

近鉄御所駅西側複合施設生活維持施設運営事業 定期建物賃貸借予約契約書（案）

御所市（以下「甲」という。）と 株式会社（生活維持施設運営者、以下「乙」という。）は、各々対等な立場における合意に基づいて、「近鉄御所駅西側複合施設生活維持施設運営事業」（以下「本事業」という。）の実施のため、借地借家法（平成3年法律第90号。以下「法」という。）第38条第1項に定める定期建物賃貸借契約（以下「本賃貸借契約」という。）を締結することを予約し、定期建物賃貸借予約契約（以下「本予約契約」という。）を締結する。

（目的物件の概要等）

第1条 甲は、その所有する下記の土地の表示記載の土地（以下「本件土地」という。）に、「近鉄御所駅西側複合施設整備事業」（以下「整備事業」という。）に基づき整備される建物（以下「本件建物」という。）の中の概要下記建物部分の表示記載の建物部分（以下「本件建物部分」という。）を乙に賃貸し、乙はこれを賃借する定期建物賃貸借契約を締結することについての予約契約を締結した。

記

（1）土地の表示

所 在	御所市大字東松本
地 番	17番3、19番2、19番3、21番3、22番2、22番3、23番2、24番、25番、26番、28番4、28番6、28番7、29番3、29番5
地 目	宅 地
地 積	約 6,000 m ² （予定）

（2）建物の表示

所 在	同 上
建物構造	地上4階建（詳細はPFI事業の事業者の提案によります。）
総床面積	約 12,800 m ² （現時点での想定。具体的にはPFI事業の事業者の提案によります。）

（3）建物部分の表示

上記(2)の建物のうち、1階及び2階部分	m ²
----------------------	----------------

（使用目的）

第2条 乙は、本件建物部分をスーパーマーケットの店舗として使用するものとする。
2 乙は、本件建物部分の使用にあたり、本件建物の保守及び防災について十分配慮し、隣接区画及び周辺の住民に損害のみならず、迷惑等を及ぼすことのないよう、善良なる管理者の注意を持って本件建物部分を使用しなければならない。

(賃貸借期間)

第3条 本賃貸借契約の賃貸借期間は、令和12年 月 日(予定)から令和33年3月31日までとし、甲は賃貸借期間の開始日に本件建物部分をいわゆるスケルトンの状態で乙に引き渡す。
2 本賃貸借契約は、法第38条第1項に定める定期建物賃貸借契約とし、契約の更新はないものとする。
3 甲及び乙は、賃貸借期間満了に際し、本件建物部分の賃貸借について、甲乙間で協議の上、再契約(以下「再契約」という。)を締結することができるものとする。再契約の条件は賃貸借期間満了時の経済情勢、金融情勢等を考慮して定めるものとする。
4 甲は、本賃貸借契約の締結に先立ち、本賃貸借契約には更新がなく、賃貸借期間の満了により本賃貸借契約は終了することについて、その旨が記載された書面を乙に対し交付するものとする。
5 乙は、賃貸借期間満了時に、立ち退き料、その他名目の如何を問わず金品の支払を請求できず、また、造作や工作物の買い取り及び有益費用等の償還を請求することはできないものとする。

(内装工事)

第4条 本件建物部分の使用目的に必要な内装工事については、乙が乙の責任と費用負担の下に行うものとする。なお、内装工事にあたって甲側に生じる内装監理費用(工事区分、設計条件、施工スケジュールの調整費用、設計図書、施工計画・内容の確認費用、工事業者の指導費用等)も乙の負担とする。
2 乙は、内装工事の施工にあたって予め設計図書及び施工計画書を提出し、甲の書面による承諾を得るものとする。甲は、本件建物の維持管理に支障があると認めるときは、乙に対し、設計図書及び施工計画の修正を求めることができるものとし、乙はこれに従うものとする。

(賃料)

第5条 本件建物部分の賃料は、月額 円、共益費は月額賃料の10%に相当する 円(いずれも消費税・地方消費税別途)とし、乙は毎月末日までに翌月分の賃料を、甲の指定する銀行口座に振込送金する方法により支払う。なお、振込に要する費用は、乙の負担とする。

- 2 甲及び乙は、前項の月額賃料等について、賃貸対象総床面積が 3,861 m²である場合の令和 6 年 10 月時点の物価水準を前提とする金額であることを確認するとともに、本賃貸借契約締結までの建設費の上昇等の状況を勘案して別紙 1 記載の改定方法により補正することを確認する。
- 3 前 2 項の規定にかかわらず、賃貸借期間の開始日から本件建物部分の供用開始日の前日までの間の月額賃料及び月額共益費は、それぞれ前 2 項記載の金額の 2 分の 1 相当額とする。
- 4 前 3 項の規定にかかわらず、賃貸借期間の開始月及び終了月が 1 月に満たない場合は、月額賃料及び月額共益費に当月の賃貸借日数を乗じた額を当該月の日数で除したものを当該月の賃料及び共益費とし、1 円未満の端数があるときは切り捨てる。また、契約開始月については、乙は本賃貸借契約締結と同時に当該月分を支払わなければならない。

