

## 定期建物賃貸借契約書（案）

貸付人大田区（以下「甲」という。）と借受人●●（以下「乙」という。）は、大田区大森南四丁目工場アパート運営事業（以下「本事業」という。）に関して、次の条項により建物等賃貸借契約（以下「本契約」という。）を締結する。

（本契約の目的等）

第1条 本契約は、甲と本事業の事業者選定に係る公募型プロポーザル（以下「本プロポーザル」という。）において優先交渉権者に選定された乙との間で、本プロポーザルに関して甲が公表した大田区大森南四丁目工場アパート運営事業公募型プロポーザル募集要項（別添資料及びその他本プロポーザルに関連して甲が乙に提示した資料を含み、以下総称して「募集要項」という。）及び乙が甲に対して提出した本事業の実施に係る提案書類一式（提案書類の説明又は補足として乙が甲に提出して受理されたその他の資料を含み、以下総称して「提案書類」という。）に従い、次条に規定する本件建物等に関して、本契約に定める条件により賃貸借をすることを目的とする。

2 甲及び乙は、本契約が借地借家法（平成3年法律第90号。以下「法」という。）第38条第1項に定める契約の更新のない定期建物賃貸借契約であることに合意する。

3 甲は、本契約の締結に先立ち、乙に対して法第38条第2項に従い、本件建物等の賃貸借は契約の更新がなく、第4条の規定による貸付期間の満了により本件建物等の賃貸借契約が終了することについて、その旨を記載した書面を交付し、その内容を説明し、乙は、当該書面の交付及び説明を受け、その内容を理解した上で、本契約を締結する。

（貸付物件）

第2条 甲は、その所有する別紙1記載の建物及びその付帯設備並びに工作物等（以下「本件建物等」という。）を乙に貸し付け、乙は、これを借り受けるものとする。

（指定用途等）

第3条 乙は、本件建物等を別紙2（事業条件）並びにその他の募集要項及び提案書類に定める条件に従って賃貸工場アパートとして使用し、甲の事前の書面による承諾を得た場合を除き、それ以外の用途に使用してはならない。なお、甲の承諾は、原則として工場アパート入居者の福利増進に供する用途に限られるものとする。

（貸付期間等）

第4条 本件建物等の貸付期間（以下「貸付期間」という。）は、令和5年4月1日から令和25年3月31日までとし、中途解約することはできない。

2 本契約は、貸付期間の満了により終了し、更新されない。

3 甲は、貸付期間の満了の1年前から6か月前までの間（以下「通知期間」という。）に、

乙に対し、貸付期間の満了により本契約が終了する旨を書面により通知する。

- 4 第1項の定めにかかわらず、貸付期間中であっても、甲において公用又は公共用に供する必要が生じたときは、地方自治法（昭和22年法律第67号）第238条の5第4項の規定に基づき、本契約を解除することができる。
- 5 第1項の定めにかかわらず、乙がやむを得ない事由により本契約の中途解約を希望する場合は、解約日の1年前までに甲に書面により通知し、解約日までの賃借料とは別に、違約金として賃借料の1年分を支払うことにより、本契約を中途解約することができる。ただし、甲及び乙が誠実に協議したにもかかわらず次条第5項の賃料改定の協議が調わなかった場合において、協議が調わなかったことを理由として乙が本契約の中途解約を希望するときの違約金は、賃借料の6か月分とする。

#### （賃借料）

第5条 本件建物等の賃借料は、月額●円（消費税及び地方消費税別途）とする。

- 2 前項の定めにかかわらず、乙が甲に支払う賃借料は、第1項の賃借料（第3項又は第6項により賃借料が改定された場合は当該改定後の賃借料とする。）から、別紙2（事業条件）
3. (2)に基づく減額を行った金額とし、乙は当該減額すべき金額について事前に甲に報告する。
- 3 賃借料の計算期間に1か月未満の日数があるときは、当該1か月未満の日数に相当する賃借料は、月額賃借料を日割り（1か月を30日とする。）で計算するものとし、1円未満の端数が生じたときは、これを切り捨てる。
- 4 乙は、毎月の賃借料と当該賃借料にかかる消費税及び地方消費税を、甲が発行する納入通知書により、毎月区が指定した方法で指定する期日までに納付するものとする。ただし、初回の賃借料については、貸付期間の開始後30日以内に納付するものとする。
- 5 令和15年4月1日以降の賃借料については、それ以前の実績等を踏まえ、甲乙協議により決定する。同様に、甲及び乙は3年ごとに協議を行い、令和18年4月1日以降及び令和21年以降の賃借料を決定する。なお、本項の協議が調うまでは従前の賃借料が引き続き適用されるものとする。
- 6 第1項の賃借料（前項に基づき改定された賃借料を含む。）が、土地若しくは建物に対する租税その他の負担の増減により、土地若しくは建物の価格の上昇若しくは低下その他の経済事情の変動により、又は近傍同種の建物の賃借料等に比較して不相当となったときは、甲乙間で協議の上、賃借料の増額又は減額を行うことができる。

