

騒音斉合施設賃貸借契約書

賃貸人独立行政法人空港周辺整備機構（以下「甲」という。）と賃借人（以下「乙」という。）とは、本契約書第1条に記載する物件について、次のとおり賃貸借契約を締結する。

（賃貸借物件）

第1条 甲は、末尾に表示する物件（以下「本物件」という。）を乙に賃貸し、乙は、これを賃借する。

（賃貸借期間）

第2条 賃貸借期間は、 年 月 日から 年 月 日までとする。

ただし、期間満了6カ月前までに甲又は乙から、相手方に対する文書による特段の意思表示がない限り、本契約は更に期間満了の翌日から起算して満3カ年間延長するものとし、更新された契約についても同様とする。

（使用目的）

第3条 乙は、本物件を の目的にのみ使用し、その他の目的に使用してはならない。

2 乙は、本物件を前項以外の目的に使用するときは、事前に甲の書面による承諾を得るものとする。

3 乙は、本物件を乙及び乙の使用人等の居住の用に供してはならない。

（貸付料）

第4条 本物件の貸付料は、月額 円（別途消費税 円）とする。ただし、月の中途において営業が開始若しくは本契約が終了する場合又は月の始め以外の時期に貸付料の増減があった場合は、1カ月を30日として日割計算によるものとする。ただし、日割計算をした額に10円未満の端数が生じたときは、これを四捨五入する。

2 貸付料支払の開始日は、本物件に係る工事等が完了し、営業開始日の属する月分からとする。

3 乙は、毎月翌月分の貸付料を甲が別途送付する納入通知書に記載した期日までに、甲の指定する金融機関の口座に納入するものとする。振込手数料は乙の負担とする。

（貸付料の改定）

第5条 甲は、本契約の有効期間中であっても、次の各号の一に該当するときは、甲、乙協議のうえ貸付料を改定することができる。

- （1） 経済情勢の変動に伴い、必要があると認めるとき。
- （2） 近隣の類似賃貸施設との間における貸付料の均衡上必要があると認めるとき。
- （3） 本物件の増改築及び敷地に改良等を施したとき。

(4) 甲が国に支払う移転跡地の使用料に変動があったとき。

(5) 公租公課等に変動があったとき。

(敷金)

第6条 乙は、本契約締結と同時に、敷金として貸付料の6カ月分に相当する金額を甲に納入するものとする。

2 敷金には、利息を付さないものとする。

3 前条により貸付料が改定された場合は、第1項に定める敷金の額も増減されるものとし、貸付料改定後請求を受けた日の翌日から起算して30日以内に乙は甲に対し不足分の納入を、又は甲は乙に対し過剰分の返還をしなければならない。

4 乙が貸付料その他の諸費用の支払を怠り、又は損害賠償その他本契約に基づく甲に対する金銭債務を履行しなかった場合、甲は、何等の催告なしに敷金をその弁済に充当することができる。この場合、乙は、甲から充当の通知を受けた日の翌日から起算して30日以内に、第1項及び第3項の金額に達するまで敷金の補填をしなければならない。

5 敷金は、契約期間満了等により本契約が終了し、甲が本物件の明渡しを受けたときは、その日から30日以内に一括返済する。

ただし、乙の甲に対する債務があるときは、これを敷金返済額から控除するものとする。

6 乙は、敷金をもって貸付料その他の費用の支払に充当することはできない。

7 乙は、敷金に関する債権を第三者に譲渡し、又はこれを担保に供してはならない。

(違約金)

第7条 第2条第1項による賃貸借期間が満了しない間に、第19条の規定により甲が、若しくは第20条第2項及び第3項の規定により乙が本契約を解除したときは、乙は甲に対し、違約金として契約解除時の敷金相当額を支払わなければならない。

2 前項の違約金については、前条第5項により返還する敷金があるときは、乙は甲に対し、敷金をもって充当、相殺することができる。

(遅延利息)

第8条 乙が正当な事由なくして貸付料、敷金その他乙の負担すべき金銭債務の支払を納付期限までに納入しなかった場合、甲は乙に対し、納付期限の翌日から収納した日までの日数に応じて民法第404条に定める利率で計算した金額を遅延利息として請求することができる。

(設備、造作の設置)

第9条 乙は、営業上必要な工事をするとき、事前に甲の承諾を得て本物件に損害を与えないように留意して、本物件に営業上必要な設備又は造作を設置若しくは設置変更することができる。この場合の工事費は、乙の負担とする。

2 乙は、本物件敷地内においてテント等を固定的に使用する場合は、甲の承諾を得なければならない。

3 乙の費用で施工した設備、造作等にかかわる公租公課等は、乙の負担とする。

4 乙は、乙が設置した設備、造作等により、第三者が損害を蒙ったときは、一切の責任を負担するものとし、全て乙において処理を行い、甲に何らの負担も生じさせないものとする。

