

四季の里テナント施設
貸付事業

建物使用貸借契約書（案）

令和8年3月

福 島 市

四季の里テナント施設貸付事業用建物使用貸借契約書

貸付人 福島市（以下、「甲」という。） と 借受人 ○○○○（以下、「乙」という。） とは、次の条項により四季の里テナント施設貸付事業用建物使用貸借契約（以下「この契約」という。）を締結する。なお、甲、乙間で令和●年●月●日付で本事業に関して締結された基本協定書（以下「基本協定」という。）において定義された用語は、別途定義がない限りこの契約においても同様の意義を有する。

（信義誠実の義務）

第1条 甲及び乙は、信義を重んじ、誠実にこの契約を履行しなければならない。

（基本的合意）

第2条 乙は、募集要項等の内容を十分に理解しこれに同意したこと及び募集要項等に記載の条件を遵守の上甲に対し本件提案を行ったものであることを確認し、募集要項等に従い本件提案を誠実に履行するものとする。

（貸付物件）

第3条 貸付物件は、別記1に記載する建物（以下「本件建物」という。）のとおりとする。
2 甲は、貸付物件を乙に無償で貸し付け、乙は、本件建物及び本件建物に附帯する諸設備等が現状のままの貸付となることを十分に理解し、これを借り受ける。

（使用目的）

第4条 乙は、本件建物を専ら本件提案に記載された事業の目的でのみ使用し、他の目的（居住の用を含む。）には使用してはならない。

（貸付期間）

第5条 この契約に基づく貸付期間は、令和8年●月●日から令和●年●月●日までとする。

（維持管理等）

第6条 乙は、貸付期間中、本件建物のうち自らが使用する専有部分の清掃及び自ら設置した工作物、設備等の点検、清掃、保守、修繕、防災等（以下「維持管理」という。）を自らの負担と責任において行うものとする。
2 本件建物の共用部分、主要構造部（屋根、外壁等）及び本件建物に附帯する基本設備（ただし、乙が自らの負担で設置したものを除く。）の維持管理は、甲が指定する管理事業者

(以下「指定管理者」という。)が行うものとする。この場合において、乙は指定管理者が行う維持管理業務に協力しなければならない。ただし、当該修繕が乙の責めに帰すべき事由により必要となった場合は、その費用は乙の負担とする。

- 3 乙は、本件建物の使用により第三者に損害を及ぼすおそれがあるときは、自らの責任において損害の発生を防止し、損害が発生したときは、自らの責任においてこれを賠償しなければならない。但し、かかる損害が甲の責めに帰すべき事由による場合はこの限りではない。

(光熱水費)

第7条 本件建物の使用に伴う光熱水費は、この契約、募集要項等、本件提案において甲が負担するとされているものを除き、全て乙の負担とする。

(共益費)

第8条 乙は、本件建物の共用部分の維持管理に要する費用(清掃、警備、保守点検等に係る費用。以下「共益費」という。)として、指定管理者が指定する金額を指定管理者へ支払うものとする。

(契約不適合)

第9条 この契約締結後、乙は、甲に対し、本件建物について、契約の内容に適合しないことを理由とする履行の追完請求、損害賠償請求、契約の解除をすることができない。

(転貸等の禁止)

第10条 乙は、甲の承認を得ないで、本件建物を第三者に転貸し又は賃借権その他の使用又は収益を目的とする権利を設定してはならない。

(使用等の制限される行為)

第11条 乙は、甲の承諾を得ることなく、第4条に規定する使用目的を変更してはならない。

2 乙は、甲の承諾を得ることなく、本件建物の増築、改築、移転、改造又は模様替えを行ってはならない。

3 乙は、甲の承諾を得ることなく、本件建物の敷地内に建物、その他の工作物を設置してはならない。

4 前3項において甲の承諾を得るときは、甲が求める書面により甲の承諾を得るものとし、甲が定める承諾の条件に従うものとする。

5 甲は、乙から前項の規定による申請があった場合は、その承諾の可否について書面をもって乙に通知するものとする。

6 乙は第1項から第3項までの甲の承諾を得て工事を行う場合、その工事に要する費用は乙の負担とする。

(物件保全義務等)

