

旧大淀西部幼稚園跡地利活用事業
建物定期賃貸借契約書（案）

令和6年10月

大淀町

目次

第1条（賃貸物件等）	1
第2条（賃貸借の期間）	2
第3条（物件の引渡し）	2
第4条（敷金）	2
第5条（延滞金）	2
第6条（充当の順序）	3
第7条（転貸の禁止等）	3
第8条（借入人の義務）	3
第9条（有益費等の請求権の放棄）	3
第10条（本店所在地等の変更の届出）	4
第11条（調査協力義務）	4
第12条（現状変更）	4
第13条（解除）	4
第14条（原状回復）	4
第15条（違約金）	5
第16条（損害賠償等）	5
第17条（契約の費用）	5
第18条（管轄裁判所）	6
第19条（誠実協議）	6
別紙1 「建物定期賃貸借契約についての説明」の様式	8
別紙2 「建物定期賃貸借契約終了についての通知」の様式	8

旧大淀西部幼稚園跡地利活用事業
建物定期賃貸借契約書

大淀町（以下「町」という。）と●●（以下「事業者」という。）は、町及び事業者が令和●年●月●日付で締結した「旧大淀西部幼稚園跡地利活用事業 基本協定書」（以下「基本協定」という。）に基づき、町の所有する建物を事業者が借り受け、事業者において行う本事業のために、本書末尾所定の日付で、以下のとおり、町を賃貸人、事業者を賃借人とする、借地借家法（平成3年法律第90号）（以下「法」という。）第38条に規定する建物定期賃貸借契約書（以下「本契約」という。）を締結する。

なお、本契約で用いる用語は、本契約に別段の定義がなされている場合又は文脈上別意に解すべき場合でない限り、基本協定において使用された用語と同一の意味を有するものとする。

（賃貸物件等）

第1条 町は、事業者に対し、町の所有する下記建物（以下「本件建物」という。）を、第2条に規定する本件建物の賃貸借（以下「本件賃貸借」という。）の期間において事業者に賃貸し、事業者はこれを賃借する。

記

施設名	旧大淀町立大淀西部幼稚園		
所在地	奈良県吉野郡大淀町今木 779-4		
面積	建築面積	441 m ²	延べ面積 441 m ²
	敷地面積	3,990 m ²	
構造及び階数	鉄骨造 地上1階		
竣工年度	昭和59年（1984年） 平成24年（2012年）に増築		

2 本件建物の賃貸借（以下「本件賃貸借」という。）に係る賃料は以下のとおりとし、事業者は、毎年度町の発行する納入通知書により、町の指定する場所・方法において町に支払わなければならない。

区 分	支 払 金 額	支 払 期 限
令和●年●月～令和●年●月分	●円	令和●年●月末日
令和●年●月～令和●年●月分	●円	令和●年●月末日
令和●年●月～令和●年●月分	●円	令和●年●月末日
令和●年●月～令和●年●月分	●円	令和●年●月末日
令和●年●月～令和●年●月分	●円	令和●年●月末日

- 3 前項の規定にかかわらず、本件建物の引渡日から本件建物の供用開始までの期間に係る賃料は無償とする。
- 4 本件賃貸借については、法第32条（借賃減額請求権）の適用はないことを確認する。
- 5 事業者は、本件建物を、事業契約等及び事業提案書に定める使用の目的及び事業計画のとおり用途において使用するものとし、他の目的に使用してはならない。

（賃貸借の期間）

- 第2条 本件賃貸借の期間は、町から事業者に対する本件建物の引渡日（令和●年●月●日）から令和18年3月31日までとする。
- 2 本契約は、町から事業者に対する別紙1の内容に基づく説明のとおり、本件賃貸借の期間の満了をもって終了し、更新はないものとする。
 - 3 町は、本件賃貸借の期間の満了の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に基づく賃貸借が終了する旨につき、別紙2の様式に基づく書面によって通知するものとする。

（物件の引渡し）

- 第3条 町は、本件建物を、本件賃貸借の期間の開始日に、現状のまま事業者を引き渡すものとする。ただし、当該日において事業者が第4条に規定する敷金の納付を遅滞している場合には、敷金の納付が完了したことを町が確認した日に引き渡す。

（敷金）

- 第4条 事業者は、本契約の履行を担保するため、敷金として、第1条第2項に規定する賃料の平均年額（令和7年度分を除く）の6か月分（円未満切捨て）に相当する金●円を、本件賃貸借の期間開始の7日前までに、町の発行する納付書により、その指定する場所・方法において納付しなければならない。
- 2 前項の敷金は無利息とし、賃貸借終了による本件建物の引渡しと同時にこれを事業者へ返還するものとする。ただし、延滞賃料その他の本契約に基づく一切の債務があるときは、町はこれらを控除した上でその残額を返還する。
 - 3 事業者は、賃貸借期間中、敷金をもって賃料に充当することはできないものとする。
 - 4 事業者は、第2項の規定により当該債務の弁済に充てる既納の敷金が当該債務の額に満たないときは、直ちにその不足額を町に支払わなければならない。
 - 5 事業者は、町の書面による事前の承認なくして、敷金返還請求権を第三者に譲渡し、又は担保に供してはならない。

