

定期建物賃貸借契約約款

両総通運株式会社（以下「受注者」という）と木更津市（以下「発注者」という）とは、以下の契約条項及び下記に表示する建物（その付属施設を含む。以下「本物件」という）に関し、借地借家法第38条に定める契約の更新のない定期建物賃貸借契約（以下「本賃貸借契約」という）を締結する。

記

物件の表示

① 所有者	両総通運株式会社
② 所在地	千葉県木更津市中央1丁目1番6号
③ 名称	両総通運ビル
④ 構造・規模	鉄筋コンクリート造り 3階建の内、1階及び2階の一部
⑤ 床面積	1階事務所及び保管庫（331㎡） 2階事務室（52㎡、26㎡）及び更衣室（14㎡）
⑥ 付属施設	受注者が指定する場所の駐車場15台分（別紙見取図添付）
⑦ 範囲	別紙図面に罫線で図示
⑧ 受注者の権原	所有権
⑨ 敷金	なし
⑩ 特約事項	借地借家法第9条及び第14条の適用はよいものとする。

第1条（賃貸借の目的および使用上の制限）

- 1 受注者は、本物件を発注者に賃貸し、発注者は、発注者及び発注者の業務に係る団体の事務所等としての使用を目的として、これを賃借する。
- 2 受注者は、発注者に対し本物件を平穏かつ安全に使用させる義務を負い、また発注者は、近隣環境にも配慮しながら、善良なる管理者の注意をもって本物件を使用および収益する義務を負う。
- 3 発注者は、本物件（付属施設を含む）を第1項の目的の範囲内において使用するものとし、発注者の営業行為あるいは発注者の使用人等の居住等、他の目的に使用してはならない。
- 4 前項に関連して、発注者は、次の各号の行為を行ってはならない。
 - ① 本物件を発注者の施設として法人登記すること
 - ② 郵便物・電話帳・広告宣伝媒体等において、本物件を発注者の施設、またはこれと誤認させるような表示をすること

- ③ 受注者の書面による承諾を得ないで、本物件の内外に表札・看板等により自己の名義を表示すること

第2条（契約期間）

- 1 本契約の有効期間は、平成30年4月1日から平成33年3月31日までとする。
- 2 受注者及び発注者は、本賃貸借契約が借地借家法第38条に定める定期建物賃貸借契約であり、契約の更新がなく、期間の満了により終了することをあらかじめ承諾するものとする。
- 3 本賃貸借契約については、借地借家法第26条、第28条及び第29条第1項並びに民法第604条の適用はないものとする。

第3条（期間満了の通知）

- 1 受注者は、本契約の期間満了の日の1年前から6カ月前までの間（以下「通知期間」という）に、発注者に対し、期間満了により本契約が終了する旨を書面にて通知するものとする。受注者がこの通知を怠ったときは、本契約の終了を発注者に主張できない。
- 2 受注者が通知期間経過後に前項の通知を行ったときは、通知の日から6カ月を経過した日を以って本契約は終了する。

第4条（賃料等）

- 1 本物件の賃料は月額金50万円とする。ただし、1カ月に満たない賃料は日割計算するものとする。
- 2 発注者は、前項の賃料に消費税相当額を加算して、毎月末日（金融機関の休業日にあたる場合はその前営業日）までに翌月分を受注者の指定する銀行口座へ振り込んで支払う。ただし、平成30年4月分については、当該月末日までに支払うものとする。また、送金手数料は発注者が負担するものとする。
- 3 第1項の賃料については、賃貸物件に変更が生じたとき、及び公租公課・金利等の負担の増減、土地・建物の価格の上下等の経済事情の変動または近隣賃料と比較して現行賃料が不相当となるような事情があるときには、受注者または発注者は、相手方に申し入れ、双方協議のうえ、書面による合意を得て、改定することができる。

第5条（保証金）

受注者は発注者に保証金の預け入れを求めない。

第6条（賃借権の譲渡および転貸等の禁止）

- 1 発注者は、本物件の賃借権の全部あるいは一部を第三者に譲渡もしくは担保提供してはならない。
- 2 発注者は、受注者の承認なしに本物件を第三者に転貸し、もしくは使用させてはならない。

