

# 京都市上下水道局南部拠点整備事業 定期建物賃貸借契約書（案）

京都市（以下「甲」という。）と【SPC】（以下「乙」という。）は、甲と乙が令和元年12月●日付で締結した京都市上下水道局南部拠点整備事業（以下「本事業」という。）事業契約（以下「事業契約」という。）に基づき、乙が新庁舎の一部を甲から借り受けて資産活用業務を実施するために、次のとおり借地借家法（平成3年法律第90号）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。

なお、本契約において用いられる略語の定義は、本文中において明示されているものを除き、京都市上下水道局が令和元年5月30日付けで公表した、京都市上下水道局南部拠点整備事業にかかる入札説明書等における定義と同一とする。

## （資産活用スペースの賃貸）

第1条 甲は、乙が新庁舎における資産活用業務（以下「本資産活用業務」という。）を実施することを目的として、甲の所有する下記<新庁舎の表示>記載の建物のうち、下記<資産活用スペースの表示>記載の区画を乙に貸し付け、乙はこれを借り受ける。

<新庁舎の表示>

所 在：  
家屋番号：  
種 類：  
構 造：  
床 面 積：

<資産活用スペースの表示>

新庁舎のうち、別紙1の図面において赤線で囲んだ部分（床面積は●㎡）

## （本事業との調整・連携）

第2条 乙は、本資産活用業務が、本事業の一部を構成すること、本資産活用業務の遅延、債務不履行等が本事業に重大な影響を及ぼしうることを十分理解し、本資産活用業務につき債務不履行等が発生しないよう最大限の努力を行う。

- 2 乙は、資産活用スペースが行政財産であること、及び資産活用スペース以外の新庁舎が甲による上下水道事業の実施及び公共サービスの用に供されていることを十分理解し、資産活用スペースにおける本資産活用業務を行うに当たっては、甲の意見を最大限尊重する。
- 3 乙は、本資産活用業務の実施に関し、甲との日常的な意見交換、各種調整などを適切に行うことにより、新庁舎の維持管理・運営上の連携・協働に努める。

## （使用目的）

第3条 乙は、資産活用スペースを事業者提案書等に定めた用途のためにのみ使用するものとし、それ以外の用途に供してはならない。

- 2 資産活用スペースにおいて実施される本資産活用業務の概要は別紙2のとおりとする。ただし、甲が類似使用の範囲内として事前に書面により承諾した場合は、その範囲内の用途のために使用することができる。

## （貸付期間）

第4条 貸付期間は、令和4年5月●日から令和21年3月31日まで（以下「貸付期間」という。）とする。

- 2 本契約は、貸付期間の満了により終了し、更新がないものとする。
- 3 甲は、第1項に規定する貸付期間の満了日の1年前から6箇月前までの間(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、本契約の終了を乙に主張することができない。ただし、甲が通知期間の経過後、乙に対し、本契約が期間の満了により終了する旨の通知をした場合は、その通知日から6箇月を経過した日に本契約は終了する。

#### (貸付料)

- 第5条 資産活用スペースの1箇月あたりの建物貸付料は、資産活用スペースの面積に1㎡当たり●円を乗じた金【       】円(消費税及び地方消費税相当額別途)とする。
- 2 前項の貸付料は、別紙3に定める方法に従って改定するものとする。
  - 3 資産活用スペースの貸付料の発生日は、第4条第1項に定める貸付期間の開始の日からとする。

#### (貸付料の納付)

- 第6条 乙は、前条の貸付料について、次の各号に掲げる区分に従い、甲の発行する納入通知書により支払うものとする(納入手数料は乙が負担する)。
- (1) 資産活用スペースの引渡日から30日以内に、資産活用スペースの引渡日から最初に到来する3月31日までの合計額を支払う。
  - (2) 2回目以降は、毎年4月1日から翌年3月31日までの貸付料の合計額を当該年度の4月30日までに支払う。
- 2 甲又は乙は、一般経済事情の変化、地価の変動その他の事情により貸付料が著しく不相応になった場合等、新庁舎の周囲の商業環境の変化等に伴い第5条第1項に定める貸付料を維持したのでは本資産活用業務の継続が困難となった場合には、第5条第2項の規定による賃料改定とは別途、相手方に対し、貸付料の改定についての協議を申し入れることができるものとし、協議の結果、甲が第5条第1項に定める貸付料の改定の必要を認めた場合には、貸付料の改定を行うものとする。
  - 3 前項により貸付料の改定を行う場合、甲は改定貸付料を決定したうえで改定通知書により乙に当該貸付料を通知する。この場合の本契約に定める貸付料は、第5条第1項の規定にかかわらず、当該通知額となるものとする。