(賃料の改定)

第 6 条 甲及び乙は、賃貸借期間の開始日から 3 年毎に、別紙 1 記載の改定方法に基づき、協議の上、将来に向かって賃料を改定するものとする。

(保証金)

- 第 7 条 乙は、甲に対し、保証金として金 〇〇〇 円（第 5 条第 1 項に定める月額賃料（消費税・地方消費税込額）の 12 か月分相当額）を、本予約契約締結と同時に預託するものとする。なお、保証金には利息を付さない。
- 2 前項の保証金は、本賃貸借契約締結時に、本賃貸借契約上の保証金に充当するものとする。ただし、第 5 条第 2 項に従って月額賃料額が補正された場合、及び本賃貸借契約締結後、賃料額の増額改定があった場合には、補正ないしは改定後の月額賃料（消費税・地方消費税込額）の 12 か月分相当額との差額を追加預託するものとする。
 - 3 本予約契約又は本賃貸借契約が期間満了その他の事由により終了し、かつ乙が本件建物部分の明渡しを完了した場合、明渡しの日から 1 か月以内に（1 か月目の日が金融機関休業日の場合は翌営業日に）、甲は乙に対し、甲の乙に対する未収の債権がある場合はこれを控除した上で、保証金を一括返還するものとする。
 - 4 本賃貸借契約上の乙の賃料未払い、その他本予約契約又は本賃貸借契約に基づく乙の債務がある場合、甲は随時保証金をもってこれらの債務の返済に充当することができる。この場合、乙は直ちに不足額を甲に追加預託しなければならない。
 - 5 乙は、甲の書面による承諾なくして保証金に関する権利を第三者に譲渡し又は債務の担保等に供する等一切の処分をしてはならない。

(諸経費の負担)

第8条 諸経費の負担については、本件建物部分の躯体構造部の維持、修繕費並びに本件建物部分に対する公租公課及び火災保険料は甲の負担とし、その余は乙の負担とする。

(立入り権)

第9条 甲及び甲の指定する者は、本件建物の保全を図るため、予め乙に通知して本件建物部分に立入り調査することができる。ただし、緊急の場合を除き、乙の営業に差し支えない範囲で行うものとする。

(中途解約)

第10条 甲は、別途本予約契約又は本賃貸借契約に定める場合を除き、本予約契約及び本賃貸借契約を解約できないものとする。ただし乙が同意した場合はこの限りではない。

2 前項の定めにかかわらず、地方自治法第238条の5第4項の定めに基づく場合には、第3条に定める賃貸借期間中であっても甲は本賃貸借契約を解約することができるものとする。この場合、甲は乙に対し、乙が被った損失を合理的範囲で補償する。

3 乙は、本賃貸借契約締結までの間、保証金の4分の1相当額を支払うことにより、本予約契約を解約することができる、

4 乙は、第3条に定める本賃貸借契約の賃貸借期間中、6か月前までに甲に書面により予告するか、解約時における6か月分の賃料相当額を甲に対し支払うことにより、本賃貸借契約を解約できるものとする。ただし、乙は甲に対し、解約時期に応じて別途次の各号の違約金を支払わなければならないものとする。

(1) 賃貸借期間の開始日から5年以内に中途解約する場合、保証金全額相当額

(2) 賃貸借期間の開始日から5年経過後、10年以内に中途解約する場合、保証金の2分の1相当額

(3) 賃貸借期間の開始日から10年経過後に中途解約する場合、保証金の4分の1相当額

(乙の禁止事項)

第11条 乙は、本件建物部分の改造、改装、変更等をしてはならない。ただし、第4条に定める場合及び事前に甲の書面による承諾を得た場合はこの限りではない。

2 乙は、本件賃貸借契約上の地位又は本件賃貸借契約に基づく権利義務の一部又は全部を第三者に譲渡し又は債務の担保に供する等一切の処分をしてはならない。

3 乙は、本件建物部分を第三者に転貸してはならない。ただし、予め甲の書面による承諾を得た場合には、本件建物部分の一部を第三者に転貸することができるものとする。

(甲による契約解除)

第 12 条 甲は、乙に次の各号のいずれかに該当する事由が生じた場合、相当期間を定めて催告の上、本予約契約及び本賃貸借契約を解除することができる。

- (1) 乙が賃料を 2 か月分以上滞納したとき。
- (2) 本予約契約又は本賃貸借契約の各条項の一に違反したとき。

2 甲は、乙に次の各号のいずれかに該当する事由が生じた場合、催告なしに本予約契約及び本賃貸借契約を解除することができる。

- (1) 銀行取引停止処分、差押え、仮差押え、滞納処分、競売の申立てを受けたとき。
- (2) 破産手続開始・民事再生手続開始・会社更生手続開始等の申し立てを行い、又は申し立てを受けたとき。
- (3) 解散あるいは私的整理を開始したとき
- (4) 振出、裏書、保証にかかわる手形、小切手が不渡りとなったとき。
- (5) 甲と乙との間で締結された令和 年 月 日付の「近鉄御所駅西側複合施設生活維持施設運営事業 基本協定」が解除されたとき

