

別添資料2-①

施設賃貸借契約予約契約書例

独立行政法人都市再生機構を甲とし、〇〇〇〇を乙として、甲乙間に施設賃貸借契約に関する予約契約を次のとおり締結する。

(総則)

第1条 甲は、第一号に表示する賃貸施設（以下「賃貸施設」という。）を、乙が第二号に表示する用途に使用するため、乙に賃貸することを予約する。

一 賃貸施設の表示 香里ヶ丘西団地 D47号棟S-2号室

所在地 大阪府枚方市香里ヶ丘九丁目9番地の1

構 造 鉄筋コンクリート造 5階建ての1階及び2階部分

床面積 94.01 平方メートル

二 賃貸施設の用途 小規模保育

(本契約の締結)

第2条 甲がこの契約に基づき賃貸借契約の締結を申し出たときは、甲乙間に別紙の都市機構施設賃貸借契約書のとおり（賃料及び敷金は、甲所定の算定基準により算出した額によるものとする。）賃貸借契約が成立するものとする。

(予約の完結)

第3条 甲は、賃貸施設の内装その他の設備工事（以下「内装工事等」という。）について、第5条第2項に規定する承諾をしたときは、速やかに、乙に対し、予約完結権行使するものとする。

(契約保証金)

第4条 乙は、この契約から生ずる債務を担保するため、甲が別に定める方法により契約保証金として金340,200円を甲に支払うものとする。

ただし、この契約保証金には利息を付けないものとする。

2 前項に定める契約保証金は、賃貸借契約における賃貸施設の「敷金」に振り替え充当するものとする。

3 第1項に定める契約保証金が「敷金」の額に満たなかった場合には、乙は、その差額を甲が別に定める方法により甲に支払うものとする。

(内装工事等)

第5条 乙は、第5項に規定する期間経過後、直ちに、賃貸施設において使用を開始できるように、あらかじめ、内装工事等を乙の責任において、かつ、乙の費用負担において、完成されるものとする。

2 乙が、内装工事等を行うに当たっては、甲が別途指示する期間内に、甲所定の様式により施工内容、施工方法等について甲の承諾を得るものとする。

3 乙は、内装工事等に着手するときは、賃貸施設の管理責任者及び内装工事等施工に関する責任者（以下「管理責任者等」という。）を、あらかじめ、書面により甲に通知するものとする。

4 管理責任者等は、甲の指定する監督員の監督又は指示に従い、内装工事等に関する

る一切の事務を処理するものとする。

5 乙の行う内装工事等施工期間は、甲が別途指示する期間とする。

ただし、甲は、甲の都合によりこの施工期間を変更することができるものとする。

6 乙は、前項に定める期間内に内装工事等を完成できないときは、直ちに、その理由を付けて、甲の承諾を得るものとする。

(内装工事等の承諾のための賃貸施設の使用)

第6条 乙は、前条第2項に定める甲の承諾を得るために必要な範囲内において、賃貸施設を使用することができるものとする。

2 乙は、前項の賃貸施設の使用に際しては、甲及び第三者の工事に支障を来さないよう、かつ、甲及び第三者の生命・身体・財産に損害を与えないように、善良なる管理者の注意を用いるものとする。

(天災等の不可抗力)

第7条 乙は、天災等の不可抗力その他の理由により、甲が損害を受けるおそれがあるとき、又はこの契約の目的を達成することができないと認めたときは、遅滞なく甲と協議するものとする。

(臨機の措置)

第8条 乙は、災害防止その他緊急の事情があるため、事前に前条の協議を行ういとまがないときは、速やかに、臨機の措置をとるものとする。この場合、乙は、事後遅滞なく、その事情及び措置の内容等を甲に通知するものとする。

(反社会的勢力の排除)

第9条 乙は、乙又は乙の役員等（乙が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（常時契約を締結する事務所をいう。）の代表者、理事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、次の各号のいずれにも該当しないことを表明し、かつ、将来にわたっても該当しないことを確約する。

