

平内町役場庁舎整備事業  
譲渡特約付建物賃貸借契約書（案）

令和 6 年 6 月

平内町

## (目次)

|                   |   |
|-------------------|---|
| 第1条（本施設の賃貸借）      | 1 |
| 第2条（賃貸借期間）        | 1 |
| 第3条（賃料及び支払方法）     | 1 |
| 第4条（本施設の整備）       | 2 |
| 第5条（引渡しの遅延）       | 2 |
| 第6条（賃料支払の遅延）      | 2 |
| 第7条（用途）           | 2 |
| 第8条（本施設の使用及び維持管理） | 2 |
| 第9条（賃借権の譲渡等）      | 3 |
| 第10条（権利譲渡等）       | 3 |
| 第11条（損害責任）        | 3 |
| 第12条（不可抗力）        | 3 |
| 第13条（中途解約の禁止）     | 4 |
| 第14条（解除権）         | 4 |
| 第15条（所有権の無償譲渡）    | 4 |
| 第16条（債務負担）        | 4 |
| 第17条（契約保証金）       | 4 |
| 第18条（本施設の公租公課）    | 5 |
| 第19条（秘密保持）        | 5 |
| 第20条（管轄裁判所）       | 6 |
| 第21条（誠実協議）        | 6 |
| 別紙 リスク分担表         | 8 |

平内町役場庁舎整備事業  
譲渡特約付建物賃貸借契約書（案）

平内町役場庁舎整備事業（以下「本事業」という。）に関して、平内町（以下「町」という。）と●●（以下「事業者」という。）は、町と事業者との間で締結した令和●年●月●日付「平内町役場庁舎整備事業 基本協定書」（以下「本協定」という。）に基づき、以下のとおり合意し、譲渡特約付建物賃貸借契約書（以下「本契約」という。）を締結する。なお、本契約で使用される用語は、本契約で別段の定義がなされている場合又は文脈上別意に解すべき場合を除き、募集要項において定義された意味を有するものとする。

（本施設の賃貸借）

第1条 事業者は、本協定に基づき下記の本施設を整備した上で、町に対して賃貸し、町は、これを賃借する。

記

名称： 平内町役場庁舎  
設置場所： 青森県東津軽郡平内町大字沼館字家岸 25-1  
敷地面積： ●●m<sup>2</sup>  
構造： ●●  
建築面積： ●●m<sup>2</sup>  
延床面積： ●●m<sup>2</sup>

（賃貸借期間）

第2条 本施設の賃貸借期間は、令和●年●月●日から令和●年●月●日までとする。

（賃料及び支払方法）

第3条 本施設の賃貸借期間中の賃料（以下「本件賃料」という。）総額は、金●円（うち消費税等●円）とする。

- 2 1か月あたりの本件賃料は金●円（うち消費税等●円）とし、町は、事業者に対し、当月分の賃料を翌月末日（同日が金融機関の休日に該当する場合、直前の営業日）までに支払うものとする。

（基準金利の定め及び賃料の見直し）

第4条 本件賃料に係る基準金利は、事業者の提案にて定めることとし、提案時の基準金利から、本契約締結時及び建物完成時の基準金利が変動している場合は、変動した金利に基づき賃料を見直すものとする。

- 2 本施設の引渡しから●年経過するごとに、基準金利から変動した場合は、変動した金利に

基づき賃料を見直すものとする。

(本施設の整備等)

第5条 事業者は、要求水準書等（基本協定書、本契約、要求水準書及び募集要項等の総称をいう。以下同じ。）及び事業提案書に従い、令和●年●月●日までに本施設を整備し、町に引渡す。

2 事業者は、本施設を整備するにあたり、町との間で本施設の設計に関する協議を行った上で設計図書を作成し、町の承認を得るものとする。

3 第1項の引渡しに係る検査その他については、要求水準書等及び事業提案書の定めに従うものとする。

(引渡しの遅延)

第6条 事業者は、本施設の引渡しが遅延するおそれが生じたときは、町に対して書面によりその理由を説明し、合理的な期間の引渡期限の延長について、直ちに町の承認を得なければならない。

2 前項の場合、事業者は、事業者の責めに帰すことのできない事由による引渡期限の延長の場合を除き、本施設に係る当初の引渡期限の翌日から引渡完了までの間の日数に対応する本件賃料相当額に政府契約の支払遅延防止等に関する法律（昭和24年法律第256号）第8条第1項に規定する政府契約の支払遅延に対する遅延利息の率で計算して得た金額を遅延利息として町に対して支払うものとする。この場合において、遅延利息の額が100円未満であるとき、又はその額に100円未満の端数があるときは、その全額又は端数を切り捨てるものとする。

(賃料支払の遅延)

