

## 定期建物賃貸借契約書（案）

### < 契約要目表 >

賃貸人	札幌市	
賃借人	〇〇〇	
① 建物表示	所在地	札幌市中央区東1丁目10番の内、14番の内、15番
	構造規模	鉄骨造地下1階地上1階
② 面積	敷地面積	3,711.85 m <sup>2</sup>
	延床面積	3,011.93 m <sup>2</sup>
③ 使用目的	ミュージカル、演劇等の芸術文化の振興に寄与する事業の実施	
④ 施設名	新文化芸術施設（供用開始後の施設名は賃借人が設定すること）	
⑤ 引渡日	令和2年10月〇日	
⑥ 賃貸借期間	引渡日より令和7年3月31日まで	
⑦ 営業開始日	令和3年6月1日までで賃借人が設定する日	
⑧ 貸付料適用起算日	令和2年10月〇日	
⑨ 終了通知期間	令和6年4月1日より令和6年10月31日まで	
⑩ 貸付料	(年額) 30,000,000円（うち消費税相当額〇〇円） (月額) 2,500,000円（うち消費税相当額〇〇円）	
⑪ 契約保証金	【13,500,000円 / 免除】	
⑫ 特記事項		

(契約の締結)

第1条 札幌市(以下「甲」という。)及び〇〇(以下「乙」という。)は、契約要目表①記載の建物(以下「本物件」という。)について、以下の条項により借地借家法(以下「法」という。)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。

(賃貸借物件)

第2条 甲は、本物件を乙に賃貸し、乙はこれを賃借する。

2 本物件の賃貸借面積は、契約要目表②記載のとおりとする。

3 甲が借り受ける本物件の土地について、本契約が存続する限りにおいて、乙の使用を認める。

(使用目的)

第3条 乙は本物件を契約要目表③記載の使用目的のとおり使用するものとし、その他の用途に使用してはならない。

(賃貸借期間)

第4条 本契約の賃貸借期間は契約要目表⑥記載のとおりとする。

2 本契約には、法第26条、第28条及び第29条第1項の規定は適用されないため、契約更新に係る権利は一切発生せず、前項に定める賃貸借期間の満了時において、本契約の更新(更新の請求及び本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ぬものとする。ただし、甲及び乙は、協議の上、本契約期間の満了の日の翌日を始期とする新たな賃貸借契約を締結することができる。

(了承事項)

第5条 乙は本契約の締結に当たり、本契約が法第38条に基づく定期建物賃貸借契約であること、前条に定めるとおり本契約は賃貸借期間の満了により終了すること、及び契約更新に係る権利は一切発生せず、契約の更新及び賃貸借期間の延長がないことについて、あらかじめ甲からその旨が記載された書面の交付を受け、説明を受けたことを確認する。

(引渡し)

第6条 本物件の引渡日(以下「引渡日」という。)は、契約要目表⑤記載のとおりとし、甲と乙が現地立会いの上、現状有姿で引き渡すものとする。ただし、やむを得ない事由により本物件の引渡日に変更が生じても、乙は何等異議を申し立てないものとする。

2 乙は、引渡しをもって本物件の管理責任を負うものとする。

3 甲及び乙は、本物件の引渡日に変更になる場合又は変更になった場合は、別途覚書を取り交わすことにより本物件の引渡日を確認するものとする。

(貸付料)

第7条 乙は、本物件の賃貸借期間の開始日から賃貸借期間の満了日までの貸付料を負担するものとする。

2 貸付料は、契約要目表⑩記載のとおりとし、乙は、毎月末日までに翌月分を甲の指定する方法により甲に支払うものとする。なお、賃貸借期間の開始日の属する月分の貸付料については、乙は、甲が別に定める期日までに甲の指定する方法により甲に支払うものとする。

3 前項に定める支払期日が金融機関の休業日に該当する場合は、当該金融機関の前営業日を支払期日とする。

4 賃貸借期間に1か月未満の日数が生じた場合は、貸付料は、全て当該月の実日数により日割計算した額とする。ただし、1円未満については切捨てとする。

5 甲は、物価の変動、経済情勢の変化その他甲の負担増加により、当該貸付料が不相当と認められるに至ったときは、乙と協議の上、改定を行うことができるものとする。

(個別経費)

