

県営与野高層団地内児童福祉施設等導入事業
定期建物賃貸借契約（案）

令和 7 年 6 月 1 3 日

埼玉県

定期建物賃貸借契約書（案）

賃貸人埼玉県（以下「甲」という。）及び賃借人代表企業〔代表企業名〕、構成員〔構成員名〕及び構成員〔構成員名〕（以下「乙」という。）は、県営与野高層団地内児童福祉施設等導入事業において提案された事業内容（以下「提案事業」という。）を実施するにあたり、次の条項により定期建物賃貸借契約（以下「本契約」という。）を締結し、信義に従って誠実にこれを履行するものとする。

（定義）

第1条 本契約において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- （1）「公募資料」とは、本事業に関連して、令和●年●月●日に甲が公表した県営与野高層団地内児童福祉施設等導入事業に関する募集要項及び様式集をいう。
- （2）「回答書」とは、令和●年●月●日に甲が公表した県営与野高層団地内児童福祉施設等導入事業に基づく質問に対する回答をいう。
- （3）「事業者提案」とは、公募資料の規定に従い、乙が甲に対して提出した本事業に関する提案の一切をいう。
- （4）「本物件」とは、別紙1の物件表示に示す建物において、公募資料及び事業者提案により乙が提案事業を運営し、維持管理を行う施設をいう。

（賃貸借物件）

第2条 甲は、本物件を乙に賃貸する。

- 2 甲は、第6条に定める賃貸借期間の初日に、本物件を現状有姿にて乙に引渡したものであるものとする。

（契約の形態）

第3条 本契約は、本物件について借地借家法（平成3年法律第90号）第38条の規定に基づく定期建物賃貸借権設定を目的とした賃貸借契約とする。

- 2 本物件については、借地借家法第38条の規定に基づくものであるから、同法第26条、第28条及び第29条第1項並びに民法第604条の規定は適用されないもので、契約更新に係る権利は一切発生せず、第6条の期間満了時において本契約の更新（更新の請求及び建物の使用の継続によるものを含む）は行われず、賃貸借期間の延長も行われないものとする。

(指定用途等)

第4条 乙は、本物件を公募資料に定める貸付条件に基づき、提案事業にのみ使用し、他の用途に使用してはならない。ただし、あらかじめ乙が甲の書面による承認を得た場合は、この限りではない。

(禁止用途)

第5条 乙は、本物件に建築物を新設してはならない。

2 乙は、本物件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項に定める風俗営業、同条第5項に定める性風俗関連特殊営業その他これらに類する業及びこれらの業の利便を図るための用に供してはならない。

3 乙は、本物件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号に定める暴力団又はその他の反社会的団体、及びそれらの構成員がその活動のために利用するなど、公序良俗に反する用に供してはならない。

4 乙は、本物件を政治的用途・宗教的用途に供してはならない。

5 乙は、本物件を地域住民等の生活を著しく脅かすような活動の用に供してはならない。

6 乙は、本物件を悪臭・騒音・粉塵・振動・土壌汚染など近隣環境を損なうと予想される用途に供してはならない。

(賃貸借期間)

第6条 賃貸借期間は、令和●年●月●日から令和●年●月●日までの5年間とする。

2 前項に規定する賃貸借期間には、原状回復に要する期間を含む。

3 本契約は、第1項に定める期間の満了により終了し、更新がない。

4 甲は、第1項に規定する期間の満了の1年前から6か月前までの間（以下「通知期間」という。）に、乙に対し期間の満了により本契約が終了する旨について書面をもって通知するものとする。

5 甲は、前項の通知をしなければ、乙に対し本契約の終了を主張することができず、乙は第1項に定める期間の満了後においても、引き続き本物件を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本契約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か月を経過した日に本契約は終了する。

(賃料)

第7条 乙は本物件の賃料として、月額金 000000 円を甲に支払わなければならない。

なお、賃貸借期間の初日が月の初日でないとき又は賃貸借期間の満了日が月の末日で

ないときの当該月の賃料は、実日数による日割計算とする。

- 2 甲及び乙は、関係法令の改正並びに経済情勢の変動があったとき、又は、賃料が近傍類似の物件の賃料に比較して不相当となったとき等、必要があると認めるときは、甲乙協議の上、賃料の改定をすることができる。
- 3 賃料の日割計算により生じた1円未満の端数は切り捨てる。