#### (水道光熱費の負担)

- 第7条 乙は、資産活用スペースを利用することに伴い生じる電気料、水道料、ガス料その他必要な費用をすべて、自ら負担する。

#### (契約保証金)

- 第8条 乙は、本契約の履行を担保するため、本契約締結時に、契約保証金として金【       】  
【※第5条第1項に定めた月額に6箇月を乗じた貸付料相当額(消費税及び地方消費税相当額を含む。)、1,000円未満は切り上げる。】円を甲に預託するものとし、本契約保証金には利息を付さない。
- 2 甲は、本契約終了による資産活用スペースの第22条に基づく明渡し完了後1箇月以内に、乙からの請求を受けてこれを乙に返還するものとする。ただし、延滞貸付料又は乙の責めに帰すべき事由に基づく支払債務があるときは、これを控除してその残額を返還するものとする。
  - 3 乙は、貸付期間中は、契約保証金をもって貸付料に充当することはできないものとする。
  - 4 第1項の保証金は、民法420条の規定による損害賠償額の予定又はその一部と解釈しない。

- 5 乙は、保証金返還請求権を第三者に譲渡し、又は担保に供してはならない。
- 6 甲は、乙が貸付料、資産活用スペースを利用することに伴い生じる電気料、水道料、ガス料その他必要な費用又は維持管理等に要する経費の支払いを怠り、又は損害賠償その他本契約に基づく債務を履行しないときは、いつでも保証金の一部又は全部をその弁済に充てることができる。この場合、乙は甲からその旨の通知を受けて14日間以内に、当該弁済に充てた金額を、甲の指定する方法により第1項の保証金に補填するものとする。
- 7 貸付料が第5条第2項又は前条第2項に従い改定される場合において、改定後の貸付料の6箇月分の額（ただし、1,000円未満切り上げ）が従前の契約保証金の額（第1項に定める額又は本項に基づき変更された場合は当該変更後の額）を上回る場合、当該改定後の貸付料が適用される年度以降の契約保証金の額については、当該改定後の貸付料の6箇月分の額（ただし、1,000円未満切り上げ）に変更するものとし、乙は、甲に対し、変更前の契約保証金額と変更後の契約保証金額との差額を、当該変更の時までに支払うものとする。

（資産活用スペースの引渡し）

第9条 甲は、前条の規定による保証金を乙が甲に対して全額預託したことを確認したうえで、第4条第1項に定める貸付期間の開始の日に資産活用スペースを乙に引き渡すものとする。

（かし担保）

第10条 乙は、本契約の締結後、資産活用スペースに面積の不足その他の隠れたかしのあることを発見しても、貸付料の返還若しくは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。

（資産活用スペースの転貸）

- 第11条 乙は、第4条第1項の貸付期間中、事業者提案書等及び資産活用業務計画書に従って、資産活用スペースを有効に活用するため、甲の承認を得たうえで、資産活用スペースを第三者（以下「転借人」という。）に転貸することができる。
- 2 前項により乙が転借人に対して資産活用スペースを転貸する場合、乙は、転借人に対し、資産活用スペースの用途及び使用方法について、本契約により乙が甲に対して負う義務と同様の義務を乙に対して負わせなければならない。
  - 3 乙が転借人と締結する建物転貸借契約は、貸付期間を第4条第1項を超えない期間とする借地借家法（平成3年法律第90号）第38条に定める定期建物賃貸借契約としなければならない。

