

公有財産賃貸借契約書(案)

賃貸人伊丹市(以下「甲」という。)及び賃借人 (以下「乙」という。)は、演劇ホール跡利活用事業に関する事業者募集プロポーザルにおいて、提案された事業内容(以下「提案事業」という。)に活用するため、次の条項により賃貸借契約を締結し、日本国の法令を遵守するとともに、信義に従って誠実に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「本物件」という。)を乙に賃貸する。

2 甲は、第6条に定める賃貸借期間の初日に、本物件を乙に引渡したものとする。

物 件 名	所 在 地	面 積
演劇ホール跡	伊丹市2丁目4番1号	建物:2,333.20㎡

(契約の形態)

第2条 本契約は、借地借家法(平成3年法律第90号)第38条に基づく定期建物賃貸借契約とし、同法第26条、第28条及び第29条第1項並びに民法第604条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、第6条の賃貸借期間満了時において本契約の更新(更新の請求及び建物の使用の継続によるものを含む)は行われず、賃貸借期間の延長も行われないものとする。

(指定用途等)

第3条 乙は、本物件を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。

(秘密の保持等)

第4条 乙は、履行に関して個人情報を取り扱う場合は、個人情報の保護に関する法律(平成15年法律第57号)を遵守しなければならない。

2 乙は、履行に関して知り得た秘密を漏らしてはならない。

3 乙は、甲の承諾なく、履行を行う上で得られた仕様書等及びデータ等を第三者に閲覧させ、複写させ又は譲渡してはならない。

4 前3項の規定は、この契約が終了し、又は解除された後においても、同様とする。

(禁止用途)

第5条 乙は、本物件を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項に定める風俗営業、同条第5項に定める性風俗関連特殊営業その他これらに類する業及びこれらの業の利便を図るための用に供してはならない。

2 乙は、本物件を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、公序良俗に反する用に供してはならない。

3 乙は、本物件を政治的用途・宗教的用途に供してはならない。

4 乙は、本物件を地域住民等の生活を著しく脅かすような活動の用に供してはならない。

5 乙は、本物件を悪臭・騒音・粉塵・振動・土壌汚染など近隣環境を損なうと予想される用途に供してはならない。

(賃貸借期間)

第6条 賃貸借期間は、令和9年〇〇月〇〇日から令和〇〇年〇〇月〇〇日までの〇〇年間とする。

- 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 本契約は、第1項に定める期間の満了により終了し、更新がない。ただし、甲及び乙は、協議の上、本契約の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。
- 4 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。
- 5 甲は前項の通知をしなれば、乙に対し本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、引き続き本物件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契約は終了する。
- 6 甲は、第1項に定める賃貸借期間の初日に、本物件を乙に現状有姿にて引渡したものとする。

(賃料)

第7条 乙は賃料として、月額金〇〇〇,〇〇〇円(消費税及び地方消費税相当額を含む。)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賃料は、当該月の日数に応じた日割計算とする。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賃料に変更する。

2 甲及び乙は、次の各号の一に該当する場合、又は契約締結から3年ごとに、協議の上、賃料の改定を請求することができる。

- (1) 伊丹市公有財産規則(昭和41年1月1日規則第2号。)及び関係法令の改正があったとき
- (2) 土地又は建物に対する租税その他の負担の増減により賃料が不相当となったとき
- (3) 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とき
- (4) 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とき

3 前項の規定により、賃料が改定されたときは、甲は改定通知書により乙に通知する。

4 前項の通知があったときは、第1項の規定にかかわらず、甲の指定する日以降の本契約に定める賃料は、当該通知額とする。

(支払方法)

第8条 乙は、翌月分の賃料を、毎月末日までに別途甲の発行する納入通知書又は甲が指定する口座への振込により、甲に支払わなければならない。ただし、4月分の賃料は、4月30日を納入期限とする。

2 納入期限が金融機関の休業日に当たる場合は、金融機関の翌営業日を納入期限とする。

(遅延損害金)

第9条 乙が、前条の納入期限までに賃料を支払わないときは、未受領金額につき、遅延日数に応じ、財務大臣の定める率の割合で計算した額の遅延利息を甲に支払わなければならない。

(充当の順序)

第10条 甲は、乙が賃料及び遅延損害金を納付すべき場合において、納付された金額が賃料及び遅延損害金の合計額に満たないときは、まず遅延損害金から充当する。

(契約保証金)