第8条 引渡日以後の本物件の使用に伴い生ずる費用について、本契約、新文化芸術施設活用事業に関する基本協定書、要求水準書及び募集要項、並びに事業計画書(以下、「本契約等」という。)において特段の断りがない限り、その一切を乙が負担するものとする。

(契約保証金)

第9条 契約保証金は、【13,500,000円/免除】とする。

2 乙は、この契約の締結と同時に契約保証金を納付しなければならない。ただし、甲が、札幌市契約規則(平成4年規則第9号)第25条の規定に基づき契約保証金の納付を免除した場合は、この限りでない。

3 甲は、本契約満了後、契約保証金を乙に返還する。ただし、第21条による乙からの申し立てによる場合及び第23条の規定により契約を解除したときは、契約保証金は甲に帰属する。

4 契約保証金には、利息を付さない。

5 乙は、甲に対する契約保証金返還請求権を第三者に譲渡し、又は質権、譲渡担保その他いかなる方法によっても契約保証金返還請求権に担保を設定してはならない。

(延滞料)

第10条 乙が、貸付料を所定の期日までに支払わないときは、乙は支払期日の翌日から支払日までの期間について、年率14.6%の割合(1年を365日とする日割計算)による延滞料を、甲に支払わなければならない。ただし、乙は当該延滞料の支払いにより甲の契約解除権の行使を免れるものではない。

2 前項に定める延滞料の計算において、納付すべき金額に1,000円未満の端数がある場合はその端数を切り捨てるものとし、納付すべき金額が2,000円未満である場合はその全額を切り捨てるものとする。

3 前2項により計算した延滞料の額に100円未満の端数がある場合はその端数を切り捨てるものとし、延滞料の額が100円未満である場合はその全額を切り捨てるものとする。

(消費税及び地方消費税)

第11条 乙は、本契約上の貸付料、消費税法及び地方税法に定められた課税対象となるものについて、消費税及び地方消費税を負担するものとする。乙は、当該貸付料のほか、それらに消費税率及び地方消費税率を乗じた額(円未満切り捨て)を当該貸付料の支払いに準じて甲に支払うものとする。

2 甲及び乙は、将来消費税法改正等により当該税率に変更があった場合、直ちにそれに従うものとし、負担額が変更されることにつきあらかじめ承認するものとする。

(管理規約等遵守事項)

第 12 条 乙は、本物件の管理及び使用等に当たっては、管理規約等の管理運営上必要な諸規則に従うこととする。

(保全義務)

第 13 条 甲は、本物件及び本物件内に存する備品を現状有姿で貸し付けるものとし、維持管理等については、全て乙の責任及び負担において行うものとする。

(善管注意義務)

第 14 条 乙は、本物件、本建物の共用部分及びこれに付帯する施設を、善良なる管理者の注意をもって使用するものとする。

(禁止事項)

第 15 条 乙は次の各号の行為をしてはならない。

- (1) 本物件の賃借権の全部若しくは一部を、第三者に譲渡し、又は担保の用に供すること。
  - (2) 本物件で行う事業の全てを第三者に委託することや、第三者と共同経営することなどにより、本物件の一括転貸に類する行為を行うこと。
  - (3) 本建物内又は本建物敷地内に危険物又はこれに類する物品を持ち込むこと。
  - (4) 本建物、本建物内又は本建物敷地内の施設物に損害を及ぼす行為をすること。
  - (5) 株式譲渡、商号、役員変更等により、実質上本物件の賃借権の譲渡又は転貸とみなされる行為をすること。
  - (6) 甲の書面による承認を得ずに、第 3 条に定める使用目的等を変更すること。
  - (7) 管理規約等に違反する行為をすること。
  - (8) 前各号のほか、本建物内又は本建物敷地内で第三者の迷惑となる行為をすること。
- 2 前項各号に規定する禁止事項については、甲と乙が協議を行い、甲の書面による承認が得られた場合についてはその限りでない。

(改修工事等)

第 16 条 乙は、本事業の目的に沿って既存施設を活用するために必要な改修を行う。

- 2 前項の改修は、本契約等で示した内容を満たすものでなければならない。

第 17 条 乙は事業計画で定めている改修工事の内容を変更するときは、変更内容を示す書類を提出し、甲の承認を得なければならない。

第 18 条 第 16 条の規定による改修が、本契約等で示した内容を満たすものでないと認められるときは、乙は甲の求めに応じ、本契約等で示した内容を満たすよう是正しなければならない。

