

事業用定期借地権設定契約書（案）

賃貸人 滋賀県（以下「甲」という。）と賃借人 （以下「乙」という。）とは、甲の所有財産について借地借家法（平成 3 年法律第 90 号。以下「法」という。）「第 23 条第 1 項」の規定に基づく事業用定期借地権（以下「本件借地権」という。）の設定を目的として、次の条項を内容とする借地契約を締結する。

（貸付財産）

第 1 条 貸付財産（以下「貸付財産」又は「本件土地」という。）は、次のとおりとし、貸付面積は 6,048.97 m²である。貸付財産の範囲は別紙 1 のとおりとする。

所在地	地積
大津市におの浜一丁目 1 番 2	15,477 m ² のうち 6,048.97 m ²

（貸付期間）

第 2 条 本件土地の貸付期間は、令和 8 年 10 月 1 日から令和 年 月 日までの 年 か月とする。

- 2 前項に規定する貸付期間には、別紙 2 記載の建物（以下「本件建物」という。）に関する乙の整備工事期間や原状回復（建物等を撤去し、本件土地を更地にすることを意味する。以下同じ。）に要する期間を含む。

（借地権の設定等）

第 3 条 甲は、甲の所有する第 1 条に記載の土地を本件建物の所有を目的として賃貸し、乙はこれを賃借する。

- 2 本契約により、甲が乙のために設定する事業用定期借地権は地上権ではなく賃借権によるものとし、登記原因証明情報にもその旨を明示する。
- 3 本契約については、契約の更新（更新の請求及び土地の使用の継続によるものを含む。）及び建物等の築造による存続期間の延長がなく、また乙は、建物等の買取りを請求することができない。
- 4 本件借地権は、法第 4 条から第 8 条並びに民法第 619 条の規定は適用しない。

（建物の用途）

第 4 条 乙は、貸付財産を、貸付財産の利用計画等に関して甲に提出し、かつ、甲、地方職員共済組合滋賀県支部、滋賀県市町村職員共済組合、公益財団法人滋賀県市町村振興協会、滋賀県市町村職員研修センターの承認を得た事業計画（以下「事業計画」という。）のとおりに使用しなければならない。

- 2 乙は、貸付財産を、次の各号の用に使用してはならない。

- (1) 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 項に規定する風俗営業、同条第 5 項に規定する性風俗関連特殊営業又は同条第 11 項に規定する特定遊興飲食店営業その他これらに類する業の用
- (2) 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 項に規定する暴力団（以下「暴力団」という。）若しくは法律の規定に基づき公の秩序を害するおそれのある団体等であることが指定されている者の事務所又はこれに類する施設の用
- (3) 公の秩序又は善良の風俗に反する目的の用、周辺環境との調和に反する目的の用、その他近隣住民の迷惑となる目的の用
- (4) 居住用の建物に類する施設の用

（敷金）

第 5 条 乙は、本契約締結と同時に、甲に対して、保証金として貸付料の月額 1 年分 円を預託しなければならない。

- 2 甲は、敷金を受領したときは、乙に対して敷金預かり証を交付する。
- 3 敷金には、利息を付さないものとする。
- 4 本契約が終了し、乙において本契約に基づく一切の義務を履行したときは、甲は乙に対し、第 1 項の敷金を速やかに返還するものとする。
- 5 乙において貸付料、遅延損害金その他本契約に基づく甲に対する金銭債務を履行しないときは、甲は乙に対し何らの催告をなすことなく敷金の全部又は一部を弁済に充当することができる。この場合、甲は乙に対し弁済充当日及び充当額を書面で通知するものとする。
- 6 甲が契約途中で敷金を未払貸付料等に充当した場合は、乙は甲に対して、その充当された額を支払わなければならない。

（貸付料）

第 6 条 貸付料は月額 円とする。貸付料は、賃貸開始の月又は賃貸終了の月が 1 か月に満たない場合は日割り計算を行わない。

- 2 貸付料は、甲が発行する納入通知書により、その指定期日までに、当該年度 12 か月分を一括して支払うこととする。なお、12 か月に満たない年度は月割り計算による。
- 3 貸付料の支払いに発生する費用は、乙の負担とする。

（貸付料の改定及び減額）

第 7 条 貸付料の改定は、固定資産税評価替えの時期にあわせて行うこととし、下記の計算式により円単位（1 円未満切り捨て）で計算し、10 の位を切り捨てる。なお、スライド率は、小数点第 4 位（第 5 位以下切り捨て）まで求めることとする。

記

(貸付料の改定)

計算式 従前の貸付料の月額×スライド率

(スライド率)

計算式 改定時の前年度の固定資産税評価額／従前の貸付料決定時の前年度の固定資産評価額

以上

(遅延損害金)

第 8 条 甲は、乙が本契約に基づき甲に対して負担する貸付料その他の債務の履行を遅滞したときは、乙に対して、支払期限の日の翌日現在における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 項の規定により財務大臣が決定した率による遅滞利息の支払を請求することができる。

2 前項の遅滞利息は、下記の計算式により円単位（1 円未満切り捨て）で算定する。なお、延滞金起算日から納付の日までの日数を 365 日で除したものは、小数点第 4 位（第 5 位以下切り捨て）まで求めることができる。

記

計算式 元本金額×延滞金利率×（延滞金起算日から納付日までの日数÷365）

以上

(充当の順序等)

第 9 条 乙が、貸付料及び延滞金を納付すべき場合において、納付された金額が貸付料及び延滞金の合計額に満たないときは、先ず貸付料から充当する。

(引渡日)

第 10 条 甲は、乙に対して、本契約に基づき本件土地の引き渡しを行う。

2 引渡日は、令和 8 年 10 月 1 日とする。

(物件の修補請求等)

第 11 条 乙は、貸付財産の地下埋設物・土壌汚染等の状況を了承し、現状有姿で貸付財産を借り受けるものとし、了承した内容を理由として、民法第 559 条において準用する第 562 条から第 565 条に規定する担保の責任に基づく履行の追完請求、貸付料の減免請求、損害賠償請求及び本契約解除並びに民法第 606 条第 1 項に規定する修繕請求並びに第 608 条の必要費償還請求及び有益費償還請求を行うことができない。

- 2 乙は、貸付財産に契約不適合があることを理由として、民法第 559 条において準用する第 563 条から第 565 条に規定する担保の責任に基づく貸付料の減免請求、損害賠償請求及び本契約解除を行うことができない。
- 3 乙は、前項の契約不適合部分の修補を自ら行った場合において、支出した費用（民法第 608 条に規定する必要費及び有益費を含む）を甲に償還請求しないものとする。