第7条（原状変更）

- 1 発注者は、事前に受注者に対して書面により仕様明細・工事金額（償却期間を含む）等を示して要請したうえで、受注者から書面による承諾を得たときに限り、すべて発注者の責任と費用負担において、本物件に対する造作物の設置、模様替え等（以下「造作物等」という）の原状変更を行うことができる。
- 2 発注者は、受注者に対して、前項の造作物等の買取請求権を放棄し、行使しないものとする。
- 3 発注者は、第1項の造作物等について消防署等から改善・撤去・移動等の指導を受けたときには、その指導内容を直ちに実行する。
- 4 受注者は、発注者から第1項の事前要請を受けたときには、自らの選択により、第4条第3項にもとづく賃料の増額改定と引き換えに、自己の費用負担において、発注者の要請に係る造作物等の原状変更を行うことができる。

第8条（火災保険）

- 1 受注者は、本物件および受注者が所有する設備・備品等に対し、また発注者は、発注者が所有あるいは占有する設備・備品・物品等に対し、それぞれ自己の責任と費用負担において火災保険を付保する。
- 2 前項の火災保険は満額付保することを原則とし、一部付保による危険は付保義務を負う当事者がそれぞれ負担するものとする。

第9条（保管責任および管理責任）

- 1 発注者は、本物件内に蔵置する物品等については、自己の責任において保管管理を行い、火災・盗難その他の事故あるいは天災地変その他の不可抗力によりこれらに生じた損害について、受注者は一切の賠償責任を負わない。
- 2 発注者は、本物件内に、法令で保管を制限あるいは禁止されている物品、悪臭・騒音等により近隣に迷惑を及ぼすおそれのある物品または定められた床荷重を超える重量物を搬入あるいは蔵置してはならない。

- 3 発注者は、本物件内（受注者が定めた場所を除く）において火気を使用してはならない。
- 4 本物件を修繕する必要があるとき、発注者は、遅滞なく受注者に通知しなければならない。

第 10 条（中途解約－契約の終了 1）

受注者または発注者は、第 2 条の契約期間中は本契約を解約できない。ただし、受注者または発注者は、6 カ月前までに相手方に対し書面による申し入れを行って、双方の合意を得たときに限り、本契約を解約することができるものとする。

第 11 条（契約解除－契約の終了 2）

受注者または発注者は、相手方に次の各号の一つに該当する事実があるときには、相手方に対して何らの催告を要せず、直ちに本契約を解除することができる。

- ① 発注者が正当な理由なく賃料を 3 カ月以上滞納したとき
 - ② 発注者が本物件の賃借権を第三者に譲渡あるいは担保提供し、または本物件を第三者に転貸しあるいは使用させたとき
 - ③ 発注者が受注者に無断で造作物等の原状変更を行ったとき
 - ④ 受注者または発注者が振出、引受、裏書もしくは保証した手形あるいは小切手が不渡りとなったとき（電子記録債権上の支払不能も含む）
 - ⑤ 受注者または発注者が差押、仮差押、仮処分、滞納処分を受けたとき
 - ⑥ 受注者または発注者について、破産、民事再生、会社更生の手續開始の申立、又は解散、私的整理がなされたとき
 - ⑦ 受注者または発注者が前 3 号に準ずる信用失墜の事実を認められたとき
 - ⑧ 暴力団、暴力団員、暴力団関係企業・団体またはその関係者、その他反社会的勢力であるとき、あるいは本契約締結後に判明したとき、ならびに反社会的勢力と取引があるとき
- 2 受注者または発注者は、相手方が本契約の各条の一つにでも違反したときには、相手方に対して催告したうえで、本契約を解除することができる。
 - 3 発注者は、第 1 項第 4 号乃至第 7 号の一つに該当する事実があるとき、一切の期限の利益を失い、受注者に対するすべての債務を直ちに弁済しなければならない。

