に、甲の発行する納入通知書により甲の指定する金融機関に納付しなければならない。

- 2 甲は前項の保証金の額が不相当となったときは、これを改定することができるものとし、乙は、異議なくこれに応じなければならない。
- 3 乙は、本物件を明け渡すまでの間、保証金をもって賃料その他の甲に対する債務と相殺をすることができない。
- 4 甲は、本物件の明渡しがあったときは、遅滞なく、保証金の全額を乙に返還しなければならない。ただし、甲は、本物件の明渡し時に、賃料の滞納、原状回復に要する費用の未払いその他の本契約から生じる乙の債務の不履行が存在する場合には、当該債務の額を保証金から差し引くことができる。
- 5 前項ただし書の場合には、甲は、保証金から差し引く債務の額の内訳を乙に明示しなければならない。
- 6 保証金は無利息とする。

(本物件の転貸、譲渡または権利の行使等の禁止)

第8条 乙は、甲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、若しくは転貸することのほか事実上これらと同等の効果を生ずる行為をしてはならない。

(公序良俗に反する使用の禁止)

第9条 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等公序良俗に反する用に使用してはならない。

(風俗営業等の禁止)

第10条 乙は、本物件を風俗営業等の規制及び業務の適正化に関する法律
(昭和23年法律第122号)第2条第1項に定める風俗営業及び第5項に
定める性風俗関連特殊営業の用に使用してはならない。

(違約金)

第11条 乙は、第3条及び第8条の規定に違反したときは、違約金として、
当該年度の月額賃料の24か月分に相当する金額を、第9条及び第10条の
規定に違反したとき、または第26条の規定に該当するときには、違約金と
して、当該年度の月額賃料の72か月分に相当する金額を甲の指定する期日
までに甲の発行する納入通知書により、甲の指定する金融機関に納付しなけ
ればならない。

2 前項の違約金は違約罰であって第24条に規定する損害賠償額の予定又は
その一部とはしないものとする。

3 第1項の規定は、第15条に規定する甲の契約解除権の行使を妨げないも
のとする。

(物件保全義務)

第12条 乙は、本物件を善良なる管理者としての注意をもって維持管理しな
ければならず、本物件の建物躯体及び建物に付随する設備等の改修、修繕、
取壊し等する場合は、乙の負担とする。

2 乙は、その責めに帰すべき理由によって、本物件を滅失又は損傷したとき
は、乙の負担において原状に回復し、またはその賠償の責めに任じなければ
ならない。

3 本物件の使用に伴う第三者との紛争その他の諸問題は、一切、乙の負担と
責任において解決するものとする。

(造作の承認等)

第13条 乙は、甲の書面による事前の承認を得なければ、本物件の内部造作
及び模様替えその他工作(以下「工作等」という。)をすることができな
い。

2 前項に定める工作等に要する経費は、乙の負担とする。

(瑕疵担保責任)

第14条 乙は、この契約締結後、本物件に隠れた瑕疵のあることを発見して
も、甲に対し、賃料の減免又は損害賠償の請求をすることができない。

(契約の解除)

第15条 甲は、契約期間中であっても、次の各号の一に該当するときは、通
知催告することなく直ちに本契約を解除し、損害賠償を求めることができ
る。

- 一 賃料の支払いが第5条で規定する支払期限より3か月以上遅れたとき。
- 二 第3条、第8条、第9条、第10条、第11条、第13条、第14条の規定に違反したとき。
- 三 第26条の規定に該当するとき。
- 四 主務官公庁からその営業または免許について取消または停止の処分を受けたとき。
- 五 乙または乙の使用人が甲の信用を失墜し、または秩序を害すると認められた行為をし、その他著しく不当な行為があったとき。
- 六 営業内容、信用状態等の重要な事項に関しての事前の説明に虚偽があったとき。
- 七 その他、本契約の条項に違反をしたとき。

2 甲は、契約期間中であっても、本物件を公用又は公共用に供するため必要とするときは予告のうえ本契約を解除することができるものとする。

(乙からの解約)

第16条 乙は、甲に対して少なくとも6か月前に書面による解約の申し入れを行うことにより、本契約を解約することができる。

(明渡し)

第17条 乙は、本契約が終了する日（甲が第2条第3項に規定する通知をしなかった場合においては、同条第4項ただし書きに規定する通知をした日から6か月を経過した日）までに（第16条の規定に基づき本契約が解除された場合にあっては、直ちに）本物件を明け渡さなければならない。この場合において、乙は、通常の使用に伴い生じた本物件の損耗を除き、本物件を原状回復しなければならない。

