

(別冊3)

建物賃貸借契約書に関する覚書(案)

●●●●(以下「甲」という。)と奈良市(以下「乙」という。)とは、甲乙間で締結した令和●年●月●日付け大和西大寺駅北側市有地有効活用事業(以下「本事業」という。)に関する基本協定書(以下「基本協定」という。)に基づき、以下の覚書要項記載の目的物について、建物賃貸借契約(以下「本契約」という。)の締結に向けて、本契約の主な内容及び本事業の円滑な実施等に必要な双方の協力、諸手続について定めることを目的として、この覚書(以下「本覚書」という。)を締結する。

[覚書要項]

建物の表示	所在	奈良県奈良市西大寺栄町
	家屋番号	
	種類	
	構造	
	床面積	1階 2階 3階 …
賃貸借の目的物	目的物の位置及び範囲	上記「建物の表示」記載の建物のうち●階部分 ただし別添図面のうち赤枠斜線部分
	目的物の床面積(壁心計算)	m ² (坪)
賃貸借条件	使用目的	事務所(産地学官連携拠点及びこれに関連する事業の用に供するもの)
	賃貸借契約期間	令和 年 月 日から令和 年 月 日までの5年間 甲が、期間満了6か月前までに乙に対して、乙が、期間満了3か月前までに甲に対して、書面により更新しない旨の通知をした場合を除き、1年間同一条件にて更新され、以後、同様とする。
	賃料	月額 金 円 (別途消費税相当額金 円)
	共益費	月額 金 円 (別途消費税相当額金 円)
	敷金(保証金)	なし
	賃料及び共益費の支払方法	乙は、毎年四半期ごとに甲の指定する金融機関

(別冊3)

		の口座に振り込むことにより支払うものとし、振込手数料は乙の負担とする。ただし、賃貸借開始日の属する期間の賃料は、賃貸借開始月の月末までに支払うものとする。
	特約事項	

(建物賃貸借契約の締結)

第1条 甲及び乙は、覚書要項記載の建物（以下「本建物」という。）の竣工後、甲が乙に対し、本覚書に定める条件で、本建物のうち覚書要項記載の賃貸借の目的物（以下「本物件」という。）を賃貸し、乙がこれを賃借する建物賃貸借契約を締結するものとする。

(使用目的)

第2条 本物件の使用目的は、覚書要項記載のとおりとする。

2 乙は、本契約の締結前に、前項の使用目的を変更しようとする場合、あらかじめ甲と協議し、その承諾を得るものとする。

3 乙は、本契約締結後、本物件の使用目的を変更しようとする場合、あらかじめ甲と協議し、その承諾を得なければならない。

(賃貸借契約期間)

第3条 賃貸借契約期間は、覚書要項記載のとおりとする。

2 甲又は乙の責めに帰することができない事由により、賃貸借契約期間の開始日から本物件を賃貸又は賃借することができない場合は、甲乙調整のうえ、できる限り早く、賃貸借契約期間の開始日を新たに設定するものとする。

3 賃貸借契約期間は、甲が、期間満了6か月前までに乙に対して、乙が、期間満了3か月前までに甲に対して、書面により更新しない旨を通知した場合を除き、1年間同一条件にて更新され、以後同様とする。

(賃料)

第4条 賃料の額及びその支払方法は、覚書要項記載のとおりとする。ただし、1か月に満たない期間の賃料は、1か月を30日として日割計算によるものとし、1円未満の端数は切り捨てるものとする。

2 賃料に賦課される消費税及び地方消費税は、乙の負担とし、その支払方法は、賃料の支払方法に準ずるものとする。なお、賃貸借契約期間中に税制改正があった場合は、改正後の税額によるものとする。

