

建物賃貸借契約書

〇〇〇〇（以下「甲」という。）と福島国際研究教育機構 理事長 山崎 光悦（以下「乙」という。）は、甲が建築し、所有する建物について次のとおり賃貸借契約を締結する。

（貸付物件）

第1条 甲は、次による物件（以下「貸付物件」という。）を建築し、乙に賃貸する。

- （1）所在地 福島県双葉郡浪江町大字川添字佐野39-1、41-1、42
- （2）構造 別紙 平面図による
- （3）貸付場所 別紙 設置場所による。
- （4）貸付面積 別紙 平面図による

（使用目的）

第2条 乙は、貸付物件を業務のために使用するものとし、その他の目的に使用してはならない。

（賃貸借期間）

第3条 貸付物件の賃貸借期間は、令和8年〇月〇日～令和12年1月31日までとする。

- 2 第1項に定める契約期間満了の3か月前までに、甲又は乙より相手方に対して書面により更新しない旨の意思表示がない場合、本契約は契約期間満了後においても、同一条件で1年間更新されるものとする。

（賃貸料）

第4条 貸付物件の賃貸料は、翌月分を前月末日までに支払うものとし、初回は、金

〇〇〇〇円（消費税及び地方消費税を含む。）、2回目以後は、一月あたり金〇〇〇〇円（消費税及び地方消費税を含む。）を支払うものとする。

- 2 前項の賃貸料が経済情勢の変動、近隣の賃貸料に比較して不相応となったとき、その他やむを得ない理由が生じたときは、甲は賃貸料を改定することができる。
- 3 1ヶ月に満たない賃貸料の算定は、初回の支払いを除き、第1項後段に規定する1か月当たりの賃貸料の日割計算によるものとする。
- 4 前項の規定により算出した額に1円未満の端数があるときは、その端数を切り捨てた額とする。
- 5 甲は、当月1日より当月末日までの1か月分の賃貸料を当月分として乙に請求し、乙は適法な請求書を受理した日が属する月の翌月末日までに、上記金額を甲指定の銀行口座に振り込むものとする。ただし、支払に要する振込手数料は乙の負担とする。

(賃貸料以外の諸費用)

第5条 甲は、貸付物件に係る公租公課を負担するものとする。

2 乙は、前条の賃貸料のほかに、電気、ガス、水道、その他専用設備に係る使用料金を負担するものとする。

3 甲は、貸付物件の火災保険を負担し、乙は、什器備品等の火災保険を負担するものとする。

(延滞利息)

第6条 乙が本契約に基づく債務の支払いを延滞したときは、甲は延滞金額に対して年利

3. 0%の割合で算定した額の損害金を請求することができる。

(禁止又は制限される行為)

第8条 乙は、次の各号に掲げる行為をしてはならない。

(1) 甲の書面による承諾を得ない無断譲渡、転貸

(2) 甲の書面による承諾を得ない増改築、改造、模様替え

(3) 反社会的勢力又は宗教団体の事務所・集会所等としての使用

(4) 乙の役職員以外の者の使用。ただし、乙の業務上必要な場合であって、甲の事前の承諾を得た場合はこの限りではない。

(5) 爆発物、危険物、重量物の持ち込み。ただし、乙の業務上必要な場合であって、甲の事前の承諾を得た場合はこの限りではない。

(6) 公安を害し、風紀を乱し、建物を毀損し、悪臭を発生し、近隣・共同の使用の迷惑となる一切の行為。ただし、乙の業務上必要な場合であって、甲の事前の承諾を得た場合はこの限りではない。

(7) 本契約の条項に違反する行為

(貸付物件の保全)

第9条 貸付物件の主要構造部等建物の維持保全上必要となる修理は、甲が甲の負担において行うものとする。この場合において、乙の故意または過失により必要となった修繕については、乙が費用を負担しなければならない。

2 乙の都合による貸付物件の部分的な小修繕は、乙が費用を負担して行うものとする。

(立ち入り)

第10条 甲は、貸付物件の防火、構造の保全その他必要があるときは、あらかじめ乙の承諾を得て、貸付物件に立ち入ることができる。

2 乙は、正当な理由がある場合を除き、前項の規定に基づく甲の立ち入りを拒否することはできない。

3 甲は、火災による延焼を防止する必要がある場合その他の緊急の必要がある場合においては、あらかじめ乙の承諾を得ることなく貸付物件内に立ち入ることができる。この場合において、甲は、乙の承諾を得ずに立ち入ったときは、その旨を乙に通知しなければならない。

(原状変更)

第11条 乙が造作、設備の新設、除去、変更その他貸付物件の原状を変更しようとするときは、書面にて甲に申入れを行い、甲の書面による承諾を得た上で行うものとする。なお、これに要する一切の費用は乙の負担とする。

