

**県営プール跡地活用プロジェクト
ホテルを核とした賑わいと交流の拠点整備事業
(コンベンション施設等整備運営事業)**

定期建物賃貸借契約に係る条件規定書（案）

前文

賃貸人奈良県（以下「甲」という。）及び賃借人●●●●（以下「乙」という。）とは、甲が公表した平成 27 年 10 月 23 日付け県営プール跡地活用プロジェクト ホテルを核とした賑わいと交流の拠点整備事業（コンベンション施設等整備運営事業） 入札説明書」及びその添付資料、要求水準書及びその別紙、落札者決定基準、様式集、基本協定書（案）、事業契約書（案）並びにその他入札公告時に示した資料（その後の変更を含んで、以下「入札説明書等」という。）に記載の県営プール跡地活用プロジェクト ホテルを核とした賑わいと交流の拠点整備事業（コンベンション施設等整備運営事業）（以下「本事業」という。）につき、別紙 1「物件表示」（以下「物件表示」という。）に記載する建物（以下「観光振興施設」という。）の賃貸借に関して、別途甲と●●、●●●、●●●及び●●（以下「落札者」という。）の間で締結した平成 28 年 4 月●日「県営プール跡地活用プロジェクト ホテルを核とした賑わいと交流の拠点整備事業（コンベンション施設等整備運営事業） 基本協定書」（以下「基本協定」という。）並びに甲乙間で締結した平成 28 年 7 月●日付け「県営プール跡地活用プロジェクト ホテルを核とした賑わいと交流の拠点整備事業（コンベンション施設等整備運営事業） 事業契約書」（以下「事業契約」という。）に基づき、借地借家法（平成 3 年法律第 90 号）（以下「法」という。）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、基本協定又は事業契約において定義された用語は、本契約においても同様の意義を有する。

1-1 契約の目的

甲は、乙が観光振興施設において、事業契約に定める維持管理業務及び運営業務を実施することを目的として、観光振興

施設に、乙のために法第 38 条に規定する定期建物賃借権（以下「本件定期建物賃借権」という。）を設定する。

1-2 本件定期建物賃借権については、法第 26 条、第 28 条及び第 29 条第 1 項並びに民法（明治 29 年法律第 89 号）第 604 条の規定は、適用しない。

2-1 用途 乙は、観光振興施設を、別紙 2「事業条件」に記載する用途（以下「本件用途」という。）に供するものとし、甲の書面による事前の承諾がない限り、その全部又は一部を本件用途以外の用途に供してはならない。

2-2 乙は、契約期間中、自らの責任及び費用負担で、別紙 2「事業条件」に記載する条件にて観光振興施設の維持管理及び運営を含む観光振興施設の供用（観光振興施設の躯体及び付属設備の維持保全に必要な修繕、必要な許認可等の取得・維持を含む。以下同じ。）を継続しなければならない。

2-3 2-1 及び 2-2 に規定するほか、乙は、観光振興施設の維持管理及び運営を含む観光振興施設の供用を行うにあたっては、本契約、基本協定、事業契約、入札説明書等及び提案書類に定める内容及び条件に従ってこれを実施するものとする。

3-1 契約期間 本契約の契約期間（以下、「契約期間」という。）は、本契約締結日【※事業契約に定める完工確認通知の交付予定日を想定。】から、平成●●年●月●日までとする。

3-2 本件定期建物賃借権の存続期間（以下、「存続期間」という。）は、平成●●年●月●日【※引渡し予定日を想定】から、契約期間の終了日までの 15 年間とする。甲は、事業契約に定める乙による開業準備業務の完了の確認をもって、乙に観光振興施設を引き渡すものとする。