(支払方法)

第8条 乙は、賃料を毎月末日までに別途甲の発行する納入通知書により、甲に支払わなければならない。なお、納入に当たって、納付手数料が発生する場合は、乙の負担とする。

- 2 納入期限が金融機関の休業日に当たる場合は、金融機関の翌営業日を納入期限とする。

(延滞損害金)

第9条 乙は、前条の納入期限までに賃料を支払わないときは、遅延日数に応じ、支払賃貸借料の額に年2.5%の割合を乗じて計算した金額を年延滞損害金として甲の発行する納入通知書により甲に支払わなければならない。ただし、第7条第2項に基づき賃料が改定された場合は、改定以降の期間については改定後の賃料を適用し、その後改定があった場合も同様とする。

- 2 遅延損害金の計算により生じた1円未満の端数は切り捨てる。

(充当の順序)

第10条 甲は、乙が賃料及び延滞損害金を納付すべき場合において、納付された金額が賃料及び延滞損害金の合計額に満たないときは、まず延滞損害金から充当する。

(敷金)

第11条 乙は、本契約締結と同時に、敷金として賃料の3か月分に相当する金額を別途甲が発行する納入通知書により甲に支払わなければならない。なお、敷金の納入に当たって、納付手数料が発生する場合は、乙の負担とする。

- 2 甲は、前項に定める敷金をもって賃料、延滞損害金、違約金のほか本契約に基づき生じた乙の甲に対する一切の債務に充当することができ、その順序は甲が指定する。この場合、敷金を充当してもなお不足が生じたときは、乙は、甲の請求により直ちにその不足額を甲に支払わなければならない。
- 3 前項による充当の結果、敷金に不足が生じたときは、乙は甲の請求により直ちにその不足額を補充しなければならない。
- 4 甲は、本契約が終了した場合において、乙が本契約に定める義務を全て履行し、甲

に損害がないときは、乙の請求により第1項に定める敷金を乙に返還する。

5 乙は、甲の承認を得なければ、敷金返還請求権を第三者に譲渡することはできない。

6 第1項に定める敷金には、利息を付さない。

(契約不適合責任)

第12条 乙は、本件土地に品質又は数量に関して契約の内容に適合しないもの（土壌汚染及び地中障害物を含む。以下「契約不適合」という。）を発見しても、甲に対して、賃料の減額、損害賠償の請求、契約の解除又は履行の追完請求を申し出ることができない。

(内装工事等)

第13条 乙は、乙が内装、設備、その他の工事（以下「内装工事等」という。）を行うにあたっては、あらかじめ甲と協議の上、その内容、実施期間等について甲の承諾を得るものとする。なお、内装工事等に伴う費用は、乙が負担するものとする。

2 乙は、内装工事等に伴い、甲又は第三者に及ぼした損害を賠償しなければならない。

(乙の修理及び維持管理義務)

第14条 乙は、本物件の修理に要する費用を負担しなければならない。

2 乙は、前項に定めるもののほか、県営与野高層団地敷地内において乙の責に帰すべき理由により生じた修理に要する費用を負担しなければならない。

3 乙は、本物件の室外機置き場、専用庭の日常の維持管理を行わなければならない。なお、維持管理には品質保持のための修理を含むものとする。

(承認事項)

第15条 乙は、次の各号のいずれかに該当する行為をするときは、あらかじめ書面による甲の承認を得なければならない。

(1) 使用用途の変更

(2) 本物件の転貸

2 乙は、次の各号のいずれかに該当する行為をするときは、甲の承認を得なければならない。

(1) 本物件の内装工事等による現状の変更及び修繕

(2) 本物件の設備等の撤去及び設置

(遵守事項)

第16条 乙は、提案事業の実施にあたっては、公募資料及び回答書を遵守しなければならない。

(善管注意義務)