（使用上の制限）

- 第 12 条 乙は、事業計画の内容に基づいて本件建物の整備工事を行うとともに、同計画に従って本件土地及び本件建物を利用しなければならない。
- 2 乙は、事業計画の内容を変更しようとする場合、甲乙が別途締結する事業契約に従って行わなければならない。
 - 3 乙は、本件土地の区画形質の変更を必要とするとき、又は本件建物について増改築等原状を著しく変更する工事を必要とするときは、事前に甲に書面で通知し、甲の書面による承諾を得なければならない。

（禁止事項）

- 第 13 条 乙は、本件借地権の期間中、次のことをしてはならない。
- (1) 甲の承諾を得ずに本件土地を第三者に転貸し、又は第三者の使用又は収益の用に供すること
 - (2) 本件借地権の全部又は一部を第三者に譲渡すること
 - (3) 敷金の返還請求権を第三者に譲渡し、又は担保に供すること

（建物等の賃貸借）

- 第 14 条 乙は、建物等を第三者（以下「建物賃借人」という）に対して賃貸しようとするときは、次の各号を順守の上、事前に甲に契約の書面の写しを添付し書面で届け出なければならない。
- (1) 乙と建物賃借人が締結する契約書においては、事業用定期借地権上の法 38 条に定める定期建物賃貸借契約であり、法第 39 条に定める取り壊し予定の建物等の賃貸借であるため、第 2 条の借地期間満了により、建物等が取り壊されるときに賃貸借が終了する旨を定めなければならない。
 - (2) 乙と建物賃借人とで契約が締結されたときは、乙はその写しを遅滞なく甲に提出しなければならない。

（費用返還請求権の放棄）

第 15 条 乙は、本件土地の使用に必要な一切の費用・経費を負担するものとし、本件土地の明渡しに当たり、有益費用の償還請求権を行使せず、甲に対して名目の如何にかかわらず何らの補償の請求をすることができない。

(契約履行の調査等)

第 16 条 乙は甲に対して、本契約締結の日から第 2 条に定める貸付期間満了の日まで、毎年 月に、また甲が必要と認めるときは甲がその旨を通知した後速やかに、財務諸表を提出するものとする。

2 乙は甲に対して、貸付契約の相手方を選定又は決定する段階において甲に対して提出した事業収支計画に対して、毎年 月に、当該時点までに把握する収支実績及び将来の収支見通しが比較できる資料を提出するものとする。

3 甲及び乙は、少なくとも毎年度 1 回は直接面会し、乙は甲に対して、財務状況及び事業収支状況の説明を行うとともに、貸付財産について権利の設定又は当該財産上に所在する建物その他工作物の所有権の移転等を行っていない事実及び利用状況の事実を証する登記事項証明書その他の資料を添えて土地の利用状況等について報告し、甲による利用状況の現地確認に協力するほか、乙は、甲がその業務若しくは資産の状況に関して質問し、帳簿、書類その他の財産を調査し又は参考となるべき報告若しくは資料の提出を求めたときは、これに協力しなければならない。

4 乙は、本契約締結の日から第 2 条に定める貸付期間満了の日まで、毎年 月に甲の指定する書面及び法人登記の現在事項証明書等を甲に提出しなければならない。また、第 18 条第 1 項第 1 号に定める役員等に異動があった場合には、遅滞なく甲に通知の上、甲の指定する誓約書及び法人登記の現在事項証明書等を甲に提出しなければならない。

5 甲は、乙の財務状況や事業収支等の悪化その他の事由により事業の継続が困難となるおそれがあると考える場合には、乙に対し、事業改善等に向けた協議を求めることができる。

(違約金)

第 17 条 乙は、第 2 条第 1 項に定める期間中に次の各号に定める事由が生じたときは、それぞれ当該各号に定める金額を違約金として、甲に支払わなければならない。

(1) 第 12 条第 3 項、第 16 条第 1 項から第 4 項又は第 20 条第 1 項に定める義務に違反した場合、貸付料年額に相当する額

(2) 第 4 条、第 12 条第 1 項若しくは第 2 項、第 13 条、第 14 条に定める義務に違反し、甲が是正を求めても乙が是正しない場合、又は第 19 条の規定に基づき本契約を解除した場合、貸付料年額の 3 倍に相当する額

- 2 前項に定める違約金は、第 23 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。
- 3 甲は、違約金の支払いがあっても実際に被った損害が当該金額を超えるときは、その超過分を別途請求できるものとする。
- 4 違約金は、乙が預託する敷金を充当することはできない。

(契約の解除)

第 18 条 甲は、乙が次の各号の一に該当していると認められるときは、何らの催告を要せず、本契約を解除することができる。

- (1) 法人の役員等（役員又は支店若しくは営業所の代表者、団体である場合は代表者、理事等、その他経営に実質的に関与している者をいう。以下「役員等」という。）が、滋賀県財務規則（昭和 51 年滋賀県規則第 56 号）第 195 条の 2 各号のいずれかに該当する者であるとき
- (2) 役員等が、自己、関与する法人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加える目的をもって、暴力団又は暴力団員を利用するなどしているとき
- (3) 役員等が、暴力団又は暴力団員に対して、資金等を供給し、又は便宜を供与するなど直接的あるいは積極的に暴力団の維持、運営に協力し、若しくは関与しているとき
- (4) 役員等が、暴力団又は暴力団員であることを知りながらこれを不当に利用するなどしているとき
- (5) 役員等が、暴力団又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有しているとき
- (6) 貸付財産、又は当該財産上に所在する建物その他工作物を暴力団若しくは法律の規定に基づき公の秩序を害するおそれのある団体等であることが指定されている者の事務所又はこれに類する施設の用に使用したとき
- (7) 第 6 条の貸付料の支払い期限を過ぎて 3 か月以上滞納したとき
- (8) 第 4 条に違反し、本件土地を使用したとき
- (9) 第 12 条に違反し、事業計画に反した利用を行ったとき、又は甲の承諾を得ることなく本件土地の形状変更又は建物等を増改築したとき
- (10) 甲に無断で本件土地から撤去したとき、又は本件土地を使用しないとき
- (11) 第 13 条で定める禁止事項に違反したとき
- (12) 第 14 条に違反し、事前の届け出をしなかったとき
- (13) 銀行取引停止処分を受け、又は破産、民事再生、私的整理、解散命令があったとき
- (14) 仮差押、差押、仮処分、強制執行、競売の申立を受け、若しくは公租公課の滞納処分があったとき