第11条 乙は、本契約締結と同時に、契約保証金として賃料の6月に相当する金額を別途甲が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。ただし、賃料を増額したとき、その他甲において必要があると認めるときは、契約保証金を増額し、甲の指定する日までに、別途甲の発行する納入通知書により支払うものとする。ただし、伊丹市契約に関する規則(平成3年8月23日規則第37号。)第25条第1項各号に基づき、甲から契約保証金の納付を免除された場合は、この限りでない。

- 2 甲は、前項に定める契約保証金をもって賃料、遅延損害金、違約金のほか本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、契約保証金を充当してもなお不足が生じたときは、乙は、甲の請求により直ちにその不足額を甲に支払わなければならない。
- 3 前項による充当の結果、契約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。
- 4 甲は、本契約が終了した場合において、乙が本契約に定める義務を全て履行し、甲に損害がないときは、乙の請求により第1項に定める契約保証金を乙に返還する。
- 5 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することはできない。
- 6 第1項に定める契約保証金には、利息を付さない。

(経費の負担)

第12条 乙は、本物件及び設備等に関する法定点検費、修繕、その他維持管理のため必要とする経費を負担する。

- 2 貸付対象施設全体にかかる水道光熱費等は、乙の負担とする。
- 3 設備更新等にかかる負担区分については、別紙2「日常修繕及び設備更新に関する負担区分」によるものとする。
- 4 甲が設備更新を行う場合、本物件を使用できない期間が生じても、乙は、営業補償及びその他一切の費用を甲に請求しない。ただし、乙は、本物件を使用できない期間の賃料の減額を甲に請求できる。

(契約不適合責任)

第13条 甲は、本物件について、種類、性質、又は数量に関して本契約の内容に適合しない場合でも、その一切の責任を負わない。

(承認事項)

第14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認を得なければならない。

- (1) 使用目的の変更
- (2) 賃借権の転貸
- 2 乙は、次の各号のいずれかに該当する行為をするときは、事前に詳細な設計書及び図面等を提出して甲の承認を得なければならない。
 - (1) 本物件の模様替え等による現状の変更及び修繕
 - (2) 本物件の設備等の撤去及び設置

(遵守事項)

第15条 乙は、提案事業の実施にあたっては、「演劇ホール跡利活用事業 事業者募集公募型プロポーザル実施要項」に定める各項目を遵守しなければならない。

- 2 乙は、別紙1「貸付条件」を遵守しなければならない。

(善管注意義務)

第16条 乙は、善良な管理者としての注意をもって本物件を使用しなければならない。

(滅失又は毀損等)

第17条 乙は、本物件の一部及び全部が滅失し、若しくは毀損し、又は第三者に占拠されたときは、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、本物件の一部及び全部が滅失し、若しくは毀損し、又は第三者に占拠されたときは、甲の指示に従い乙の負担において、これを原状に復旧しなければならない。

(有益費等請求権の放棄)

第18条 乙は、本物件に投じた有益費、必要費及びその他の費用があっても、これを甲に請求しない。

2 乙は本物件に付加した造作その他物件について、甲の承諾を得たか否かにかかわらず、甲に対し、一切その買取りを請求しない。

(届出義務)

第19条 乙又はその包括承継人は、次の各号のいずれかに該当するときは、直ちに、これを甲に届け出なければならない。

- (1) 乙の住所、氏名等に変更があったとき
- (2) 会社の合併等により賃借権の承継があったとき
- (3) 破産、民事再生、会社整理、特別清算若しくは会社更生の申立てを受け、又はこれを自ら申し立てたとき
- (4) 乙が解散決議をしたとき

(実地調査権)

第20条 甲は、本物件について随時その状況を実地に調査し、乙に対して必要な報告又は資料の提出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若しくは資料の提出を怠ってはならない。

(契約解除)

第21条 甲は、国、地方公共団体その他公共団体において、公用又は公共用に供するためやむを得ず本物件を必要とするとき、又はアリオいたみ(アリオ2)の建替え・解体等が決定したときは、賃貸借期間中であっても本契約を解除することができる。なお、本項の規定により契約を解除した場合、乙は営業補償及びその他一切の費用を甲に請求しない。