- 一 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。）であること。
 - 二 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こと。
 - 三 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こと。
 - 四 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こと。
 - 五 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こと。
- 2 乙は、次の行為を行わないことを確約する。
- 一 自ら又は第三者を利用して、甲に対して、暴力的な又は法的責任を超えた不当な要求行為、脅迫的な言動をし、又は暴力を用いる行為、偽計若しくは威力を用いて甲の業務を妨害し、又は信用を毀損する行為その他これらに準ずる行為を行うこと。
 - 二 賃貸施設の全部又は一部を暴力団の事務所その他の活動の拠点の用に供すること。

三 賃貸施設のある団地内において、著しく粗野若しくは乱暴な言動を行い、若しくは威勢を示すことにより、賃貸住宅の居住者及び他の施設の賃借人に不安を覚えさせること又は賃貸施設に反復継続して前項各号に該当する者を出入りさせること。

(甲の契約解除権)

第10条 甲は、乙が次の各号の一に該当するときは、催告によらないで、この契約を解除することができるものとする。

- 一 乙が第4条に定める契約保証金を支払わなかったとき。
- 二 乙が、第5条に定める内装工事等に着手しなかったとき、乙が乙の責めに帰すべき理由により第5条第5項に規定する内装工事等の施工期間の始期を相当期間経過するにもかかわらず内装工事等に着工しないとき、又は、乙が同条同項に定める期間内に内装工事等を完了しなかったとき、若しくは完了する見込みがないと甲が認めたとき。
- 三 乙が第6条に定める善良な管理者の注意を怠ったとき。
- 四 乙が第1条に規定する業種の営業を行うに必要な官公署の許認可を得られないとき、その他乙が当該業種の営業を行うことができないと認めたとき。
- 五 乙が甲の利便施設の経営者としては著しく不適切であると甲が認めたとき。
- 六 乙又は乙の役員等が、前条第1項各号に該当することが判明したとき。
- 七 乙が前条第2項各号に掲げる行為を行ったとき。
- 八 その他乙がこの契約に違反したとき。

(原状回復義務)

第11条 甲がこの契約を解除したときは、次に定めるところによるものとする。

- 一 乙の内装工事等の全部又は一部が施工されているときは、契約解除日から14日以内に、乙は、乙の負担において賃貸施設を原状に回復するものとする。
- 二 乙が前号に定める原状回復義務を怠ったときは、甲は乙に代わって原状に回復できるものとし、乙は、それに要した費用を甲の請求した日から14日以内に甲の定める方法により甲に支払うものとする。
- 2 前項第2号の場合において、乙が残置した物件があるときは、甲はこれを任意に処分できるものとし、乙は、甲に対し損害賠償請求を行わないものとする。また、第三者からの異議申立て等があったときは、乙の責任において、これを解決するものとする。
- 3 前2項の規定にかかわらず、乙が設置した内装、設備その他の造作等（以下「内装等」という。）の全部又は一部を甲に無償で譲渡することを条件に、甲は、乙の原状回復義務を免除することができるものとする。

(違約金等)

第12条 乙が乙の責めに帰する理由によりこの契約に違反したときは、甲は、これにより甲が被った損害の賠償を請求することができるものとする。

- 2 甲が乙の責めに帰する契約違反を理由としてこの契約を解除したときは、甲は、違約金として金340,200円を請求できるものとする。ただし、甲が被った損害が違約金の額を超過するときは、甲は、実損害額の賠償を請求できるものとする。

(遅延利息)

第13条 乙は、この契約に基づき生ずる金銭債務の履行を遅延したときは、その遅延した額について遅延した期間の日数に応じ、年（365日当たり）14.56パーセントの割合により算出した額を遅延利息として甲に支払うものとする。

(管轄裁判所)

第14条 この契約に関して甲乙間に権利義務の争いがあるときは、大阪地方裁判所を合意管轄裁判所とする。

(協議事項)