- (15) 営業の全部若しくは重要な一部を譲渡し、休業若しくは廃業し、又は法人を解散するとき
- (16) その他、本契約を継続しがたい重大な背信行為があったとき
- 2 甲は、前項の規定により本契約を解除した場合は、これにより乙に生じた損害について、何ら賠償ないし補償することは要しない。
- 3 乙は、甲が第1項の規定により本契約を解除した場合において、甲に損害が生じたときは、その損害を賠償するものとする。

(契約の中途解除)

- 第19条 乙は、本件借地権の期間満了前に乙の都合により本契約の一方的な解除をすることはできない。
- 2 乙は、本件借地権の期間満了前に本契約を解除した場合において、甲に損害が生じたときは、その損害を賠償するものとする。
 - 3 乙は、契約の中途解除が認められた場合、第17条の違約金に加え、契約解除日から原状回復義務を果たし本件土地を返還するまでの期間の貸付料相当額を支払うこと。

(原状回復義務等)

- 第20条 本契約が、期間満了により終了したときは同満了日までに、契約の解除又は契約の中途解除により終了したときは甲が指定する日までに、乙は、自己の費用負担において直ちに建物等を撤去し、更地にして甲に返還しなければならない。
- 2 乙は、本契約の期間満了の1年前までに、建物等の取壊しに関する事項、その他本件土地の明渡し返還に必要な事項について、書面により甲に通知しなければならない。
 - 3 甲は、乙が本件土地の原状回復又は返還請求に応じない場合、本契約終了日の翌日から起算して、本件土地の明け渡し完了までの間に、甲が被った損害について賠償金を請求することができる。
 - 4 乙は、甲から前項の賠償金の請求があった場合、これを賠償しなければならない。
 - 5 乙は、第1項に定める貸付財産の原状回復に際して、原状回復に要する費用の償還、その他如何なる名目においても、財産上の請求を一切行うことができない。
 - 6 前項までの規定にかかわらず、乙は、甲が認めた場合には本施設を撤去せず、現状のまま本件土地を返還することができる。この場合、乙は甲に対し、無償で本施設を譲渡することとし、当該施設に関して一切の権利を主張しない。

(強制執行)

- 第21条 乙は、本契約に定める金銭債務を履行しないときは、直ちに強制執行に服するものとする。

(貸付料の清算)

第 22 条 甲は、本契約が解除された場合に、未経過期間に係る貸付料を返還しない。

(損害賠償)

第 23 条 乙は、本契約に定める義務を履行しないため甲に損害を与えたときは、その損害を賠償しなければならない。

(本契約に係る日割計算)

第 24 条 甲及び乙が本契約に基づき支払うべき金銭の額について日割計算を要するときは、閏年を含む期間についても、年 365 日当たりの割合とする。

(信義誠実等の義務・疑義の決定)

第 25 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。

2 乙は、貸付財産が県有財産であることを常に考慮し、適正に使用するように留意しなければならない。

(貸付財産の取得)

第 26 条 乙は甲に対して、貸付財産の取得要望を行うことはできない。

(公正証書の作成費用)

第 27 条 甲乙は、本契約に関し公正証書を作成する。公正証書を作成する費用は、乙の負担とする。

(事前使用の禁止)

第 28 条 本契約締結後本件土地の貸付までの間、乙は甲の承諾を得ずに貸付財産の使用をしてはならない。

(公租公課の負担)

第 29 条 乙は、本件建物に関する公租公課を負担する。

(担保又は保証人)

第 30 条 甲は、乙の財務状況や事業収支等の悪化その他の事由により事業の継続が困難となるおそれがあると考える場合には、乙に対して連帯保証人を立たせ担保を求めることができる。

2 前項の連帯保証人が負担する限度額(極度額)は、その時点で乙が負担するべき額とする。

(相殺)

第 31 条 乙は、敷金返還請求権をもって甲に対する賃借料その他の債務との相殺を主張することができない。

(再契約)

第 32 条 本契約は第 2 条に規定する期間の満了により終了し、更新がない。

2 甲は、乙から再契約の申し入れがあったときは、協議の上、再契約をすることができる。なお、再契約に際しては、当該時点の地代水準、土地評価額、並びに公租公課の変動を考慮し、条件を見直すものとする。

(裁判管轄)

第 33 条 本契約に係る甲乙間の紛争に関する訴訟は、大津地方裁判所を第一審の管轄裁判所とする。

以上の証として、本書を 2 通作成し、各当事者がそれぞれ記名押印のうえ、各 1 通を保有する。

令和 年 月 日

(甲) 滋賀県大津市京町四丁目 1 番 1 号
滋賀県
[代表者]

(乙) [住 所]
[企業名]
[代表者]

(別紙 1) 貸付財産の範囲

(別紙 2) 本件建物

(一棟の建物の表示)

所 在	大津市におの浜一丁目 1 番地 2
建物の名称	ピアザ淡海
構 造	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 10 階建
床 面 積	1 階 3043.70 m ²
	2 階 3811.69 m ²
	3 階 3010.08 m ²
	4 階 2428.80 m ²
	5 階 2851.63 m ²
	6 階 2079.64 m ²
	7 階 1047.57 m ²
	8 階 841.23 m ²
	9 階 653.74 m ²
	10 階 653.74 m ²
	地下 1 階 4442.04 m ²

(専有部分の家屋番号)

1-2-101～1-2-116、1-2-201、1-2-202、1-2-301、1-2-302、1-2-401～1-2-411、1-2-501～1-2-510、1-2-601、1-2-701、1-2-702、1-2-801、1-2-802、1-2-901、1-2-1001、1-2-B101、1-2-B102

建物売買契約書（案）

滋賀県（以下「甲 1」という。）、地方職員共済組合滋賀県支部（以下「甲 2」という。）、滋賀県市町村職員共済組合（以下「甲 3」という。）及び公益財団法人滋賀県市町村振興協会（以下「甲 4」といい、甲 1 から甲 4 を総称して「甲」という。）と （以下「乙」という。）とは、次の条項により建物の売買契約を締結する。本契約は仮契約とし、本契約の締結に係る議案について甲 1 の議会、甲 3 の組合会及び甲 4 の理事会において承認がなされたときに本契約としての効力を生じるものとする。