#### （延滞金）

第6条 乙は、前条に定める賃借料を納入期限までに納入しないときは、大田区使用料、手数料等収入金の督促及び滞納処分に関する条例（昭和39年大田区条例第50号）第3条の規定により計算される延滞金を、甲に支払うものとする。

(保証金)

- 第7条 乙は、本契約に基づいて生じる一切の乙の債務を担保するため、本契約締結後30日以内に、保証金として本契約締結時点における第5条第1項に定める賃借料の6か月分に相当する金額を甲に納付しなければならない。なお、本契約の規定により賃借料が改定された場合であっても、保証金の額は変更されないものとする。
- 2 前項の保証金は、損害賠償額の予定と解せず、また民法第557条第1項の解約手付としての効力を有しない。
  - 3 保証金には利息を付さないものとする。
  - 4 甲は、本契約に基づいて生じる乙の債務について支払遅延が生じたときは、なんら催告を要せず保証金をこれらの債務の弁済に充当することができる。この場合において、甲は、弁済充当日、弁済充当額及び費目を乙に書面で通知するものとし、乙は、甲から充当の通知を受けたときは、当該通知を受けた日から30日以内に甲に対し充当による保証金の不足額を追加して納付しなければならない。
  - 5 甲は、本契約が終了して乙から本件建物等の明渡しを受け、かつ、第23条の規定に基づく乙の原状回復義務が履行されたことを確認した後、原則として明渡しの完了後30日以内に、納付されている保証金から明渡し完了日までの未払その他本契約に基づいて生じる乙の一切の未払債務を控除した残高を乙に返還する。この場合において、甲が保証金を控除するときは、当該控除金額の内訳を乙に明示するものとする。
  - 6 甲は、本契約の終了時に本契約に基づいて生じた乙の債務が保証金の額を超えるときは、乙に対して当該保証金の額を超える金額を請求することができる。
  - 7 乙は、甲に対する保証金返還請求権を第三者に譲渡してはならず、質権、譲渡担保その他いかなる方法によっても保証金返還請求権に担保設定してはならない。

(禁止事項)

- 第8条 乙は、以下に掲げる行為をしてはならない。
- (1) 本件建物等を別紙2(事業条件)に反して使用すること。
  - (2) 甲の事前の書面による承諾なく、本件建物等の現状を変更すること。
  - (3) 法律、政令、規則、命令、条例、通達、行政指導若しくはガイドライン、又は裁判所の確定判決、決定若しくは命令、仲裁判断、又はその他の公的機関の定める一切の規定、判断若しくはその他の措置(以下総称して「関係法令等」という。)に違反すること。
  - (4) 本件建物等について毀損、汚損、土壌汚染等により原状回復が困難となるような使用をすること及び本件建物等にごみ、汚物等を廃棄すること。
  - (5) 本件建物等を政治的又は宗教的な(社会通念上、一般的な行事等を除く。)用途に供すること。
  - (6) 本件建物等を公序良俗に反する行為又は風紀を乱すと認められる用途に供すること。
  - (7) 本件建物等を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項に定める風俗営業、同条第5項に定める性風俗関連特殊営業その他これらに類する業(以下「風俗営業等」という。)の用途に供すること又は本件建物等において第三者に風俗営業等をさせること。

- (8) 本件建物等を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「暴力団対策法」という。)第2条第2号に規定する暴力団の事務所等その活動の拠点となる施設の用に供すること。
- (9) 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8条第2項第1号の処分を受けている団体又はその役職員若しくは構成員に対して、いかなる名義をもってするかを問わず、本件建物等を使用させること。

(譲渡及び転貸の禁止)