(看板・広告塔)

第12条 乙は、甲の承諾を得て、法令などの定めに従い貸付物件の内外に、看板・広告塔等を自己の責任と管理に基づいて取り付けることができる。なお、当該費用は乙の負担とする。

(乙の管理責任)

第13条 乙は、貸付物件を自己の責任において管理し、善良なる管理者の注意をもって使用しなければならない。

2 前項の規定により支出する費用は、すべて乙の負担とし、甲に対してその償還等の請求をすることができない。

3 乙は、乙の責に帰すべき事由により貸付物件に損害を与えた場合は、速やかにその旨を甲に通知するものとし、その修復に要する費用は乙の負担とする。

4 乙は、貸付物件内で有害な行為及び甲又は第三者に迷惑を与える行為をしてはならない。

5 乙は、貸付物件の使用に関し、近隣住民等より苦情のある場合は、乙の費用と責任において解決しなければならない。ただし、乙が責めを負うべき事情がないときは、この限りでない。

(免責事項)

第14条 天災地変又はこれに類する不可抗力、その他甲又は乙の責に帰さない事由によって生じた甲又は乙の損害については、甲又は乙は互いにその責めを負わない。

(契約の解除)

第15条 甲は、乙が次の各号に掲げる義務に違反した場合において、甲が相当の期間を定めて当該義務の履行を催告したにもかかわらず、その期間内に当該義務が履行されないときは、本契約を解除することができる。

(1) 第4条に規定する賃貸料支払義務

(2) 第9条及び第12条第3項に規定する費用負担義務

2 甲は、乙が次の各号に掲げる義務に違反した場合、又は事由に該当した場合において、当該義務違反又は当該事由により本契約を継続することが困難であると認められるに至ったときは、本契約を解除することができる。

(1) 第2条に規定する本件建物の使用目的遵守義務

(2) 第8条、第12条第1項規定する義務

(3) その他本契約書に規定する乙の義務

3 乙は、やむを得ない事情により建物の使用が困難になったときは、甲に対し少なくとも2ヶ月前に解約の申入れを行うことにより、本契約を解除することができる。

4 乙は、契約期間中に中途解約する場合には、甲に対し、第3条第1項記載の賃貸借期間満了までにおける残存期間分の賃料を支払わなければならない。

(契約解除による違約金)

第16条 乙が甲から前条第1項又は第2項の規定により本契約を解除されたときは、乙は違約金として賃貸料（本契約締結後、賃貸料に変更があった場合には、変更後の賃貸料をいう。以下同じ。）の100分の10に相当する額を甲に支払わなければならない。

(違約金に関する遅延利息)

第17条 乙が本契約書に規定する違約金を甲の指定する期日までに支払わないときは、乙は、当該期日を経過した日から支払をする日までの日数に応じ、年利3.0%の割合で算定した額の遅延利息を甲に支払わなければならない。

(原状回復等)

第18条 甲又は乙が、本契約に規定する解除権を行使したとき又は本契約が賃貸借契約期間の満了により終了する日（第3条第2項に規定する通知をしなかった場合においては、通知をした日から3月を経過した日）までに、乙は本件建物を原状に回復して返還しなければならない。ただし、甲が本件建物を原状に回復させることが適当でないと認めたときは、現状のまま返還することができる。

2 乙が、前項に規定する義務を履行しないときは、乙は本契約終了又は本契約解除の翌日から甲に本件建物を返還する日までの賃貸料相当額の2倍の損害金、諸費用相当額及び明渡し遅延により甲に与えた損害を賠償しなければならない。

3 原状回復工事及び物品等の撤去搬出を乙が履行しないときは、乙の負担において甲が代行することができるとともに、内装造作諸設備・物品等は任意に処分できるものとし、乙は甲に対してこのために生じた損害の賠償を請求することはできない。

(談合等の不正行為に係る違約金等)

第19条 甲は、この契約に関して、次の各号の一に該当するときは、乙の請求に基づき、賃貸借期間中の賃貸料（契約締結後、賃貸料を変更した場合には変更後の賃貸料）の総額の100分の10に相当する金額を違約金として乙が指定する期日までに乙に支払わなければならない。なお、この契約の履行が完了した後においても同様とする。

(1) 甲又は甲の代理人が私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律（昭和22年法律第54号。以下「独占禁止法」という。）第3条又は第19条の規定に違反し、又は甲が構成員である事業者団体が同法第8条第1号の規定に違反したことにより、公正取引委員会が甲又は甲が構成員である事業者団体に対して、同法第49条に規定する排除措置命令又は同法第62条第1項に規定する課徴金命令を行い、当該命令又は同法第66条第4項の審決が確定したとき。ただし、甲が同法第19条の規定に違反した場合であって当該違反行為が同法第2条第9項に規定する不当廉売の場合など乙に金銭的損害が生じない行為として、甲がこれを証明し、その証明を乙が認めたときは、この限りではない。