第17条 乙は、善良な管理者としての注意をもって本物件を使用しなければならない。

(滅失又は毀損等)

第18条 乙は、本物件の一部及び全部が滅失し、若しくは毀損し、又は第三者に占拠されたときは、直ちにその状況を甲に報告しなければならない。

2 乙は、乙の責任に帰すべき事由により、本物件の一部及び全部が滅失し、若しくは毀損し、又は第三者に占拠されたときは、甲の指示に従い乙の負担において、これを原状に復旧しなければならない。

(有益費等請求権の放棄)

第19条 乙は、本物件に投じた有益費、必要費及びその他の費用があっても、これを甲に請求しない。

2 乙は本物件に付加した造作その他物件について、甲の承諾の有無にかかわらず、甲に対し、一切その買取りを請求しない。

(届出義務)

第20条 乙又はその包括承継人は、次の各号のいずれかに該当するときは、直ちに、これを甲に届け出なければならない。

- (1) 乙の住所、氏名等に変更があったとき
- (2) 会社の合併等により賃借権の承継があったとき
- (3) 破産、民事再生、会社整理、特別清算若しくは会社更生の申立てを受け、又はこれを自ら申し立てたとき
- (4) 株主総会が解散決議をしたとき

(実地調査権)

第21条 甲は、本物件について随時その状況を実地にて調査し、乙に対して必要な報告又は資料の提出を求めることができる。この場合において、乙は、その調査を拒み、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。

2 乙は、甲に対し、毎年運営についてモニタリング報告をすること。

(契約解除)

第22条 甲は、次の各号の一に該当するときは、催告なしに本契約を解除することができる。

- (1) 乙が、この契約に定める義務を履行しないとき。

- (2) 甲において、この土地を公用又は公共用に供するとき。
- (3) 乙が、仮差押え、仮処分、強制執行、競売の申立てを受けたとき。
- (4) 乙が、破産手続き開始、再生手続き開始、会社整理、会社更生手続き開始の申立てを受け、又は申立てをなしたとき。
- (5) 著しく社会的信用を損なう等により、提案事業者として相応しくないと甲が判断した場合。
- (6) 契約期間中、甲がいずれかに該当することが発覚したとき。

ア 地方自治法施行令(昭和22年政令第26号)第167条の4の規定に該当する者。

イ 埼玉県 of 契約に係る入札参加停止等の措置要綱(平成21年施行)の規定による入札参加停止措置を受けている者。

ウ 会社更生法(平成14年法律第154号)第17条第1項又は第2項の規定による更生手続開始の申立てをしている者又は更生手続開始の申立てがなされた者。ただし、同法の構成手続開始の決定を受けた者が、その者に係る同法第199条第1項の更生計画の許可の決定があった場合又はその者の一般競争入札参加資格の再認定がなされた場合を除く。

エ 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号及び同条第6号の規定による暴力団又は暴力団員が経営する企業若しくは実質的に経営を支配する企業又はこれに準ずるもの。

オ 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)の規定による暴力団員及びその構成員、準構成員並びにその関係者。

カ ア又はオに該当する者を代理人、支配人その他の使用人として使用した者。

キ オ、カに該当する者から委託を受けた者。

ク 法人税、消費税及び県税に係る徴収金を完納していない者。

(契約の終了)

第23条 天災地変その他不可抗力(経年による劣化を含む。)により本物件の一部又は全部が滅失又は毀損し、その効用を維持又は回復するのに過分の費用を要するなど本契約の継続が不可能になったときは、本契約は終了する。

2 前項に定めるもののほか、甲又は乙に契約を継続しがたい事由が生じたときは、甲乙協議のうえ、本契約を終了することができる。

(契約の中途解約)

第24条 甲及び乙は、本契約を中途解約することはできないものとする。但し、契約期間中に乙がやむを得ない事由により事業の継続が困難となり本契約を解約する場合は、6か月前までに甲の承諾を得なければならない。

2 乙は、前項の規定により本契約を中途解約する場合は、本物件の賃借権を甲の承諾

を得た第三者に引き継がなければならない。

(敷金の帰属)

