

定期建物賃貸借契約書（案）

本事業用定期借地権設定契約書（案）は、現時点における定期建物賃貸借に係る内容を記載したものであり、事業者が提出した事業提案書等の内容及び事業者との協議により、締結当事者及び各条項の記載内容等を修正する予定です。

賃貸人藤沢市（以下「甲」という。）及び賃借人●●（以下「乙」という。）は、令和7年度に公募型プロポーザル方式により実施された「旧桔梗屋保全活用事業 事業者募集」において提案された事業内容（以下「提案事業」という。）への活用を目的とし、甲が所有する賃貸借物件につき、次のとおり賃貸借契約を締結し、信義誠実の原則に則りこれを履行するものとする。

（賃貸借物件）

第1条 甲は、次の物件（以下「本件建物」という。）を乙に賃貸する。

所在地	藤沢市藤沢一丁目750番1、750番4
家屋番号	●
物件ア	店蔵（国登録有形文化財） ・構造及び規模：土蔵造2階建、切妻造、棧瓦葺 ・建築面積：58.63 m ² ・延床面積：110.69 m ² （1階 58.63 m ² 、2階 52.06 m ² ） ・建築年代：明治44年（登録時所見）、一部改修有り
物件イ	主屋（国登録有形文化財） ・構造及び規模：木造2階建、切妻造、トタン葺 ・建築面積：118.72 m ² ・延床面積：188.64 m ² （1階 118.72 m ² 、2階 69.92 m ² ） ・建築年代：明治44年頃（登録時所見）、一部改修有り
物件ウ	文庫蔵（国登録有形文化財） ・構造及び規模：土蔵造3階建、切妻造、棧瓦葺 ・建築面積：49.69 m ² ・延床面積：149.06 m ² （1階 49.69 m ² 、2階 49.69 m ² 、3階 49.69 m ² ） ・建築年代：文久元年（登録時所見）、一部改修有り

（契約の形態）

第2条 甲及び乙は、本件建物について、借地借家法（平成3年法律第90号。以下「法」という。）第38条に基づく定期建物賃貸借契約（以下「本件建物契約」という。）を締結する。

2 本件建物契約は法第38条の規定に基づくものであるから、第4条に定める期間の満了により終了し、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）は行われない。ただ

し、甲及び乙は、協議のうえ、本件建物契約の期間満了日の翌日を始期とする新たな賃貸借契約をすることができる。

- 3 乙は、前項に規定する新たな賃貸借契約を希望する場合には、賃貸借期間満了の2年前までに書面をもって甲に通知するものとする。
- 4 甲は、第4条に定める賃貸借期間の初日に、本件建物をその所在する場所において、現状有姿にて乙に引渡す。

(事前説明)

第3条 甲及び乙は、乙が、本件建物契約の締結に先立ち、あらかじめ甲から、本件建物契約は更新がなく、令和●年●月●日の期間満了により終了する旨を記載した書面の交付を受けるとともに、その旨の説明を受けたことを確認した。

(賃貸借期間)

- 第4条 賃貸借期間は、令和●年●月●日から令和●年●月●日まで（10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 甲は第1項に規定する期間の満了の1年前から6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件建物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。
 - 4 甲は前項の通知をしなければ、乙に対し本件建物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、引き続き本件建物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件建物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月を経過した日に本件建物契約は終了する。

(指定用途等)

第5条 乙は、本件建物を「旧桔梗屋保全活用事業施設整備及び運営に関する協定書」（以下、「協定書」という。）、「旧桔梗屋保全活用事業 要求水準書」、「旧桔梗屋保存活用計画」（以下、「保存活用計画」という。）及び「事業提案書」に従い、提案事業にのみ使用し、他の目的に使用しない。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。

(禁止事項)

第6条 乙は、本件建物を次の各号に示す用途に使用してはならない。

- (1) 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項に規定する風俗営業（同項第2号に掲げる「待合、料理店、カフェその他これらに類するもの」を除く。）、同条第5項に規定する性風俗関連特殊営業その他これらに類する業の用途
- (2) 居住の用に供する用途
- (3) 暴力団員による不当な行為の防止に関する法律（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の、公序良俗に反する用途