（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。

（売買物件）

第 2 条 甲は、別紙物件目録記載の物件（以下「売買物件」という。）を乙に売り渡し、乙はこれを買受けるものとする。

（売買代金）

第 3 条 売買物件の売買代金は、金 円（うち消費税額等 円、消費税率 %）とする。

（契約保証金）

第 4 条 甲及び乙は、この契約を締結するにあたり、乙が甲に、契約保証金として、金 円を支払ったことを確認する。

- 2 前項の契約保証金は第 15 条に定める損害賠償額の予定またはその一部としない。
- 3 第 1 項の契約保証金には、利息を付さない。
- 4 乙が、次条第 1 項に定める義務を履行しないときは、第 1 項に定める契約保証金は、甲に帰属するものとする。
- 5 乙が、本契約締結と同時に前条に定める売買代金の全額を即納する場合においては、前各項の規定は適用しない。

（売買代金の納付又は支払い）

第 5 条 乙は、第 3 条に定める売買代金から乙が既に納付した契約保証金を除く金額を、甲が指定する期限までに以下のとおり甲に支払わなければならない。

- (1) 金 円については甲 1 が発行する納入通知書により、甲 1 に支払う。
- (2) 金 円については甲 2 が別途指定する銀行口座に振り込む方法により、甲 2 に支払う。

- (3) 金 円については甲 3 が別途指定する銀行口座に振り込む方法により、甲 3 に支払う。
- (4) 金 円については甲 4 が別途指定する銀行口座に振り込む方法により、甲 4 に支払う。
- 2 前条第 1 項に定める契約保証金は、乙が前項に定める金額を完納したときに、甲において売買代金の一部に充当するものとする。
- 3 前条第 5 項に該当する場合は、前 2 項の規定は適用しない。

(所有権の移転及びその時期)

- 第 6 条 売買物件の所有権は、売買代金が完納された時に、甲から乙に移転するものとする。
- 2 売買物件は、前項の規定によりその所有権が移転した時に、乙に対し現状有姿のまま引渡しがあったものとする。

(所有権の移転登記)

- 第 7 条 乙は、前条第 1 項の規定により売買物件の所有権が移転した後に、甲 1 の所有に係る部分に関し、速やかに甲 1 に対し所有権の移転登記を請求するものとし、甲 1 は、その請求によりその所有権の移転登記を嘱託するものとする。
- 2 乙は、前条第 1 項の規定により売買物件の所有権が移転した後に、甲 2、甲 3 及び甲 4 の所有に係る部分に関し、速やかに所有権の移転登記手続きを行うものとし、甲 2、甲 3 及び甲 4 はこれに協力する。
 - 3 前各項の登記に要する費用は、いずれも乙の負担とする。

(危険負担)

- 第 8 条 この契約の締結の日から売買物件の引渡しの日までにおいて、乙の責めに帰することのできない事由により、売買物件に滅失、き損等の損害を生じたときは、その損害は、甲が負担するものとする。

(契約不適合責任)

- 第 9 条 売買物件は現状有姿で引き渡すものとし、乙は、売買物件に契約不適合があった場合であっても、履行の追完請求、売買代金の減額請求、損害賠償請求及び本契約の解除をすることができない。
- 2 乙は、売買物件には「ピアザ淡海利活用事業 公募要領」に記載の既存不適格箇所及び留意事項があることを確認するものとし、かかる既存不適格箇所及び留意事項があることを前提に売買物件を買い受けるものとする。

(建物の用途)

第 10 条 乙は、売買物件を、売買物件の利用計画等に関して甲に提出し、かつ、甲と滋賀県市町村職員研修センターの承認を得た事業計画（以下「事業計画」という。）のとおりに使用しなければならない。

2 乙は、売買物件を、次の各号の用に使用してはならない。

- (1) 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 項に規定する風俗営業、同条第 5 項に規定する性風俗関連特殊営業又は同条第 11 項に規定する特定遊興飲食店営業その他これらに類する業の用
- (2) 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 項に規定する暴力団（以下「暴力団」という。）若しくは法律の規定に基づき公の秩序を害するおそれのある団体等であることが指定されている者の事務所又はこれに類する施設の用
- (3) 公の秩序又は善良の風俗に反する目的の用、周辺環境との調和に反する目的の用、その他近隣住民の迷惑となる目的の用
- (4) 居住用の建物に類する施設の用

(実地調査等)

第 11 条 甲は、乙の前条に定める義務の履行状況を把握するため、甲が必要と認めるときは実地調査を行うことができる。

2 乙は、甲から要求があるときは、売買物件について所有及び利用の状況の事実を証する登記事項証明書その他の資料を添えて売買物件の利用状況等を甲に報告しなければならない。

3 乙は、正当な理由なく第 1 項に定める実地調査を拒み、妨げ、若しくは忌避し、又は前項に定める報告を怠ってはならない。

(違約金)

第 12 条 乙は、次の各号に掲げる事由が生じたときは、それぞれ当該各号に定める金額を違約金として甲に支払わなければならない。

- (1) 第 10 条に定める義務に違反したとき 売買代金の 100 分の 30 に相当する金額
- (2) 前条に定める義務に違反したとき 売買代金の 100 分の 10 に相当する金額

2 前項の違約金は、第 15 条に定める損害賠償額又はその一部の予定としない。

(契約の解除等)

第 13 条 甲は、乙が次のいずれかに該当する場合は、本契約を解除し、又は解除のうえ売買物件を買い戻すことができるものとする。

- (1) 本契約に定める義務に違反したとき

- (2) 甲 1 と乙が別途締結する事業用定期借地権設定契約が解除されたとき
- (3) 甲乙が別途締結する事業契約に違反したとき、又は同契約に定める事業計画に従って乙が売買物件を使用しないとき
- 2 甲は、乙（自社の役員など実質的に営業に関与している者を含む。）が暴力団若しくは暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第 2 条第 6 号に規定する暴力団員（以下「暴力団員」という。）（以下これらを「暴力団等」という。）又は次のいずれかに該当する場合は、本契約を解除し、又は解除のうえ売買物件を買い戻すことができるものとする。
 - (1) 暴力団員でなくなった日から 5 年を経過していない者
 - (2) 自己、自社若しくは第三者の不正な利益を得る目的又は第三者に損害を加える目的で暴力団等を利用している者
 - (3) 暴力団等に対して資金等を提供し、又は便宜を供与するなど直接的又は積極的に暴力団の維持運営に協力し、又は関与している者
 - (4) 暴力団等と社会的に非難されるべき関係を有している者
 - (5) 暴力団等であることを知りながらこれを不当に利用している者
 - (6) 暴力団等又は前各号のいずれかに該当する者の依頼を受けて県有地等の譲渡を受けようとする者
- 3 乙は、本契約の解除に際し、建物その他乙又は第三者が売買物件に附属させたもの及び当該建物等に附加した造作等の買取請求、保存に要した費用及び有益費の償還請求その他一切の損害賠償請求をすることができない。
- 4 甲が第 1 項及び第 2 項の規定により本件土地を買い戻すことのできる期間は、本契約の締結日から 10 年とする。