3 乙の責めに帰すべき理由により、賃料の支払が遅れた場合においては、乙は、未払金額につき遅滞日数に応じて、年2.5パーセント（政府契約の支払遅延防止等に関する法律（昭和24年法律第256号）第8条第1項の規定により財務大臣が定める率が改正された場合は、当該改正された後の率）を乗じて計算した額の遅延利息を甲に支払うものとする。ただし、当該額が100円未満であるときは、この限りでない。

4 前項の規定は、共益費その他の債務の支払の遅延したときにも適用するものとする。

(別冊3)

(共益費及び諸料金の負担)

第5条 共益費の額及びその支払方法は、覚書要項記載のとおりとする。ただし、1か月に満たない期間の共益費は、1か月を30日として日割計算によるものとし、1円未満は切り捨てるものとする。

2 共益費をもって充当する費用は、上下水道等の共用施設の保守・管理等の費用及び次の各号に定める費用とする。

- (1) 共用施設の水道・光熱・空気調和に関する費用
- (2) 共用施設の清掃、衛生、塵芥処理、環境維持費用
- (3) エレベーターの保守、運転費用
- (4) 共用施設の保安、警備費用
- (5) その他共用施設の維持管理経費

3 共益費に賦課される消費税及び地方消費税は、乙の負担とし、その支払方法は、賃料の支払方法に準ずるものとする。なお、賃貸借契約期間中に税制改正があった場合は、改正後の税額によるものとする。

4 次の各号に定める費用は乙の負担とする。

- (1) 本物件使用に伴う電気料金
- (2) 本物件内の清掃、衛生、警備費
- (3) 本物件内の蛍光灯、電球の取替費用
- (4) 本物件内の消火器点検、詰換費用
- (5) 本物件内の空気調和に関する費用
- (6) その他乙による本物件使用に関して生ずる一切の費用
(賃料の改定、一部滅失等による賃料の減額等)

第6条 甲及び乙は、賃貸借契約期間中であっても、次の各号の一に該当する場合には、協議の上、賃料を改定することができる。

- (1) 土地又は建物に対する租税その他の増減により賃料が不相当となった場合
- (2) 土地又は建物の価格の上昇又は低下その他の経済事情の変動により賃料が不相当となった場合
- (3) 近傍同種の建物の賃料に比較して賃料が不相当となった場合

2 本物件の一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おいて、それが乙の責めに帰することができない事由によるものであるときは、賃料は、その使用できなくなった部分の割合に応じて、減額されるものとする。この場合において、甲及び乙は、減額の程度、期間その他必要な事項について協議するものとする。

3 乙の帰責事由の有無を問わず、本物件の一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おいて、残存する部分のみでは乙が賃借をした目的を達することができないときは、乙は、本契約を解除することができる。

(共益費の改定)

第7条 甲及び乙は、本契約締結に当たり、諸物価の高騰等その他経済情勢により共益費が不相当となった場合は、甲乙協議の上、共益費を改定できるものとする。

(別冊3)

2 甲及び乙は、賃貸借契約期間中であっても、諸物価の高騰等その他経済情勢により共益費が不相当となった場合又は第5条第2項に定める費用の増減により共益費が不相当となった場合には、協議の上、共益費を改定することができる。

(反社会的勢力の排除)

第8条 甲及び乙は、次の各号の事項を確約する。

(1) 甲、乙又は甲若しくは乙の役員若しくは使用人(役員とは取締役・監査役・執行役若しくはこれらに準ずる者をいい、使用人にはこれに準ずる者を含む。)が暴力団、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れらの構成員(以下「反社会的勢力」という。)ではないこと。

(2) 反社会的勢力に自己の名義を利用させ、本契約の締結及び履行をするものではないこと。

(3) 自ら又は第三者を利用して、本契約に関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

ウ その他前各号に準ずる行為

(禁止又は制限される行為)

第9条 乙は、以下の各号の行為をしてはならない。ただし、甲が、事前に書面による承諾をした場合にはこの限りではない。

(1) 本物件の賃借権の一部又は全部を譲渡し、又は担保に供すること。

(2) 本物件の一部又は全部を転貸すること(使用貸借その他これに準ずる一切の行為を含む。)

