

プロミティふちのベビル賃貸借契約書 (案)

賃貸人神奈川県公営企業管理者 企業庁長 高澤 幸夫 (以下「甲」という。) と借人〇〇 (以下「乙」という。) とは、甲が所有する賃貸借の目的物について、次のとおり定期建物賃貸借契約を締結する。

(貸付目的・内容)

- 第1条 乙は、自主的な判断に基づき、プロミティふちのベビルの効率的な運営に努めるものとする。
- 2 乙は、建物 (事務室、会議室、ホール、倉庫、スポーツ施設に限る。) 及びその付帯設備並びに駐車場等について、乙が使用又は、第三者に対する賃貸を目的に使用するものとする。
- 3 契約の内容は、「プロミティふちのベビルの貸付け仕様書」 (以下「仕様書」という。) のとおり。

(貸付物件)

第2条 甲及び乙は、甲が所有する次の建物等 (以下「本物件」という。) について、借地借家法第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。

- (1) 所在地 神奈川県相模原市中央区鹿沼台1丁目9番15号
- (2) 土地 面積 3,475.84平方メートル
- (3) 建物 構造 鉄骨及び鉄骨鉄筋コンクリート造
規模 地下1階地上7階塔屋つき
延床面積 10,594.76平方メートル
建築面積 1,870.68平方メートル
- (4) 設備等 「プロミティふちのベビル設備等一覧表」 のとおり

(賃貸借期間)

- 第3条 賃貸借の期間は、令和7年4月1日から令和8年3月31日までの1年間とする。
- 2 本契約は、前項に定める期間の満了により終了し、更新がない。
- 3 甲は、第1項に規定する期間の満了の1年前から6ヶ月前までの間 (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貸借することができる。但し、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ヶ月を経過した日に賃貸借は終了する。

(貸付料)

第4条 本物件の貸付料は、年額〇〇〇円（うち消費税及び地方消費税抜き貸付料〇〇〇円、消費税及び地方消費税相当額〇〇〇円）とする。

2 乙は、前項に規定する貸付料について、甲が発行する納入通知書により、令和8年3月31日までに上記のとおり支払うものとする。但し、低層棟（旧スポーツ棟）の入居などの賃料収入の大幅な増額要因となる事情変更、その他の経済事情の変動又は近傍同種の建物の賃借に比較して貸付料が不相当となったときは、甲は、借地借家法第32条に基づき貸付料の算定を見直す協議を乙に対し求めることができ、乙はその協議に応じなければならない。

(違約金)

第5条 乙は、前条第2項による納付期限までに納付しないときは、納付期限の翌日から納付した日までの日数に応じ、前条第1項の金額につき年2.5パーセントを乗じて計算した金額の違約金を甲に支払わなければならない。

(契約保証金)

第6条 契約保証金は免除する。

(維持管理費、修繕費及び資本的支出の負担)

第7条 乙は、次の費用を負担するものとする。

- (1) 電気料金、ガス料金、上下水道料金、保安警備施設運転費、清掃費、ゴミ処分費
- (2) 昇降機、消防用設備、中央監視装置、空調設備、電気設備、入室管理設備などの保守、建物の外壁清掃、植栽の管理に要する費用
- (3) 設備の検査及び点検費用
- (4) 建物等の修繕に要する費用。
但し、費用の範囲は「別表」のとおりとする。
- (5) その他維持管理に要する費用

2 本物件の価値を高め、又はその耐久性を増すこととなる「修理、改良等」の費用（資本的支出）は甲が負担するものとし、費用の範囲は「別表」のとおりとする。
なお、修理、改良等は、施設、設備の状況に応じて行なうものとする。

(譲渡及び転貸の禁止)

第8条 乙は、甲の承諾がなければ、この契約により生ずる権利を譲渡し、又は本物件を第1条の使用目的以外に転貸してはならない。

(転貸の条件等)

第9条 乙は、甲が令和7年4月1日付けで一般財団法人かながわ水・エネルギーサービスから承継した転貸人の地位を引き継ぐものとし、本物件を借り受けて使用する者（以下「転借人」という。）との間で締結された賃貸借契約の名義変更を速やかに行なわなければならない。