2 甲は、次の各号のいずれかに該当するときは、賃貸借期間中であっても本契約を直ちに解除することができる。

- (1) 乙が、賃料を納入期限後3月以内に支払わないとき
- (2) 乙が、賃貸借期間中にその用途を廃止したとき
- (3) 乙が、本物件に対して、管理有害物質による土壌汚染の原因を生じさせ、対策を講じないとき
- (4) 乙が、第14条の規定にかかわらず、賃借権を第三者に譲渡し、若しくは第三者に対する債務の担保に供する行為をしたとき
- (5) 乙が、本物件の全部又は一部(第14条に定める甲の承認がない場合に限る)を第三者に転貸し、若しくは第三者に占有させる行為をしたとき
- (6) 第1号から第5号に定めるほか、乙が本契約の条項に違反したとき
- (7) 乙が、監督官庁により営業取消若しくは停止等の処分を受け、又は自ら営業を休止若しくは停止したとき
- (8) 乙が、破産、民事再生、特別清算若しくは会社更生の申立てを受け、若しくはこれを自ら申し立てたとき、又はその株主総会が解散決議をしたとき
- (9) 演劇ホール跡利活用事業に関する事業者募集プロポーザルにおいて不正な行為を行ったことが判明したとき
- (10) 乙が暴力団等(伊丹市暴力団排除条例(平成24年伊丹市条例第4号)第2条に規定する暴力団、暴力団員又は暴力団密接関係者をいう。以下同じ。)に該当すると認められたとき
- (11) その他、乙に本契約を継続し難い重大な背信行為があったとき

(契約の終了)

第22条 天災地変その他不可抗力(経年による劣化を含む。)により本物件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契約の継続が不可能になったときは、本契約は終了する。

- 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、甲乙協議の上、本契約を終了することができる。

（期間内解約）

第23条 乙は、事業の継続が著しく困難となった等やむをえない事情により、本契約の継続ができなくなったときには、甲の事前の承認を得て本契約の期間内であっても解約の申入れをすることができる。

- 2 前項の場合、本契約は、解約申入れの日から12月を経過した日の属する月の末日に終了する。

（契約保証金の帰属）

第24条 第21条第2項の規定により本契約を解除したときは、第11条に定める契約保証金は、甲に帰属する。

- 2 前項の定めにより帰属した契約保証金は、第26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25条 乙は、第3条、第4条、第5条、又は第14条に定める義務に違反したときは、賃料年額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 乙は、第20条に定める義務に違反したときは、賃料4月分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。
- 3 第21条第2項各号（第7号及び第8号を除く）の規定により契約が解除された場合においては、乙は、賃料18月分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。
- 4 第23条第2項に定める義務に違反したときは、賃料6月分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。
- 5 前4項に定める違約金は、第26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。

（損害賠償）

第26条 乙は、本契約に定める義務を履行しないため甲又は第三者に損害を与えたとき又は第21条第2項の規定により本契約を解除した場合において甲又は第三者に損害があるときは、その損害責任を負わなければならない。

（原状回復義務）

第27条 乙は、本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、全て本物件を原状回復の上、甲乙立会のもとに甲に返還しなければならない。なお、甲乙協議の上、甲が残置を承認した場合においても、乙は、乙が造作、加工したものの買い取りを甲に請求できない。

- 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上、本物件を甲に返還するまでの期間について、賃料に相当する金額（以下、「賃料相当損害金」という。）を別途甲の発行する納入通知書により甲の指定する日までに甲に支払わなければならない。また、賃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、甲は本物件に生じた損傷の回復を含む原状回復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。

(費用負担)

第28条 本契約の締結に要する費用は、乙の負担とする。

(疑義の決定)

第29条 この契約書に定めのない事項、又は甲と乙の間に疑義が生じたときは、法令(伊丹市の関係例規を含む。)の定めによるもののほか、必要に応じて甲乙協議して定める。

(専属的合意管轄裁判所)

第30条 この契約に係る調停の申立て又は訴訟の提起については、伊丹簡易裁判所又は神戸地方裁判所をもって合意による専属的管轄裁判所とする。

上記契約の締結を証するため、本契約書2通を作成し、甲、乙記名押印のうえ、各自その1通を保有する。

甲 (賃貸人)

伊丹市千僧1丁目1番地

伊丹市

伊丹市長 中田 慎也

乙 (賃借人)