（権利義務の譲渡等の禁止）

第12条 乙は、予め甲の事前の書面による承諾を得た場合を除き、次の各号に掲げる行為を行ってはならない。

- (1) 本契約により生ずる権利又は義務を第三者に譲渡し、担保その他の権利の用に供し、又は本契約上の地位を承継させること
  - (2) 資産活用スペースの増改築その他躯体に影響のある変更
  - (3) 資産活用スペースを事業者提案書等に記載した用途以外に使用すること又は使用させること
  - (4) 資産活用スペースを甲が承諾した以外の者に転貸すること
- 2 乙が、前項第1号に基づき甲の事前の書面による承諾を得たうえで第三者に本契約により生ずる権利又は義務の譲渡又は本契約上の地位の承継を行う場合、乙は、当該第三者に対し、本契約における乙の甲に対する義務と同等の義務を負わせるものとする。

(保全義務)

第13条 乙は、資産活用スペースの引渡し後、善良な管理者としての注意をもって、資産活用スペースの維持管理、保全に務める義務を負う。

2 資産活用スペースの引渡し後、維持管理等に要する経費は、すべて乙が負担する。

(法令変更、不可効力等による増加費用の負担)

第14条 法令変更若しくは不可抗力又はその他の乙の責めに帰すべからざる事由により資産活用スペースの維持管理又は本資産活用業務の実施に要する費用が増加した場合でも、乙がこれを負担する。

(使用状況の調査等)

第15条 甲は、必要があると認めるときは、資産活用スペースの使用状況について立入調査し、又は乙に対して報告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を怠ってはならず、転借人に対しても協力させるものとする。

2 甲は、前項による立入調査又は報告等の結果、資産活用スペースの維持管理又は運営が、事業指針、資産活用業務計画書に定めた内容及び条件に適合しないと認めるときは、乙に対し、これに適合させるための処置をとるべきことを命ずることができ、乙はこれに従って必要な処置をとるものとする。

(乙の責任)

第16条 乙は、本契約において、本資産活用業務に関する一切の責任を負うものとする。

2 乙又は乙が使用する一切の第三者が本資産活用業務を行う過程で、新庁舎、資産活用スペース又は第三者に対して、損害を与えた時は、乙は速やかにその旨を甲に通知し、かつ、その請求に従い、直ちに甲の判断に従い、原状回復、損害賠償その他の方法により損害を回復するものとする。

(保険)

第17条 乙は、本契約期間中、乙の判断により自ら加入する保険のほか、事業契約書別紙11の1に記載する保険と同等の資産活用スペースの利用に伴うリスクを回避、軽減するための保険を付保しなければならない。

(乙の責めに帰すべき事由による契約解除等)

第18条 次の各号に掲げるいずれかの事由が生じた場合、甲は、乙に対して、本契約を解除することができる。

- (1) 乙が第12条の各号に該当する行為をしたとき。
- (2) 乙が貸付料その他甲に対し支払義務を負っている金銭の納付を納付期限から2箇月以上怠ったとき。
- (3) 乙が本資産活用業務の実施に必要な許認可等を得られない、又は得られる見込みがないと認められるとき。
- (4) 乙が、その責めに帰すべき事由により、資産活用スペースについて、連続して30日以上又は1年間において合計60日以上にわたり、資産活用業務計画書に従った本資産活用業務を行わないとき。
- (5) 乙の責めに帰すべき事由により、本契約の履行が困難となったとき。
- (6) 乙に係る破産手続開始、会社更生手続開始、民事再生手続開始、特別清算手続開始その他の倒産法制上の手続について、乙の取締役会でその申立てを決議したとき又はその他の第三者(乙の役員、従業員を含む。)によりその申立てがなされたとき。
- (7) 乙が、甲に対し、本資産活用業務ないし本契約に関して虚偽の報告をし、又は正

当な理由なく報告等を拒んだとき。

(8) 乙が、正当な理由なくして、甲の指示又は改善勧告等に従わないとき。

(9) 乙が、本事業に関し、次の各号に掲げるいずれかの事由に該当したとき。

ア 私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律（昭和 22 年法律第 54 号。以下「独占禁止法」という。）第 8 条の 4 第 1 項の規定による必要な措置を命ぜられたとき。