（買戻権の登記）

- 第 14 条 乙は、甲が前条第 1 項及び第 2 項の規定に基づく買戻し特約を登記することに同意する。
- 2 乙は、前項に規定する買戻し特約の期間満了後、買戻し特約登記の抹消を文書により甲に請求することができる。
 - 3 前各項の登記に要する費用は、乙の負担とする。

（損害賠償）

- 第 15 条 乙は、この契約に定める義務を履行しないために甲に損害を与えたときは、その損害を賠償しなければならない。

（契約の費用）

- 第 16 条 この契約の締結に要する費用は、乙の負担とする。

(法令等の規制の遵守)

第 17 条 乙は、売買物件に係る法令等の規制及び「ピアザ淡海利活用事業 公募要領」の内容を熟知の上、この契約を締結したものであることを確認し、売買物件を利用するにあたっては、当該法令等及び同要領を遵守するものとする。

(管轄裁判所)

第 18 条 この契約から生ずる一切の法律関係に基づく訴えについては、大津地方裁判所を管轄裁判所とする。

(疑義の決定等)

第 19 条 この契約に定めのない事項又はこの契約に関し疑義を生じた事項については、甲乙協議の上、これを定めるものとする。

この契約の成立を証するため、本契約書 5 通を作成し、甲乙記名押印の上、それぞれ 1 通を保持する。

令和 年 月 日

(甲 1) 滋賀県大津市京町四丁目 1 番 1 号
滋賀県
[代表者]

(甲 2) [住 所]
地方職員共済組合滋賀県支部
[代表者]

(甲 3) [住 所]
滋賀県市町村職員共済組合
[代表者]

(甲 4) [住 所]
公益財団法人滋賀県市町村振興協会
[代表者]

(乙) [住 所]
[企業名]
[代表者]

(別紙) 物件目録

(一棟の建物の表示)

所 在	大津市におの浜一丁目 1 番地 2
建物の名称	ピアザ淡海
構 造	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 10 階建
床 面 積	1 階 3043.70 m ²
	2 階 3811.69 m ²
	3 階 3010.08 m ²
	4 階 2428.80 m ²
	5 階 2851.63 m ²
	6 階 2079.64 m ²
	7 階 1047.57 m ²
	8 階 841.23 m ²
	9 階 653.74 m ²
	10 階 653.74 m ²
	地下 1 階 4442.04 m ²

(専有部分の家屋番号)

1-2-101～1-2-116、1-2-201、1-2-202、1-2-301、1-2-302、1-2-401～1-2-411、1-2-501～1-2-510、1-2-601、1-2-701、1-2-702、1-2-801、1-2-802、1-2-901、1-2-1001、1-2-B101、1-2-B102

【売買物件の特定のため専有部分の明細について全て記載することを検討する】

物品売買契約書（案）

滋賀県知事（滋賀県一般会計発行事業者番号 T7000020250007。以下「甲」という。）と（以下「乙」という。）とは、次の条項により物品の売買契約を締結する。

【本契約書は滋賀県の所有に係る備品を対象とする。ホテルの備品については地方職員共済組合滋賀県支部及び滋賀県市町村職員共済組合を当事者とする。自治研修センターの備品については滋賀県、滋賀県市町村職員研修センターを当事者とする。】

（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。

（売買物件）

第2条 甲は、別紙物品目録記載の物件（以下「売買物件」という。）を乙に売り渡し、乙はこれを買受けるものとする。

（売買代金）

第3条 売買物件の売買代金は、金 円（うち消費税額等 円、消費税率 %）とする。

（契約保証金）

第4条 契約保証金は、金 円とする。

- 2 乙は、この契約締結と同時に、契約保証金を甲に納付しなければならない。
- 3 第1項の契約保証金は、第10条に定める損害賠償額の予定またはその一部としない。
- 4 第1項の契約保証金には、利息を付さない。
- 5 乙が第5条第1項に定める義務を履行しないときは、第1項に定める契約保証金は、甲に帰属するものとする。

（売買代金の納付又は支払い）

第5条 乙は、第3条に定める売買代金を、甲が発行する納入通知書により、甲が指定する期限までに甲に支払わなければならない。

【ホテルの備品に係る契約書及び自治研修センターの備品に係る契約書の場合「乙は、第3条に定める売買代金を、甲が指定する期限までに甲が指定する銀行口座に振り込む方法により支払う。」とする。】

（所有権の移転及びその時期）

第6条 売買物件の所有権は、売買代金が完納された時に、甲から乙に移転するものとする。

- 2 売買物件は、前項の規定によりその所有権が移転した時に、乙に対し現状有姿のまま引渡しがあったものとする。

(危険負担)

第7条 この契約の締結の日から売買物件の引渡しの日までにおいて、乙の責めに帰することのできない事由により、売買物件に滅失、き損等の損害を生じたときは、その損害は、甲が負担するものとする。

(契約不適合責任)

第8条 第6条により引き渡された売買物件が、数量等に関して契約の内容に適合しないものであるときは、乙は甲に対し、不適合の程度に応じて売買代金の減額を請求することができる。

- 2 本契約締結後、売買物件に係る甲の知り得ない事象の判明があったとしても、甲はその責任を負わない。ただし、甲の不知が故意又は重大な過失による場合は、この限りでない。

- 3 第1項の場合において、乙がその不適合を知ったときから1年以内にその旨を甲に通知しないときは、乙は、その不適合を理由として、売買代金の減額の請求及び損害賠償の請求をすることができない。ただし、甲が契約のときにその不適合を知り、又は重大な過失によって知らなかったときは、この限りでない。

(契約の解除等)

第9条 甲は、乙がこの契約に定める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 甲は、乙（自社の役員など実質的に営業に関与している者を含む。）が暴力団若しくは暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条第6号に規定する暴力団員（以下「暴力団員」という。）（以下これらを「暴力団等」という。）又は次のいずれかに該当する場合は、本契約を解除することができる。