（延滞金）

- 第5条 事業者は、第1条の賃料をその支払期限までに支払わないときは、その翌日から支払日

までの日数に応じ、賃料の金額につき年 14.6 パーセントの割合で計算した延滞金（100 円未満の場合を除く。）を支払わなければならない。この場合において、年当たりの割合は、閏年^{じゆん}の日を含む期間についても 365 日の割合とする。

（充当の順序）

第 6 条 事業者が前条に規定する延滞金を支払うべき場合において、現実に納付のあった金額が敷金、賃料及び延滞金の合計額に満たないときは、延滞金、賃料及び敷金の順序で充当する。

（転貸の禁止等）

第 7 条 事業者は、次に掲げる事項を守らなければならない。ただし、町の書面による事前の承認を受けたときは、この限りでない。

- （1） 本件建物を転貸し、又は本件建物の賃借権を譲渡しないこと。
- （2） 本件建物の維持保全を害する行為をしないこと。
- （3） 本件建物を第 1 条第 5 項に規定する目的以外の用途に使用しないこと。

（賃借人の義務）

第 8 条 事業者は、本件建物を使用するにあたり、善良なる管理者の注意をもって管理する責任及び義務を負う。

- 2 本件建物の引渡し後、本件建物に係る維持管理、修繕、各種保険等の保険料等その他の経費は全て事業者が負担する。
- 3 本件建物を使用して事業者が行う事業に伴う一切の責めは、事業者が負う。
- 4 事業者は、本件建物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 項に規定する風俗営業、同条第 5 項に規定する性風俗関連特殊営業、同条第 11 項に規定する特定遊興飲食店営業その他これらに類する業の用に供してはならない。
- 5 事業者は、本件建物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 号に規定する暴力団の事務所等その活動の拠点となる施設の用に供してはならない。
- 6 町が本件建物の管理上必要な事項を事業者に通知した場合、事業者は、その事項を遵守しなければならない。
- 7 事業者は、本件建物の使用にあたっては、近隣との調和のとれた利用を行うとともに、近隣住民の迷惑とならないよう、十分に配慮しなければならない。

（有益費等の請求権の放棄）

第 9 条 事業者は、本件建物に対して支出した必要費、有益費その他一切の費用につき、町に請求しないものとする。

(本店所在地等の変更の届出)

第 10 条 事業者は、その本店所在地、商号、代表者又は株主に変更があったときは、速やかに町に届け出なければならない。

(調査協力義務)

第 11 条 町は、本件建物について、随時、その使用状況を実地に調査することができる。この場合において、事業者は、合理的な範囲でこれに協力しなければならない。

(現状変更)

第 12 条 事業者は、本件建物内において造作設備の新設・除去・変更等の現状を変更しようとするときは、町の書面による事前の承諾を得て実施しなければならない。

(解除)

第 13 条 町は、事業者について、次の各号のいずれかの事由が生じた場合、事業者に書面で通知することにより、何らの催告を要せずして本契約を解除することができる。なお、この場合において事業者は、各事由が町との間の信頼関係を破壊するものとみなすことにつき異議を述べない。

- (1) 3か月分以上賃料の支払いを怠ったとき。
- (2) 第4条の敷金をその指定期日までに納付しないとき。
- (3) 第7条の規定に違反したとき。
- (4) 第8条第4項又は第5項の規定に違反したとき。
- (5) 本契約以外の事業契約の全部又は一部が解除又は終了したとき（事業者に帰責事由がある場合に限る。）。

2 町は、前項に規定する場合を除くほか、事業者が本契約に定める義務を履行しないときは、相当期間を定めた催告の上、本契約を解除することができる。

3 町は、本件賃貸借の期間満了前であっても、本件建物を公用又は公共用に供するため必要を生じたときは、地方自治法（昭和22年法律第67号）第238条の5第4項（第238条の4第5項において準用する場合を含む。）の規定に基づき、本契約を解除することができる。この場合において、契約の解除に伴う本件建物の原状回復及び本件建物の返還等については、町及び事業者が協議の上定めるものとする。

4 町は、本件賃貸借の期間満了前であっても、本契約以外の事業契約の全部又は一部が解除又は終了したとき（事業者に帰責事由がある場合を除く。）は、何らの催告を要せずして本契約を解除することができる。

(原状回復)

第 14 条 事業者は、第 13 条第 1 項、第 2 項又は第 4 項の規定により本契約を解除された場合においては町の指定する期日までに、本件賃貸借の期間が満了した場合においては当該期間の満了日までに、自己の責任と負担で、本件建物内に存する事業者の所有物及び占有物を収去するなどし、本件建物を原状に復して町に返還しなければならない。