第15条 この契約に定めのない事項又はこの契約に関して疑義の生じた事項については、甲乙協議の上、定めるものとする。

この契約締結の証として、本書2通を作成し、甲乙記名押印の上、各自1通を保有する。

平成 31 年 ○ 月 ○ 日

甲 住 所 大阪市城東区森之宮一丁目6番85号
独立行政法人都市再生機構西日本支社

氏 名 理 事
支社長 新居田 滉人 印

乙 住 所

氏 名 印

別添資料 2-②

都市機構施設賃貸借契約書例

賃貸施設 の表示	団地名	香里ヶ丘西
	施設番号	第 D47 号棟 第 S-2 号室
	所在地	大阪府枚方市香里ヶ丘九丁目 9 番地の 1
	構造	鉄筋コンクリート造 5 階建ての 1 階及び 2 階
	戸数	1 戸 (94.01 m ²)
賃 貸 料		月額金 56,700 円 (消費税相当額及び地方消費税相当額 4,200 円を含む。) ただし、消費税法又は地方消費税法の改正等に伴い消費税相当額及び地方消費税相当額に変動が生じた場合は、賃貸料に当該変動額が加減されるものとします。
敷 金	金 340,200 円	
貸 主	独立行政法人都市再生機構	
借 主	○○○○	
使用開始可能日	平成 31 年 月 日	
賃貸借契約締結日	平成 31 年 月 日	

頭書の貸主を甲とし、頭書の借主を乙として、甲乙間に次のとおり施設の賃貸借に関する契約を締結する。

(総則)

- 第 1 条 甲は、頭書に表示する甲所有の施設（以下「賃貸施設」という。）を、この契約書に記載されている条件で乙に賃貸する。
- 2 乙は、賃貸施設を次の用途に使用するものとする。ただし、甲の承諾を得たときは、これを変更することができる。
- 一 小規模保育
- 二
- 3 賃貸施設の敷地、外灯等については、乙は、甲の指示するところに従い賃貸施設のある団地内の賃貸住宅の居住者及び他の施設の賃借人とこれを共用するものとする。
- 4 甲は、必要があるときは、賃貸施設の敷地若しくは屋上に工作物を設置

し、又は賃貸施設の敷地に造成を加えることができる。

(乙の使用開始可能日)

第2条 乙の賃貸施設の使用開始可能日は、頭書のとおりとし、乙は、この日以後、速やかに、賃貸施設の使用を開始しなければならない。

2 甲は、甲の都合で前項に規定する使用開始可能日を変更するときは、速やかに、乙に通知するものとする。この場合には、通知状に記載する日をもって前項の使用開始可能日とする。

(契約期間)

第3条 この契約の期間は、前条第1項又は第2項に規定する使用開始可能日から起算して1年とする。

2 前項の契約期間が満了する日の1か月前までに、甲乙又はその一方からなんらの申出がないときは、この契約は、同一条件で1年間更新されるものとし、更新された契約についても同様とする。

(賃貸料)

第4条 賃貸施設の賃貸料は、頭書のとおりとする。

(賃貸料の変更)

第5条 甲は、次の各号の一に該当するときは、賃貸料の額及び敷金の額を変更することができる。

- 一 物価その他経済事情の変動に伴い必要があると甲が認めたとき。
- 二 近傍同種の施設の賃貸料との均衡上必要があると甲が認めたとき。
- 三 甲が賃貸施設、附帯施設又は賃貸施設の敷地に改良を施したとき。

(敷金)

第6条 乙は、賃貸料の支払、損害の賠償その他この契約から生ずる債務を担保するため、敷金として頭書の金額を甲に支払い、甲は、既にこれを受領した。

2 甲は、この契約が第22条若しくは第23条第1項若しくは第3項の規定により解除された日又は第22条の規定によるこの契約の更新拒絶により契約期間が満了した日（以下「契約終了日」という。）から起算して21日以内に、敷金のうち乙の債務弁済に當てた残額を乙に返還するものとする。この場合、その敷金には、利息を付けないものとする。