(禁止行為)

第10条 乙は、次の行為をしてはならない。

(1) 本契約に基づく乙の権利を譲渡し、又はこれを担保に供すること。

(2) 本物件の使用に関連して、乙の費用で設置した設備、造作等の一部若しくは全部を第三者に譲渡し、若しくはこれを利用させ、又はこれらに抵当権等その他の権利を設定すること。

ただし、第三者の利用については、借家権を付与するものでない場合を除く。

(3) 本物件の一部若しくは全部を第三者に転貸し、又はこれを使用させること。

ただし、転貸に関しては機構が承認した場合、又使用に関しては、借家権を付与するものでない場合は、この限りではない。

(4) 本物件の改造又は増築を行うこと。

(5) 本物件内に爆発等の危険、悪臭又は他人の迷惑となる物品の持込み等、本物件の保全に障害となる行為。

(6) 土壌の汚染等、原状回復が困難となる行為。

(7) 本物件の形状を変更する行為。

(乙の届出義務)

第11条 乙は、次の各号に変更を生じた場合には、直ちに文書により甲に届出をしなければならない。又、第6号に該当する場合は、本契約の継続につき甲の承認を求めなければならない。

(1) 商号

(2) 代表者

(3) 所在地

(4) 乙が解散し、他に合併され、又は銀行取引停止処分を受け、破産、会社更生又は民事再生手続きの申立てを受け、若しくはこれらの申立てをしたとき。

(5) 仮差押、仮処分、強制執行若しくは競売の申立てを受け、又は公租公課の滞納処分を受けたとき。

(6) 株主の大幅な異動等により、経営の主体に変更があった場合。

(損害の賠償)

第12条 乙若しくはその使用人、代理人、請負人その他乙の関係者の故意又は重大な過失により、本物件を毀損した場合は、乙は直ちにその旨を甲に通知し、その損害の賠償については、甲、乙協議のうえこれを定める。

(立入点検)

第13条 甲は、本物件の保全、防犯、防災、救護、その他本物件の管理上必要と認めるときは、あらかじめ乙の承諾を得たうえで本物件内に立入り、これを点検し、適宜措置を講じることができる。この場合、乙は特別な事由がある場合を除き、これを拒むことはできない。

2 甲は、非常の場合、前項の承諾を得ずして本物件内に立入ることができるものとし、この場合は事後速やかに乙にその旨を通知するものとする。

(善管注意義務)

第14条 乙は、本物件を善良なる管理者の注意をもって使用し、維持保全に努めなければならない。

2 本物件に災害防止上必要な措置をとるべき箇所が生じたときは、乙は、速やかに甲に通知しなければならない。

3 甲が本物件の管理上必要な事項を乙に通知したときは、乙はこれを遵守しなければならない。

4 乙は、本物件の使用にあたって、近隣住民の迷惑とならないように十分に配慮しなければならない。

(修繕費の負担区分等)

第15条 甲は、本物件の主たる部分の維持保全に必要な修繕を行い、その費用は、甲の負担とする。

2 前項に規定する修繕以外の修繕及び乙の責めに帰すべき事由により生じた修繕に要する費用は乙の負担とする。

3 甲、乙いずれの負担に属するか明らかでない費用は、甲、乙協議のうえ、その負担を決定する。

4 乙は、修繕を要する箇所を発見したときは、速やかに甲に通知するものとする。

(本物件の維持管理)

第15条の2 乙は、本物件についての清掃、日常点検、消耗品の交換等の維持管理を実施するものとする。

2 本物件の保全のために甲が行う修繕や改修について、乙は調整及び協力するものとする。

3 本物件の修繕等を実施する必要がある場合、その緊急性や営業に与える影響等を踏まえ、あらかじめ甲と乙は協議できることとする。ただし、乙の責めに帰すべき事由により修繕

等が必要となった場合はこの限りではない。

(契約不適合責任の免責)

第15条の3 乙は、引き渡し時点における現状有姿をもって本物件が本契約の目的に適合することを容認し、本契約の締結後、本物件に数量の不足その他契約の内容に適合しないことを理由として、甲に対し貸付料の減額、本物件の修補、損害賠償その他の請求又は本契約の解除をすることはできない。

(火災保険の締結)

第16条 甲は、建築請負業者等から本物件の引渡しを受け、火災保険契約が必要と認めるときは、速やかに保険契約を締結し、これを継続するものとする。

2 乙の所有する設備等(什器備品等、持込み資産を含む。)については、乙の責任で火災保険契約を締結するものとする。

(免責)

第17条 甲は、天災又は甲の責めに帰さない事由により乙の蒙った損害に対しては、その責めを負わない。

2 乙が第15条第4項に定める通知の義務を怠った場合は、甲は、これに起因する乙の損害についてその責めを負わない。

(契約の消滅)