(3) 甲、近隣住民等に危険又は迷惑を及ぼす行為を行うこと。

(4) 本契約の各条項に違反する行為を行うこと。

(善管注意義務)

第10条 乙は、本物件及び本建物を善良な管理者の注意をもって使用するものとする。

(管理規則の遵守等)

第11条 乙は、本物件及び本建物の使用に当たり、甲の定める管理規則(甲が管理規則を変更した場合の変更後の管理規則を含む。)を遵守するものとする。

2 甲は、本契約締結日から甲及び乙が協議した本物件の鍵引渡日時までに、乙に対し、入居に必要な本物件の鍵を貸与するものとする。

3 乙は、これらの鍵を善良なる管理者の注意をもって保管かつ使用するものとする。

(損害賠償責任)

第12条 乙がその責めに帰すべき事由により、甲に損害を与えたときは、乙は、甲に直接かつ現実に生じた損害を賠償しなければならない。

(諸造作、設備工事等)

第13条 乙は、甲に事前通知の上、乙又は乙の指定する者により、本物件の増改築、改造、

(別冊3)

模様替え、造作設備の設置その他本物件引渡時の状態（以下「原状」という。）の変更を行うことができるものとする。

- 2 前項の場合において、乙は、その工事の施工者を甲に事前に通知するものとする。
- 3 甲は、乙等が前項の工事を行うに当たり必要となる本物件及び本建物の図面等について資料の提供を行うものとする。
- 4 第1項の工事に要する費用は、乙の負担とする。
- 5 乙の費用により新設又は付加した諸造作、設備等に賦課される公租公課は、宛名名義の如何にかかわらず乙の負担とする。

(修繕)

第14条 本物件の維持保全に必要な修繕箇所が生じたときは、乙は速やかにその旨を甲に通知しなければならない。

- 2 前項の通知により甲が必要と認めた修繕については、甲がその費用を負担して実施するものとする。ただし、乙の責に帰すべき事由により必要となった修繕又は乙所有の諸造作、設備等（リースによる場合も含む。以下同じ。）に対する修繕は、乙が費用を負担するものとする。
- 3 第1項の通知をしたにもかかわらず、甲が相当の期間内に必要な修繕をしないとき又は急迫の事情があるときは、乙は自ら本物件及び甲の所有に係る造作設備の保全及び修繕に必要な措置を実施することができる。この場合、乙は当該措置の実施に要した費用を甲に請求することができる。

(立入り、点検等)

第15条 甲又は甲の指定する者は、本物件又は本建物の維持管理その他業務運営上必要があるときは、事前に乙に通知した上で、本物件に立ち入り、点検を行い、適宜の措置を講ずることができる。ただし、緊急を要する場合において事前に乙に通知することができないときは、乙に通知することを要せず本物件内に立ち入ることができるものとする。なお、この場合甲は事後速やかに乙に対してその旨を報告するものとする。

- 2 前項の立入り、点検等について、乙は、甲に協力するものとする。

(免責)

第16条 甲が必要と認める本物件及び本建物の諸造作・設備等の新設・改造、修繕及び維持管理業務を行うことにより乙に損害が生じても、甲はその損害賠償の責を負わないものとする。ただし、甲の故意又は過失による損害についてはこの限りではない。

- 2 地震・火災・風水害等の事由、停電・漏水事故等の事由及び盗難・紛失等の事由により、乙所有の造作、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、これにより乙に損害が生じた場合は、甲はその責めを負わない。ただし、甲に故意又は過失がある場合はこの限りでない。

(契約期間内の解約)

第17条 乙は、賃貸借契約期間中であっても1か月以上の予告期間をもって甲に対し、書

(別冊3)