イ 独占禁止法第 7 条第 1 項若しくは同条第 2 項（同法第 8 条の 2 第 2 項及び同法第 20 条第 2 項において準用する場合を含む。）、同法第 8 条の 2 第 1 項若しくは同条第 3 項、同法第 17 条の 2 又は同法第 20 条第 1 項の規定による排除措置命令（以下「排除措置命令」という。）を受けたとき。

ウ 独占禁止法第 7 条の 2 第 1 項（同条第 2 項及び第 8 条の 3 において読み替えて準用する場合を含む。）の規定による課徴金の納付命令（以下「納付命令」という。）を受けたとき。

エ 刑法（明治 40 年法律第 45 号）第 96 条の 6 若しくは同法第 198 条、公職にある者等のあっせん行為による利得等の処罰に関する法律違反、又は独占禁止法第 89 条第 1 項第 1 号若しくは同条第 2 項（ただし、同条第 1 項第 1 号に係るものに限る。）の規定による罪の容疑により逮捕され、又は逮捕を経ないで刑事訴訟法（昭和 23 年法律第 131 号）第 247 条の規定に基づく公訴を提起されたとき（乙又はその構成員の役員若しくはその使用人が当該容疑により逮捕され、又は逮捕を経ないで公訴を提起されたときを含む。）。

オ 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 第 2 項第 2 号に該当すると認められたとき。

(10) 次の各号に掲げるいずれかの事由に該当したとき。

ア 乙、構成員若しくは協力会社又はそれらの役員等（乙、構成員若しくは協力会社の役員又はそれらの支店若しくは営業所を代表する者をいう。以下、本条において同じ。）が暴力団等であると認められるとき。

イ 暴力団員等又は暴力団密接関係者が顧問に就任するなど事実上、経営に参加していると認められるとき。

ウ 乙、構成員若しくは協力会社又はそれらの役員等が業務に関し、不正に財産上の利益を得るため、又は債務の履行を強要するために暴力団等を使用したと認められるとき。

エ 乙、構成員若しくは協力会社又はそれらの役員等がいかなる名義をもってするかを問わず、暴力団等に対して、金銭、物品その他の財産上の利益を不当に与えたと認められるとき。

オ 乙、構成員若しくは協力会社又はそれらの役員等が暴力団等と社会的に非難されるべき関係を有していると認められるとき。

カ 乙、構成員若しくは協力会社が、本事業の実施に関し、暴力団員等を下請契約その他の契約の相手方としていた場合であって、甲が当該契約の解除を求め、乙がこれに従わなかったとき。

キ 乙が資産活用スペースを第三者に賃貸する場合において、当該第三者が暴力団等であると知りながら契約を締結したと認められるとき。

ク 乙が正当な理由なく本契約に違反し、その違反により暴力団等を利する行為をし、又はそのおそれがあると認められるとき。

2 前項の規定により本契約が解除された場合、第 8 条の契約保証金は甲に帰属するものとし、当該保証金を超えて解除により甲に損害が生じた場合には、甲は当該超過損害の賠償を乙に請求することができる。この場合において、乙に、損害又は増加費用が生じても、甲はその賠償の責めを負わない。

(甲の責めに帰すべき事由による契約解除等)

第19条 乙は、次の各号に掲げる事由のいずれかに該当する場合は、本契約の全部又は一部を解除することができる。

(1) 甲が本契約に違反し、本資産活用業務を継続することが不可能か著しく困難と認められるとき。

(2) 本資産活用業務に関し、甲の責めに帰すべき事由により、乙が著しく損害又は損失を被ったとき。

2 前項に基づき本契約の全部又は一部が解除された場合、甲は、乙に対し、解除に伴い乙に生じた損害を合理的な範囲で負担する。

(中途解約の禁止)

第20条 乙は、貸付期間中、本契約を中途解約することはできない。

(事業契約又は本契約が解除された場合の賃借人の取扱い等)

第21条 事業契約が理由の如何を問わず新庁舎の供用開始日までに解除された場合、及び事業契約が新庁舎の供用開始後に事業契約第96条〔不可抗力による解除等〕、第99条〔法令変更による解除等〕により解除された場合、甲は、本契約を解除するものとする。