第18条 天災その他の不可抗力により、本物件の大部分が滅失又は毀損して本物件の使用が不可能になった場合には、本契約は終了するものとする。

2 前項の規定により本契約が終了したときは、甲は乙に対し敷金を返還するものとする。

ただし、乙の甲に対する債務があるときは、これを敷金から控除するものとする。

(甲の契約解除権)

第19条 乙に次の各号の一に該当する事由があったときは、甲は、何等の催告なしに、本契約を解除することができるものとする。この場合、第21条の予告期間の適用はないものとし、かつ、甲はその蒙った損害について乙に対し賠償を請求することができる。

(1) 本契約の義務に違背したとき。

(2) 本物件の賃借申込書に虚偽の事項を記載し、その他不正な手段により本物件を賃借したとき。

(3) 貸付料その他の費用の支払を3カ月以上怠ったとき。

(4) 本契約及びこれに附帯して締結した契約、協定の各条項に違反したとき。

(5) 乙が解散し、他に合併され、又は銀行取引停止処分を受け、破産、会社更生、又は民事再生手続きの申立てを受け、若しくはこれらの申立てをしたとき。

(6) 仮差押、仮処分、強制執行若しくは競売の申立てを受け、又は公租公課の滞納処分

を受けたとき。

- (7) 第10条の各号の一に違反したとき。
- (8) 法人等（個人、法人又は団体をいう。）の役員等（個人である場合はその者、法人である場合は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。以下同じ。）が、暴力団（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をいう。以下同じ。）又は暴力団員（同法第2条第6号に規定する暴力団員をいう。以下同じ。）であるとき。
- (9) 役員等が、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。
- (10) 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。
- (11) 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。
- (12) 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。

（乙の契約解除権）

第20条 乙は、甲が本契約の義務に違背したときは、何等の催告なしに、本契約を解除することができる。

2 乙は、自己の都合により、契約期間内に本契約を解除しようとするときは、6カ月前までに甲に対し、文書により予告をするものとする。

3 前項の規定にかかわらず、乙は、第7条の違約金とは別に、3カ月分の貸付料相当額を甲に支払い、直ちに本契約を解除することができる。

（期間内の契約の解除）

第21条 甲は、主務官庁から本物件にかかる土地の使用許可又は有償貸付を取り消し、若しくは変更されたとき、又は甲が本物件の改造、その他の事由により必要がある場合には、6カ月前までに乙に対し文書により予告をなし、契約期間内に本契約の一部又は全部を解除することができる。

（原状回復等）

第22条 賃貸借期間の満了、又は契約の解除等により、本契約が終了したときは、乙は乙の負担により甲の指定する期日までに本物件を原状に回復して返還しなければならない。

ただし、甲が特に承認した場合は、この限りではない。

2 乙が原状回復の義務を履行しない場合は、甲は乙の負担においてこれを行うことができる。この場合、乙は何等の異議を申立てることができない。

3 本契約の終了と同時に乙が本物件を甲に明渡さないときは、乙は契約終了の翌日から明渡し完了に至るまでの貸付料の1.5倍の額を甲に支払わなければならない。

4 乙は、本物件の明渡しに際し、自己の費用をもって設置した設備造作等の買取り請求、必要費、有益費の償還請求又は移転料、立退料等名目のいかんを問わず、何等の金銭その他の請求をしないものとする。

5 前条により乙が契約解除された場合は、その原状回復について、甲、乙別途協議のうえ決定することができるものとする。

(借地借家法との関係)

第23条 本契約の借地借家法(平成3年10月4日法律第90号)の適用については、本物件が国有財産の土地に存在することを甲、乙共に認識し、国有財産法に背かないよう双方十分協議して措置するものとする。

(契約の費用)

第24条 本契約の締結に関して必要な一切の費用は、すべて乙の負担とする。

(管轄裁判所)

第25条 本契約に基づくすべての調停又は訴訟行為に関しては、地方裁判所を管轄裁判所とする。

(規定外事項)

第26条 本契約に定めのない事項及び契約の条項解釈について疑義を生じたときは、甲、乙誠意をもって協議し、公平かつ適正な解決にあたるものとする。

本契約の締結を証するため、本契約書2通を作成し、甲、乙記名押印のうえ各自1通を保有する。

年 月 日

甲 住 所

氏 名 独立行政法人 空港周辺整備機構
理事長

乙 住 所

氏 名

賃 貸 借 物 件 の 表 示

本物件（本物件に附帯する甲が設置した工作物及び設備一式を含む。）

① 所在地	
② 家屋番号	番
③ 種類	
④ 構造	
⑤ 建築面積	m ² (坪)
⑥ 延床面積	m ² (坪)

なお、本物件の所在する敷地面積は、 m²である。