(乙による契約解除)

第 13 条 乙は、甲が本予約契約又は本賃貸借契約の各条項の一に違反したときは、相当期間を定めて催告の上、本予約契約及び本賃貸借契約を解除することができる。

(不可抗力による契約終了)

第 14 条 次の各号の一に該当する事由が生じた場合、本賃貸借契約は終了するものとする。この場合、各自に生じた損害は各自が負担するものとし、相手方に賠償請求はできないものとする。

- (1) 天災地変、事変、火災その他甲及び乙のいずれの責めに帰すことのできない事由により本件建物の全部又は一部が滅失若しくは毀損して本件建物部分の使用が不可能になったとき
- (2) 法令又は条例の施行若しくは公権力の行使、関係官庁の指導等による本件建物の収用、取り払い、使用禁止等の事由が発生したとき（ただし、第 10 条第 2 項の場合を除く）

(明渡しと原状回復)

第 15 条 乙は、本賃貸借契約が終了した場合、速やかに本件建物部分を、乙が設置した設備・内装造作・什器看板等を自己の責任と費用負担で原状に回復した上で、甲に明渡すものとする。ただし、甲が残置を承認したものについては、乙はその所有権を放棄することによって撤去の義務を逃れることができ、甲は任意に使用・収益・処分できるものとする。

(変更届出の義務)

第 16 条 乙は、その名称、会社合併等の組織の変更、営業種目、代表者、その他重要事項の変更があった場合、速やかに書面をもって甲に通知しなければならない。

(反社会的勢力の排除)

第 17 条 乙が次の各号のいずれかに該当したときは、甲は、何等の催告を要せず本予約契約及び本契約を解除することができる。

- (1) 自ら又は自らの役員（取締役、執行役又は監査役）及び従業員が、暴力団（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）、暴力団員（同法第 2 条第 6 号）、暴力団員でなくなった時から 5 年間を経過しない者、もしくはこれらに準ずる者、又は暴力団もしくは暴力団員と密接な関係を有する者（以下、これらを個別に又は総称して「暴力団員等」という）であると認められるとき
- (2) 自らの行う事業が、暴力団員等の支配を受けていると認められるとき
- (3) 自らの行う事業に関し、暴力団員等の威力を利用し、財産上の不当な利益を図る目的で暴力団員等を利用し、又は、暴力団員等の威力を利用する目的で暴力団員等を業務に従事させていると認められるとき
- (4) 自らが暴力団員等に対して資金を提供し、便宜を供与し、又は不当に優先的に扱うなどの関与をしていると認められるとき
- (5) 本予約契約又は本契約の履行が、暴力団員等の活動を助長し、又は暴力団の運営に資するものであると認められるとき
- (6) 自ら又は第三者をして次に掲げる行為をしたとき
 - ア 甲又は甲の職員等に対する暴力的な要求行為
 - イ 甲又は甲の職員等に対する法的な責任を超えた不当な要求行為
 - ウ 甲又は甲の職員等に対する脅迫的言辞又は暴力的行為
 - エ 虚偽の風説を流布し、又は偽計もしくは威力を用いて、甲の信用を毀損し、又は甲の業務を妨害する行為
 - オ その他、上記アないしエに準ずる行為

2 甲は、前項の規定により本予約契約又は本契約を解除した場合、乙に損害が生じて、これを賠償する責めを負わないものとする。また、乙は、甲に対し、甲が被った損害を賠償するものとする。

(協議事項)

第 18 条 本予約契約又は本賃貸借契約に定めのない事項、及び本予約契約又は本賃貸借契約の各条項の内容に関し疑義を生じた場合は、甲及び乙が誠意を持って協議し、円満なる解決に努めるものとする。

(合意管轄)

第 19 条 本予約契約又は本賃貸借契約に関し万一紛争が生じた場合、奈良地方裁判所葛城支部をもって第一審の専属的合意管轄裁判所とする。

本予約契約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 通を保有する。

以上

令和 年 月 日

(市)

奈良県御所市 1 番地の 3

御所市 山 田 秀 士 印

(生活維持施設運営者)

(住 所)

(事業者名)

(代表者名) 代表取締役

印

別紙 1 賃料等の改定方法

1 賃料の補正・改定

日本銀行「企業向けサービス価格指数」（店舗賃貸）の過去 12 か月平均値を指標値として補正・改定する。

計算例：

本賃貸借契約締結時の補正の場合

$$\begin{aligned} \text{補正月額賃料} &= \text{基本協定締結時の月額賃料} \\ &\quad \times \text{補正時点の直近の指標値} / 2025 \text{ 年 6 月時点の指標値} \end{aligned}$$

賃貸借期間開始後 3 年毎の改定の場合

$$\begin{aligned} \text{改定月額賃料} &= \text{直近の補正・改定後の月額賃料（＝現行賃料）} \\ &\quad \times \text{改定時点の直近の指標値} / \text{直近の補正・改定時点の指標値} \end{aligned}$$

2 共益費の補正・改定

上記 1 項の月額賃料の補正・改定に連動して同率にて補正・改定する。