第12条 乙は、常に善良な管理者としての注意をもって本件建物の維持保存に努めなければならない。

2 乙は、本件建物の全部又は一部が滅失又はき損した場合及び本件建物の主要構造部分その他の本件建物の安全な使用に関わる部分に瑕疵を発見した場合は、直ちに甲にその状況を通知しなければならない。

3 甲は、前項に規定する場合において甲が本件建物の安全な使用が困難と判断したときは、本件建物の安全が確保できるまでの間、本件建物について全部又は一部の使用停止を命じることができるものとする。

(実地調査等)

第13条 甲は、必要があると認めるときは、実地調査を行い、又は乙に対し関係資料の提出若しくは必要な事項の報告を求めることができる。

2 乙は正当な理由なく前項に規定する実地調査を拒み、妨げ、若しくは忌避し、又は関係資料の提出若しくは報告を怠ってはならない。

(立入り)

第14条 甲は、本件建物の防火、構造の保全、その他管理上特に必要があるときは、予め乙の了解を得て、本件建物内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入りを拒否することはできない。

(契約の解除)

第15条 甲は、乙が次のいずれかに該当すると認めるときは、この契約を解除することができる。

- (1) 乙の責めに帰すべき事由によりこの契約の履行が不能になったとき。
- (2) 乙に係る破産、会社更生、民事再生又は特別清算のいずれかの手続又はこれに類する倒産手続について申立（自己申立を含む。）がなされたとき。
- (3) 乙が正当な理由なく本事業を放棄したと甲が認めるとき。
- (4) 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「法律」という。）第2条第2号に規定する暴力団若しくはその利益となる活動を行う団体又はその他これに類する団体が経営若しくは運営に実質的に関与している団体であると認められるとき。

- (5) 役員（業務を執行する社員、取締役又は執行役をいう。）又はこれに準ずる者が、法律第2条第6号に規定する暴力団員、若しくは同号に規定する暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者（以下「暴力団員等」という。）、又はその利益となる活動を行う団体若しくはその他これに類する団体に関与する者であると認められるとき。
 - (6) 法律第2条第2号に規定する暴力団若しくはその利益となる活動を行う団体又はその他これに類する団体に自己の名義を利用させ、本契約を締結するものであると認められるとき。
 - (7) 暴力団員等またはその利益となる活動を行う団体若しくはその他これに類する団体に関与する者であることを知りながら、その者を雇用し又は使用していると認められるとき。
 - (8) 役員又は従業員が、自己若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を与える目的をもって、暴力団員等又はその利益となる活動を行う団体若しくはその他これに類する団体に関与する者を利用又はその者に資金援助若しくは便宜供与をしていると認められるとき。
 - (9) 役員又は従業員が、暴力団員等又はその利益となる活動を行う団体若しくはその他これに類する団体に関与する者と密接な交際又は社会的に非難される関係を有していると認められるとき。
 - (10) 乙が、無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律（平成11年法律第147号）第4条に規定する団体に所属し又は関与していることが判明したとき。
 - (11) 乙又はその役員若しくは使用人に、この契約又は本事業を継続しがたい背信行為があったとき。
 - (12) 本件提案に虚偽の記載があることが判明したとき、又は本件提案と異なる内容を主張するとき。
 - (13) 前各号のほか、募集要項等に規定する応募者の遵守すべき事項に反したこと又は募集要項等に定める資格要件を欠いていたことが判明したとき（ただし、これに対応する手当を行い、甲の承諾を得た場合を除く。）。
- 2 前項に定めるもののほか、乙がこの契約に規定する義務に違反したときは、甲は、この契約を解除することができる。
 - 3 甲は、本件建物を甲若しくは公共団体において公用若しくは公共用に、又は甲の企業若しくは公益事業の用に供するため必要が生じたときは、この契約を解除することができる。
 - 4 第1項及び第2項の規定によりこの契約が解除された場合に当事者に生じた損害については、乙がその責めを負うものとする。

(乙による中途の解約)

