

定期建物賃貸借契約書

箕面市（以下、「甲」という。）と箕面駅前パーキングサービス株式会社（以下、「乙」という。）は、末尾物件の表示記載の建物部分（以下、「本件建物部分」という。）について、乙が事業契約第 40 条の指定管理者としての地位を有していることを条件として、次の条項により定期建物賃貸借契約を締結する。

（賃貸物件）

第 1 条 甲は、本件建物部分を、借地借家法第 38 条に定める定期建物賃貸借契約により乙に貸し付け、乙はこれを借り受ける。

（指定用途等の定め）

- 第 2 条 乙は、本件建物部分を飲食店の用途に供するものとし、この用途以外に使用し、使用権を第三者に譲渡し、又は担保の目的に提供し、若しくは転貸してはならない。
- 2 乙は、前項の規定にかかわらず、甲から事前の承諾を得た場合には本件建物部分を本件定期建物賃貸借契約の範囲内において、別途定期建物賃貸借契約により転貸することができる。
- 3 甲が前項の事前の承諾を与えるに当たって、承諾に条件を付した場合には乙は当該条件を遵守しなければならない。

（貸付期間）

- 第 3 条 本件建物部分の貸付期間は、令和 3 年 4 月 1 日から令和 8 年 3 月 31 日までの 5 年間とする。
- 2 本契約は、借地借家法第 38 条に定める定期建物賃貸借契約であり、令和 8 年 3 月 31 日をもって本契約は終了し、更新はないものとする。

（賃貸料等）

- 第 4 条 本件建物部分の賃貸料は、賃貸料支払表の通りとする。
- 2 甲は、前項に定める賃貸料のほか、乙から、管理・共益費を徴収することができる。
- 3 賃貸料及び管理・共益費は、貸付期間が 1 月未満の場合であっても、1 月として計算する。
- 4 甲は、公租公課その他経済事情の変動により、又は周辺の同種建物の賃貸料に比較して、賃貸料又は管理・共益費の額が不相当となったと認めた場合には、これを改定することができるものとする。

（賃貸料等の納入）

- 第 5 条 乙は、前条に定める賃貸料及び管理・共益費を、甲の指定する期日までに、甲の発行する納入告知書により、甲の指定する所に納入しなければならない。納入に要する費用は、乙の負担とする。

(保証金)

第6条 甲は、乙をして、本契約から生じる債務を担保するための保証金を甲に預け入れさせることができる。

2 乙は、本物件を明け渡すまでの間、保証金をもって賃貸料、管理・共益費その他の債務と相殺することはできない。

3 乙は、保証金の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。

4 甲は、本件建物部分の明渡しがあったときは、保証金を、賃貸料等の滞納、原状回復に要する費用の未払いその他の本契約から生じる乙の債務の不履行が存在する場合には当該債務の額を差引いた上で、無利息で乙に返還する。

5 甲は、賃貸料が増額された場合には、その増額の割合に応じて保証金の額を増額することができるものとする。

6 甲が保証金を本契約から生じる債務に充当した場合、又は前項により保証金が増額された場合等、保証金に不足が生じた場合には、乙は速やかに不足額を補填しなければならない。

(契約不適合責任)

第7条 乙は、本件建物が契約に不適合であることを理由として、第4条に規定する賃貸料の減免又は損害賠償の請求をすることができない。

(維持管理)

第8条 乙は、本件建物部分を借り受けの目的に従って使用し、善良な管理者の注意をもって維持管理するものとし、本件建物部分の形状を変更し、建物又は工作物を新設し、改良し増設し、若しくは移設し、又は大規模な修繕をしようとするときは、あらかじめ詳細な理由書及び図面をもって甲の事前の書面による承諾を得なければならない。

2 前項に基づく乙の本件建物部分についての維持管理の内容等については、甲と乙が別途締結する箕面市立箕面駅前駐車場・駐輪場等再整備運営事業に関する特定事業契約第52条及び第53条の規定内容等に準拠して行われるものとする。

(管理責任)

第9条 貸付期間中は、本件建物部分の管理責任は全て乙に帰属する。

(経費の負担)

第10条 本件建物部分の維持保全に要する経費は、乙の負担とする。

(実地調査)

第11条 甲は、本件建物部分について、随時、実地に調査し、又、建物管理状況・利用状況等に関する必要な報告を求めることができる。この場合、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ない。

(通知義務)

第 12 条 乙は、本件建物部分の全部又は一部が滅失あるいは損傷した場合には、直ちに書面をもって甲に通知しなければならない。

(反社会的勢力ではないことの確約)

第 13 条 乙は、甲に対し、次の各号に定める事項を確約する。

- (1) 自らが、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 条第二号に規定する暴力団、暴力団関係企業、総会屋若しくはこれらに準ずる者又はその構成員（以下総称して「反社会的勢力」という）ではないこと
- (2) 乙が法人の場合、自らの役員（業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者をいう）が反社会的勢力ではないこと
- (3) 反社会的勢力に自己の名義を利用させ、この契約を締結するものではないこと
- (4) 自ら又は第三者を利用して、次の行為をしないこと
 - ア 甲に対する脅迫的な言動又は暴力を用いる行為
 - イ 偽計または威力を用いて甲の業務を妨害し、又は信用を毀損する行為

(契約の解除)