- (4) 政治的用途・宗教的用途
- (5) 地域住民等の生活を著しく脅かすような活動に供する用途
- (6) 悪臭・騒音・粉塵・振動・土壌汚染などの近隣環境を損なうと予想される用途

2 本件建物は、文化財保護法（昭和25年法律第214号）第57条に規定する登録有形文化財であること及び建築基準法（昭和25年法律第201号）第3条第1項第3号に基づく建築物であることから、両法の主旨に鑑み、甲の承諾なく、本件建物の増改築及びそれに伴う掘削等、建物及び土地の形状変更を行ってはならない。

（貸付料）

- 第7条 乙は本件建物の貸付料として月額金●円（うち取引に係る消費税及び地方消費税額●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貸付料は、1ヶ月を30日として日割計算した額とする。また、消費税及び地方消費税の税率が変更されたときは、関係法令等に基づき、その税率を適用した貸付料に変更する。
- 2 貸付料は、原則として3年ごとに算定し、改定する。家屋の評価替えの前後における旧東海道側（南側）の道路（国道467号）の固定資産税路線価の変動率に従前の貸付料を乗じて得られた額を、新たな貸付料とする。

（貸付料の納付）

第8条 前条に定める貸付料は、甲の発行する納入通知書の指定期日までに、藤沢市指定金融機関、藤沢市指定代理金融機関又は藤沢市収納代理金融機関のいずれかで納付しなければならない。

（貸付料の延滞金）

第9条 乙は、前条に基づき、甲が定める納付期限までに貸付料を納付しない場合には、納付期限の翌日から納付の日までの日数に応じ、当該貸付料に年●.●パーセントの割合で計算した金額を延滞金として甲に支払わなければならない。

（充当の順序）

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

（保証金）

- 第11条 乙は、本件建物契約締結と同時に、保証金として貸付料（10年分）の100分の10に相当する金額を別途甲が発行する納入通知書の指定期日までに、藤沢市指定金融機関、藤沢市指定代理金融機関又は藤沢市収納代理金融機関のいずれかで納付しなければならない。
- 2 乙は、契約期間中、本保証金をもって貸付料その他本件建物契約に基づく乙の債務の支払いに充当することはできない。
- 3 第1項の保証金は、損害賠償額の予定又は解約手付としない。

- 4 甲は、第1項に定める保証金をもって貸付料、延滞金、違約金、原状回復のほか本件建物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、保証金を充当してもなお不足が生じたときは、乙は、甲の請求に基づき、直ちにその不足額を甲に支払わなければならない。
- 5 前項による充当の結果、保証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。
- 6 甲は、本件建物契約が終了した場合に、乙が本件建物契約に定める義務をすべて履行し、甲に損害がないときは、乙の請求により第1項に定める保証金を乙に返還する。
- 7 乙は、甲の承認を得なければ、保証金返還請求権を第三者に譲渡し、又は担保の目的に供してはならない。
- 8 第1項に定める保証金には、利息を付さない。

(保険の付保)

- 第12条 乙は、本件建物について、引渡日の前日までに甲を被保険者とする●●保険及び●●保険に加入し、保険料を負担しなければならない。
- 2 乙は、前項の保険等に参加後速やかに、保険証書の写しを甲に提出するものとする。

(個別経費)

- 第13条 乙は、引渡日以後の本件建物の管理運営に関する次の各号の費用を、貸付料とは別に負担するものとする。
- (1) 備品費及び消耗品費
 - (2) 修繕費用(建物躯体及び甲が費用を負担し整備した施設に関わる部分を除く)
 - (3) 内装等の変更や備品の撤去を行う場合の費用
 - (4) 本件建物の設備又はこれに類する機器の維持管理費用(法定点検等)
 - (5) 本件建物内の水道光熱費及びこれに類する費用
 - (6) 本件建物の清掃及びごみ処理費用
 - (7) 本件建物のセキュリティに関する費用
 - (8) シロアリ対策に係る費用
 - (9) 前各号の他、本件建物の使用に伴い発生する一切の費用

(修繕負担区分)