- (1) 暴力団員でなくなった日から5年を経過していない者
- (2) 自己、自社若しくは第三者の不正な利益を得る目的又は第三者に損害を加える目的で暴力団等を利用している者
- (3) 暴力団等に対して資金等を提供し、又は便宜を供与するなど直接的又は積極的に暴力団の維持運営に協力し、又は関与している者
- (4) 暴力団等と社会的に非難されるべき関係を有している者
- (5) 暴力団等であることを知りながらこれを不当に利用している者
- (6) 暴力団等又は前各号のいずれかに該当する者の依頼を受けて県有地等の譲渡を受けようとする者

3 乙は、本契約の解除に際し、乙又は第三者が売買物件に附属させたもの及び当該物件に附加した造作等の買取請求、保存に要した費用及び有益費の償還請求その他一切の損害賠償請求をすることができない。

(損害賠償)

第 10 条 乙は、この契約に定める義務を履行しないために甲に損害を与えたときは、その損害を賠償しなければならない。

(契約の費用)

第 11 条 この契約の締結に要する費用は、乙の負担とする。

(法令等の規制の遵守)

第 12 条 乙は、売買物件に係る法令等の規制及び「ピアザ淡海利活用事業 公募要領」の内容を熟知の上、この契約を締結したものであることを確認し、売買物件を利用するにあたっては、当該法令等及び同要領を遵守するものとする。

(管轄裁判所)

第 13 条 この契約から生ずる一切の法律関係に基づく訴えについては、大津地方裁判所を管轄裁判所とする。

(疑義の決定等)

第 14 条 この契約に定めのない事項又はこの契約に関し疑義を生じた事項については、甲乙協議の上、これを定めるものとする。

この契約の成立を証するため、本契約書2通を作成し、甲乙記名押印の上、それぞれ1通を保持する。

令和 年 月 日

(甲) 滋賀県大津市京町四丁目1番1号

滋賀県

[代表者]

【ホテルの備品については地方職員共済組合滋賀県支部及び滋賀県市町村職員共済組合を当事者とする。
自治研修センターの備品については滋賀県、滋賀県市町村職員研修センターを当事者とする。】

(乙) [住 所]

[企業名]

[代表者]

(別紙) 物品目録

定期建物賃貸借契約書（案）

賃貸人（以下「甲」という。）と賃借人滋賀県（以下「乙」という。）とは、次の条項により定期建物賃貸借契約を締結する。

【本契約書はパスポートセンターに係る部分を対象とする。淡海ネットワークセンターに係る部分については公益財団法人淡海文化振興財団を当事者とし、滋賀県国際協会の使用に係る部分については公益財団法人滋賀県国際協会を当事者とする。】

（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。

（賃貸物件）

第2条 甲は、別紙物件目録記載の物件（以下「賃貸物件」という。）を乙に賃貸し、乙はこれを借り受けるものとする。

（賃貸借期間）

第3条 賃貸借期間は、令和 年 月 日から令和 年 月 日までとする。

2 本契約に基づく賃貸借は、前項に定める期間の満了により終了し、更新はないものとする。

3 甲は、第1項に規定する期間の満了の1年から6か月前までの間（以下「通知期間」という。）に、乙に対し、第1項に規定する期間の満了により本契約に基づく賃貸借が終了する旨を書面によって通知するものとする。

4 甲は、前項に規定する通知をしなければ、賃貸借の終了を乙に主張することができず、乙は、第1項に規定する期間の満了後においても、賃貸物件を引き続き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、期間の満了により賃貸借が終了する旨の書面による通知をした場合においては、その通知の日から6か月を経過した日に賃貸借は終了する。

（使用目的）

第4条 乙は、賃貸物件をパスポートセンターとして使用するものとする。

【淡海ネットワークセンターに係る契約においては使用目的を「淡海ネットワークセンターとして使用」とし、滋賀県国際協会の使用に係る契約については使用目的を「事務所及び国際情報に関する施設として使用」とする。】

(賃料)

第5条 賃料は月額金 円(うち消費税及び地方特別消費税の額は金 円)とし、乙は甲に対し、毎月 日までにその翌月分を甲が別途指定する銀行口座に振り込む方法により支払う。

2 1か月に満たない期間の賃料は、日割計算により算出した金額とする。

(共益費・水道光熱費)

第6条 乙は、共用部分の維持管理に必要な費用として、前条の賃料とともに賃料の10%相当額を甲に支払う。

2 賃貸物件の水道光熱費は、甲が負担する。

(遅延損害金)

第7条 甲は、乙が本契約に基づき甲に対して負担する賃料その他の債務の履行を遅滞したときは、乙に対して、支払期限の日の翌日現在における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項の規定により財務大臣が決定した率による遅滞利息の支払を請求することができる。

2 前項の遅滞利息は、下記の計算式により円単位(1円未満切り捨て)で算定する。なお、延滞金起算日から納付の日までの日数を365日で除したものは、小数点第4位(第5位以下切り捨て)まで求めることができる。

記

計算式 元本金額×延滞金利率×(延滞金起算日から納付日までの日数÷365)

以上

(損害賠償)

第8条 乙は、甲が本契約に基づく債務(賃貸物件を賃貸する義務を含むがこれに限らない)を履行しないときには、甲に対し、乙が被った損害の賠償を請求することができる。かかる損害には、賃貸物件からの退去及び移転が必要となった場合の退去に要する費用、移転に要する費用及び本契約の賃料と移転先の賃料の差額を含むがこれらに限られない。

(賃料の改定)

第9条 賃料の改定は、固定資産税評価替えの時期にあわせて行うこととし、下記の計算式により円単位(1円未満切り捨て)で計算し、10の位を切り捨てる。なお、スライド率は、小数点第4位(第5位以下切り捨て)まで求めることとする。

記

(賃料の改定)

計算式 従前の賃料の月額×スライド率

(スライド率)

計算式 改定時の前年度の固定資産税評価額／従前の賃料決定時の前年度の固定資産評価額

(敷金)

第 10 条 本契約においては敷金の支払いは要しないものとする。

(契約不適合)

第 11 条 乙は、賃貸物件の引渡し後、賃貸物件が本契約の内容に適合しない状態（以下「不適合」という。）があることを発見したときは、甲に対して、その不適合の補修又は不足分の引渡しによる履行の追完を請求することができる。ただし、甲が不適合に係るこれらの責任を負うのは、乙がその不適合を知ったときから 1 年以内に乙から通知を受けた場合に限る。