第 14 条 甲は、次の各号の一に該当するときには、期間を定めて催告の上、本契約を解除することができる。

- (1) 乙が本契約に規定する義務を履行しないとき。
 - (2) 甲において、公用又は公共の用に供するため、本件建物部分を必要とするとき。
 - (3) 国、府又は他の地方公共団体において、公用又は公共の用に供するため、本件建物部分を必要とし、甲が認めたとき。
- 2 甲は、次の各号の一に該当する場合には、何らの通知催告を要することなく、直ちに本契約を解除することができる。
- (1) 乙が甲に対する賃料の支払いを二回以上怠ったとき。
 - (2) 破産、民事再生、会社更生、特別清算、その他倒産法制上の手続の申立を行い、又は申立を受けたとき、又は私的整理の開始ないしは解散の決議があったとき。
 - (3) 差押え、仮差押え、仮処分、滞納処分等を受け、又は競売もしくは公売手続の開始があったとき。
 - (4) 乙の振り出した手形又は小切手が不渡りとなったとき、又は支払不能状態に陥ったとき。
 - (5) 前条の確約に違反し、又は違反していることが判明した場合。

(本件建物部分の返還)

第 15 条 乙は、貸付期間が満了した場合又は前条の規定により本契約を解除した場合、乙の負担において本件建物部分を甲の指定する期日までに甲に返還しなければならない。ただし、返還方法については、貸付時の原状に復して返還するものとし、詳細

については甲乙協議する。

(損害賠償)

第 16 条 乙は、貸付期間が満了した場合又は第 14 条の規定（但し、第 1 項第 2 号及び第 3 号の場合を除く。）により本契約が解除された場合において、乙に損害が生じても、甲に対してその損害賠償を請求することができない。

2 乙は、乙が本契約に違反し、甲に損害を与えたとき、又は第 14 条の規定（但し、第 1 項第 2 号及び第 3 号の場合を除く。）により本契約が解除された場合において、乙が甲に損害を与えたときは、直ちにその損害を賠償しなければならない。

(造作買取請求権・有益費償還請求権等の放棄)

第 17 条 乙は、本契約が終了した場合において、本件建物部分について造作買取請求権、有益費償還請求権等の権利を有していたとしても、これを放棄し甲に請求しないものとする。

(疑義の決定)

第 18 条 本契約に関して疑義があるとき、又は本契約に定めのない事項については、法令等（箕面市の条例等を含む。）の規定によるもののほか、甲、乙協議のうえ決定するものとする。

(協議等の方法)

第 19 条 本契約による協議、通知、申請、報告、承認及び確認等については、すべて書面で行うものとする。

(契約の履行)

第 20 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。

(転貸人としての地位の承継に関する転借人からの承諾の徴求)

第 21 条 乙は、本契約の有効期間中に本契約又は甲と乙との間の箕面市立箕面駅前駐車場・駐輪場等再整備運営事業 特定事業契約が終了した場合等において、甲が乙の第 2 条第 2 項に基づく転貸借契約の継続を選択した場合には、当該転貸借契約における転貸人としての地位を甲又は甲が指定する者が承継することを予め乙の転借人に承認させておかなければならないものとする。

賃貸料支払表

(単位：円、消費税及び地方消費税込)

回	支払月	市割賦払相当額	市の利益	賃借料
1	平成 28 年 10 月	1, 249, 737	3, 904	1, 253, 641
2	平成 29 年 3 月	1, 250, 354	3, 904	1, 254, 258
3	平成 29 年 10 月	1, 250, 979	3, 904	1, 254, 883
4	平成 30 年 3 月	1, 251, 613	3, 904	1, 255, 517
5	平成 30 年 10 月	1, 252, 255	3, 904	1, 256, 159

6	平成 31 年 3 月	1, 252, 905	3, 904	1, 256, 809
7	平成 31 年 10 月	1, 253, 565	3, 904	1, 257, 469
8	令和 2 年 3 月	1, 254, 233	3, 904	1, 258, 137
9	令和 2 年 10 月	1, 254, 910	3, 904	1, 258, 814
10	令和 3 年 3 月	1, 255, 596	3, 904	1, 259, 500
11	令和 3 年 10 月	1, 256, 291	3, 904	1, 260, 195
12	令和 4 年 3 月	1, 256, 996	3, 904	1, 260, 900
13	令和 4 年 10 月	1, 257, 710	3, 904	1, 261, 614
14	令和 5 年 3 月	1, 258, 433	3, 904	1, 262, 337
15	令和 5 年 10 月	1, 259, 167	3, 904	1, 263, 071
16	令和 6 年 3 月	1, 259, 909	3, 904	1, 263, 813
17	令和 6 年 10 月	1, 260, 662	3, 904	1, 264, 566
18	令和 7 年 3 月	1, 261, 425	3, 904	1, 265, 329
19	令和 7 年 10 月	1, 262, 198	3, 904	1, 266, 102
20	令和 8 年 3 月	1, 262, 982	3, 904	1, 266, 886
合計		25, 121, 920	78, 080	25, 200, 000

上記契約の締結を証するため本書 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。

令和 3 年 3 月 31 日

甲

所在地 箕面市西小路四丁目 6 番 1 号
代表者 箕面市長 上島 一彦

乙

所在地 大阪府箕面市箕面六丁目 3 番 1 号
商号又は名称 箕面駅前パーキングサービス株式会社
代表者職氏名 代表取締役 浮穴 浩一

(物件の表示)

場所 大阪府箕面市箕面 6 丁目 726 番、727 番
名称 箕面市立箕面駅前駐車場・駐輪場等複合施設内地域活性化施設
面積 151.28 m²