第9条 乙は、甲の承諾がなければ、本件建物等の転貸又は本件建物等を貸借若しくは使用する権利の第三者への譲渡をしてはならない。

2 前項の定めにかかわらず、乙は、別紙2(事業条件)の範囲内において本件建物等を第三者に賃貸することができるものとする。この場合において、次に定める条件に従わなければならない。

- (1) 乙は、あらかじめ書面により当該第三者と締結する転貸借契約(以下「建物転貸借契約」という。)の内容(転貸料を含む。)について明らかにして、甲の書面による承認を得なければならない。
- (2) 建物転貸借契約は、本契約に基づく本件建物等の貸付期間の満了に際して必要となる原状回復等に要する期間を勘案し、適切な時期に終了すること。
- (3) 建物転貸借契約は、定期建物賃貸借とし、法第38条第1項の規定に従い、契約の更新がない旨を定めなければならない。
- (4) 建物転貸借契約の締結に先立ち、本件建物等の転借人に対し、法第38条第2項の規定による説明を行わなければならない。
- (5) 建物転貸借契約の期間が1年以上である場合は、法第38条第4項の通知期間内に、本件建物等の転借人である第三者に対し、期間の満了により建物転貸借契約が終了する旨を通知しなければならない。
- (6) 暴力団(暴力団対策法第2条第2号に規定する暴力団をいう。以下同じ。)又はその構成員(暴力団の構成団体の構成員を含む。)若しくは暴力団の構成員でなくなった日から5年を経過していない者若しくは役員に前記要件に該当する者を含む法人に対して転貸してはならない。
- (7) 建物転貸借契約において、次に掲げる定めを含む甲の指定する規定を置くこと。
  - ア 賃貸する本件建物等の用途についての定め
  - イ 転貸及び建物転貸借契約に関する権利譲渡禁止の定め
  - ウ 前条各号に該当する行為を禁止する旨の定め
  - エ 上記各規定に反した場合に建物転貸借契約を無催告解除できる旨の定め

- 3 乙は、前項に加えて、本件建物等の転借人に、本契約に定める乙の義務を遵守させるものとし、転借人の義務違反は、乙による違反とみなして本契約の規定を適用する。
- 4 前各項の定めにかかわらず、駐車場及び駐輪場については、入居者による使用が妨げられない限りにおいて、入居者以外の第三者（前項第6号に該当する者を除く。）に使用させ又は転貸することができる。

（契約不適合責任）

第10条 甲は、本件建物等を現状有姿で乙に貸し渡すものであり、乙は、本契約締結後、本件建物等が種類、品質又は数量等に関して契約の内容に適合しないことを理由として、履行の追完の請求、賃借料の減額の請求、損害賠償の請求及び契約の解除をすることはできないものとする。

（損害賠償責任）

第11条 乙は、乙の責めに帰すべき事由（転借人の責めに帰すべき事由を含む。）により、本件建物等を損傷したとき及びその他甲に損害を与えたときは、当該損害を賠償しなければならない。

（天災地変）

- 第12条 天災地変、その他甲及び乙の責めに帰さない事由により本契約の目的の遂行が不可能となったときは、本契約は終了する。
- 2 前項の場合、甲は、乙より納付された保証金があれば、遅滞無く乙に返還するものとする。この場合において、保証金の返還に関しては第7条の規定によるものとする。
  - 3 第1項の場合、甲及び乙は、相手方に対して名目の如何を問わず、一切の損害賠償請求を行わない。

（運営・維持管理）

- 第13条 乙は、本契約の各条項のほか、募集要項及び提案書類に従い、本件建物等を運営及び維持管理（以下「運営・維持管理業務」という。）しなければならない。
- 2 乙は、本件建物等の使用に当たっては、自らの負担によって本件建物等の保守及び防災について十分配慮するものとし、隣接地及び周辺に損害、迷惑等を及ぼすことのないよう善良な管理者の注意をもって使用しなければならない。
  - 3 乙は、運営・維持管理業務を第三者に委託しようとする場合には、甲の事前の書面による承諾を得なければならない。なお、当該委託先の第三者の責任は、すべて乙の責任とみなして本契約の規定を適用する。
  - 4 運営・維持管理業務に要する費用は、すべて乙の負担とする。ただし、修繕業務に要する費用は、乙が毎年4月末日までに作成して甲に提出する次年度の修繕計画に基づき甲乙間で別途締結される年度協定において認められる金額を上限として、甲が負担する。