2 乙は、甲が前項の請求に応じない場合は、甲に対し、当該不適合の程度に応じて賃料の減額を請求することができる。

(修繕等の費用負担及び実施方法)

第 12 条 甲は、賃貸物件及び甲所有の造作設備の保全及び修繕に必要な措置を自己の費用負担において行う。

2 前項にかかわらず、乙の故意又は過失により、賃貸物件及び甲所有の造作設備に保全又は修繕の必要が生じた場合には、これに要する費用は乙の負担とする。

3 第 1 項に基づき甲が修繕等を行う場合は、甲は予め、その旨を乙に通知しなければならない。この場合において、乙は、甲による修繕に協力するものとする。

4 乙は、乙所有の造作設備の保全及び修繕に必要な措置を自己の費用負担において行う。

(権利譲渡等の禁止)

第 13 条 乙は、予め甲の書面による承認を得ないで賃貸物件の使用権を第三者に譲渡し、又は賃貸物件を転貸してはならない。

(増改築等の変更)

第 14 条 乙は、賃貸物件の原状を変更しようとするときは、事前に書面により甲の承認を受けなければならない。

(契約の解除)

第 15 条 甲及び乙は、相手方が本契約に定めるいずれかの義務を履行しないときは、相手方に対して義務の履行を求めることができ、合理的な期間内に是正されない場合には、本契約を解除することができる。

2 甲又は乙は、相手方（自社の役員等実質的に営業に関与している者を含む。）が次のいずれかに該当する場合は、何らの通知及び催告を要さず、直ちに本契約を解除することができる。

- (1) 暴力団員等（滋賀県暴力団排除条例（平成 23 年滋賀県条例第 13 号）第 2 条第 3 号に規定する暴力団員等をいう。以下この項において同じ。）
- (2) 自己、自社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持って、暴力団（滋賀県暴力団排除条例第 2 条第 1 号に規定する暴力団をいう。以下この項において同じ。）又は暴力団員等を利用している者
- (3) 暴力団又は暴力団員等に対して資金等を供給し、又は便宜を供与する等、直接的若しくは積極的に暴力団の維持若しくは運営に協力し、又は関与している者
- (4) 暴力団又は暴力団員等と社会的に非難されるべき関係を有している者
- (5) 前各号のいずれかに該当する者であることを知りながら、これを不当に利用する等している者

3 甲又は乙は、第 1 項又は前項の規定による本契約の解除によって相手方が損害を受けることがあっても、賠償の責を負わない。

(中途解約)

第 16 条 乙は、甲に対し 6 か月前までに通知することにより、本契約を中途解約することができる。

(原状回復)

第 17 条 乙は、賃貸借期間が満了したとき、第 15 条の規定により契約を解除されたとき、又は前条の規定により契約を中途解約したときは、賃貸物件を原状に回復した上で本契約終了時まで返還しなければならない。なお、「原状」とは乙が賃貸物件を借り受けた時点の物件から乙の所有物を全て撤去した状態を意味するものとする。

2 乙は、原状回復の程度について甲から指定があった場合は、その指定のあった程度までの回復とすることができる。

(契約の費用)

第 18 条 本契約に要する費用は、すべて乙の負担とする。

(管轄裁判所)

第 19 条 この契約から生ずる一切の法律関係に基づく訴えについては、大津地方裁判所を管轄裁判所とする。

(疑義の決定)

第 20 条 本契約に関し疑義を生じたとき、又は本契約に定めのない事項については、甲乙協議の上、定めるものとする。

【特約事項】

(代替管理者の指定)

第 21 条 乙は、甲が破産等の手続きの開始、事業の停止、その他本契約に基づく賃貸人としての管理業務の継続が困難となった場合において、賃貸物件の管理継続を確保するため、第三者を代替管理者として指定し、当該管理業務を委託することができる。

2 前項の場合、甲は、代替管理者による管理業務の遂行に必要な情報・資産の引渡し等に協力する義務を負う。

この契約の成立を証するため、本契約書2通を作成し、甲乙記名押印の上、それぞれ1通を保持する。

令和 年 月 日

(甲) [住 所]
[企業名]
[代表者]

(乙) 滋賀県大津市京町四丁目1番1号
滋賀県
[代表者]

【淡海ネットワークセンターに係る部分については
公益財団法人淡海文化振興財団を当事者とし、滋賀県
国際協会の使用に係る部分については公益財団法人
滋賀県国際協会を当事者とする。】

(別紙) 物件目録

普通建物賃貸借契約書（案）

賃貸人（以下「甲」という。）と賃借人滋賀県（以下「乙 1」という。）及び滋賀県市町村職員研修センター（以下「乙 2」といい、乙 1 と乙 2 を総称して「乙」という。）とは、次の条項により建物の賃貸借契約を締結する。

（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。

（賃貸物件）

第 2 条 甲は、別紙物件目録記載の物件（以下「賃貸物件」という。）を乙に賃貸し、乙はこれを借り受けるものとする。

（賃貸借期間）

第 3 条 賃貸借期間は、令和 年 月 日から令和 年 月 日までとする。

- 2 甲乙は、賃借期間満了の 1 年前までに、契約期間の延長又は契約の更新、若しくは契約の満了について協議を行うものとする。契約を更新する場合において更新料の支払いは要しないものとする。

（使用目的）

第 4 条 乙は、賃貸物件を自治研修センターとして使用するものとする。

（賃料）

第 5 条 賃料は月額金 円（うち消費税及び地方消費税の額は金 円）とし、乙は甲に対し、以下のとおり毎月 日までにその翌月分を甲が別途指定する銀行口座に振り込む方法により支払う。なお、振込手数料は乙の負担とする。

- (1) 金 円については乙 1 が甲の指定する銀行口座に振り込んで支払う。
- (2) 金 円については乙 2 が甲の指定する銀行口座に振り込んで支払う。

- 2 1 か月に満たない期間の賃料は、日割計算により算出した金額とする。

（共益費・水道光熱費）

第 6 条 乙は、共用部分の維持管理に必要な費用として、前条の賃料とともに賃料の 10% 相当額を甲に支払う。

- 2 賃貸物件の水道光熱費は子メーターにより算出し、乙が負担する。

（遅延損害金）

第7条 甲は、乙が本契約に基づき甲に対して負担する賃料その他の債務の履行を遅滞したときは、乙に対して、支払期限の日の翌日現在における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項の規定により財務大臣が決定した率による遅滞利息の支払を請求することができる。