2 乙は、前項前段の明渡しをするときには、明渡し日を事前に甲に通知しなければならない。

3 甲及び乙は、第1項後段の規定に基づき乙が行う原状回復の内容及び方法について協議するものとする。

(立入り)

第18条 甲は、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、あらかじめ乙の承諾を得て、本物件内に立ち入ることができる。

2 乙は、正当な理由がある場合を除き、前項の規定に基づく甲の立入りを拒否することはできない。

3 甲は、火災による延焼を防止する必要がある場合その他緊急の必要がある場合においては、あらかじめ乙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、甲は乙の不在時に立ち入ったときは、立

入り後その旨を乙に通知しなければならない。

(通知義務)

第19条 乙は、本物件の現状に変更があるときまたは変更のおそれがあるときは、直ちに甲に対してその状況を通知しなければならない。

2 乙は、本物件の全部または一部が滅失または損傷したときは、直ちに甲にその状況及び原因等必要な事項を通知しなければならない。

(住所等の変更の届出義務)

第20条 乙は、次の各号に該当する事実が発生したときは、速やかに甲に対して書面により届け出なければならない。

一 本店・本社その他所在地の変更

二 商号または代表者の変更

三 定款の変更

(有益費等の償還請求権の放棄)

第21条 乙は、契約期間が満了したとき、又はこの契約が解除されたときは、本物件に投じた有益費及び必要費等があっても、甲に償還その他一切の請求ができないものとする。

(契約の失効)

第22条 天災地変その他不可抗力により本物件の全部若しくは一部が滅失し、または毀損し、本物件が使用できなくなり、または著しく使用が制限されることにより、本契約を継続することが困難となったときは、本契約は失効するものとする。

2 前項の場合は、甲乙相互に損害賠償の請求はできないものとする。

(返還及び原状回復義務)

第23条 本契約の期間が満了し、若しくは本契約が解除され、またはその他の事由により終了したときは、乙は賃料その他の債務を清算し、契約期日満了日または甲の指定する期日までに乙の費用をもって本物件の乙の所有する諸設備や内装等を撤去清掃し、その責めに帰すべき事由により生じた損害等がある場合は、乙の費用で復旧するなど本物件を原状に回復し、甲に返還しなければならない。

2 原状回復について、乙は、甲の履行確認を受けるものとする。その際、甲は、原状回復に不履行が認められる場合は、乙に対し必要な措置を講ずるよう指示することができるものとする。ただし、甲が原状に回復することを要しないと認めたときはこの限りではない。

3 乙は、本物件の返還に際し、移転料、立退き料等、名目の如何を問わず、甲に対して一切の金品等の請求をすることはできない。

4 乙が第1項及び第2項の義務を履行しないときは、甲は第8条に規定する

保証金または乙の費用負担において、本物件を原状に回復することができる。

- 5 乙の本物件の明渡しが第1項の期限よりも遅延したときは、乙は、甲に対し、その遅延日数に応じ1か月あたり本契約終了時の賃料の3倍に相当する額を甲に対して支払わなければならない。

(損害の賠償)

第24条 乙は、本契約に定める義務を履行しなかったため甲に損害を与えたときは、その損害を賠償しなければならない。

(契約の費用)

第25条 本契約の締結に要する費用は、乙の負担とする。

(暴力団等に対する除外措置)

第26条 本契約締結にあたり乙が提出した市有不動産借用申請書の記載に反し、さいたま市契約事務等からの暴力団等の排除に関する要綱（平成22年5月26日市長決定）第4条第1項第2号または第6号に掲げる者が同要綱第5条各号に掲げる事項のいずれかに該当することが判明した場合には、甲は乙に対して第11条の規定に基づく違約金の請求、第15条第1項第3号の規定に基づく契約の解除を行うことができる。

(裁判管轄)

第27条 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、甲の所在地を管轄する裁判所をもってその管轄裁判所とする。

(疑義の解釈)

第28条 甲及び乙は、本契約書に定めがない事項及び本契約書の条項の解釈について疑義が生じた場合は、民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。