(修繕負担区分)

第 19 条 本建物の躯体について、本事業期間中に大規模修繕は発生しないことを想定しているが、乙に管理瑕疵がなく、やむを得ない理由で修繕の必要が生じた場合は両者の協議による。

- 2 乙が整備した設備の維持保全に関する修繕の費用は乙が負担する。

2 本物件内の躯体を除く改修工事等及び物品等に関する修繕（張替・塗装替を含む。）、日常の使用により発生する小修繕、ガラスの破損、管球等消耗品の交換費用等、その他乙の責めに帰すべき事

由により生じた修繕（以下「修繕等」という。）の費用は、乙の負担とする。

- 3 前項に定める修繕等について、その原因が甲又は第三者の責めに帰すべき事由があるときは、当該原因者がその全額を負担するものとする。

（契約の終了）

第 20 条 甲と乙は賃貸借期間満了の 2 年前から事業終了の方法について協議する。

- 2 甲は、賃貸借期間の満了の 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、賃貸借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。
- 3 前項の場合、契約要目表⑥記載の賃貸借期間の満了までに甲乙間に再契約の合意が成立しないときは、賃貸借期間の満了をもって本契約を終了し、乙は本物件を甲に明け渡さなければならない。（期間内解約）

第 21 条 甲又は乙は、賃貸借期間中であっても、8 か月の予告期間（本契約解約の申入れ日より解約希望日までの期間）をもって各相手方に対し書面による解約の申入れをすることができ、この場合、予告期間の満了と同時に本契約は終了する。

- 2 前項により、甲が解約の申入れをすることができるのは、正当な事由がある場合に限る。また、乙の損失補償については両者の協議による。
- 3 第 1 項により、乙が解約の申し入れをする場合、甲は、別の定めにより甲が乙に交付する補助金の全部または一部を取り消し、その取消部分に相当する金額について乙に返還を命じるものとする。また、乙は、甲の書面による承認なくして解約の予告を撤回し、又は解約日を変更することはできない。
- 4 乙は、本物件の引渡日前に本契約を解約する場合、乙の責めにより甲に生じた一切の費用を、甲の指定する期日までに甲の指定する方法により甲に支払うものとする。

（一部解約の禁止）

第 22 条 乙は、本物件の一部についてのみ解約することはできない。

（契約の解除）

第 23 条 乙が次の各号の一に該当する場合は、甲は通知、催告等することなく本契約を解除することができるものとする。ただし、第 13 号については、甲は催告の上、本契約を解除することができるものとする。

- (1) 本契約その他本契約に付帯して締結した契約に違反する行為をしたとき。
- (2) 賃借料の支払いを、引き続き 3 か月以上怠ったとき。
- (3) 正当な理由なく引き続き 2 か月以上本物件の全部を使用しないとき。
- (4) 銀行取引停止処分、仮差押え、差押え、仮処分、強制執行、公売処分、租税滞納処分その他これに準ずる処分を受け、又は競売の申立てを受けたとき。
- (5) 自ら振り出した手形・小切手の不渡りがあったとき。
- (6) 破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始、会社整理手続開始若しくは特別清算手続開始等の申立てがあったとき又は手形交換所による不渡処分を受けたとき。
- (7) 解散し、又は他に合併されたとき。

- (8) 著しく乙の信用を失墜させる事実があったとき。
  - (9) 札幌市暴力団排除条例（平成 23 年札幌市条例第 31 号）第 2 条第 5 号に規定する暴力団経営支配法人等と判明したとき。
  - (10) 役員等が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 号に規定する暴力団（以下「暴力団」という）又は札幌市暴力団の排除の推進に関する条例（平成 25 年条例第 6 号）のいずれかであることが判明したとき。
  - (11) 関係官庁からその営業につき、取消し又は停止の処分を受けたとき。
  - (12) 正当な理由なく無断で営業を休止したとき。
  - (13) 前各号に準ずる事由により甲が本契約を継続しがたくなったとき。
  - (14) 前各号の他、乙が本契約の各条項の一にでも違反したとき。
- 2 前項により本契約が解除された場合、乙は賃借料の 8 か月分相当額を甲に支払うものとする。ただし、甲の乙に対する損害賠償の請求を妨げないものとする。
- 3 甲は、本契約締結後、乙が不在にする旨の書面通知等を提出せずに行方不明等となり、あらかじめ乙より申告のあった連絡先（変更が届け出られている場合は届出の連絡先）と連絡が取れなくなった場合は、連絡が取れなくなったときから 1 か月を経過した後であれば、催告をしないで直ちに本契約を解除することができるものとする。