第25条 第22条（同条第2号を除く）の規定により本契約を解除したときは、第11条に定める敷金は、甲に帰属する。

2 前項の定めにより帰属した敷金は、第27条に定める損害賠償額の予定又はその一部と解釈しない。

(違約金)

第26条 乙は、第4条、第5条又は第15条に定める義務に違反したときは、月額賃料額の12か月分を違約金として別途甲の発行する納入通知書により甲の指定する期間内に甲に支払わなければならない。

2 乙は、第21条に定める義務に違反したときは、月額賃料額の4か月分に相当する額を違約金として別途甲の発行する納入通知書により甲の指定する期間内に甲に支払わなければならない。

3 第22条（同条第2号を除く）の規定により契約が解除された場合においては、乙は、月額賃料額の18か月分に相当する額を違約金として別途甲の発行する納入通知書により甲の指定する期間内に甲に支払わなければならない。

4 前3項に定める違約金は、第27条に定める損害賠償額の予定又はその一部と解釈しない。

(損害賠償)

第27条 乙は、本契約に定める義務を履行しないため甲又は第三者に損害を与えたとき又は第22条の規定により本契約を解除した場合において甲又は第三者に損害があるときは、その損害責任を負わなければならない。

(既納金の損害金への充当等)

第28条 第22条の規定により本契約を解除した場合において、第11条第2項及び第4項の規定は既納の賃料についても準用する。

(原状回復義務)

第29条 乙は、本契約の期間満了のときはその期日までに、また契約解除の通知を受けたときは甲の指定する期日までに、甲が承認する場合を除き、全て本物件を原状回復の上、甲乙立会のもとに甲に返還しなければならない。なお、甲乙協議の上、甲が残置を承認した場合においても、乙は、乙が造作、加工したものの買い取りを甲に請求できない。

- 2 前項に定める義務に違反した場合には、乙は、同項に定める期日（契約解除の場合は解除の日）の翌日から原状回復の上、本物件を甲に返還するまでの期間について、月額賃料額の倍額（以下、「賃料倍額損害金」という。）を別途甲の発行する納入通知書により甲の指定する日までに甲に支払わなければならない。また、賃料倍額損害金の他に甲に損害があるときは、甲は、乙に対し賠償を請求することができる。
- 3 乙が第1項の義務を怠り又は履行しないときは、甲は本物件に生じた損傷の回復を含む原状回復にかかる費用を乙に請求することができる。
- 4 乙は、第1項に定める義務に違反したことにより甲が受けた損害額から第2項の規定に基づき支払われた額を控除してなお残余の額があるときは、当該残余の額について更に甲の指定する日までに支払わなければならない。

（費用負担）

第30条 本契約の締結に要する費用は、乙の負担とする。

（本契約事項以外の事項）

第31条 本契約に定めのない事項は、法令の定めるところによるほか、甲、乙双方協議の上定めるものとする。

（管轄裁判所）

第32条 本契約は、日本国の法令に従い解釈され、本契約から生ずる一切の法律関係に基づく訴えについては、さいたま地方裁判所をもって第一審の専属的合意管轄裁判所とする。

（準拠法・言語）

第33条 本契約については準拠法を日本法とし、日本語により作成される。

以上

本契約締結の成立を証するため、本書2通を作成し、各自署名押印の上、各1通を所持するものとする。

令和●年●月●日

甲 埼玉県さいたま市浦和区高砂三丁目 1 5 番 1 号
埼玉県
埼玉県知事 大野 元裕

乙 1 (住所)
(代表企業名)
(代表者名)

乙 2 (住所)
(構成員企業名)
(代表者名)

乙 3 (住所)
(構成員企業名)
(代表者名)

別紙1 物件表示

建物	所在地番（登記簿）	埼玉県さいたま市中央区下落合三丁目 920 番の一部 （県営与野高層団地 1 号棟 1 階部分）
	構造・階数	鉄筋鉄骨コンクリート造 11 階建/1 階部分の一部
	面積	216.00 m ²
	備考	下記配置図の青斜線の専用庭（720.33 m ² ）を含む

配置図