(業務体制等)

第14条 乙は、貸付期間中、運営・維持管理業務全般を総合的に把握し、乙及び関係機関等との調整を行う総括責任者及び運営業務従事者の業務実施体制を定め、名簿を甲に提出しなければならない。総括責任者及び運営業務従事者に異動があった場合も同様とする。なお、総括責任者及び運営業務従事者は乙（乙が複数企業による共同事業体である場合はその代表企業又は構成員）が直接雇用する者を配置することを必須とする。

2 乙は、貸付期間中、毎年甲の指示する日までに、甲乙間で別途協議の上、甲が定める書式による運営・維持管理業務にかかる毎年度の事業計画書を作成し、甲に提出しなければならない。

3 乙は、貸付期間中、甲乙間で別途協議の上、甲が定める書式による運営・維持管理業務にかかる毎年度の事業報告書を作成し、翌年度の4月末日までに甲に提出しなければならない。

(調査協力義務)

第15条 甲は、本件建物等について随時その使用状況を実地に調査することができる。この場合において、乙は、これに協力し、転借人をして協力させなければならない。

(苦情その他紛争の処理)

第16条 乙は、本件建物等の使用及び運営・維持管理業務の実施に伴い、近隣住民その他の第三者からの苦情その他紛争が生じたときは、自らの責任と費用においてその処理解決に当たらなければならない。ただし、甲の責めに帰すべき事由による場合は、甲の責任により処理解決するものとする。

(第三者に対する損害賠償)

第17条 乙は、本件建物等の使用及び運営・維持管理業務の実施に当たり、乙の責めに帰すべき事由（委託先や転借人の責めに帰すべき事由を含む。）により、本件建物等を利用する者又はその他の第三者に損害を与えたときは、自らの責任と費用においてその損害を賠償しなければならない。

(保険)

第18条 乙は、別紙3記載の保険に加入するものとし、甲が提出を求める場合は、当該保険証書の写しを甲に提出するものとする。

2 甲は、前項の規定に基づき乙が付保すべき範囲内の損害については、責任を負わないものとする。

(連絡調整会議及び改善勧告)

第19条 乙は、本件建物等の運営・維持管理業務の実施状況について甲との間で定期的に確

認及び共有をするため、募集要項及び提案書類に従い、甲乙間の連絡調整会議を設置し、定期的に連絡調整会議を開催しなければならない。

- 2 甲は、連絡調整会議において、乙の運営・維持管理業務の実施状況が、本契約、募集要項及び提案書類の内容を満たしていないと判断し、その旨を乙に指摘したにもかかわらず、合理的な期間内において指摘事項について改善が認められない場合、乙に対し書面による改善勧告を行うことができる。
- 3 乙は、前項の改善勧告を受けた場合、改善勧告書において指定される期間内に、指摘事項についての改善内容を記載した事業計画書（改善版）を、甲に提出しなければならない。
- 4 甲は、事業計画書（改善版）の提出を受けた後においても、なお指摘事項について改善が確認できない場合は、乙の名称及び改善勧告の内容を甲のウェブサイト等で公表することができるほか、第 21 条第 1 項第 5 号の規定に基づき本契約を解除することができる。

（法令変更・不可抗力の場合の協議）

第 20 条 甲及び乙は、本契約に基づく乙の義務の履行に直接影響を及ぼす関係法令等の制定改廃（税制度及び税率の変更を含まない。）又は天災地変等の不可抗力事由の発生により、乙による運営・維持管理業務の履行に重大な影響が生じたときは、その対応について協議を行うものとする。この場合において、甲及び乙が本契約の変更を行う必要があると認めるときは、双方の合意の上、本契約を変更することができる。