- 第16条 乙は、甲がこの契約に違反した場合において、乙が当該違反に係る義務の履行を甲に対して催告したにもかかわらず、甲がかかる催告後相当の期間内に当該義務を履行しないときは、この契約を解除することができる。
- 2 乙は、第5条に規定する貸付期間中に乙がやむを得ない事由により事業計画書記載の事業の継続ができなくなった場合、1年前までに甲に対し書面で申し入れ、甲の書面による承諾を得た場合に限り、この契約を解約(ただし、この契約の一括解約のみとし、部分解約は認めない。)することができる。
- 3 前項の規定により乙が途中解約する場合で、甲に損害が発生した場合、乙は、甲が被った通常の損害(逸失利益を除く。)を賠償するものとする。

(法令変更又は不可抗力による措置等)

- 第17条 甲及び乙は、法令変更又は不可抗力により、この契約の全部又は一部の履行が不能になった場合若しくは履行が遅延した場合又はそれらのおそれがあると認められる場合は、相手方に対して速やかにその旨を通知する。
- 2 不可抗力による履行不能又は履行の遅延については、債務不履行とならず、損害賠償責任等を負わないものとする。
- 3 法令変更又は不可抗力の発生に伴い、この契約の変更が必要となったときは、甲及び乙で協議の上、この契約を変更する。この場合において、この契約の変更に伴う増加費用は、甲及び乙の各自に生じたものについて、それぞれが負担するものとする。
- 4 甲及び乙は、法令変更又は不可抗力により、この契約の履行が不能になった場合又は本事業の目的を達成することができない場合若しくは達成することが著しく困難になったと判断する場合は、この契約の全部又は一部を解除することにつき、相手方に対し協議を申し入れることができる。
- 5 前項の規定によりこの契約の全部又は一部が解除されたときは、この契約に定める義務の履行に要した費用については各自の負担とし、この契約に別途定める場合を除き、相手方に対し、損害の賠償、費用の償還その他一切の請求を行わないものとする。
- 6 第1項から第4項までに規定する不可抗力とは、防風、豪雨、洪水、高潮、地震、地滑り、落盤、落雷等の自然災害又は戦争、騒乱、災害等の人為的な事象のうち、通常の見込みを超えたものであって、当事者の責めに帰すべきことができない事由をいう。

(解除の効果)

- 第18条 第15条、第16条及び前条に基づきこの契約が解除された場合、この契約は終了する。

(損害賠償)

第19条 甲及び乙は、この契約に定める義務の履行に関して、相手方の責めに帰すべき事由により損害を被った場合には、その損害につき、当該当事者に対して賠償を請求することができる。

(暴力団の排除のための協力)

第20条 乙は、この契約の履行に当たって暴力団員等による不当な行為を受けたときは、甲に報告するとともに、管轄警察署への通報その他の暴力団の排除のために必要な協力を行わなければならない。

2 乙は、この契約に関する転貸借契約その他の契約に際しては、当該契約の相手方に対し、当該契約の履行に当たって暴力団員等による不当な行為を受けたときは、乙を通じて甲に報告するとともに、管轄警察署への通報その他の暴力団の排除のために必要な協力を行うよう求めなければならない。

(乙による収去等)

第21条 乙は、第5条に定める貸付期間が満了し、又は第15条若しくは第16条の規定による解除のため本件建物を甲へ返還する場合には、貸付期間の満了日又は契約解除日までに、乙の負担と責任にて、本件建物に附属させた建物、工作物、設備並びに設置した物品を収去して甲に返還しなければならない。ただし、甲、乙協議により、収去の程度を定めることができる。

2 甲は、乙が前項に定める義務を履行せず、本件建物に工作物、設備、物品等残置された物件（以下「残置物」という。）があるときは、乙が当該残置物の所有権を放棄したものとみなして、任意にこれを処分することができる。この場合において、甲に当該残置物の撤去その他の費用が生じたときは、当該費用を乙に請求することができる。

3 乙は、本件建物の明渡しに際し、乙が本件建物に投じた改良費等の有益費、修繕料等の必要費その他の費用の償還その他の金銭の支払い及び乙が本件建物に新設又は付加した工作物、設備等の買取を甲に請求することができない。

(秘密保持)

第22条 甲及び乙は、本事業又は基本協定に関して知った相手方に関する全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、相手方の事前承諾なく、秘密情報を第三者に開示又は漏洩してはならず、この契約の目的以外には使用しないことを確認する。

- (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公知となった情報
- (2) 開示者から開示を受ける以前に既に被開示者が自ら保有していた情報