3-3 3-2 に規定される存続期間には、乙の原状回復に要する期間を含むものとする。

- 3-4** 乙は、事業契約の定めに従い、平成 32 年 4 月 1 日（以下、「所有権移転期限」という。）までに、観光振興施設を含む公共施設を完成させ、甲に対して所有権を移転させなければならない。
- 3-5** 3-2 に規定される存続期間の開始日及び 3-4 に規定される所有権移転期限は、甲及び乙の合意により、変更することができる。
- 3-6** 3-5 の規定に基づき、存続期間の開始日が変更された場合、3-1 に規定する契約期間の終了日は、変更後の本件定期建物賃借権の存続期間の開始日から、15 年後に変更されるものとする。
- 4-1 貸付料** 乙は甲に対し、観光振興施設の使用に関して、月額貸付料として別紙 3「貸付料」により算定した金額を支払う。
- 4-2** 貸付料は、存続期間の開始日から算定するものとする。この場合において、1 月に満たない期間の貸付料は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。
- 4-3** 乙は、4-1 に定める月額貸付料を、毎月、甲の発行する納入通知書により甲に支払わなければならない。
- 4-4** 乙は、毎月の貸付料を翌月 5 日までに支払うものとする。この場合において、納入期限が休日（日曜日、土曜日及び国民の祝日に関する法律（昭和 23 年法律第 178 号）に規定する休日をいう。以下同じ。）にあたるときは、納入期限直後の休日でない日を納入期限とする。
- 5 保証金・敷金** 乙は、保証金・敷金その他本契約に基づいて生ずる一切の乙の債務を担保するための金銭を預託しない。
- 6 延滞金** 乙は、貸付料の支払その他の債務をそれぞれの期限までに履行しないときは、甲に対しそれぞれの期限の翌日から履行の

日までの日数に応じ、当該債務の額につき年 10.75%の割合（閏年は、平年と同様に扱う。）による延滞金を支払わなければならない。

7 建物の転貸

乙は、観光振興施設を転貸しようとする場合、次に定める条件に従う。

- (1) 乙はあらかじめ書面によりテナント等と締結する転貸借契約（以下「建物転貸借契約」という。）の内容（転貸料を含む。）について明らかにして、甲の書面による承認を得なければならない。
- (2) 建物転貸借契約は、本件定期建物賃借権の存続期間の満了に係る、撤去等原状回復に要する期間を勘案し、適切な時期に終了するものとする。
- (3) 建物転貸借契約は、定期建物賃借借とし、法第 38 条第 1 項の規定に従い、契約の更新がないこととする旨を定めなければならない。
- (4) 建物転貸借契約の締結に先立ち、観光振興施設の転借人に対し、法第 38 条第 2 項の規定による説明を行わなければならない。
- (5) 建物転貸借契約の期間が 1 年以上である場合は、法第 38 条第 4 項の通知期間内に、観光振興施設の転借人に対し、期間の満了により建物賃借借契約が終了する旨の通知しなければならない。
- (6) 暴力団（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。以下「暴力団対策法」という。）第 2 条第 2 項に規定する暴力団をいう。以下同じ。）又はその構成員（暴力団の構成団体の構成員を含む。）若しくは暴力団の構成員でなくなった日から 5 年を経過していない者若しくは役員に前記要件に該当する者を含む法人に対して賃貸してはならない。
- (7) 建物転貸借契約において、次に掲げる定めを置くこと。
 - ア 転貸する観光振興施設の用途についての定め
 - イ 再転貸する場合（再転貸先の変更を含む。）には甲の書面による事前承諾を得る旨の定め

- ウ 建物転貸借に関する権利譲渡禁止の定め
- エ 上記各規定に反した場合に建物転貸借契約を無催告解除できる旨の定め

8-1 賃借権の譲渡の禁止等

乙は、本件定期建物賃借権を第三者に譲渡し、又は担保その他権利の用に供してはならない。ただし、あらかじめ甲の承諾を得たときは、この限りでない。

8-2

乙は、8-1の規定に基づく甲の承諾を得て、本件定期建物賃借権を第三者に譲渡又は転貸する場合には、本契約における乙の地位及び本契約において乙が甲に対して負う全ての義務を当該第三者に承継させなければならない。

8-3

甲は、8-1の規定に基づく承諾をするにあたっては、8-2の規定に基づく条件の他、必要と認める条件を附することができる。

9-1 建物の譲渡

甲は、観光振興施設を第三者に譲渡しようとする場合は、あらかじめ、その旨を乙に通知しなければならない。

9-2

甲は、観光振興施設を第三者に譲渡した場合には、本契約における甲の地位を当該第三者に承継させ、乙との間で本契約と大要同じ内容の定期建物賃借契約書を締結させなければならない。

