

茅ヶ崎ゴルフ場利活用事業 事業者募集

定期建物賃貸借契約書（案）

神奈川県

定期建物賃貸借契約書

神奈川県（以下「甲」という。）と●●●（以下「乙」という。）は、借地借家法（以下「法」という。）第38条に定める契約期間満了により契約が終了して更新されない定期賃貸借契約（以下「本契約」という。）を、以下のとおり締結する。

（目的物件）

第1条 甲は、その所有する別表1の建物（以下「目的物件」という。）を乙に賃貸し、乙は、この建物を賃借する。

（指定用途）

第2条 乙は、目的物件を原則としてゴルフ場の運営及びそれに附帯関連する事業（以下「本事業」という。）のために使用するものとする。

- 2 乙は、前項に規定する使用のため、第3条に定める契約期間中に別途、甲と土地賃貸借契約を締結しなければならない。
- 3 乙又は乙から転貸を受けた者は、本事業以外の用途として使用する場合は、事前に甲の承諾を得なければならない。

（契約期間）

第3条 契約期間は、令和3年4月1日から令和8年3月31日までの5年間とする。

- 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 甲は、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、目的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ヵ月を経過した日に賃貸借は終了する。

（貸付料）

第4条 貸付料は、月額●●● [※カッコ内は契約時削除：“●●●”は、様式9の建物の借受賃料（年額）を12か月で除し、小数点以下を切り上げた額に、様式9の土地の㎡単価に別表1の各建物の建築面積の合計を乗じ、小数点以下を切り上げた額を、加えた額] 円（うち、消費税●●●円）とする。

- 2 乙は、毎月分の貸付料を甲が別に発行する納入通知書により、当該月の翌月の末までに神奈川県公金取扱店において納付しなければならない。

（契約不適合等）

第5条 乙は、この契約を締結した後、目的物件に数量の不足その他本契約の内容に適合しないものがあることを発見しても、目的物件の修補、代替物の引渡し若しくは不足分の引渡しによる履行の追完、貸付料の減免又は損害賠償の請求をすることができないものとする。

（譲渡の禁止及び転貸の承諾）

第6条 乙は、この契約により生ずる賃借権を譲渡してはならない。

- 2 乙は、目的物件を転貸することができるものとする。
- 3 乙は、前項の規定により転貸するときは、事前に甲の承諾を得なければならない。

（使用上の制限）

第7条 乙は、目的物件が県有財産であることを常に考慮し、善良なる管理者の注意をもって維持保全しなければならない。

2 乙は、目的物件について、現状変更又は設備更新等をするときは甲の承諾を得なければならない。

3 甲は、必要があると認めるときは、携帯電話基地局及び雷探知機の設置会社又はその委託会社等をして随時に第1条に定める目的物件について、保守点検のため、立ち入らせることができる。

(変更等承諾手続)

第8条 乙は、この契約の定めるところにより甲の承諾を必要とする行為をしようとするときは、事前にその理由その他参考となるべき事項を詳細に記載した書面により、甲に申請し、甲の承諾を得なければならない。

2 前項に規定する甲の承諾は、書面によるものとする。

(第三者に損害を及ぼした場合の措置)

第9条 乙は、目的物件の設置又は保存に瑕疵があることによつて第三者に損害を生じたときは、乙は、被害者に対してその損害を賠償する責任を負う。ただし、乙が損害の発生を防止するのに必要な注意をしたときは、甲がその損害を賠償する。

(滅失又は毀損の通知義務)

第10条 乙は、目的物件の全部又は一部が滅失し若しくは毀損した場合は、直ちに甲にその状況を通知しなければならない。

(使用上の損傷等)

第11条 乙は、その責めに帰する理由により、目的物件を滅失し、又は毀損した場合においては、乙の負担において目的物件を原状に回復しなければならない。

(住所等の変更の届出)

第12条 乙は、所在地、代表者に変更があったとき並びに株主構成に大幅な変動が生じたときは、速やかにそれを証する文書を添付して書面により甲に届け出るものとする。

(実施調査等)

第13条 甲は、必要があると認めるときは、その職員をして随時に乙に対し質問させ、関係書類その他目的物件について実地に調査させ、又は参考となるべき報告若しくは資料の提出を求めることができる。

2 乙は、前項の調査を拒み若しくは妨げ、又は報告若しくは資料の提出を怠ってはならない。

3 甲は、第1項の調査、報告又は資料の提出を求める場合は、乙の営業に与える影響が必要最小限となるよう、調査の時間及び態様等に配慮しなければならない。

(契約の中途終了)