（契約の解除）

第 21 条 甲は、乙が次の各号いずれかに該当する事由が生じたときは、何らの催告も要さず本契約を解除することができる。

- (1) 第 7 条第 1 項に定める保証金をその指定期日までに納付しないとき。
- (2) 第 5 条第 1 項に定める賃借料を納付期限後 3 か月を経過しても支払わないとき。
- (3) 第 8 条（禁止事項）に違反したとき。
- (4) 第 9 条（譲渡及び転貸の禁止）に違反したとき。
- (5) 第 19 条第 4 項に定める場合に該当すると甲が認めたとき。
- (6) 前各項のほか、本契約上の乙の義務を履行しないとき。
- (7) 第 4 条第 5 項の規定によらないで、本契約の解約の申出があったとき。
- (8) 大田区契約事務規則（昭和 39 年大田区規則第 18 号）第 6 条又は第 7 条の規定に該当するとき。
- (9) 主務官庁から営業又は免許について取消又は停止の処分を受けたとき。
- (10) 破産、民事再生、会社更生若しくは特別清算等の法的整理手続開始の申立てが自ら若しくは第三者によってなされたとき、又は解散を決議したとき。
- (11) 発行する手形若しくは小切手の不渡りにより銀行取引停止処分を受け、又は支払不能の状態に陥ったとき。
- (12) 乙又はその役員若しくは使用人に本契約を継続しがたい背信行為があったとき。

(13) 乙について、次のいずれかの事由が本プロポーザルに関して生じたことが判明したとき、募集要項に規定する応募者の資格を有していなかったことが明らかになったとき、募集要項に規定する応募者の順守すべき事項に反していたことが明らかになったとき、募集要項に規定する応募者の失格事項に該当したことが明らかになったとき又はその他不正な行為により本契約を締結したことが明らかになったとき。

ア 本契約に関し、乙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 条の規定に違反し、又は乙が構成事業者である事業者団体が独占禁止法第 8 条第 1 号の規定に違反したことにより、公正取引委員会が当該企業に対し、独占禁止法第 7 条の 2 第 1 項（独占禁止法第 8 条の 3 において準用する場合を含む。）の規定に基づく課徴金の納付命令（以下「納付命令」という。）を行い、当該納付命令が確定したとき（確定した当該納付命令が独占禁止法第 63 条第 2 項の規定により取り消された場合を含む。）。

イ 納付命令又は独占禁止法第 7 条若しくは第 8 条の 2 の規定に基づく排除措置命令（これらの命令が乙又は乙が構成事業者である事業者団体（以下「乙等」という。）に対して行われたときは、乙等に対する命令で確定したものをいい、乙等に対して行われていないときは、各名宛人に対する命令すべてが確定した場合における当該命令をいう。以下「納付命令又は排除措置命令」という。）において、本契約に関し、独占禁止法第 3 条又は第 8 条第 1 号の規定に違反する行為の実行としての事業活動があったとされたとき。

ウ 納付命令又は排除措置命令により、乙等に独占禁止法第 3 条又は第 8 条第 1 号の規定に違反する行為があったとされた期間及び当該違反する行為の対象となった取引分野が示された場合において、本プロポーザルが、当該期間（これらの命令に係る事件について、公正取引委員会が乙に対し納付命令を行い、これが確定したときは、当該納付命令における課徴金の計算の基礎である当該違反する行為の実行期間を除く。）に行われたものであり、かつ、本契約が、当該取引分野に該当するものであるとき。

エ 本契約に関し、乙（その役員又は使用人を含む。）の刑法（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。

(14) 乙が次のいずれかに該当するとき。

ア 役員等（乙の役員又はその支店若しくは常時委託契約を締結する事務所の代表者をいう。以下本号において同じ。）が暴力団対策法第 2 条第 6 号に規定する暴力団員（以下本号において「暴力団員」という。）であると認められるとき。

イ 暴力団又は暴力団員が経営に実質的に関与していると認められるとき。

ウ 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たと認められるとき。



- エ 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認められるとき。
- オ 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認められるとき。
- カ 下請契約又は資材、原材料の購入契約その他の契約に当たり、その相手方がアからオまでのいずれかに該当することを知りながら、当該者と契約を締結したと認められるとき。
- キ 乙が、アからオまでのいずれかに該当する者を下請契約又は資材、原材料の購入契約その他の契約の相手方としていた場合（カに該当する場合を除く。）に、甲が乙に対して当該契約の解除を求め、乙がこれに従わなかったとき。

2 甲は、前項の規定に基づき本契約を解除したことにより、乙又は第三者（転借人を含む。）に損害が生じても、何らその責任を負わない。

（契約が解除された場合の違約金）

第 22 条 乙は、次の各号のいずれかに該当する場合においては、賃借料の 1 年分に相当する金額を違約金として甲に支払わなければならない。なお、本項の違約金の規定は、解除により甲に生じた損害が違約金の額を超える場合において、当該超過分について甲が乙に損害賠償請求することを妨げるものではない。

