

本契約書（案）は、基本的な考え方を示すものです。

要求水準、事業提案書等を踏まえ、契約締結に向けた協議により決定します。

定期建物賃貸借契約書(案)

令和〇年〇月〇日

(賃貸人) 〇〇市〇〇町〇丁目〇番〇号  
〇〇〇〇

〇 〇 〇 〇 ⑩

(賃借人) 尼崎市東七松町1丁目23番1号  
尼崎市  
代表者 尼崎市長 松 本 眞 ⑩

(契約の締結)

第1条 賃貸人〇〇（以下「事業者」という。）及び賃借人尼崎市（以下「本市」という。）は、本市と事業者が令和〇年〇月〇日付で締結した「尼崎市公設地方卸売市場再整備事業基本協定書」（以下「基本協定」という。）に基づき、末尾記載の建物（以下「本物件」という。）について借地借家法（以下「法」という。）第38条に定める賃貸借契約（以下「本契約」という。）を以下のとおり締結した。

(使用目的)

第2条 本市は、本物件を目的物件の表示記載⑥のとおり使用するものとし、契約期間中、本物件の主たる用途については他の用途へ変更しないものとする。  
2 本市が前項に定める使用目的を変更しようとするときは、あらかじめ事業者の書面による承諾を得なければならない。

(契約期間)

第3条 契約期間は、引渡し日より令和〇年〇月〇日までとする。  
2 本契約は、前項に規定する期間の満了により終了し、更新がない。  
3 事業者は、第1項に規定する期間の満了の1年前から6ヵ月前までの間（以下「通知期間」という。）に本市に対し、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 事業者は、前項に規定する通知をしなければ、賃貸借の終了を本市に主張することができず、本市は、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、事業者が通知期間の経過後本市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ヵ月を経過した日に賃貸借は終了する。

(賃料)

第4条 本市は、本物件の賃貸借期間の引渡し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、物件表示⑩に記載のとおりとする。なお、本市が事業者を支払う賃料には次の各号の費用を含むものとする。

- (1) 卸売市場施設の施設整備費（計画設計費、用地費、工事費、移転関係費）
- (2) 卸売市場施設の維持管理費
- (3) 卸売市場施設の修繕費（建物躯体等に係る部分を除く。）
- (4) 卸売市場施設に係る共益費（共用部の光熱水費等）
- (5) その他費用（保険料・公租公課・資金調達の支払利息等）
- (6) 卸売市場施設の除却費（事業終了時）

3 本市は、当該年度分の賃料を、毎年4月末日までに、本市が定める方法により、一括して支払うものとする。ただし、令和●年度については、本契約が成立したときに支払うものとする。

4 賃貸借期間に1年未満の端数が生じる場合には、日割り（1年を365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 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、本市及び事業者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5条 本市は、引渡日以後の本物件の使用に伴い生ず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) 卸売市場施設の備品及び消耗品費
- (2) 卸売市場施設の内装等の変更や備品の撤去を行う場合の当該費用
- (3) 前各号の他、本物件の使用に伴い発生する一切の費用、ただし、第10条の規定による本市以外が負担する修繕費用を除く。

（保証金）

第6条 本物件の賃貸借については、保証金の授受は無しとする。

（管理規約等遵守事項）

第7条 本市は、本物件の管理及び使用等にあたっては、本市の合意を得て事業者が定めた管理規約等の管理運営上必要な諸規則に従うものとする。

2 本市は、事業者が本物件の管理上必要な事項を本市に通知した場合、その事項を遵守するものとする。

3 事業者は、本契約後に本物件の管理上必要な事項を定める場合は、あらかじめ本市と協議を行うものとする。

4 本市は、本物件及び事業者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者に通知するものとする。

5 本契約終了後に本物件を賃借しようとする者または本物件を譲り受けようとする者が本物件の確認をするときは、事業者及び物件の確認をする者は、あらかじめ本市の承諾を

得て、本物件内に立ち入ることができるものとする。

(制限される行為)

第8条 市は、事業者の承諾なく、本物件の全部又は一部につき、本契約に基づく権利を他人に譲渡し、又は、転貸（市場内事業者を除く）してはならない。

(内装工事等)

第9条 本市は、本市の所有物を除き、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、修繕、及び模様替え（以下「内装工事等」という。）を行うときは、あらかじめ事業者の承諾を受け、その指示に従うものとする。本市は、事業者の承諾を得るにあたっては、あらかじめ関係図書等を事業者に提出し、施工方法、その他について、事業者の指示に従うものとする。

2 本市が行う内装工事等により、事業者又は第三者に損害を与えたときは、本市はその相手方にその損害を賠償するものとする。

3 本市が内装工事等により新設・付加した設備、造作等により卸売市場施設の維持管理費が増加する恐れがある場合は、本市及び事業者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。

4 事業者の行う各種工事で、本市に影響のあるものの施工にあたっては、事業者は方法、工事期間等について、あらかじめ本市と協議するものとし、本市はこれに協力するものとする。