2 乙は、転借人との間で賃貸借契約（以下「転貸借契約」という。）を締結するに際し、当該契約が転貸借契約であることを転借人に開示するとともに、本条第4項並びに第16条に規定する内容を契約条項とする。

3 甲は、前項に従い乙が本物件を転貸することを承諾する。但し、乙は、暴力団、暴力団関係企業、総会屋若しくはこれらに準ずる者又はその構成員（以下総称して「反社会的勢力」という。）に本物件を転貸してはならない。

4 乙は、前項に定める条件のほか、次の各号に定める内容を転貸条件としなければならない。

(1) 乙及び転借人は、それぞれ相手方に対し、次のアからエまでに定める事項を確約すること。

ア 自らが反社会的勢力でないこと。

イ 自らの役員（業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者をいう。以下同じ。）が反社会的勢力ではないこと。

ウ 反社会的勢力に自己の名義を利用させ、この契約を締結するものでないこと。

エ 自ら又は第三者を利用して、次の行為をしないこと。

(ア) 相手方に対する脅迫的な言動又は暴力を用いる行為

(イ) 偽計又は威力を用いて相手方の業務を妨害し、又は信用を毀損する行為

(2) 転借人は、乙の承諾の有無にかかわらず、本物件の全部又は一部につき、反社会的勢力に転借権を譲渡し、又は再転貸してはならないとすること。

(3) 転借人は、本物件の使用にあたり、次のアからウまでに掲げる行為を行ってはならないとすること。

ア 本物件を反社会的勢力の事務所その他の活動の拠点に供すること。

イ 本物件又は本物件の周辺において、著しく粗野若しくは乱暴な言動を行い、又は威勢を示すことにより、付近の住民又は通行人に不安を覚えさせること。

ウ 本物件に反社会的勢力を居住させ、又は反復継続して反社会的勢力を出入りさせること。

(4) 乙又は転借人の一方について、次のいずれかに該当した場合には、その相手方は、何らの催告も要せずして、転貸借契約を解除することができることとする。

ア 第1号の確約に反する事実が判明した場合

イ 契約締結後に自ら又は役員が反社会的勢力に該当した場合

(5) 乙は、転借人が第2号に規定する義務に違反した場合又は第3号アからウまでに掲げる行為を行った場合には、何らの催告も要せずして、転貸借契約を解除することができることとする。

(使用上の制限)

第10条 乙は、本物件を善良な管理者の注意をもって維持管理しなければならない。

2 乙は、甲の承諾がなければ本物件の原状を変更し、建物を改築し、若しくは増築し、又は建物その他の施設を新築してはならない。

3 乙は、前項の承諾を受けようとするときは、事前に文書をもって甲に協議し、同意を受けなければならない。

(本業務の引継ぎ)

第11条 第3条に定める賃貸借の期間(以下「契約期間」という。)の終了とともに、甲が乙以外の第三者(以下「丙」という。)に本物件の全部または一部の譲渡または貸付を行う場合、乙は次の事項を遵守しなければならない。

(1) 乙は、本物件の運営に支障が生じないように、契約期間中に丙との間での引継ぎ期間を設け、その期間中に業務の円滑な引継ぎを行わなければならない。

(2) 契約期間中を通じて、法令等で規定される定期検査報告書、施設の保守、修繕等の履歴を記録した書類、転借人情報及び契約書等、運営に必要な書類やデータの整理を行い、丙に適切に引き継ぐものとする。

(3) 乙は、引継ぎ期間中に、引継ぎに関する問題が発生した場合は、速やかに解決に向けた協議を丙と行うものとする。

(4) 乙は、契約期間終了後すみやかに、転借人から差し入れられた敷金のうち、転貸借契約から生じる乙に対する債務を控除した残額を甲の指示のもと丙に移管するものとする。

(5) 引継ぎにかかる費用は、甲は負担しないものとする。

(実地調査等)

第12条 甲は、必要があると認めたときは、随時に、乙に対し関係書類その他本物件について実地に調査し、又は参考となるべき報告、若しくは資料の提出を、乙に求めることができる。