第7条 町が本件賃料の支払を遅延した場合、事業者に対し、遅延日数に応じ、年3%の割合による遅延損害金を支払うものとする。

(用途)

第8条 町は、本施設を庁舎の用途に使用するものとし、これ以外の目的に使用しない。ただし、事業者の承諾を得た場合はこの限りではない。

2 町及び事業者は、本施設の用途が前項のとおりであることに鑑み、本施設の敷地は公用に供されるものであることを確認する。

(本施設の使用及び維持管理)

第9条 町は、本施設につき、善良な管理者の注意をもって使用しなければならない。

2 事業者は、本施設につき、要求水準書等及び事業提案書に従い、適切に維持管理を行わな

なければならない。

(賃借権の譲渡等)

第10条 町は、次の各号の一に該当するときは、あらかじめ事業者の同意を得なければならない。

- (1) 賃借権を譲渡し、又は転貸しようとするとき。
- (2) 改造、造作、模様替えをするなど、本施設の原状を変更し、又は移設しようとするとき。

(権利譲渡等)

第11条 事業者は、次の各号の一に該当するときは、あらかじめ町の同意を得なければならない。

- (1) 本施設を第三者に譲渡しようとするとき。
  - (2) 本施設に抵当権その他の担保権を設定しようとするとき。
  - (3) 本契約に基づく本件賃料に係る債権を第三者に譲渡しようとするとき。
- 2 前項第1号の場合において、事業者が町の同意を得たときは、事業者は、新たな所有者に対して本契約における賃貸人の地位を承継させ、町が本施設を本契約と同一の条件で使用できるよう措置するものとする。

(損害責任)

第12条 町が故意又は過失により本施設の使用、管理等に起因して事業者又は第三者に損害を与えたときは、町がその賠償の責を負う。

- 2 本施設の欠陥により、町又は第三者に損害を与えたときは、事業者がその賠償の責を負う。

(不可抗力)

第13条 不可抗力により本施設が滅失又は毀損したときは、町は、本施設の再整備若しくは復旧（以下「再整備等」という。）又は本契約の解除を選択しなければならない。この場合、町は、相当期間内に、再整備又は解除の選択をして事業者に通知する。

- 2 町が前項に基づき再整備の選択をする場合、町は、事業者が付保した保険により補填することのできない再整備の費用を負担する。再整備に係る取扱いについては、町及び事業者が協議の上決定する。なお、再整備期間中は、本施設に係る事業者の賃貸義務及び本件賃料に係る町の支払義務は停止し、再整備により再開するものとし、本契約の有効期間は再整備期間分につき自動的に延長する。
- 3 町が第1項に基づき解除を選択する場合、本事業の趣旨に鑑み、町は、事業者が行う本施設の取片付けの費用及び本件賃料の残額（以下「残賃料」という。）について、事業者が加

入した保険により補填することのできない金額を支払うものとする。

- 4 事業者は、本施設の賃貸借期間中、本施設に対し、受取人を事業者とする店舗総合保険に加入する。ただし、地震保険には加入しない。また、町が本施設に付加した設備等及び町が持ち込む備品等、町の所有する動産については、町において損害保険に加入するものとする。

#### （中途解約の禁止）

- 第 14 条 町及び事業者は、本事業の趣旨に鑑み、賃貸借期間中は、本契約を中途解約することができない。ただし、町は、残賃料を一括で支払うことにより、本契約を中途解約することができる。
- 2 町が本施設の敷地の供用を停止した場合、町が本契約を中途解約したものとみなし、町は、事業者に対し、残賃料の全額を一括で支払わなければならない。

#### （解除権）

- 第 15 条 町は、事業者が本契約に定める義務に違反した場合において、町が相当の期間を定めて義務の履行を催告したにもかかわらず、当該期間内に義務の履行がなされないときは、本契約を解除することができる。この場合、事業者は、町が被った損害を賠償する責を負う。
- 2 事業者は、町が本契約に定める義務に違反した場合において、事業者が相当の期間を定めて義務の履行を催告したにもかかわらず、当該期間内に義務の履行がなされないときは、本契約を解除することができる。この場合、町は、事業者が被った損害（残賃料を含む。）を賠償する責を負う。

#### （所有権の無償譲渡）

- 第 16 条 本契約が賃貸借期間満了により終了した場合において、事業者が町から本件賃料総額の支払を受けたときは、本施設の所有権は、事業者から町に無償で譲渡されるものとする。
- 2 本契約が賃貸借期間中に終了した場合（終了原因及びその帰責の有無を問わない。）において、町が残賃料の全額を一括で支払ったときは、本施設の所有権は、事業者から町に無償で譲渡されるものとする。