5 本市は、内装工事等を行った場合、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、本市は当該権利一切を放棄し、事業者に帰属させることができるものとする。

(修繕負担区分)

第10条 事業者が整備した設備の維持保全に関する修繕・更新の費用並びに内装工事等及び物品等に関する修繕（張替・塗装替を含む。）、日常の使用により発生する小修繕、ガラスの破損、管球等消耗品等本市所有備品以外の交換費用等は、賃料に含まれているため、事業者が負担するものとする。

2 本市の責めに帰すべき事由により生じた修繕（以下「修繕等」という。）の費用は、本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、その原因が事業者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 本市は、修繕等の実施に当たっては、自己負担の修繕といえども、あらかじめ事業者に申請し、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、事後に事業者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。

(事業者による契約の解除)

第11条 事業者は、本市が次に掲げる義務に違反した場合において、事業者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) 本市が賃料等の支払いを2ヶ月以上怠ったとき。
  - (2) 本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 本市が次の各号の一つに該当したときは、事業者は催告のうえ本契約を解除することができる。
- (1) 本物件の全部又は一部を事業者の承諾なく、第三者に転貸したとき。
  - (2) 本物件を、事業者の承諾なく、物件表示⑥の使用目的以外に転用または併用したとき。
  - (3) 本市が、事業者に通告なく物件を引き払い、退去したとき。又は、正当な事由なく引き続き2ヶ月以上使用せず、賃貸借の継続をする意思がないと認められたとき。
  - (4) 他の賃借人・近隣住民に対し迷惑となる行為をしたとき。
  - (5) 本物件およびそれに付随する施設等に損害をおよぼしたとき。
  - (6) 本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、もしくは本市の資産・信用または事業に重大な変更を生じ、契約をしがたい事態と事業者が認めたとき。
  - (7) その他公序良俗に反する行為および本契約の各条項に違反したとき。あるいは、本市の違反行為に対して事業者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 前2項により事業者が本契約を解除した場合において、事業者に損害が発生した場合は、事業者が被った損害のうち合理的な範囲を本市は賠償するものとする。  
(本市による契約の解除)

第12条 本市は、事業者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本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者に対し催告したにもかかわらず、事業者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 事業者について、銀行取引の停止処分、国税等滞納処分又は破産その他の法的倒産手続の開始の決定があったときは、本市は、直ちに本契約を解除することができる。
- 3 前2項により本市が本契約を解除した場合は、事業者は賃料の事業期間合計額の100分の1に相当する額を違約金として、本市の指定する期間内に本市に支払うものとする。また、本市に損害が発生した場合は、違約金とは別に本市が被った損害のうち合理的な範囲を事業者は賠償するものとする。

(法令変更及び不可抗力に対する措置)

第13条 本市及び事業者は、法令変更若しくは天災地変等の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は、基本協定書第18条の規定に準じるものとする。

(明渡し・原状回復)

第14条 本契約が第11条により終了したときは、本市は、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) 事業者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。この場合において、当該支払いは、当該金額の決定後一括にて支払うことを原則とするが、本市の支払いに関する予算措置の必要性等に鑑み、契約解除等における支払条件については、本市及び事業者の協議により決定するものとする。

2 本市は、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(賃料に解体工事費及び内装除却費を含んでいるため)。ただし、本契約の終了時に、本物件に本市の故意または過失により、本物件を汚損・破損もしくは滅失等の損害を与えたときは、本市はその費用において修復し、または損害を賠償しなければならない。

3 本市の残置した物品等については、その価値の如何を問わず、所有権を放棄したものとみなし、事業者はこれらを任意に処分できるものとする。ただし、これに係る一切の費用は本市の負担とするものとする。

(有益費の請求権の放棄)

第 15 条 本市は、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、これを事業者に請求しないものとする。

(緊急時の対応)

第 16 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、本市は速やかに必要な措置を講じるとともに、事業者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、本市と事業者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 17 条 本契約の締結に要する費用は、事業者の負担とする。

(準拠法及び専属的合意管轄裁判所)

第 18 条 本契約は日本国の法令に従い解釈され、本契約に係る紛争の専属的合意管轄裁判所は、神戸地方裁判所とする。

(規定外事項)

第 19 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、本市及び事業者は、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。

目的物件の表示

建 物	① 名 称	尼崎市公設地方卸売市場施設
	② 所 在 地	尼崎市潮江4丁目4番1号
	③ 構 造	鉄骨・鉄筋コンクリート造・鉄骨鉄筋コンクリート造
	④貸付部分	地上〇階部分
	⑤ 面 積	〇〇〇㎡（壁芯面積）
⑥使用目的	卸売市場	
⑦引渡日	令和〇年〇月〇日	
⑧契約期間	引渡日より令和〇年〇月〇日まで	
⑨運用開始日	令和〇年〇月〇日	
⑩終了通知期間	令和〇年〇月〇日から令和〇年〇月〇日まで	
⑪賃料	年額 円	
⑫保証金	設定しない	
賃料の支払い	当該年度分を毎年4月末日までに一括払	