(2) 公正取引委員会が、甲又は甲の代理人に対して独占禁止法第7条の4第7項又は第7条の7第3項の規定による課徴金の納付を命じない旨の通知を行ったとき。

(3) 甲（甲が法人の場合にあつては、その役員又は代理人、使用人その他の従業員）が刑法（明治40年法律第45号）第96条の6若しくは第198条又は独占禁止法第89条第1項若しくは第95条第1項第1号に規定する刑が確定したとき。

(4) 甲（甲が法人の場合にあつては、その役員又は代理人、使用人その他の従業員）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又は同条第6号に規定する暴力団員と関係があることが判明したとき。

2 前項の規定に該当する場合は、乙は、この契約を解除することができる。

3 甲は、この契約の履行を理由として、第1項の違約金を免れることができない。

4 第1項に規定する場合において、甲は、乙が指定する期日までに違約金を支払わなかった場合は、期間満了の日の翌日から起算して支払いの日までの日数に応じ、年3.0パーセントの割合で計算した遅延利息を支払わなければならない。

5 第1項の規定は、乙に生じた実際の損害の額が違約金の額を超過する場合において、乙がその超過する損害の額につき甲に賠償を請求することを妨げない。

6 甲は、この契約に関して、第1項の各号の一に該当することとなった場合には、速やかに、当該処分等に係る関係書類を乙に提出しなければならない。

(反社会的勢力の排除)

第20条 甲は、次の各号のいずれかに該当しないことを表明・保証し、乙は、甲が次の各

号のいずれかに該当したとき、又は該当していたことが判明したときは、何らの催告を要せずに本契約の全部又は一部を解除することができる。

- (1) 甲が、暴力団、暴力団構成員、暴力団関係企業若しくは関係者、総会屋、その他反社会的勢力（以下「反社会的勢力」という。）であること、又は反社会的勢力であったこと。
- (2) 甲の役員又は実質的に経営を支配する者が反社会的勢力であること、又は反社会的勢力であったこと。
- (3) 甲の親会社、子会社（いずれも会社法の定義による。以下同じ。）又は本契約等の履行のために使用する委託先その他第三者が前2号のいずれかに該当すること。

2 乙は、次の各号のいずれかに該当する場合、何らの催告を要せずに本契約の全部又は一部を解除することができる。

- (1) 甲（甲の役員若しくは実質的に経営を支配する者を含む。以下第2号から第4号において同じ。）が乙に対して脅迫的な言動をすること、若しくは暴力を用いること、又は乙の名誉・信用を毀損する行為を行うこと。
- (2) 甲が偽計又は威力を用いて乙の業務を妨害すること。
- (3) 甲が第三者をして前2号の行為を行わせること。
- (4) 甲が反社会的勢力への資金提供を行う等、その活動を助長する行為を行うこと。
- (5) 甲の親会社、子会社又は本契約等の履行のために使用する委託先その他第三者（これらの役員又は実質的に経営を支配する者を含む。）が前4号のいずれかに該当する行為を行うこと。

（不当介入に関する通報・報告）

第21条 甲は、本契約に関して、自ら又は下請負人等が、暴力団、暴力団員、暴力団関係者等の反社会的勢力から不当要求又は業務妨害等の不当介入（以下「不当介入」という。）を受けた場合は、これを拒否し、又は下請負人等をしてこれを拒否させるとともに、速やかに不当介入の事実を乙に報告するとともに警察への通報及び捜査上必要な協力を行うものとする。

（代表者等の変更通知）

第22条 甲及び乙は、その住所、商号、代表者、営業目的及びその他商業登記事項若しくは身分上に重要な変更があったときは、直ちにその旨を書面により相手方に通知しなければならない。

（守秘義務）

第23条 甲及び乙は、本契約に関して相手方から知り得た一切の秘密を第三者に開示又は漏洩してはならないものとし、本契約終了後についても同様とする。

(合意管轄裁判所)

第24条 本契約に関する訴えの第一審は、貸付物件の所在地を管轄する地方裁判所の管轄に専属する。

(規定外事項)

第25条 本契約の規定について解釈上生じた疑義、又は契約に定めのない事項については、甲、乙協議の上決定する。

この契約を証するため、本契約書を2通作成し、双方記名押印の上、甲、乙それぞれ1通を保有する。

令和 年 月 日

甲

乙 福島県双葉郡浪江町大字権現堂字矢沢町6番地1
福島国際研究教育機構
理 事 長 山 崎 光 悦