3 乙は、前項の規定により、甲から敷金の返還を受けるときは、乙が契約終了日までに使用した電気、水道及びガスの使用料支払領収書を、甲に提示するものとする。

(共益費)

第7条 乙は、賃貸料のほかに、次の各号に掲げる費用（以下「共益費」という。）を毎月負担するものとする。

- 一 賃貸施設がある団地内の電気、水道及びガスの使用に伴う諸費用（賃貸施設内におけるそれらの使用料を除く。）
- 二 賃貸施設の室外のごみの処理に要する費用
- 三 賃貸施設の室外の給水施設、汚水処理施設その他の排水施設、遊戯施

設その他の雑構築物等の維持又は運営に要する費用

四 賃貸施設がある団地内の道路、植樹、花壇、芝生等の清掃、消毒及び手入れに要する費用

五 その他賃貸施設がある団地内の居住者の共通の利益を図るために、甲が特に必要であると認めたものに要する費用

2 前項の共益費の額は、甲が定めるものとし、甲は、物価の変動又は附帯施設若しくは賃貸施設の敷地の改良等を理由として、共益費の額を変更することができる。

(賃貸料等の支払義務)

第8条 乙の賃貸料及び共益費（以下「賃貸料等」という。）の支払義務は、第2条第1項又は第2項に規定する使用開始可能日から発生するものとする。

2 賃貸施設の使用開始可能日の属する月又は契約終了日の属する月における乙の賃借期間が1月に満たないときの賃貸料等は、1月を30日として日割計算した額とし、その日割計算した額に10円未満の端数が生じたときは、これを四捨五入するものとする。

(賃貸料等の支払期日)

第9条 乙は、前条第2項に規定する月の賃貸料等については甲の定める期日までに、その他の月の賃貸料等については毎月25日までに、甲の定める方法により、甲に支払うものとする。

(遅延利息)

第10条 乙は、乙の責めに帰すべき理由により、賃貸料等の全部又は一部の支払を遅延したときは、その支払を遅延した額について、その遅延した期間の日数に応じ、年（365日当たり）14.56パーセントの割合により算定した額を、遅延利息として甲に支払わなければならない。

(賃貸施設使用上の注意)

第11条 乙は、賃貸施設の使用方法等に関する甲の注意に従って、善良な管理者の注意をもって賃貸施設を使用しなければならない。

2 乙は、賃貸施設の使用にあたって、消防法（昭和23年法律第186号）

第8条第1項に定める防火管理者を選任し、遅滞なく所轄消防長又は消防署長に届け出るとともに、甲に通知しなければならない。また、これを解任したときも同様とする。

3 乙は、賃貸施設が賃貸施設のある団地内の賃貸住宅の居住者の利便に供するために設置されたことにかんがみ、賃貸施設における営業に当たっては、特に次の各号に掲げる事項に留意するものとし、甲は、これらの事項に関して、いつでも、乙に対して、甲の定める書面による報告を要求し、又は必要な措置を講ずるよう要求することができる。

一 賃貸施設における販売品は、良質なものであること。

二 賃貸施設の使用に当たっては、常に衛生上必要な設備及び措置を講ずること。

三 乙又は乙の従業員が賃貸住宅の居住者に接する場合の服装は、営業上適切なものであること。

四 その他営業について、一般的なサービスに努めること。

(営業の委託の禁止)

第 12 条 乙は、営業を他の者に委託してはならない。

(表示又は掲示の義務)

第 13 条 乙は、営業に際しては、販売価格又は取扱料金を表示し、又は掲示しなければならない。ただし、販売価格が公示され、又は既に販売品に表示されていて、その表示価格が一般的に知られているものについては、乙は、この表示又は掲示をする必要がないものとする。

(保健及び衛生)

第 14 条 甲は、公衆衛生上必要があると認めたときは、乙に対して、必要な措置を要求することができる。

(乙の修理義務)