（契約の当然終了）

第 24 条 天災地変その他甲乙双方の責めに帰すことのできない理由により、本建物の全部又は一部が滅失又は毀損し、本物件の使用が不可能となったときは、本契約は当然に終了するものとし、甲は第 9 条に基づき受領した金員を、無利息にて乙に返還するものとする。

（明渡し及び原状回復）

- 第 25 条 本契約が賃貸借期間満了、第 21 条又はその他の理由により終了したときは、乙は、本契約終了と同時に、直ちに甲に対し負担する一切の債務を弁済し、本物件を明け渡さなければならない。
- 2 乙は、原則として本物件を原状に復することなく明け渡すことができるが、甲が必要に応じて一部設備、什器及び備品の撤去を求める場合は応じること。また、本契約の終了時に、本物件に乙の故意・過失による毀損等がある場合、甲は第 28 条に基づき乙に損害賠償を請求することができるものとする。
  - 3 乙が本物件を甲に明け渡した後、本物件内に残置した物があるときは、甲は乙がその所有権を放棄したものとみなし、任意にこれを処分することができるものとする。ただし、これに係る一切の費用は乙の負担とするものとする。
  - 4 乙が本契約終了と同時に本物件を明け渡さないときは、甲は、本契約終了の日の翌日から明渡し完了の日までの賃借料の 3 倍相当額の損害金を乙に請求できるとともに、明渡し遅延により甲が被った一切の損害の賠償を乙に請求できるものとする。
  - 5 乙は、本物件の明渡しに際し、その理由や名目にかかわらず、乙が本物件に関して支出した必要費若しくは有益費の償還請求又は移転料、立退料、補償金その他一切の請求をしないものとする。また、本物件内に設置した造作その他の設備の買取りを甲に請求することはできないものとする。

(立入り)

第 26 条 甲又は甲の指定する者は、本建物の保全・衛生・防犯防災・救護その他本建物の管理上必要があるときは、あらかじめ乙に通知した上で本物件内に立ち入り、これを点検し適宜必要な措置を講ずることができるものとする。ただし、緊急又は非常の場合において、あらかじめ乙に通知できない場合、又は乙に支障を及ぼすおそれのない場合は、甲は乙に無断で本物件内に立ち入り、必要な措置を講ずることができるものとし、事後速やかに乙に通知するものとする。

2 前項の場合、乙は正当な理由がある場合を除き、甲の立入りを拒否することはできず、乙は甲の講ずる措置に協力しなければならない。

3 第 1 項に定める通常の本建物の管理上の本物件内への立入りのほか、やむを得ない事由が生じた場合には、甲はあらかじめ乙に通知した上で本物件に立ち入ることができるものとする。

(資産等調査)

第 27 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、参考資料の提出その他の報告を求めることができるものとする。

(1) 貸付料の支払いを遅延したとき。

(2) 本物件を第 3 条に定める使用目的等以外に使用したと認められるとき。

(3) 第 15 条の規定に違反したと認められるとき。

(4) その他乙の本物件の使用状況に照らし、甲が調査を必要と認めたとき。

(損害賠償等)

第 28 条 乙又は乙の使用人、請負人、来訪者その他乙の関係者が故意又は過失により、甲又は第三者に損害を与えたときは、乙は、直ちにその旨を甲に通知しなければならない。また、甲又は損害を被った第三者は、乙に対し甲又は第三者が被った一切の損害賠償を請求することができるものとする。ただし、その損害のうち、甲の責めに帰すべき事由により生じたものは、甲がその損害を賠償する。

2 前項ただし書きの場合において、甲乙の負担の割合が不明な場合は、両者の協議により、負担の割合を定める。

3 甲又は乙は、相手方の責めに帰すべき事由により第三者に発生した損害について、相手方に代わって第三者に賠償した場合、相手方に対し、賠償した金額及びその他賠償に伴い発生した費用を求償することができる。