- 第14条 乙は、本件建物の引き渡しを受けた後に、本件建物の躯体及び甲が費用を負担し整備したもので、施設の維持保全に関する修繕又は保存行為(以下「修繕等」という。)を要する箇所が生じた場合は、速やかに甲にその旨を通知するものとし、甲が使用収益に支障があると認めるときに限り、甲乙間の協議により、甲により修繕等を行う又は修繕等に係る費用を負担するものとする。
- 2 前項の規定に該当しない修繕等、又は乙の責めに帰すべき事由により修繕等の必要が生じた場合は、その修繕等に要する費用は、乙の負担とする。
 - 3 第1項の規定に基づき甲において修繕等を行う場合は、甲はその旨を乙に通知し、乙はこれ

に協力するものとする。

- 4 乙は、修繕等を要する箇所の存在を理由として損害賠償の請求をすることができず、乙の使用収益が制限されない場合においては、貸付料は減額されない。
- 5 乙は、第1項の規定に基づき甲において修繕等を行うことにより生じた損害について、賠償又は補償請求しないものとする。
- 6 第1項の規定に基づく甲による修繕等の期間中、乙の使用収益が制限される場合においては、貸付料の取扱いについて甲乙協議することができる。

(契約不適合責任)

- 第15条 甲は、次項に示す場合を除き、一切の契約不適合責任を負わず、乙は、本件建物の修補、履行追完請求、貸付料の減額若しくは損害賠償の請求又は契約の解除をすることができない。
- 2 乙は、本件建物が乙の責めに帰することができない理由により滅失し、又は毀損したときは、当該滅失、又は毀損した部分の割合に応じて、第7条に規定する貸付料の減額を請求することができる。

(事前承諾事項)

- 第16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諾を得なければならない。
- (1) 使用目的又は用途の変更
 - (2) 賃借権の転貸（同居を含む）
 - (3) 転借人の変更

(権利譲渡等の禁止)

- 第17条 乙は、本件建物の賃借権を第三者に譲渡してはならない。

(遵守事項)

- 第18条 乙は、提案事業の実施にあたっては、本件建物契約、「事業用定期借地権設定契約」、「協定書」、「旧桔梗屋保全活用事業 要求水準書」、「保存活用計画」に定める各項目及び「事業提案書」を遵守しなければならない。

(物件保全義務等)

- 第19条 乙は、本件建物が国登録有形文化財であることを十分に認識し、善良な管理者としての注意をもって本件建物の維持保全に努めるとともに、必要な修繕を実施しなければならない。維持保全にあたっては、「登録有形文化財（建造物）の手引」（文化庁）の内容を把握するものとする。

(甲所有内外装工事等)

- 第20条 乙は、甲が所有する本件建物の壁・天井・床・設備・機器・造作・間仕切・建具部分等

の内外装工事、修繕（以下「甲所有内外装工事等」という。）を行うときは、あらかじめ甲の承認を受け、その指示に従わなければならない。甲の承認を得るに当たっては、乙はあらかじめ関係図書等を甲に提出し、施工方法、その他について、甲の指示に従うものとする。また、甲所有内外装工事等の施行中及び施工後において、写真や竣工図の提出、検査の立ち合い等について、甲の指示に従うものとする。

- 2 乙が甲所有内外装工事等を甲に無断で行ったとき、又は甲の承認内容に相違する工事を行ったときは、甲は乙に対しこれを中止させ、又は撤去させることができるものとする。その費用は乙の負担とする。
- 3 乙が行う甲所有内外装工事等により、甲又は第三者に損害を与えたときは、乙はその相手方にその損害を賠償しなければならない。
- 4 乙が甲所有内外装工事等により新設・付加した設備、造作等の維持管理及び修繕等に係る費用は、乙の負担とする。
- 5 乙は、甲所有内外装工事等を行った場合、設備、造作等のうち、甲所有の主体構造物と分離することが困難な部分については、本件建物契約が終了した際、甲と協議のうえ、乙は当該権利一切を放棄し、甲に帰属させることができるものとする。

（滅失又は毀損等）

- 第21条 乙は、本件建物の一部もしくは全部が滅失し、または毀損したときは、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、本件建物の一部もしくは全部が滅失し、または毀損したときは、甲の指示に従い乙の負担において、可能な限りこれを原状に復旧しなければならない。