住 所

氏 名

貸付条件

- 1) 本物件については現状有姿にて貸付けする。貸付物件には、内装と一体となった備品等を始め、敷地内にある工作物、備品等も含む。
- 2) 第三者への転貸は、事前に市が書面により承諾した場合に限り可能とする。ただし本物件のうち建物の全体を一括した転貸及び賃借権の譲渡、使用もしくは収益を目的とする権利の設定は禁止する。
- 3) 本物件の模様替え、修繕については、乙の負担とし、建築基準法を始めとした関係法令に適合させたうえで、事前に甲が書面により承諾した場合に限る。ただし、壁面塗装等の外観変更については、周辺環境や景観への配慮が無い変更は認めない。
- 4) 乙の負担により本物件の模様替え、修繕、撤去等を行った部分について、当該模様替え、修繕、撤去等の実施前及び本物件の返還時より当該原状回復に要する相当期間前までに甲が書面により承諾した場合は、第27条の原状回復義務を免除する。
- 5) 外壁改修及び屋上防水工事は市の負担とし、その他の本物件における建物、設備にかかる設備更新等の負担区分については、別紙2「日常修繕及び設備更新に関する負担区分」のとおりとする。ただし、乙が屋上部へ太陽光設備を設置するなど、乙の事業に伴い必要となる屋上防水工事は乙の負担とする。
- 6) 本物件にかかる水道光熱費、法定点検費、その他施設の維持管理に必要な経費については、乙が負担する。

日常修繕及び設備更新に関する負担区分

名称	項目	甲	乙
外壁改修	-	○	
屋上防水	-	○	※
内装	-		○
エレベーター設備	法定点検・部品交換等の 日常修繕		○
	設備更新	○	
空調・換気設備	法定点検・部品交換等の 日常修繕		○
	設備更新	○	
給排水設備	法定点検・部品交換等の 日常修繕		○
	設備の各居室への 引き込み工事		○
	設備の建物への 引き込み及び機器更新	○	
消防設備	-	○	
ガス設備	法定点検・部品交換等の 日常修繕		○
	設備の各居室への 引き込み工事		○
	設備の建物への 引き込み及び機器更新	○	
照明設備	-		○
その他の設備及び事業運営 に伴い乙において 設置した設備	-		○

※ 乙の事業に伴い必要となる場合は乙

リスク分担表

リスクの種類	リスクの内容	負担者		
		甲	乙	協議 (分担)
物価変動(※1)	契約後のインフレ等による経費の増加		○	
資金調達	金利上昇等による資金調達費用の増加		○	
	関係業者等への経費の支払遅延など、乙に帰責事由があるもの		○	
法令等変更	運営に直接影響する法令等の変更			○
税制変更	消費税(地方消費税を含む)率等の変更		○	
	法人税・法人住民税率等の変更		○	
	事業所税率等の変更		○	
	上記以外で運営に影響するもの			○
許認可等	甲が取得すべき許認可等が取得・更新されないことによるもの	○		
	乙が取得すべき許認可等が取得・更新されないことによるもの		○	
運営内容の変更	甲の政策による期間中の変更	○		
	乙の発案による期間中の変更			○
需要変動	大規模な外的要因による需要変動			○
	その他事由によるもの		○	
運営の中断・中止	甲に帰責事由があるもの	○		
	乙に帰責事由があるもの		○	
	その他事由によるもの			○
施設等(※2)の 損傷	乙に帰責事由があるもの		○	
	乙が設置した設備・備品		○	
利用者等への 損害賠償	甲に帰責事由があるもの	○		
	上記以外のもの		○	
実施要項等	実施要項等の瑕疵・不備に基づくもの	○		
不可抗力(※3)	不可抗力による施設・設備の復旧費用			○
	不可抗力による運営の中断			○

※1 著しい物価変動が発生し、収支計画等に多大な影響を与えるものについては、甲・乙により協議を実施するものとする。なお、著しいとは、乙の経営努力では到底賄いきれない程度の物価上昇等が発生した場合をさす。

※2 施設等とは建物、敷地、工作物、機械設備など、乙が運営するうえで使用する建物および付随する施設や設備をさす。

※3 不可抗力とは暴風、豪雨、洪水、地震、地滑り、落盤、火災、戦乱、内乱、テロ、侵略、暴動、ストライキなどをさす。