2 前項の場合、乙は、自らの責任と費用負担において、乙と賃借人との間の第11条に基づく建物転貸借契約を解除し、資産活用スペースから全ての転借人を退去させるものとする。

なお、転借人の退去に要する費用(転借人の転貸人への補償請求分を含む)についても、乙の負担とする。ただし、事業契約の解除が、甲の責めに帰すべき事由に基づく場合は、本契約の解除により乙に生じた合理的な損害又は増加費用は甲が負担する。

3 事業契約が新庁舎の供用開始後に事業契約第101条〔甲による契約解除〕、第103条〔乙による契約解除〕、第104条〔甲による任意解除〕により一部解除され、本資産活用業務のみが存続する場合、又は本契約第18条に基づく解除事由が生じた場合、乙は、甲の選択に従い、本契約上の賃借人たる地位及び乙と転借人との間の転貸借契約上の転貸人たる地位を甲に移転するか、甲の指定により乙に代わり事業契約を承継することとなる新たな事業者に対して乙と転借人との間の転貸借契約上の転貸人たる地位を承継するものとする。

4 乙は、第11条第3項に基づき賃借人との間で締結する建物転貸借契約(定期建物賃貸借契約)において、前項の内容を規定し、事業契約又は本契約の解除に伴う転貸人の地位の移転につき、予め転借人の同意を得ておくものとする。

(本契約の終了に伴う資産活用スペースの明渡し)

第22条 乙は、第4条第1項に規定する貸付期間の満了日までに、又は、前条第1項により本契約が解除された場合は速やかに、自らの費用負担において、本契約開始時の原状に復したうえで、資産活用スペースを甲に明渡し、返還しなければならない。ただし、本契約の終了が、甲の責めに帰すべき事由に基づく場合は、原状回復に要する合理的な費用は甲が負担する。

2 前項の規定にかかわらず、甲は、乙に対し、本資産活用業務に供される什器・備品、造作又は設備等の全部又は一部を有償又は無償で譲渡するよう請求することができる。

3 乙は、第4条第1項に規定する貸付期間満了により本契約が終了する場合、第1項の原状回復に係る計画書を作成し、貸付期間終了日の3箇月前までに甲に提出し承認を得なければならない。

4 乙は、第1項の原状回復を終了したときは、その結果を記載した報告書を甲に提出しなければならない。

5 甲は前項の報告書を受領したときは、その日から30日以内に作業の完了を確認するための検査を行わなければならない。甲は、当該検査の結果、資産活用スペースが原状に回復していると認めるときは、その旨を乙に通知しなければならない。

- 6 乙は、前項の検査に合格しないときは、甲の指定する期間内に作業の補完を行い、再検査を受けなければならない。この場合においては、前2項の規定を準用する。
- 7 第4条第1項に規定する貸付期間の満了により本契約が終了した場合は、当該満了日までに、前項に従った資産活用スペースの明渡しが完了しなかったときは、貸付期間の満了日の翌日から資産活用スペースの返還日までの間、第5条の貸付料（同条第2項により改定が行われた場合、改定後の金額）の1.5倍に相当する額の損害金（資産活用スペースの返還日までの日割り計算により算出する）を甲に支払うものとする。
- 8 乙の責めに帰すべき事由により本契約が解除された場合（乙の責めに帰すべき事由により事業契約が解除され、本契約が解除される場合を含む）、乙は、解除日から第1項に従った資産活用スペースの明渡しが完了する日まで前項と同様の損害金を甲に支払うものとする。
- 9 乙は、第2項の場合を除き、資産活用スペースの明渡しに際し、資産活用スペース内の什器・備品、造作及び設備について支出した諸費用の償還請求又は移転料・立退料・権利金等一切の請求はしないことはもちろん、資産活用スペースの内外に乙が設置した造作その他設備等の買取りを甲に請求することができない。