- (1) 前条の規定により本契約が解除されたとき。
  - (2) 乙がその債務の履行を拒否し、又は乙の責めに帰すべき事由によって乙の債務について履行不能となったとき。
- 2 次の各号に掲げる者が本契約を解除した場合は、前項第 2 号に該当する場合とみなす。
- (1) 乙について破産手続開始の決定があった場合において、破産法（平成 16 年法律第 75 号）の規定により選任された破産管財人
  - (2) 乙について更生手続開始の決定があった場合において、会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）の規定により選任された管財人
  - (3) 乙について再生手続開始の決定があった場合において、民事再生法（平成 11 年法律第 154 号）の規定により選任された再生債務者等
- 3 第 1 項の場合において、第 7 条の規定により保証金が納付されているときは、甲は、当該保証金をもって第 1 項の違約金に充当することができる。

（建物等の明渡し）

第 23 条 乙は、貸付期間が満了したとき、前条の規定により本契約を解除されたときその他本契約が終了するときは、甲の指示に従い、乙の費用をもって本件建物等を原状に回復して、甲に明け渡ししなければならない。ただし、甲乙協議の上、甲が認めた場合に限り、乙が行うべき原状回復の範囲及び内容等を変更できるものとする。

- 2 乙は、本契約終了時に本件建物等に残置された乙の備品等がある場合、その所有権を放棄したものとみなし、甲が当該備品等の撤去・処分をすることに、あらかじめ同意する。この場合において、乙は、撤去・処分に要した費用及び撤去・処分に期間を要したことにより甲に生じた損害を賠償する。なお、撤去・処分に関し、第三者（寄託物の所有者を含む。）との争いが生じた場合、乙は、その責任と負担により解決しなければならない。
- 3 本契約終了と同時に乙が本件建物等を明け渡さない場合、乙は、本契約終了の翌日から明渡し完了に至るまでの賃借料相当額（1か月に満たない期間については1か月を30日として日割計算する。）の倍額を違約金として甲に支払い、かつ明渡し遅延により甲に生じた損害が違約金の額を超えるときは、当該超過額を賠償する。
- 4 乙は、本件建物等の明渡しに際していかなる名目であっても甲に対して補償を請求することはできない。ただし、第4条第4項の規定により本契約を解除された場合は、この限りではない。

（有益費等の請求権の放棄）

第24条 乙は、本件建物等に投じた必要費又は有益費があっても、甲に、これを請求することができない。また、乙は、乙が本件建物等内において新設又は付加した造作・設備等の買取りを甲に請求しない。

（秘密保持）

第25条 甲及び乙は、本契約に関して知り得たすべての情報のうち次の各号に掲げるもの以外のもの（以下「秘密情報」という。）について守秘義務を負い、当該情報を第三者に開示又は漏洩してはならず、本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) 開示者が本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) 関係法令等に基づき又は裁判所等の公的機関により開示が命ぜられた情報
- 2 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。
  - 3 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。
  - 4 甲は、前3項の定めにかかわらず、本契約に関して知り得た行政情報に含まれるべき情報に関し、関係法令等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。

- 5 乙は、本契約に関して知り得た個人情報の取扱いに関し、関係法令等に従うほか、甲の定める諸規定を遵守するものとする。
- 6 本条の規定の効力は、本契約終了後も存続する。

(費用)

第26条 乙による本契約の締結及び履行に要する費用（乙に課される公租公課を含む。）は、本契約において明示的に甲の負担とされているものを除き、すべて乙の負担とする。

(所在地等の変更通知)

第27条 乙は、その名称又は所在地を変更したときは、直ちにその旨を甲に通知しなければならない。

(本契約の変更)

第28条 本契約は、甲及び乙双方の書面での合意がなければ変更することができない。

(疑義の決定等)

第29条 本契約に関し疑義が生じたとき又は本契約に定めのない事項は、甲と乙が協議して定めるものとする。

(管轄裁判所)