10-1 承諾を要する事項

本契約に規定する場合のほか、乙は、次の各号に掲げる行為を行おうとする場合には、あらかじめ、甲の書面による承諾を得なければならない。ただし、事業契約の規定により実施することが認められるものについては、本 10-1 の承諾を得ることを要しない。

- (1) 本件用途の変更
- (2) 観光振興施設の増改築（再築を含む。）、大規模の修繕（建築基準法第 2 条第 14 号）又は大規模の模様替（建築基準法第 2 条第 15 号）

10-2

甲は、10-1の規定に基づき承諾をするに当たっては、必要と認める条件を附することができる。

11-1 通知義務

乙は、次の各号に該当することとなった場合は、直ちに、その旨を相手方に書面により通知しなければならない。

- (1) 商号、代表者又は主たる事務所の所在地を変更したとき。
- (2) 合併、分割、解散その他これらに類する変動（株主の変更を含む。）があったとき。

11-2

乙は、甲が請求したときは、合理的な範囲で、観光振興施設の維持管理及び運営に関する調査を行い、その結果を甲に報告するものとする。

12 建物の適正な使用等

乙は、事業契約に従い、善良な管理者の注意をもって観光振興施設を使用し、原状回復が困難となるような使用をしてはならない。

13-1 契約の解除・終了

次の各号に掲げる事由のいずれかが乙に存する場合において、甲が相当の期間を定めて当該事由に係る義務の履行を乙に対し催告したにもかかわらず、乙がその期間内に当該義務を履行しないときは、甲は、本契約を解除することができる。

- (1) 2-1の規定に違反して、観光振興施設を本件用途以外の用途に供したとき。
- (2) 2-2又は2-3の規定に違反して、別紙2「事業条件」に記載する条件以外の条件で、観光振興施設の供用をしたとき（供用を中止したときを含む）。
- (3) 3-4の規定に違反して、所有権移転期限までに観光振興施設を完成させなかったとき。
- (4) 4-1に規定する月額貸付料の支払を2か月以上遅延したとき。
- (5) 7の規定に違反して観光振興施設の全部又は一部を転貸したとき。
- (6) 8の規定に違反して、本件定期建物賃借権を第三者に譲渡等したとき。
- (7) 10-1に規定する承諾を得ないで、10-1に掲げる行為

を行ったとき。

- (8) 12 の規定に違反する観光振興施設の使用を行ったとき。
- (9) 甲の信用を著しく失墜させる行為があったとき。
- (10) その他本契約又は法令等の規定に違反する行為があったとき。

13-2

次の各号に掲げる事由のいずれかが乙に存する場合においては、甲は、本契約を解除することができる。

- (1) 乙において手形・小切手が不渡りとなったとき、又は銀行取引の停止処分があったとき。
- (2) 乙において破産手続、会社更生手続又は民事再生手続の開始その他の法的整理手続の開始の申立てがあったとき。
- (3) 乙が差押、仮処分競売・保全滞納等の強制執行申立を受けたとき。
- (4) 乙が次に掲げるいずれかに該当するとき。
 - ア 乙の役員等（（非常勤の者を含む。））、支配人及び支店又は営業所の代表者が暴力団員（暴力団対策法第2条第6号に規定する暴力団員をいう。以下同じ。）であると認められるとき。
 - イ 暴力団又は暴力団員が乙の経営に実質的に関与していると認められるとき。
 - ウ 乙の役員等が、その属する法人、自己若しくは第三者の不正な利益を図る目的で、暴力団又は暴力団員を利用していると認められるとき。
 - エ 乙の役員等が、暴力団又は暴力団員に対して資金等を提供し、又は便宜を供与する等直接的若しくは積極的に暴力団の維持及び運営に協力し、又は関与していると認められるとき。
 - オ ウ及びエに掲げる場合のほか、役員等が、暴力団又は暴力団員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 本契約に係る下請契約又は資材及び原材料の購入契約等の契約（以下「下請契約等」という。）に当たって、その相手方がアからオまでのい

れかに該当することを知りながら、当該者と契約を締結したと認められるとき。

キ 本契約に係る下請契約等に当たって、アからオまでのいずれかに該当する者をその相手方としていた場合（カに該当する場合を除く）において、乙が当該下請契約等の解除を求めたにもかかわらず、それに従わなかったとき。