2 事業者は、町に対し、本件賃貸借の期間満了の 1 年前までに、本件建物の返還に必要な事項を書面により報告しなければならない。

(違約金)

第 15 条 事業者は、第 13 条第 1 項又は第 2 項の規定に基づき本契約を解除された場合においては、町に対し、第 1 条第 2 項に規定する賃料の平均年額（令和 7 年度分を除く）に相当する額の違約金を支払わなければならない。

2 前項の違約金は、損害賠償額の予定又はその一部と解釈しない。

(損害賠償等)

第 16 条 町は、事業者（事業者の使用人、訪問者、請負人等を含む。）が本契約に定める義務を履行しないため損害を受けたときは、その損害の賠償を請求することができる。

2 事業者は、第 13 条第 1 項又は第 2 項の規定による本契約の解除又は本件賃貸借の期間の満了により本件建物を返還する場合において、第 14 条第 1 項の規定に違反したときは、返還期日の翌日から本件建物が返還された日までの期間について、遅延違約金として、1 日当たりの賃料相当額に当該日数を乗じて得た額の倍に相当する額を町に支払わなければならない。

3 前項の 1 日当たりの賃料相当額は、第 1 条第 2 項に規定する賃料の平均年額（令和 7 年度分を除く）を 365 で除して得た金額（1 円未満の端数は切り捨てる。）とする。

4 事業者は、地方自治法第 238 条の 5 第 4 項（第 238 条の 4 第 5 項において準用する場合を含む。）の規定に基づき、本契約が解除された場合において、損失が生じたときは、同条第 5 項の規定に基づきその補償を請求することができる。

(契約不適合責任の免責)

第 17 条 本契約締結後、事業者が本件建物につき契約不適合（事業契約等及び事業者提案の内容に適合しないものをいう。）があることを発見しても、町は、これに起因又は関連する責任を一切負わない。

(契約の費用)

第 18 条 次に掲げる費用は、事業者の負担とする。

(1) 本契約の締結に要する費用

(2) その他本契約の履行に関して必要な費用

(管轄裁判所)

第 19 条 町及び事業者は、本契約に関して生じた当事者間の紛争について、奈良地方裁判所を第一審とする専属管轄に服することに合意する。

(誠実協議)

第 20 条 本契約に定めるもののほか、町及び事業者は、関係法令の定めるところに従うものとし、本契約に定めのない事項について必要が生じた場合、又は本契約に関し疑義が生じた場合は、その都度、町及び事業者が誠実に協議して定めるものとする。

(以下余白)

本協定の締結を証するため、本書●通を作成し、各当事者記名押印の上、各自その1通を所持する。

令和●年●月●日

町 奈良県吉野郡大淀町桧垣本 2090 番地
大淀町長 辻本真宏

事業者

所在地
商号
代表者氏名

別紙1 「建物定期賃貸借契約についての説明」の様式

建物定期賃貸借契約についての説明

貸主(町) 奈良県吉野郡大淀町桧垣本 2090 番地
大淀町長 辻本真宏

下記建物について建物定期賃貸借契約を締結するに当たり、借地借家法第38条第3項に基づき、次のとおり説明します。

下記建物に係る建物定期賃貸借契約は、更新がなく、期間の満了により賃貸借は終了しますので、期間の満了の日の翌日を始期とする新たな賃貸借契約(再契約)を締結する場合を除き、期間の満了の日までに、下記建物を明け渡さなければなりません。

記

施設名	旧大淀町立大淀西部幼稚園			
所在地	奈良県吉野郡大淀町今木 779-4			
面積	建築面積	441 m ²	延べ面積	441 m ²
	敷地面積	3,990 m ²		
構造及び階数	鉄骨造 地上1階			
竣工年度	昭和59年(1984年) 平成24年(2012年)に増築			
契約期間	本件建物の引渡日(令和●年●月●日)から令和18年3月31日まで			

上記建物につきまして、借地借家法第38条第3項に基づく説明を受けました。

●年●月●日

借主(事業者)

所在地

商号

代表者氏名

別紙2 「建物定期賃貸借契約終了についての通知」の様式

建物定期賃貸借契約終了についての通知

借主（事業者）

所在地
商号
代表者氏名

貸主（町） 奈良県吉野郡大淀町桧垣本 2090 番地
大淀町長

町が貴社に賃貸している下記建物については、令和 18 年 3 月 31 日に期間の満了により賃貸借が終了します。

記

施設名	旧大淀町立大淀西部幼稚園			
所在地	奈良県吉野郡大淀町今木 779-4			
面積	建築面積	441 m ²	延べ面積	441 m ²
	敷地面積	3,990 m ²		
構造及び階数	鉄骨造 地上 1 階			
竣工年度	昭和 59 年（1984 年） 平成 24 年（2012 年）に増築			
契約期間	本件建物の引渡日（令和●年●月●日）から令和 18 年 3 月 31 日まで			