（遅延損害金の徴収）

第23条 乙は、本契約上の債務について支払期限までに支払いをしなかったときは、期限の翌日から支払いの日までの日数に応じ、支払うべき貸付料等の債務額に京都市公有財産規則（昭和39年京都市規則第68号）に定める率で計算して得た額の遅延損害金を支払わなければならない。

（資産活用スペースの引渡しの不備に基づく措置）

第24条 本契約の終了に伴う乙による資産活用スペースの約定に基づく返還が期限内に完了しないと認められるときは、甲は、乙に代わって資産活用スペースの第22条第1項に定める状態への回復を行うことができる。

- 2 前項の場合においては、乙は、甲が行う資産活用スペースの前項の回復の措置に異議を申し出ることができず、また、甲による同回復に要した費用を負担し、甲に生じた損害を賠償しなければならない。

（秘密の保持）

第25条 甲及び乙は、互いに本契約又は本資産活用業務に関して知り得た相手方の営業上及び技術上の秘密に属する一切の事項及び情報（本契約又は本資産活用業務に関して知る前に既に自ら保有しているもの、本契約又は本資産活用業務に関して知る前に公知であったもの、本契約又は本資産活用業務に関して知った後正当な権利を有する第三者から何らの秘密保持義務を課されることなく取得したものは除く）を自己の役員及び従業員、自己の代理人及びコンサルタント、又は自己の出資者、並びに本資産活用業務に関し乙に融資する金融機関及びその代理人以外の第三者に漏らし、又は本契約の履行以外の目的に使用してはならない。ただし、甲又は乙が本契約又は法令等に基づき開示する場合、裁判所その他公的機関により開示が命ぜられた場合、乙が相手方に守秘義務を負わせたうえで本事業に関する資金調達に必要かつ合理的な範囲で開示する場合、又は相手方の書面による事前の承諾を得た場合はこの限りではない。

（信義誠実の義務）

第26条 甲及び乙は、信義を重んじ、誠実に本契約を履行しなければならない。

- 2 本契約に定めのない事項及び本契約に関し疑義が生じたときは、甲及び乙による協議のうえ決定する。

(本契約の変更)

第27条 本契約の規定は、甲及び乙の事前の書面による合意がなければ変更できない。

(公正証書の作成)

第28条 乙は、甲が、本契約について公正証書の作成を求めたときは、これに応じるものとする。

(契約の費用)

第29条 本契約の締結に要する費用は、前条に要する費用を含め、乙の負担とする。

(管轄裁判所)

第30条 本契約に関する紛争については、京都地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とする。

本契約の成立を証するため、本契約書2通を作成し、契約当事者が各記名押印の上、それぞれ1通を保有する。

令和●年●月●日

[甲]

所在地 京都市中京区寺町通御池上る上本能寺前町488番地  
京都市

代表者 京都市公営企業管理者上下水道局長 [ ] 印

[乙]

所在地

名称

代表者 印



## 別紙1 資産活用スペースの図面

※ 資産活用スペースは、事業者提案書等に基づく下図の範囲を基本とし、甲と乙との協議の上、本契約締結時までに決定する。ただし、資産活用スペースの面積が事業者提案書の貸付対象面積から減少することは認めない。

なお、協議が調わない場合、資産活用スペースの範囲及び面積は事業者提案書等に記載のとおりとする。

(資産活用スペースの範囲図)

## 別紙2 本資産活用業務の概要

※ 本資産活用業務の概要は、事業者提案書等に基づく下記の内容を基本とし、甲と乙との協議の上、本契約締結時までに決定する。

なお、協議が調わない場合、本資産活用業務の概要は事業者提案書等に記載のとおりとする。

(本資産活用業務の概要)

### 別紙3 貸付料の改定方法

貸付料は、本契約の締結日から3年経過後の最初の2月末日までに甲又は乙が相手方に対して改定の協議を申し出た場合において、甲においてその必要を認めて貸付料について不動産鑑定士による近隣の類似条件のオフィスビルなどの賃貸物件の賃料の相場を調査するという手法による調査等を実施した場合には、その調査結果に基づく変動率に応じて改定するものとし、本契約の締結日から3年経過後を第1回として3年毎に改定し、翌年度4月1日から適用するものとする。