2 乙は、前項の調査等に協力しなければならない。

(契約の解除)

第13条 甲は、次の各号のいずれかに該当する事態が生じたときは、この契約を解除することができる。

(1) 甲が本物件を公用、又は公共用に供するため必要が生じたとき。

(2) 乙が本物件を第1条の使用目的以外に使用したとき。

(3) 貸付料を遅滞したとき。

(4) 乙が第8条、第9条第4項又は第10条の規定に違反したとき。

(5) その他乙がこの契約上の義務を履行しないとき。

2 甲は、前項の規定以外の事由により、この契約を一方的に解除することはできないものとする。

(契約の終了)

第 14 条 本契約は、本物件の全部が滅失その他の事由により使用できなくなった場合には、これによって終了する。

(原状回復)

第 15 条 乙は、契約期間が満了した場合にあってはその満了の日に、この契約が解除された場合にあっては甲の指定する期日までに、乙の費用で本物件を原状に復し、甲に返還しなければならない。

但し、甲の承諾を得て本物件に付加した造作その他甲が承諾した物件及び現に転借人が使用している部分については、この限りでない。

2 甲は、乙が前項の義務を履行しないときは、本物件を原状に復し、乙からその費用を徴収することができる。

(地位の承継)

第 16 条 本契約が終了した場合（第 14 条の規定に基づき本契約が終了した場合を除く。）には、甲は、転貸借契約における乙の転貸人の地位を当然に承継する。

2 前項の規定は、転借人について第 9 条第 4 項第 1 号の確約に反する事実が判明した場合又は転借人が同項第 2 号に規定する義務に違反した場合若しくは同項第 3 号アからウまでに掲げる行為を行った場合の当該転借人に係る転貸借契約については、適用しない。

3 第 1 項の規定に基づき、甲が転貸借契約における乙の転貸人の地位を承継する場合、乙は、転借人から交付されている敷金、賃貸借契約書、その他地位の承継に際し必要な書類を甲に引き渡さなければならない。

(法令の遵守)

第 17 条 乙は、本契約に基づく業務を遂行するに当たっては、仕様書に記載のとおり、関連する法令を遵守するものとする。

(守秘義務)

第 18 条 甲及び乙は、本契約を履行するに当たり知り得た事実を、相手方の承諾、又は正当な事由なく他に漏えいしてはならない。

(信義則)

第 19 条 甲及び乙は、信義を重んじ、誠実にこの契約を履行しなければならない。

(疑義等の協議による決定)

第 20 条 この契約に定めのない事項及びこの契約に関し疑義が生じたときは、甲、乙協議して決定するものとする。

この契約の締結を証するため、本契約書を 2 通作成し、甲、乙両者記名押印のうえ、各々 1 通を保有するものとする。

令和 年 月 日

甲 神奈川県横浜市中区日本大通 1
神奈川県公営企業管理者
企業庁長 高澤 幸夫

乙 . . . 県 . . . 市 丁目・番・号
.
代表者 ○ ○ ○ ○

「修繕に要する費用」と「改良等の費用」の範囲

「修繕に要する費用」と「改良等の費用」の範囲は、次のとおりとする。

1 修繕に要する費用

(1) 修繕費（法人税基本通達 7-8-2）

固定資産の修理、改良等のために支出した金額のうち当該固定資産の通常の維持管理のため、又はき損した固定資産につきその原状を回復するため要したと認められる部分の金額

(2) 資本的支出の修理、改良等であっても修繕費とするもの（法人税基本通達 7-8-3）

ア 修理、改良等のために要した費用の額が 20 万円に満たない場合

イ 修理、改良等が概ね 3 年以内の期間を周期に行なわれることが実績その他の事情から明らかである場合

(3) 資本的支出か修繕費か明らかでない場合に修繕費と判定するもの（法人税基本通達 7-8-4）

ア 金額が 60 万円に満たない場合

イ 前期末の取得価額のおおむね 10%相当額以下である場合

2 改良等の費用

(1) 資本的支出（法人税基本通達 7-8-1）

固定資産の修理、改良等のために支出した金額のうち当該固定資産の価値を高め、又はその耐久性を増すこととなると認められる部分に対応する金額