2 前項の遅滞利息は、下記の計算式により円単位（1円未満切り捨て）で算定する。なお、延滞金起算日から納付の日までの日数を365日で除したものは、小数点第4位（第5位以下切り捨て）まで求めることができる。

記

計算式 元本金額×延滞金利率×（延滞金起算日から納付日までの日数÷365）

（損害賠償）

第8条 乙は、甲が本契約に基づく債務（賃貸物件を賃貸する義務を含むがこれに限らない）を履行しないときには、甲に対し、乙が被った損害の賠償を請求することができる。かかる損害には、賃貸物件からの退去及び移転が必要となった場合の退去に要する費用、移転に要する費用及び本契約の賃料と移転先の賃料の差額を含むがこれらに限られない。

（賃料の改定）

第9条 賃料の改定は、固定資産税評価替えの時期にあわせて行うこととし、下記の計算式により円単位（1円未満切り捨て）で計算し、10の位を切り捨てる。なお、スライド率は、小数点第4位（第5位以下切り捨て）まで求めることとする。

記

（賃料の改定）

計算式 従前の賃料の月額×スライド率

（スライド率）

計算式 改定時の前年度の固定資産税評価額／従前の賃料決定時の前年度の固定資産評価額

（敷金、礼金等）

第10条 本契約においては敷金、礼金及び契約更新料の支払いは要しないものとする。

（契約不適合）

第11条 乙は、賃貸物件の引渡し後、賃貸物件が本契約の内容に適合しない状態（以下「不適合」という。）があることを発見したときは、甲に対して、その不適合の補修又は不足分の引渡しによる履行の追完を請求することができる。ただし、甲が不適合に係るこ

これらの責任を負うのは、乙がその不適合を知ったときから1年以内に乙から通知を受けた場合に限る。

- 2 乙は、甲が前項の請求に応じない場合は、甲に対し、当該不適合の程度に応じて賃料の減額を請求することができる。

(修繕等の費用負担及び実施方法)

第12条 甲は、賃貸物件及び甲所有の造作設備の保全及び修繕に必要な措置を自己の費用負担において行う。

- 2 前項にかかわらず、乙の故意又は過失により、賃貸物件及び甲所有の造作設備に保全又は修繕の必要が生じた場合には、これに要する費用は乙の負担とする。

- 3 第1項に基づき甲が修繕等を行う場合は、甲は予め、その旨を乙に通知しなければならない。この場合において、乙は、甲による修繕に協力するものとする。

- 4 乙は、乙所有の造作設備の保全及び修繕に必要な措置を自己の費用負担において行う。

(権利譲渡等の禁止)

第13条 乙は、予め甲の書面による承認を得ないで賃貸物件の使用権を第三者に譲渡し、又は賃貸物件を転貸してはならない。

(増改築等の変更)

第14条 乙は、賃貸物件の原状を変更しようとするときは、事前に書面により甲の承認を受けなければならない。

(契約の解除)

第15条 甲及び乙は、相手方が本契約に定めるいずれかの義務を履行しないときは、相手方に対して義務の履行を求めることができ、合理的な期間内に是正されない場合には、本契約を解除することができる。

- 2 甲又は乙は、相手方（自社の役員等実質的に営業に関与している者を含む。）が次のいずれかに該当する場合は、何らの通知及び催告を要さず、直ちに本契約を解除することができる。

(1) 暴力団員等（滋賀県暴力団排除条例（平成23年滋賀県条例第13号）第2条第3号に規定する暴力団員等をいう。以下この項において同じ。）

(2) 自己、自社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持って、暴力団（滋賀県暴力団排除条例第2条第1号に規定する暴力団をいう。以下この項において同じ。）又は暴力団員等を利用している者

- (3) 暴力団又は暴力団員等に対して資金等を供給し、又は便宜を供与する等、直接的若しくは積極的に暴力団の維持若しくは運営に協力し、又は関与している者
- (4) 暴力団又は暴力団員等と社会的に非難されるべき関係を有している者
- (5) 前各号のいずれかに該当する者であることを知りながら、これを不当に利用する等している者

3 甲又は乙は、第1項又は前項の規定による本契約の解除によって相手方が損害を受けることがあっても、賠償の責を負わない。

(中途解約)

第16条 乙は、甲に対し6か月前までに通知することにより、本契約を中途解約することができる。

(原状回復)

第17条 乙は、賃貸借期間が満了したとき、第15条の規定により契約を解除されたとき、又は前条の規定により契約を中途解約したときは、賃貸物件を原状に回復した上で本契約終了時まで返還しなければならない。なお、「原状」とは乙が賃貸物件を借り受けた時点の物件から乙の所有物を全て撤去した状態を意味するものとする。

2 乙は、原状回復の程度について甲から指定があった場合は、その指定のあった程度までの回復とすることができる。

(契約の費用)

第18条 本契約に要する費用は、すべて乙の負担とする。

(管轄裁判所)

第19条 この契約から生ずる一切の法律関係に基づく訴えについては、大津地方裁判所を管轄裁判所とする。

(疑義の決定)

第20条 本契約に関し疑義を生じたとき、又は本契約に定めのない事項については、甲乙協議の上、定めるものとする。

【特約事項】

(要求水準書)

第21条 甲は、「ピアザ淡海利活用事業 公募要領」の別紙「ピアザ淡海 自治研修センターの要求水準」に記載の維持管理・運営に係る業務を行うものとする。

- 2 甲が前項に違反した場合、乙はその被った損害について甲に対して賠償を請求できるものとする。

(代替管理者の指定)

第 22 条 乙は、甲が破産等の手続きの開始、事業の停止、その他本契約に基づく賃貸人としての管理業務の継続が困難となった場合において、賃貸物件の管理継続を確保するため、第三者を代替管理者として指定し、当該管理業務を委託することができる。

- 2 前項の場合、甲は、代替管理者による管理業務の遂行に必要な情報・資産の引渡し等に協力する義務を負う。

この契約の成立を証するため、本契約書2通を作成し、甲乙記名押印の上、それぞれ1通を保持する。

令和 年 月 日

(甲) [住 所]
[企業名]
[代表者]

(乙1) 滋賀県大津市京町四丁目1番1号
滋賀県
[代表者]

(乙2) 滋賀県大津市におの浜一丁目1-20
滋賀県市町村職員研修センター
[代表者]

(別紙) 物件目録