第14条 甲は、次の各号のいずれかに該当する事態が生じた場合には、何らの催告を要しないで直ちにこの契約を解除することができる。

(1) 理由の如何を問わず、令和3年 月 日付けで甲と乙が締結した「土地賃貸借契約書」が終了したとき。

(2) 乙が、目的物件を第2条第1項に規定する用途に使用しないとき又はその用途に使用することをやめたとき。

(3) 乙が、第4条第1項に規定する貸付料の納付を履行しないとき。

- (4) 乙が、第6条又は第7条の規定に違反したとき。
- 2 甲乙は、次の各号のいずれかに該当する事態が生じた場合には、この契約を解約することができる。
- (1) 天変地異その他やむを得ない理由により、本事業の実施が不可能となったとき。
- (2) 甲乙の責めに帰すべき事由なくこの契約の債務が全部履行不能になったとき。
- 3 第1項による解除により乙が損失をこうむることがあっても、甲は乙の損失を補償しないものとする。
- 4 第2項による解約により甲又は乙が損失をこうむることがあっても、甲又は乙は、相手方の損失を補償しないものとする。

(暴力団等排除に係る解除)

- 第15条 甲は、警察本部からの通知に基づき、乙が次の各号のいずれかに該当するときは、この契約を解除することができる。この場合において、解除により乙に損害が生じても、甲はその損害の賠償の責めを負わないものとする。
- (1) 乙が、神奈川県暴力団排除条例（平成22年神奈川県条例第75号。以下、本条及び次条において、「条例」という。）第2条第5号に定める暴力団経営支配法人等と認められたとき。
- (2) 乙が、条例第23条第1項に違反したと認められたとき。
- (3) 乙が、条例第23条第2項に違反したと認められたとき。
- (4) 乙及び役員等（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い、相談役、顧問その他いかなる名称を有する者であるかを問わず、法人に対し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と同等以上の支配力を有する者と認められる者を含む。）又は支店若しくは営業所（常時業務の契約を締結する事務所をいう。）の代表者をいう。）が、条例第2条第4号に定める暴力団員等と密接な関係を有していると認められたとき。
- 2 前項の規定により、甲が契約を解除した場合においては、乙は、第4条第1項で定める貸付料の合計額の10分の1に相当する金額を違約金として甲の指定する期間内に支払わなければならない。

(暴力団等からの不当介入の排除)

- 第16条 乙は、契約の履行に当たって、条例第2条に規定する暴力団又は暴力団員等から不当介入を受けた場合は、遅滞なく甲に報告するとともに所轄の警察署に通報し、捜査上の必要な協力をしなければならない。
- 2 乙は、不当介入を受けたことにより、賃貸借期間開始時に遅れが生じる恐れがある場合は、甲と賃貸借期間開始時に関する協議を行わなければならない。
- 3 乙は、暴力団又は暴力団員等からの不当介入による被害を受けた場合は、その旨を直ちに甲に報告するとともに、被害届を速やかに所轄の警察署に提出しなければならない。
- 4 乙は、不当介入による被害により賃貸借期間開始時に遅れが生じる恐れがある場合は、甲と賃貸借期間開始時に関する協議を行わなければならない。

(原状回復義務)

- 第17条 乙は、第3条第1項に規定する契約期間が満了したとき、第14条の規定により契約が終了したとき又は第15条の規定により契約が解除されたときは、甲が指定する原状回復に必要な期日までに、乙の費用で目的物件を甲に返還しなければならない。
- 2 乙は、前項の返還をするときは、乙の費用で目的物件をこの契約時の原状に戻さなければならない。ただし、通常の使用及び収益によって生じた目的物件の損耗並びに目的物件の経年劣化に該当する場合、乙が第7条第2項による承諾を受けた場合、天変地異その他やむを得ない

理由により目的物件が全壊等した場合又は甲が原状に復す必要がないと認めた場合にはこの限りでない。

- 3 甲は、乙が前項の義務を履行しないときは目的物件を原状に復し、乙からその費用を徴収することができる。
- 4 乙は、この契約の期間が満了した日又はこの契約の解約された日の翌日から、乙又は甲が目的物件を原状に復し甲に返還した日までの日数に応じ、第4条第1項に規定する貸付料に相当する額を甲に納付しなければならない。

(違約金)

- 第18条 乙は、第4条第1項に規定する貸付料、前条第3項に規定する費用又は前条第4項に規定する貸付料に相当する額（以下「貸付料等」という。）について、甲が定め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貸付料等の全額につき年2.6パーセントを乗じて計算した額の違約金を甲に支払わなければならない。
- 2 前項に規定する違約金は、第22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。

(貸付料等の精算)