- (3) 開示者がこの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) 開示者から開示を受けた情報に関わらず独自に取得し、又は創出した情報
- 2 甲は、この契約の遂行にあたり必要となる最小限の自己の職員に秘密情報を開示することができる。
- 3 乙は、この契約の遂行にあたり必要となる最小限の自己及び関係会社の役員及び従業員（派遣社員、出向社員、契約社員等を含む）に秘密情報を開示することができる。
- 4 甲及び乙は、相手方に本条と同等の守秘義務を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、本事業の実施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。
- 5 前項の場合において、甲及び乙は、秘密情報の開示を受けた第三者が当該秘密情報を第三者に開示又は漏洩し、目的外で使用するのしないよう適切な配慮をしなければならない。
- 6 第1項の定めにかかわらず、甲及び乙は、裁判所等により開示が命ぜられた情報については、必要な範囲で秘密情報を開示できるものとし、甲は、秘密情報のうち、公文書（福島市情報公開条例（平成10年福島市条例第1号）第2条第2項に規定する公文書をいう。）に含まれるべき情報に関し、法令、条例その他甲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。
- 7 乙は、本事業又はこの契約に関して知った個人情報の取扱いに関し、法令に従うほか、甲の定める諸規定を順守するものとする。

（著作権の帰属等）

第23条 甲が、本事業の事業者選定手続きにおいて及びこの契約に基づき、乙に対して提供した情報、書類、図面等（甲が著作権を有しないものを除く。）の著作権は、甲に帰属する。

（著作権の利用等）

第24条 甲は、成果物（本事業において作成する設計図書、完成図書及びその他この契約若しくは本件使用貸借契約に基づき、又はその他この契約若しくは本件使用貸借契約の履行に関し作成され、乙が甲に提供した一切の書類、図面、写真、映像等の総称をいう。）について、この契約を遂行する範囲内で利用する権利及び権利を有するものとし、その利用の権利及び権限は、この契約の終了後も存続するものとする。

2 成果物のうち著作権法（昭和45年法律第48号）第2条第1項第1号に定める著作物に該当するものに係る同法第2章及び第3章に規定する著作者の権利（次条において「著作者の権利」という。）の帰属は、同法の定めるところによる。

3 乙は、甲が本件建物を写真、模型、絵画その他の方法により表現することができるようにしなければならず、自ら又は著作者（甲を除く。）をして、著作権法第19条第1項又は第20条第1項に定める権利を行使し、又はさせてはならない。

（知的財産権等の侵害防止）

第25条 乙は、成果物が、第三者の有する知的財産権等（特許権、実用新案権、意匠権、商標権、著作権その他の知的財産権の総評をいう。）を侵害するものではないことを甲に対して保証する。

2 乙は、成果物が第三者の有する知的財産権等を侵害した場合において、当該第三者に対して損害の賠償を行い、又は必要な措置を講じなければならないときは、乙がその損害賠償を負担し、又は必要な措置を講ずるものとする。

（権利義務の譲渡等）

第26条 甲又は乙は、相手方の事前の書面による承諾を得た場合を除き、この契約上の地位並びにこの契約に基づく権利及び義務を第三者に譲渡し若しくは承継させ、又は担保に供することその他一切の処分を行ってはならない。

（契約の費用）

第27条 この契約に要する費用がある場合は、その費用は乙が負担する。

（準拠法）

第28条 この契約は、日本国の法令等に準拠し、日本国の法令等に従って解釈する。

（管轄裁判所）

第29条 この契約から生ずる一切の法律関係に基づく訴えは、福島地方裁判所をもって第一審の合意による専属的管轄裁判所とする。

（疑義の決定）

第30条 この契約に関し疑義のあるときは、甲、乙協議の上決定するものとする。

この契約の締結を証するため、本書2通を作成し、甲及び乙の両者記名押印のうえ、各自その1通を保有する。

令和 年 月 日

甲 所在地 福島市五老内町3番1号

氏 名 福島市長 馬場 雄基

乙 所在地

商号・名称

氏 名

別記1（第3条1項関係（貸付物件））

建物名称	構造	階数	延床面積	貸付面積
A施設	S造	1	760.36 m ²	690.7 m ²
B施設	S造	1	229.80 m ²	154.5 m ²