ク この契約の履行に当たって、暴力団又は暴力団員から不当の介入を受けたにもかかわらず、遅滞なくその旨を甲に報告せず、又は警察に届けなかったとき。

(5) その他本契約を継続し難い重大な背信行為が乙又は落札者にあったと甲が認めるとき。

13-3 基本協定又は事業契約が解除等により終了した場合には、本契約も当然に終了するものとする。

13-4 甲は、観光振興施設を公用又は公共用に供するため必要を生じたときは、地方自治法（昭和22年法律第67号）第238条の5第4項の規定により、本契約の全部又は一部を解除することができる。この場合において、15の規定に基づく原状回復をなすべき期限及び方法は、甲乙が協議して定める。

14-1 不可抗力時の解約 天災その他甲乙いずれの責めにも帰すべからざる不可抗力により、観光振興施設が滅失又は著しく損傷したことによって本契約の継続が著しく困難となったとき、甲及び乙は、相手方に対し、本契約の解約の協議を求めることができる。

14-2 14-1の規定により本契約を解約するときは、甲乙協議の上、解約の日を決定するものとする。この協議に当たっては、15の規定により、乙が観光振興施設を原状に復し、甲に返還するために必要な期間を考慮するものとする。

15-1 原状回復義務 乙は、存続期間の満了、13-1 ないし 13-3 の規定による解除若しくは終了又は 14-1 の規定による解約により本契約が終了するとき（14-1 の規定による解約の場合は、甲が原状回復

を求める場合に限る。以下本 15 において同じ。) は、自己の費用をもって、観光振興施設の転借人を退去させ、乙が設置した造作等の観光振興施設内に存する物を収去し、存続期間の満了日(13-1 ないし 13-3 又は 14-1 の規定による場合にあっては甲の指定する期日又は甲乙が協議して定める期日)までに観光振興施設につき原状に復して、甲に返還しなければならない。この場合、乙は、甲に対して、造作等の買取を請求することはできない。ただし、観光振興施設の返還方法については、本契約の終了前に甲及び乙で協議し、本 15-1 に規定する方法と異なる方法を定めることができる。

15-2 本件定期建物賃借権が存続期間の満了によって消滅する場合には、乙は、期間満了 1 年前までに観光振興施設の返還に必要な事項を書面により甲に報告しなければならない。

15-3 本契約が 13-1 ないし 13-3 の規定により解除若しくは終了される場合又は 14-1 の規定により解約される場合には、乙は、解除・終了又は解約時から速やかに観光振興施設の返還に必要な事項を書面により甲に報告しなければならない。

15-4 乙は、15-2 又は 15-3 に定める観光振興施設の返還に必要な事項が完了したときは、その結果について書面により甲に報告しなければならない。甲は、当該報告を受けた場合には完了検査を行い、原状回復していると認められる場合には、乙にその旨を通知する。当該通知をもって、15-1 に定める返還が完了したものとする。

15-5 15-1 ないし 15-4 の規定にかかわらず、乙が正当な理由なく 15 の規定による原状回復を行わず、観光振興施設の返還が遅延することが認められる場合、甲は、乙に代わって原状回復を行うことができる。この場合、乙は甲が行う原状回復に異議を申し出ることができず、また甲の措置に要した費用及び甲に生じた損害を負担しなければならない。

15-6 15-1 の規定による観光振興施設の返還が遅延した場合には、

乙は、遅延期間に応じ、4-1 に規定する月額貸付料について日割計算により算出した額の2倍に相当する額の遅延損害金を甲に支払わなければならない。ただし、甲の承諾を得たときは、この限りでない。

16 かし担保

乙は、本契約を締結した後、観光振興施設に隠れたかきを発見しても、甲に対し、貸付料の減免又は損害賠償の請求をすることができない。

17-1 損害賠償・補償

乙が本契約の規定に違反したことにより甲に損害を与えたときは、乙は、甲に対しその損害を賠償しなければならない。

17-2

13-4 の規定により本契約が解約された場合において、乙に損失が生じたときは、乙は、地方自治法第238条の5第5項の規定により、甲に対し、その補償を請求することができる。