（必要費、有益費の償還請求権の放棄）

- 第22条 乙は、本件建物に必要費、有益費（それぞれ、民法第608条に規定する必要費、有益費をいう。）を支出した場合であっても、甲の承諾を得たと否とにかかわらず、これを甲に償還請求しないものとする。

（甲の立入権）

- 第23条 甲及び甲の指定する者は、本件建物の保全を図るため、必要の都度、あらかじめ乙に通知して、本件建物に立ち入ることができるものとする。ただし、甲は乙の提案事業に支障のない範囲で行うものとする。

（実地調査等）

- 第24条 甲は、次の各号のいずれかに該当する事由が生じたときは、乙に対しその業務又は資産の状況に関して質問し、実地に調査し又は参考となるべき資料その他の報告を求めることができる。この場合において、乙は調査等を拒み、妨げ又は怠ってはならない。

- （1） 第6条に定める義務の履行状況を確認する必要があるとき
- （2） 第8条に定める貸付料の納付がないとき

- (3) 第17条及び第19条に定める義務に違反したとき
- (4) その他甲が必要と認めるとき

(契約の解除)

第25条 甲は、乙が第6条に定める義務に違反したとき、又は次の各号のいずれかに該当しているときと認められるときは、何らの催告を要せず、本件建物契約を解除することができる。

- (1) 大地震等甚大な災害が発生した場合等において、甲が本物件を公用又は公共の用に供する必要が生じたとき
 - (2) 乙又は事業の実施にあたり乙が使用する者が、藤沢市暴力団排除条例第2条に規定する暴力団又は暴力団経営支配法人等であることが判明したとき
 - (3) 乙が「旧桔梗屋保全活用事業 事業者募集」の手續きにおいて提出した書類又はヒアリングにおける説明に虚偽、錯誤又は遺漏があったことが判明したとき
 - (4) 乙が、本件建物を甲の承諾なく第5条に定め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
 - (5) 乙が、正当な理由なく貸付料の支払いを3月以上滞納したとき
 - (6) 乙が、本件建物契約に基づく賃借権について、甲の承諾なく他の者へ譲渡し、転貸し、又は担保権その他の使用権若しくは収益を目的とする権利を設定したとき
 - (7) 乙が、本件建物の善管注意義務に違反したとき
 - (8) 乙が、その他本件建物契約に定める義務を履行しないとき
 - (9) 提案事業の遂行において本件建物契約と一体をなす事業用定期借地権設定契約が、解除、途中解約又は終了されたとき
- 2 甲は、乙が本件建物契約に定める義務に違反（前項に定めるものを除く）し、甲の催告にもかかわらずこれを是正しない場合は、本件建物契約を解除することができる。
- 3 甲は、前2項の規定により本件建物契約を解除した場合は、これにより乙に生じた損害について、何ら賠償ないし補償することは要しない。
- 4 乙は、甲が第1項及び第2項の規定により本件建物契約を解除した場合において、甲に損害が生じたときは、その損害を賠償するものとする。

(中途解約)

第26条 乙は、第4条に定める期間中に、やむを得ない事由により事業の継続ができなくなり本件建物契約を解約する場合は、契約解約希望日の6月前までに、甲に対し書面により申請し、承諾を得なければならない。

- 2 前項の解約日は、乙による解約の申請後、甲が承諾した日から3月を経過した日以降の乙の希望日とする。

(一部解約の禁止)

第27条 乙は、本件建物の一部についてのみ本件建物契約を解約することはできない。

(契約の終了)

第28条 天災地変その他不可抗力（経年による劣化を含む。）により本件建物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件建物契約の継続が不可能になったときは、甲乙協議のうえ、本件建物契約は終了するものとし、相互に賠償の責めに任じない。

- 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、本件建物契約を終了することができる。

（保証金の帰属）

第29条 第25条第1項（第1号を除く）又は第2項の規定により本件建物契約を解除したときは、第11条に定める保証金は、甲に帰属する。

- 2 前項の定めにより帰属した保証金は、第31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30条 乙は、第4条に定める期間を1年以上残して第26条に基づき本件建物契約を解約したときは、第7条に定める10年分の金額の100分の10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。