#### （債務負担）

- 第 17 条 町は、本契約を締結するにあたり、債務負担行為として、本契約に基づく債務の負担に関し、予算で定め、議会の議決を経たことを確認する。

#### （契約保証金）

- 第 18 条 事業者は、平内町財務規則（平成 4 年規則第 9 号）第 144 条に基づき、以下のとおり契約保証金の納付等を行うものとする。

- (1) 本件賃料総額のうち、本庁舎の施設整備に係る対価に相当する部分の5%以上の額を契約保証金として町へ支払う。有効期間は事業契約の締結日から施設の整備完了までとする。
  - (2) 本件賃料総額のうち、維持管理に係る対価に相当する部分の各年額の5%以上の額を契約保証金として町へ支払う。有効期間は維持管理期間開始日から各年度ごととする。
- 2 前項にかかわらず、事業者が提案する事業方式等を踏まえ、平内町財務規則第144条ただし書に基づき、契約保証金の全部又は一部が免除された場合はこの限りではない。

(本施設の公租公課)

第19条 本施設の公租公課は、事業者の負担とする。

(秘密保持)

第20条 町及び事業者は、相手方の書面による事前の承諾を得た場合を除き、互いに本事業に関して知った相手方の秘密を第三者に漏洩し、また、本契約の履行以外の目的に使用してはならないものとする。ただし、以下に掲げる各号のいずれかに該当する場合は、この限りではない。

- (1) 公知の内容である場合
  - (2) 本契約締結後、開示権限を有する第三者から適法に開示を受けた場合
  - (3) 被開示者が独自に開発した情報として文書の記録で証することができる場合
  - (4) 裁判所により開示が命ぜられた場合
  - (5) 当事者の弁護士その他本事業に係るアドバイザーに守秘義務を課して開示する場合
  - (6) その他法令に基づき開示する場合
- 2 町は、前項の定めにかかわらず、事業契約又は本事業に関して知った行政情報に含まれる情報に関し、法令その他町の定める諸規定の定めるところに従って情報公開その他の必要な措置を講じることができる。
- 3 事業者は、第1項に定めるほか、本事業の業務を遂行するに際して知った個人情報その他の情報の取扱いについて、個人情報の保護に関する法律（平成15年法律第57号）、平内町個人情報の保護に関する条例（令和5年3月17日条例第1号）及び関係法令等を遵守する責務を負い、その秘密保持に厳重な注意を払うものとする。
- 4 事業者は、事業者の役員、従業員及び事業者の代理人又はコンサルタント、出資者に対し、第1項及び第3項の守秘義務を遵守させるものとし、そのための適切な措置を講じるものとする。

(管轄裁判所)

第 21 条 町及び事業者は、本契約に関して生じた当事者間の紛争について、青森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。

(誠実協議)

第 22 条 本契約の条項に定めるもののほか、事業者は、関係法令の定めるところに従うものとし、本契約に定めのない事項について必要が生じた場合、又は本契約に関し疑義が生じた場合は、その都度、別紙に定めるリスク分担表に基づき町及び事業者が誠実に協議して定めるものとする。

(以下余白)

本契約の締結を証するため、本書●通を作成し、各当事者記名押印の上、各自その1通を所持する。

令和●年●月●日

町 青森県東津軽郡平内町大字小湊字小湊 63  
平内町  
町長 船橋茂久

事業者

所 在 地  
商 号  
代表者氏名

## 別紙 リスク分担表

町と事業者のリスク分担は、下記の内容を想定する。詳しくは、町と優先交渉権者が協議の上、事業契約において定める。

(○…リスクを負担する者。△…一定の割合でリスクを分担する者。)