第30条 本契約から生じる一切の法律関係に基づく訴えについては、甲の事務所の所在地を管轄する地方裁判所をもってその管轄裁判所とする。

本契約の証として本書を2通作成し、甲乙記名押印の上、各1通を保管する。

令和 年 月 日

甲 東京都大田区蒲田五丁目13番14号  
大田区  
大田区長 松原 忠義

乙

別紙 1（本件建物等）

【注：契約時において建物及びその付帯設備並びに工作物等を記載する。】

## 別紙2（事業条件）

### 1. 本件建物の用途について

賃貸工場アパートとして使用すること。入居者の福利増進に供するものを原則とした一部の用途変更を認める場合があるが、変更する場合は、甲の承諾を得る必要がある。

### 2. 入居資格要件

賃貸工場アパートの入居資格要件は、以下の要件を満たす者とする。

#### 【共通】

次の各号のすべてを満たしていること。

- ① 中小企業基本法（昭和38年法律第154号）第2条第1項第1号に規定する中小企業者であること。ただし、甲が認めた場合はこの限りではない。
- ② 施設の使用に適し、他の入居者の操業及び近隣住民の生活に支障を来すおそれがなく、かつ、施設全体の管理運営に支障がないと認められる業態であること。
- ③ 事業税（法人の場合）又は住民税を滞納していないこと。

#### 【工場として使用する場合】

次に掲げる要件をすべて備えていること。

- ① 事業拡張（新事業の展開、事業体制の再編等のための作業場の移転又は新設をいう。以下同じ。）により作業場を必要としていること
- ② 次に掲げる業種の工場を現に営んでいること

1 プラスチック製品製造業	2 金属製品製造業	3 一般機械器具製造業	4 電気機械器具製造業	5 輸送用機械器具製造業	6 精密機械器具製造業	7 その他区長が認める製造業
---------------	-----------	-------------	-------------	--------------	-------------	----------------

#### 【研究開発の拠点として使用する場合】

次に掲げる要件をすべて備えていること。

- ① 研究開発（新製品又は新技術の実用化を目的とした研究開発をすることをいう。以下同じ。）の拠点として使用しようとする事。以下同じ。）の拠点として使用しようとする事。
- ② 事業拡張により研究開発部門についての作業場を必要としていること。

#### 【産学連携の拠点として使用する場合】

次に掲げる要件をすべて備えていること。

- ① 産学連携（学術機関、研究機関等と連携して新製品又は新技術の実用化を目的とした研究開発をすることをいう。以下同じ。）の拠点として使用すること。
- ② 他の使用者又は地域産業に対し支援等を行う学術機関、研究機関等と連携していること。

と。

【複数の企業等で使用する場合】

- ① 研究開発の拠点としてユニットを使用しようとする複数の中小企業者からなる企業グループ。
- ② 国若しくは東京都その他の公共団体又は公共的団体をその構成員として含むグループ。
- ③ 区内産業に対して、発注、雇用創出等の貢献が見込まれる企業グループ。

上記のいずれかに該当し、かつ次に掲げる要件をすべて備えていること

- ア 事業の分野を異にする事業者が有機的に連携していること。
- イ 具体的な事業計画を有していること。

### 3. 現使用者の移行に関する条件

#### (1) 現使用者の引継ぎ

本件建物等の引渡日に、大田区大森南四丁目工場アパート条例（平成 18 年大田区条例第 73 号）第 9 条に定める使用期間が残存する使用者等（以下「当該使用者」という。）については、基本的には、これまでの区で定める使用条件（募集要項別紙 4 記載）を維持し、入居を継続する予定である。

#### (2) 当該使用者との建物賃貸借契約

乙と当該使用者の間で本件建物等の引渡日に定期建物賃貸借契約を締結することを必須とする。当該使用者との定期建物賃貸借契約については、募集要項別紙 4 に示す使用期間及び使用料以外の条件を維持するとともに、当該使用者の契約期間及び月額賃借料については、募集要項参考資料 6 に示す内容で締結すること。なお、当該使用者に関しては、乙による運営開始後、残存する使用期間内に限り乙が設定する転貸料と現使用料の差額を賃借料の支払額から減額する。また、駐車場使用料についても同様とする。

#### (3) 当該使用者の途中解約

当該使用者が乙と締結する定期建物賃貸借契約を途中解約した場合又は当該使用者の債務不履行により定期建物賃貸借契約が解除された場合は、その空きユニットに、本項には拠らない条件で、新規入居者を入居させることができる。

別紙3（乙が加入する保険）

**【注：募集要項及び提案書類に基づき加入する保険を具体的に記載する。】**