第 12 条（契約の失効－契約の終了 3）

本物件が、天災地変・火災その他の事由により滅失あるいは損壊し、または公権

力による用途変更・収用処分等を受けて、十全の使用が不可能となったとき、本契約は、その効力を失うものとする。

第13条（契約終了時の義務）

- 1 本契約が終了したとき、発注者は、自己の費用をもって本物件の原状を回復し、速やかに受注者に対して本物件を明け渡す。この場合、発注者は、受注者に対して、立退料・営業補償料その他名目のいかににかかわらず、本物件に関する権益にもとづく一切の対価を請求しないものとする。
- 2 本契約が終了したにもかかわらず、発注者が本物件を明け渡さないとき、受注者は、本契約終了日の翌日から明渡完了日まで、第4条の賃料に相当する使用損害金を、発注者に対して請求することができる。
- 3 本契約が終了したにもかかわらず、発注者が第1項にもとづく本物件の原状回復義務を履行しないとき、受注者は、発注者が自らの造作物等の所有権を放棄したものとみなし、発注者の費用をもって、これを任意に撤去、廃棄もしくは売却して、処分することができる。
- 4 受注者の責に帰すべき事由により本契約が終了したとき、発注者は、受注者に対して、第7条第1項にもとづき受注者の承諾を得て発注者が施した造作物等の残存価格の補償を請求することができる。
- 5 発注者の責に帰すべき事由により本契約が終了したとき、受注者は、発注者に対して、第7条第4項にもとづき発注者の要請により受注者が施した造作物等の残存価格の補償を請求することができる。
- 6 受注者または発注者は、相手方の責に帰すべき事由により本契約が終了したとき、その相手方に対して賃料の3カ月分に相当する違約金を請求することができる。
- 7 受注者または発注者は、前項の違約金を収受してもなお損害があるときには、相手方に対してさらに賠償を請求することができる。

第14条（費用負担）

- 1 受注者は、本物件に関する次の各号の費用を負担する。
 - ① 固定資産税・地価税等、受注者の所有資産の所有・賃貸に係わる公租公課
 - ② 受注者の所有資産に係わる火災保険料および損害保険料
 - ③ 屋根・梁・柱・外壁等、建物の構造を維持する部分の塗装・修繕・改修費用
 - ④ シャッター、消防・防火設備、電源・電気設備、受水槽・浄化槽、給排水設備、ガス供給設備および衛生・換気設備の法定点検・整備費用・修繕費用

- ⑤ その他、上記条項に準じて契約上受注者が負担すべき費用
- 2 発注者は、本物件の使用に関する次の各号の費用を負担する。
- ① 発注者の所有資産および保管物品ならびに発注者の要請により受注者が施した造作物等に係わる火災保険料および損害保険料
 - ② 水道光熱費・通信費・動力費・燃料費等、発注者の業務遂行上の費用
 - ③ 清掃・警備に係わる費用
 - ④ 発注者が施した造作物等、発注者の所有資産および発注者の要請により受注者が施した造作物等に係わる修繕費用
 - ⑤ 発注者または発注者の使用人・顧客・出入業者等の関係者の責に帰すべき事由により本物件を損傷したときの修繕費用
 - ⑥ 内壁の塗装・クロス、床タイル、電球、その他本物件の使用から通常生じる営繕費用
 - ⑦ 町会費・衛生費等、地域住民としての費用
 - ⑧ その他、上記条項に準じて契約上発注者が負担すべき費用
- 3 受注者または発注者は、自己が負担すべき前2項の費用を相手方が立替えて支払ったときには、遅滞なくこれを弁済しなければならない。
- 4 負担方法について疑義が生じた費用については、受注者・発注者双方が誠意をもって協議し、これを決定する。

第15条（損害賠償）

- 1 発注者又は発注者の使用人・顧客が故意又は過失により、本建物、本件貸室、本建物の他の賃借人又は第三者に人的若しくは物的損害を与えたときは、発注者は速やかにその旨を受注者に通知し、かつその請求に従い、直ちに原状回復その他の方法により損害の賠償をしなければならないものとする。
- 2 地震・火災、風水害等の不可抗力による災害、停電・漏水事故・修繕事故等の事由又は盗難・紛失等の事由により、本建物の全部又は一部（本件貸室を含む。）の維持保全に必要な工事による本件貸室又は共用部分の使用停止等（発注者所有の造作、サーバ・パソコン等のハードウェア及びソフトウェア等の全部又は一部が滅失若しくは破損した場合を含む。）の措置がなされた場合、これにより発注者に損害が発生したときであっても、受注者は故意又は重過失がない限りその責を負わない。
- 3 前項において受注者に故意又は重大な過失がある場合は、受注者は、発注者に対して損害賠償責任を負うものとし、賠償金額は賃料1か月分を上限とする。