18 苦情その他の紛争処理

乙は、観光振興施設の使用等に伴い、近隣住民等の第三者からの苦情その他の紛争が生じたときは、乙の責任において処理し、及び解決しなければならない。

19 費用補償請求権等の放棄

乙は、存続期間における観光振興施設の使用に必要な費用を負担する。但し、観光振興施設の躯体及び付属設備の維持保全に必要な修繕については、甲が自らの負担でこれを行うものとする。

19-2

乙は、本契約の終了に伴う観光振興施設の明渡しに際し、甲に対し、移転料、立退料等の名目のいかんを問わず、一切の財産上の請求をすることができない。

20-1 違約金

13-1 又は 13-2 の規定により、甲が本契約を解除したときは、乙は、甲に対し、4-1 に規定する月額貸付料の1年分に相当する金額を、甲が本契約を解除した日から1か月以内に違約金として支払わなければならない。

20-2

20-1 の規定は、甲に実際に生じた損害の額が 20-1 に定める違約金の額を超える場合において、その超過分につき甲が損

害賠償を請求することを妨げるものではない。

21-1 秘密保持

甲及び乙は、本事業又は本契約に関して知り得たすべての情報のうち次の各号に掲げる以外のもの（以下「秘密情報」という。）について守秘義務を負い、当該秘密情報を第三者に開示又は漏えいしてはならず、本事業又は基本協定の目的以外に使用してはならない。また、甲及び乙は、本条と同等の守秘義務（法令上の守秘義務を含む。）を第三者に負わせることを条件として、委託先や請負発注先等への見積依頼や契約の締結、弁護士や公認会計士等への相談依頼等の際に、当該業務に必要な限りで第三者に秘密情報を開示することができる。

- (1) 開示の時に公知であるか、又は開示を受けた後被開示者の責めによらずに公知となった情報
- (2) 開示者から開示を受ける前に既に被開示者が自ら保有していた情報
- (3) 開示者が本契約に基づく守秘義務の対象としないことを承諾した情報
- (4) 開示者から開示を受けた後、正当な権利を有する第三者から何らの守秘義務を課されることなく取得した情報
- (5) 裁判所等により開示が命じられた情報
- (6) 甲が法令等又は奈良県情報公開条例（平成 13 年条例第 38 号）等に基づき開示する情報

21-2

甲及び乙は、弁護士や公認会計士等への相談依頼等の際に、当該業務に必要な限りで第三者に秘密情報を開示することができる。

21-3

21-2 の場合において、甲及び乙は、秘密情報の開示を受けた第三者に 21-1 と同等の守秘義務を負わせるとともに、当該秘密情報を目的外で使用することのないよう適切な配慮をしなければならない。

22 契約の費用

本契約の締結に要する費用は、全て乙の負担とする。

23 管轄裁判所

甲及び乙は、本契約から生じる一切の法律関係に基づく訴えについては、奈良地方裁判所を第一審とする専属管轄に服することに合意する。

24 疑義の決定

本契約に定めのない事項及び本契約に関し疑義があるときは、甲乙協議の上決定するものとする。

別紙1 物件表示

事業者の提案内容及び計画協議での合意に基づき作成する

所在	住所	地番	面積 (㎡)

別紙2 事業条件

以下の事業条件を満たすこと。なお、本紙に限り、用語の定義・解釈については、事業契約に記載された事項が優先されるものとする。

1. 建物面積と位置

事業者の提案内容及び計画協議での合意に基づき作成する

2. ●に関する条件

要求水準書、事業者の提案内容及び計画協議での合意に基づき作成する

3. 観光振興施設に関する条件

観光振興施設については、以下の条件を有するものとする。

要求水準書、事業者の提案内容及び計画協議での合意に基づき作成する

4. その他、乙の提案事項等

事業者の提案内容及び計画協議での合意に基づき作成する

別紙3 貸付料

1. 貸付料の額



【※観光振興施設に係る行政財産（建物）の貸付料は、518円／㎡・月を下限とした事業者提案による価額によるものとし、本契約締結時までには確定する。】

2. 貸付料の改正

貸付料が社会情勢及びその他の理由により、その額が実情にそぐわないと甲が判断した場合、甲及び乙で協議の上、貸付料を改定することができる。