- 2 前項に定める違約金は、甲が特に認めるときは、減額し、又は免除することがある。
- 3 第1項に定める違約金は、第31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。
- 4 乙は、第1項に定める違約金を支払う場合において、甲が第32条第3項の規定により当該違約金の一部を未経過期間にかかる貸付料の返還債務と相殺したときは、第1項の規定にかかわらず、甲が通知する相殺後の金額を納付するものとする。

（損害賠償等）

第31条 甲及び乙は、本件建物契約に定める義務を履行しないため相手方に損害を与えたときは、その損害に相当する金額を損害賠償として支払わなければならない。

- 2 乙は、前項の規定により損害賠償をする場合において、甲が第32条第3項の規定により当該賠償金の一部を未経過期間にかかる貸付料の返還債務と相殺したときは、前項の規定にかかわらず、甲が通知する相殺後の金額を納付するものとする。

（貸付料の清算）

第32条 甲は本件建物契約が第25条、第26条及び第28条の規定に基づき解除された場合には、未経過期間にかかる貸付料を返還する。ただし、その額が千円未満の場合には、この限りでない。

- 2 前項及び次項の規定により返還する未経過期間にかかる貸付料には利息を付さないものとする。
- 3 甲は、本件建物契約の解除により、乙が第30条の規定に基づく違約金、第31条の規定に基づく損害賠償、その他本件建物契約に基づき金銭を甲に支払うべき義務があるときは、第1項の規定にかかわらず、返還する未経過期間にかかる貸付料の全部又は一部と相殺する。

(原状回復義務)

- 第33条 乙は、本件建物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、全て本件建物を原状回復（耐震改修等の甲の負担により整備したものを除く。）のうえ、甲乙立会のもとに甲に返還しなければならない。ただし、乙が自らの負担により整備・改修等の変更を行った施設（本件建物契約の締結以前に、乙が自らの負担により実施した「内外装改修等」を含む）のうち、甲が変更後の状態での返還を認めた施設については、賃貸借期間終了時の状態での甲への無償譲渡を認める。また、本件建物の次期の借受者が変更後の状態で引き受けることを希望して乙と合意し、甲の承認を受けた場合には、乙は原状回復をしないことができる。
- 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うえ、本件建物を甲に返還するまでの期間について、貸付料に相当する金額（以下、「貸付料相当損害金」という。）を、別途甲の発行する納入通知書の指定期日までに、藤沢市指定金融機関、藤沢市指定代理金融機関又は藤沢市収納代理金融機関のいずれかで納付しなければならない。また、貸付料相当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、甲は本件建物に生じた損傷の回復を含む原状回復を行うことができ、これ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。

(反社会的勢力からの不当介入の排除)

- 第34条 乙は、本件建物契約の履行に当たって、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条）第9条各号に規定する行為を受け、又は正当な理由なく履行の妨げとなる行為を受けた場合は、遅滞なく甲に報告するとともに、履行場所を管轄する警察署に通報し、捜査上必要な協力をしなければならない。

(通知義務)

- 第35条 乙は、次の事項に変更が生じた場合は、速やかに書面で甲に通知しなければならない。
- (1) 商号
 - (2) 所在地
 - (3) 代表者
 - (4) 電話番号
 - (5) 経営の主体の変更

(契約の費用)

- 第36条 本件建物契約の締結及び履行に関して必要な一切の費用（公正証書の作成に要する費用を含む）は、すべて乙の負担とする。

(守秘義務)

第 37 条 甲及び乙は、本件建物契約に関して知り得た事項につき厳に秘密を守り、双方の承諾のない限り、本件建物契約の存続期間中はもちろん契約終了後といえども他に漏洩してはならない。

(裁判管轄)

第 38 条 本件建物契約に関する訴訟の管轄は、横浜地方裁判所とする。

(本件建物契約に定めのない事項)

第 39 条 本件建物契約又は本件建物契約に定めのない事項に関し疑義が生じたときは、甲乙で協議のうえ解決するものとする。

この契約の締結を証するため、契約書 2 通を作成し、甲及び乙が記名押印のうえ、各自その 1 通を保有する。

(仮契約日 令和 年 月 日)

契約日 令和 年 月 日

甲 藤沢市朝日町 1 番地の 1
藤沢市
藤沢市長

⑨

乙 (住所)
(商号)
(代表者氏名)

⑨