(免責事項)

第 29 条 天災地変、諸設備の故障、偶発事故、盗難その他甲の責めに帰すことのできない事由により、乙が被った損害については、甲はその賠償の責めを負わないものとする。

2 第三者の作為又は不作為により、乙が被った損害については、事態のいかんにかかわらず、甲はその賠償の責めを負わないものとする。

3 甲は本建物の点検、修理、改造又は保守作業（停電、断水を含む）等を行う必要があると判断したときは、乙に対し、その工事の期間中、本物件又は共用部分の使用中止を含む必要な協力を要請す

ることができるものとし、乙は甲に協力するものとする。

- 4 前項に伴う、諸サービスの不足又は共用部分若しくは本物件の一部の使用停止、使用上の制約若しくは使用の中止に関しては、甲はその責めを負わないものとし、乙は甲に対し、休業期間中の営業補償、休業補償等一切請求をしないものとする。

(守秘義務)

第 30 条 甲及び乙は、本契約の終了後といえども、本契約に関連して知り得た相手方の秘密（以下「秘密情報」という。）について、相手方から事前に書面による承認を得ることなく、第三者に開示、遺漏してはならない。

- 2 前項の規定は、次の各号に定める場合を除くものとする。

- (1) 関係法令又は行政官庁により必要とされる場合
- (2) それぞれの弁護士、会計士、税理士、その他法令上守秘義務を負う者に開示する場合
- (3) 甲が本物件を所有している場合で、その所有権の譲渡に係る一連の諸契約により企図されている取引の遂行に必要とされる場合
- (4) 秘密情報が公知である場合、又は秘密情報受領者の責めによらず公知となった場合
- (5) その他当事者間で別途書面により合意する場合

- 3 乙が本条に違反し、これにより相手方に損害を与えた場合は、乙はその損害を賠償しなければならない。

(損害保険)

第 31 条 乙は盗難等の損害その他事故による損害を補償するために、本物件の引渡日の前日までに賠償責任保険等に参加し、保険料を負担しなければならない。

- 2 乙は、前項の保険証書の写しを甲に提出するものとする。

(営業開始日)

第 32 条 営業開始日は、契約要目表⑦記載のとおりとする。

- 2 甲及び乙は、営業開始日が変更になる場合は、あらかじめ協議し、その変更を確認するものとする。

(通知義務)

第 33 条 乙は、次の各号のいずれかに該当する事由が生じたときは、甲に対し、直ちにその旨を書面により通知しなければならない。

- (1) 連絡先又は電話番号等を変更したとき。
- (2) 法人名、所在地、代表者、定款又は寄付行為を変更したとき。
- (3) 会社の合併等により本件賃貸借の承継があったとき。
- (4) 強制執行、競売又は民事再生の申立て（自己申立てを含む。）を受けたとき。
- (5) 破産の申立て、会社更生手続開始の申立て若しくは整理の申立てを受け、又は自ら申立てをしたとき。
- (6) 解散したとき。
- (7) その他、本契約の継続に支障があると認めたとき。

(通知)

第 34 条 甲が乙に対して発する通知は、あらかじめ乙より申告のあった連絡先（変更が届け出られている場合は届出の連絡先）宛に発するものとし、その効力は通常到着するとみなされるときから発生する。

(特記事項)

第 35 条 本契約事項に加除訂正の必要がある場合は、契約要目表⑫に特記事項として記載する。この場合、本契約は、特記事項記載の範囲において、契約内容が修正されたものとする。

(契約諸費用)

第 36 条 本契約の締結に要する費用は、乙が負担するものとする。

(管轄裁判所)

第 37 条 本契約により生じる権利義務に関して争いが起こったときは、札幌市を管轄する裁判所に提訴する。

(契約の疑義)

第 38 条 本契約に定めのない事項、未決定事項及び疑義が生じた事項については、甲乙誠意をもって協議し、解決するものとする。

甲及び乙は、以上のとおり契約が成立したことを証するため、本契約書 2 通を作成し、記名押印の上、各自その 1 通を保有する。

令和 2 年 月 日

(甲) 札幌市中央区北 1 条西 2 丁目  
札幌市  
代表者 市長 秋元 克広

(乙) 札幌市〇〇区△△条□□丁目  
△△△△  
代表者 □□□ ○ ○ ○ ○