本契約の締結を証するため、本書2通を作成し、甲乙それぞれ記名押印のうえ、各自その1通を保有する。

令和 年 月 日

さいたま市浦和区常盤6丁目4番4号

甲 さいたま市

代表者 さいたま市長 清水 勇 人

住所

乙

氏名

物 件 目 録

「物件調書」を貼付する

貸付料支払明細表

貸付賃料 総額		円
年 度	貸付期間	金 額
令和 8 年度	令和8年4月1日から令和9年3月31日まで	円
令和 9 年度	令和9年4月1日から令和10年3月31日まで	円
令和 1 0 年度	令和10年4月1日から令和11年3月31日まで	円
令和 1 1 年度	令和11年4月1日から令和12年3月31日まで	円
令和 1 2 年度	令和12年4月1日から令和13年3月31日まで	円

貸付物件仕様書

さいたま市を甲、〇〇〇〇を乙とし、当該貸付物件にかかる仕様をここに定める。なお、乙が作成した使用企画書にある事項についても本件仕様の範囲とする。

1 貸付物件の使用にかかる条件

乙は、貸付物件の使用にあたり次に定める事項を遵守すること。

- ①建築基準法（昭和25年法律第201号）上の建築物・特殊建築物・仮設建築物の建築はしない。
- ②改装や模様替えなど簡易な構造の建築する場合は、建築基準法（昭和25年法律第201号）に基づく許可や届出等、速やかに適正な手続きを行う。
- ③使用用途に関係しない設備の設置や工作物の築造はしない。
- ④契約期間満了もしくは契約解除時には、乙の負担で原状回復を行う。
- ⑤貸付物件の使用用途にかかる光熱水費等、建物総合損害共済基金分担金は、乙の負担となり、別途甲からの請求に基づき支払う。
- ⑥貸付物件の1日における通常の使用時間は、プラザウエストの開館時間（9時～21時30分）を超えてはならない。
- ⑦物品や食品を提供する場合は、関係法令等に基づき、事前に関係機関等へ適正な届出をすることや許可を受けるとともに、その写しを甲に提出する。
- ⑧本契約上においては、広場との一体の利用はしない。ただし、乙が独自に広場の使用にかかる所定の手続きを経た場合については、乙の責務において使用できることとする。

2 設備管理等にかかる条件

甲・乙は、貸付物件の設備管理等について次に定める事項を遵守すること。

- ①給湯設備、電気機器、照明、空調など既設付属設備の修繕及び管理は乙の負担とする。また、貸付後に乙が設置等した設備、備品、消耗品等についても同様とする。
- ②貸付物件の建物としての機能を果たす、躯体等（天井、壁、床、窓ガラス、シャッターなど）についての管理等は乙の負担とする。ただし、災害等により大規模な修繕等が発生した場合で、甲が加入する建物損害共済による補償の適用が可能な場合は甲の負担で行う。
- ③乙が設置する貸付物件の使用にかかる設備等は、貸付開始前に甲に対して書面により届け出る。また、乙が設置した設備等の変更については、その際、書面により事前に甲の承認を受ける。
- ④内装等の模様替えについては、使用用途に必要な範囲及び建築基準法（昭和25年

法律第201号) に則り乙の負担で施行することができる。ただし、事前に図面等の書類を提出し、甲の承認を受ける。

- ⑤電話等通信回線の引きこみ等は、甲の承認のうえ乙の負担で行う。また、電話等設置に係る費用や通信料金は乙の負担とする。
- ⑥看板類の表示については、さいたま市屋外広告条例等、関係規定を遵守するとともに近隣環境の景観を損なわない程度の広告、看板等の設置を基本とし、事前に甲と協議のうえ、承認された看板等を設置する。また、前面広場上の看板等の設置は本契約上、認めるものではない。

3 その他

甲・乙は、その他について次に定める事項を遵守すること。

- ①乙はプラザウエストで開催される催しに対して、基本的に協力体制を保持するとともに、何ら業務的な妨害や要求を起こしてはならない。ただし、前面広場の催しにより乙の業務に対して危害や損害が発生した場合は、乙の責務で対処することができる。
- ②貸付物件使用により騒音・異臭等が発生し、一般市民や近隣環境に危害等があると甲が判断した場合は、乙に対して是正対処を指示することができるとともに、それにより損害賠償等が発生した場合は、乙の責務において対処する。
- ③使用用途や業務上にかかる問題やトラブルについて、甲は一切の責務を負わない。
- ④この仕様書及び契約書、物件調書に定める事柄のほかに協議すべき事項が生じた場合は、その都度甲乙協議のうえ定める。