- 第19条 甲は、第14条第1項又は第15条によりこの契約を解除した場合は、すでに納付された貸付料があってもこれを還付しない。ただし、甲の責めに帰すべき事由によって契約が解除された場合は除く。
- 2 甲は、第14条第2項によりこの契約が解約となった場合、すでに納付された貸付料があるときは、未経過期間に係る貸付料を日割り計算し、還付するものとする。ただし、第17条第3項に規定する費用、同条第4項に規定する貸付料に相当する額又は前条に規定する違約金その他甲が乙から徴収すべき費用等があるときは、これらの額を当該未経過期間に係る貸付料から控除した額を還付するものとする。

(修繕義務等)

- 第20条 目的物件の修繕や維持管理等に要する費用の分担は、別表2により行うものとする。
- 2 第2条第3項の規定に基づき甲から承諾を受けた本事業以外の用途としての使用に必要な費用は、乙又は乙から転貸を受けた者の自らの負担においてこれを行うものとする。

(必要費等の請求権の放棄)

- 第21条 乙は、第3条第1項に規定する契約期間が満了したとき、第14条の規定により契約が終了した場合又は第15条の規定により契約が解除された場合において、目的物件に投じた修繕費等の必要費、改良費等の有益費その他目的物件の使用に伴い要する費用の支出があっても、これを甲に請求しないものとする。
- 2 乙は、第3条第1項に規定する契約期間が満了したとき、第14条の規定により契約が終了した場合又は第15条の規定により契約が解除された場合において、一切の造作買取請求権を甲に対して行使しないものとする。

(損害賠償)

- 第22条 甲及び乙は、この契約上の義務を履行しないため相手方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。

(第三者への継承)

- 第23条 甲は、当該目的物件の所有権を第三者へ譲渡した場合には、この契約を当該第三者へ

継承するものとする。

(契約の費用)

第 22 条 この契約の締結に要する費用は、乙の負担とする。

(信義則)

第 23 条 甲乙両者は、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。

(疑義等の決定)

第 24 条 この契約について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、甲乙協議して定めるものとする。

(管轄裁判所)

第 25 条 この契約について、訴訟等が生じたときは、甲の所在地を管轄する横浜地方裁判所を第一審の裁判所とする。

この契約の成立を証するため、この契約書 2 通を作成し、甲乙それぞれ記名押印のうえ、各自その 1 通を保有するものとする。

令和 2 年 月 日

甲 横浜市中区日本大通 1

神奈川県知事 黒 岩 祐 治

乙 ●●●

●●●

別表 1

建 物	所在	茅ヶ崎市菱沼海岸 6815 番地 7		家屋番号	6815 番 7 の 2
	種類	店舗・事務所	構造	鉄筋コンクリート造アルミニウム板葺 2 階建	
	床面積	1,517.1 m ²	建築面積	1,020.07 m ²	
建 物	所在	茅ヶ崎市菱沼海岸 6815 番地 7		家屋番号	6815 番 7
	種類	休憩室・倉庫	構造	木造スレート葺 2 階建	
	床面積	295.01 m ²	建築面積	166.12 m ²	
建 物	所在	茅ヶ崎市菱沼海岸 6991 番地 18		家屋番号	6991 番 18 の 2
	種類	事務所	構造	木造スレート葺平家建	
	床面積	92.74 m ²	建築面積	92.74 m ²	
建 物	所在	茅ヶ崎市菱沼海岸 6991 番地 18		家屋番号	6991 番 18
	種類	倉庫	構造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建	
	床面積	202.02 m ²	建築面積	202.02 m ²	

別表 2

物件等		甲	乙	甲乙 協議
ゴルフ場の運営上、通常必要な維持管理業務			○	
クラブハウス、 キャディー棟、 コース管理棟、 コース管理棟（機 械庫）の修繕	建物（主要構造物：屋根、外装、階段等）	○		
	建具（外装建具：自動ドア・シャッター）	○		
	構築物（チャンバー）	○		
	消防設備	○		
	電気設備（キュービクル）	○		
	電気設備（照明設備）	○		
	ガス設備（供給管）	○		
	空調設備（エアコン、換気扇）	○		
	浄化槽	○		
	貯水タンク	○		
	受水槽	○		
	給排水設備（給排水管、トイレ、シャワー）	○		
給湯設備（ボイラー、供給管）	○			
清掃	建物、設備（受水槽、浄化槽含む）		○	
建物及び敷地の保安、点検			○	
第三者への損害を予防する措置（施設・設備破損又はその恐れを 発見した場合の連絡等）			○	
台風等自然災害に係る工作物等の多額の修繕費		○		
その他				○