第16条（立入点検）

受注者は、本物件の保全管理上必要があるときには、予め発注者に通知したうえで本物件内に立ち入り、点検し、もしくは発注者に対し必要な指示を行うことができる。但し、非常の場合など受注者が予めこの旨を発注者に通知することができないときは事後速やかに発注者に報告するものとする。

この場合、発注者は受注者に協力しなければならない。

第17条（届出義務）

受注者および発注者は、次の各号の事項に変更が生じたとき、速やかに相手方に届け出る。

- ① 商号
- ② 代表者
- ③ 親会社・大株主等、経営主体の異動

第18条（守秘義務）

受注者および発注者は、本契約の期間中または終了後のいかなる問わす、その履行にあたって知り得た相手方の情報は、その相手方が承諾しない限り、他に漏洩してはならない。

ただし、次の各号のいずれかに該当するものを除く。

- ① 受注者および発注者が相手方から開示を受けた時点において既に公知となっているもの。
- ② 受注者および発注者の故意または重過失によらず公知となったもの
- ③ 受注者および発注者が相手方の開示前に自ら知得し、または正当な権利を有する第三者から正当な手段によって入手したもの

第19条（反社会的勢力の排除）

1 受注者および発注者は、それぞれ相手方に対して、次の各号のいずれにも該当しないことを表明・保証し、かつ、将来にわたっても該当しないことを確約する。

- ① 暴力団、暴力団員等、暴力団準構成員、暴力団関係者、総会屋その他の反社会的勢力（以下、総称して「反社会的勢力」という。）に属すること
- ② 反社会的勢力が経営に実質的に関与すること
- ③ 反社会的勢力を利用すること
- ④ 反社会的勢力に対して資金等を提供し、または便宜を供与するなどの関与をすること

- ⑤ 反社会的勢力と社会的に非難されるべき関係を有すること
 - ⑥ 自らまたは第三者を利用して相手方または相手方の関係者に対して詐術、暴力的行為脅迫的行為を行うこと、あるいは、偽計または威力を用いて相手方の業務を妨害すること
 - ⑦ 代表者、役員、実質的に経営権を有する者、責任者等が、前各号のいずれかに該当すること
- 2 受注者および発注者は、相手方が前項各号のいずれかに該当したときは、何らの催告を要せず直ちに本契約の全部または一部を解除することができる。
 - 3 発注者は、受注者に対し、自ら又は第三者をして本物件を反社会的勢力の事務所その他活動の拠点に供しないことを確約する。
 - 4 受注者は、発注者が前項に反した行為をした場合には、何らの催告を要せずして、本契約の全部または一部を解除することができる。
 - 5 受注者および発注者は、第2項または第4項の規定により本契約を解除した場合には、相手方に損害が生じても何らこれを賠償ないし補償することは要しないが、契約解除を行った当事者に損害が生じたときは、相手方はその損害を賠償するものとする。

第20条（規定外事項および合意管轄）

- 1 本契約に定めのない事項または解釈に疑義が生じた事項については、受注者・発注者双方が誠意をもって協議し、関係法令および慣習にもとづき円満な解決を図るものとする。
- 2 本契約に関して当事者間に生じた紛争については、本物件の所在地を管轄する裁判所に係属させるものとする。

第21条（特約事項）

- 1 発注者は、翌年度以降において、この契約に係る歳出予算の減額又は削除があった場合には、この契約を変更又は解除することができる。
- 2 前項の規定により、この契約が変更又は解除された場合において、受注者に損害が生じたときは、発注者は受注者に対して損害賠償の責を負う。この場合における賠償額は受注者と発注者が協議して定めるものとする。