面により通知することにより、本契約を解約することができるものとする。

- 2 乙は、前項の定めにかかわらず、1か月分の賃料を甲に支払うことにより、本契約を即時に解約することができるものとする。

(契約の解除)

第18条 甲は、乙が賃料、共益費を約定どおり支払わない場合において、甲が相当の期間を定めて当該義務の履行を催告したにもかかわらず、その期間内に支払が履行されないときは、本契約を解除することができるものとする。

- 2 甲は、乙が前項を除く本契約に規定する乙の義務に違反した場合において、甲が相当の期間を定めて当該義務の履行を催告したにもかかわらず、その期間内に当該義務が履行されずに当該義務違反により本契約を継続することが困難であると認められるに至ったときは、本契約を解除することができるものとする。

- 3 甲又は乙の一方について、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、本契約を解除することができるものとする。

(1) 第8条の確約に反する事実が判明した場合

(2) 本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

- 4 基本協定第7条に基づき、基本協定書を解除された場合、乙は、何らの催告も要せずして、本契約を解除することができるものとする。

- 5 甲と乙が締結する本建物に係る事業用定期借地権設定契約が解除された場合、乙は、何らの催告も要せずして、本契約を解除することができるものとする。

(本建物の滅失等による本契約の終了)

第19条 天災その他当事者の責によらない事由により、本建物の全部又は一部が滅失又は破損その他の事由により使用及び収益をすることができなくなり、本契約の目的を達することが不可能となったときは、本契約は当然に終了する。

(明渡し)

第20条 賃貸借契約期間の満了、解約、解除その他の事由により、本契約が終了したときは、乙は、次の各号の定めるところにより、本物件を明け渡すものとする。

(1) 乙は、乙の費用により新設又は付加した諸造作、設備等及び乙所有の備品等を乙の費用負担により撤去するとともに、乙による本物件の変更箇所及び汚損、損傷個所を修復し、引渡し当初の原状に復して甲に明け渡す。ただし、本契約の終了日前に、原状回復の方法に関し、甲乙間に合意がなされたときは、その合意に従う。

(2) 前号の原状回復工事は、乙が実施し、その費用は乙が負担する。

(3) 本契約終了時に、本物件内又は本建物内に残置された乙の所有物があるときは、乙がその時点でこれを放棄したものとみなし、甲は、これを任意に処分し、その処分に要した費用を乙に請求することができる。

- 2 本契約終了と同時に、乙が本物件を明け渡さないときは、乙は、本契約終了の翌日から明渡し完了するまでの賃料及び共益費の合計額に相当する使用損害金、諸料金並びにそれらの消費税額等を甲に支払い、かつ明渡し遅延により甲が損害を被ったときは、その損害を賠償しなければならない。

- 3 乙は、本物件の明渡しに際し、その事由、名目の如何を問わず、本物件、諸造作、設備等に支出した費用の償還又は立退料、移転料、権利金等一切の金銭の請求を行わないもの

(別冊3)

とし、乙が新設又は付加した諸造作、設備等の買取請求を行わないものとする。

(協力義務)

第21条 甲は、乙が本契約締結に向けた準備手続を行うに際し求める資料提供依頼やその他協力依頼に対し、正当な理由がある場合を除き、協力するものとする。

(合意管轄)

第22条 本契約及び本物件に関する一切の紛争については、奈良地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とする。

(準拠法)

第23条 本覚書及び本契約の成立、効力、履行及び解釈については、日本国法に準拠する。

(信義則)

第24条 甲及び乙は、本契約の締結に向けて誠実に手続を履行するものとし、覚書に規定のない事項及び条項について疑義が生じた事項に関しては、本契約締結において、民法その他の法令及び慣習に従い、誠意をもって協議し、その解決に当たるものとする。

覚書の成立を証するため、本覚書2通を作成し、甲及び乙記名捺印の上、甲、乙、各1通を保有する。

令和 年 月 日

(甲)

(乙)