### 1. 共通（基本協定締結日～事業期間満了日）

| リスク項目         | リスク内容                                                                               | リスク負担者 |     |
|---------------|-------------------------------------------------------------------------------------|--------|-----|
|               |                                                                                     | 町      | 事業者 |
| 事業手続き         | 提案募集要項、付属書類等の誤り、募集手続きの不備等に起因するリスク                                                   | ○      |     |
| 契約不締結         | 議会の議決が得られない場合など、町の帰責事由により、事業者と契約締結できない又は契約締結に時間を要する場合                               | ○      |     |
|               | 事業者の帰責事由により、町と契約締結できない又は契約締結に時間を要する場合                                               |        | ○   |
|               | 町、事業者のいずれの責めでもない事由により、契約締結できない又は契約締結に時間を要する場合                                       | △      | △   |
| 不可抗力          | 暴風、豪雨、豪雪、洪水、高潮、地震、津波、地滑り、落盤、落雷等の自然災害及び争乱、暴動、その他の自然的又は人為的な現象に伴う施設等の損害および維持管理業務の変更、中止 | △      | △   |
| 法令の変更         | 本事業に係る法令の変更、新設                                                                      | ○      |     |
|               | 上記以外で、一般的に適用される法令の変更、新設                                                             |        | ○   |
| 税制変更          | 本事業に係る法令の変更、新設                                                                      | ○      |     |
|               | 消費税率の変更                                                                             | ○      |     |
|               | 上記以外の一般的な税制変更                                                                       |        | ○   |
| 許認可           | 町の事由による許認可の遅延等に関するもの                                                                | ○      |     |
|               | 上記以外の事由による許認可の遅延等に関するもの                                                             |        | ○   |
| 住民反対          | 施設の設置等に対する住民の反対運動等                                                                  | ○      |     |
|               | 事業者の提案に基づく施設の建設及び維持管理に対する地域住民の要望、訴訟に起因する費用の増加等                                      |        | ○   |
| 第三者賠償         | 事業者の帰責事由によるもの                                                                       |        | ○   |
|               | 上記以外の事由によるもの                                                                        | ○      |     |
| 資金調達          | 施設整備に必要な資金調達に係るもの                                                                   |        | ○   |
| 事業の延期、中止、契約解除 | 事業者の債務不履行によるもの                                                                      |        | ○   |
|               | 議会の議決が得られない場合など、町の債務不履行によるもの                                                        | ○      |     |
|               | 町、事業者いずれの責めでもない事由によるもの                                                              | △      | △   |
| 債務不履行         | 町の支払不履行（支払の遅延・不能）                                                                   | ○      |     |

|  |                               |  |   |
|--|-------------------------------|--|---|
|  | 事業者の債務不履行に起因し、本事業の実施が困難となった場合 |  | ○ |
|--|-------------------------------|--|---|

2. 設計段階（契約締結日～施設建設着工日の前日）

| リスク項目   | リスク内容                                                 | リスク負担者 |     |
|---------|-------------------------------------------------------|--------|-----|
|         |                                                       | 町      | 事業者 |
| 測量・調査   | 町が実施した測量、調査に関するもの                                     | ○      |     |
|         | 事業者が実施した測量、調査に関するもの                                   |        | ○   |
| 設計品質不適合 | 町が提示した設計に関する条件の内容に不備があった場合                            | ○      |     |
|         | 事業者が実施した設計に不備があった場合                                   |        | ○   |
| 設計変更    | 町の事由による設計変更                                           | ○      |     |
|         | 事業者の帰責事由による設計変更                                       |        | ○   |
| 設計遅延    | 町の事由による設計の遅延                                          | ○      |     |
|         | 事業者の帰責事由による設計の遅延                                      |        | ○   |
| 用地      | 土壌汚染、埋蔵物等による設計変更又は事業者の費用増加等、予見不可能な地質・地盤の状況による工期や工法の変更 | ○      |     |

3. 施工段階（施設着工日～施設使用開始日）

| リスク項目   | リスク内容                    | リスク負担者 |     |
|---------|--------------------------|--------|-----|
|         |                          | 町      | 事業者 |
| 事業手続き   | 建設現場における労働災害、建設設備の盗難、損傷等 |        | ○   |
| 着工遅延    | 町の指示、事由による着工遅延           | ○      |     |
|         | 事業者の帰責事由による着工遅延          |        | ○   |
| 完工遅延    | 町の指示、事由による完工遅延           | ○      |     |
|         | 事業者の帰責事由による完工遅延          |        | ○   |
| 建設費増大   | 町の指示、事由によるもの             | ○      |     |
|         | 事業者の帰責事由によるもの            |        | ○   |
|         | 物価高等いずれの責めでもない事由によるもの    | △      | △   |
| 建設品質不適合 | 施設が要求水準等に規定される性能を満たさない場合 |        | ○   |

## 4. 事業期間（施設使用開始日～事業期間満了日）

| リスク項目     | リスク内容                                              | リスク負担者 |     |
|-----------|----------------------------------------------------|--------|-----|
|           |                                                    | 町      | 事業者 |
| 施設等の品質不適合 | 施設や維持管理業務等において、要求水準等を満たしていないために必要となる改善、その他損害に関するもの |        | ○   |
| 施設用途の変更   | 事業期間中の施設用途の変更に関するもの                                | ○      |     |
| 施設の損傷     | 事業者の帰責事由（施設の契約不適合、維持管理業務に起因する事故、火災等）による損傷          |        | ○   |
|           | 町の帰責事由による損傷                                        | ○      |     |
|           | 施設の劣化による損傷                                         | △      | △   |
|           | 不可抗力による施設損傷（火災保険対象）                                | △      | △   |
|           | 不可抗力による施設損傷（火災保険対象外）                               | ○      |     |
| 施設の修繕、更新  | 施設の修繕及び更新に関するもの                                    | ○      |     |