第 15 条 賃貸施設について、次の各号に掲げるものの修理又は取替えは、乙の負担において乙が行うものとする。

一 外回り建具のガラス

二 外回り建具（ガラスを除く）以外の建具

三 その他別に甲が定める小修理に属するもの

2 甲は、前項各号に掲げるものの細目については、あらかじめ、乙に通知するものとする。

3 この契約が第 22 条若しくは第 23 条第 1 項若しくは第 3 項の規定により解除された場合又は第 22 条の規定によるこの契約の更新拒絶により契約期間が満了した場合において、乙が賃貸施設を甲に返還するときは、第 1 項の規定は適用しないものとする。

(原状回復義務)

第 16 条 乙は、乙の責めに帰すべき理由により、賃貸施設を汚損し、破損し、若しくは滅失したとき又は甲に無断で賃貸施設の原状を変更したときは、前条の規定にかかわらず、直ちに、これを原状に回復しなければならない。

2 乙は、乙が設置した内装、設備その他の造作等（以下「内装等」という。）についての買取請求権及び有益費償還請求権をあらかじめ放棄するものとする。

3 賃貸借期間の満了、契約の解除その他の事由により使用開始可能日以後にこの契約が終了したときは、乙は、賃貸借期間の満了日又は契約解除日までに乙が設置した内装等を撤去し、賃貸施設を原状に回復して、甲に明け渡すものとする。

4 前項の場合において、甲は、乙が、原状回復を完了せず、又は完了する見込みがないと認めたときは、乙に代わってこれを行ふことができるものとし、乙は、その費用を甲の定める方法により甲に支払うものとする。

5 前項の場合において、乙が残置した物件があるときは、甲はこれを任意に処分できるものとし、乙は、甲に対し損害賠償請求を行わないものとする。

(甲の承諾を必要とする事項)

第 17 条 乙は、次の各号に掲げる行為をしようとするときは、甲が定める書面によって、あらかじめ、甲の承諾を得なければならない。

- 一 賃貸施設の模様替え又は工作をしようとするとき。
- 二 賃貸施設の敷地内に工作をしようとするとき。
- 三 賃貸施設の全部又は一部を第 1 条第 2 項に規定する用途以外に用いようとするとき。
- 四 営業についての広告を賃貸施設のある団地内(あらかじめ甲の定めた場所を除く。)に掲示しようとするとき。

(甲に対する通知等)

第 18 条 次の各号の一に該当するときは、乙は、直ちに、その旨を甲に通知しなければならない。

- 一 乙が引き続き 7 日以上賃貸施設を閉鎖するとき。
- 二 乙が住所若しくは主たる事務所の所在地又は氏名若しくは名称を変更したとき。
- 三 乙が死亡し、若しくは乙に対する後見、保佐、補助あるいは任意後見が開始され(これらが取り消され若しくは終了したときを含む。)、又は乙が解散したとき。
- 四 乙が強制執行、仮差押え、仮処分又は競売の申立てを受けたとき。
- 五 乙に対して再生手続開始の申立て(自己申立てを含む。)、破産の申立て(自己申立てを含む。)又は更生手続開始の申立て(自己申立てを含む。)があったとき。
- 六 賃貸施設が汚損し、破損し、又は滅失したとき。

2 甲は、乙が正当な理由がなく、引き続き 7 日以上賃貸施設を閉鎖しているときは、乙に対して、賃貸施設の再開を勧告することができる。この場合には、乙は、甲の勧告に応じなければならない。

(転貸等の禁止)

第 19 条 乙は、賃貸施設の全部若しくは一部を転貸し、賃貸施設の賃借権を譲渡し、又は賃貸施設を他の施設と交換してはならない。

2 乙は、その名目のいかんを問わず、前項において禁止する行為に類する行為をしてはならない。

(動物飼育の禁止)

第 20 条 乙は、賃貸施設のある団地において、小鳥及び魚類以外の動物を飼育してはならない。

(反社会的勢力の排除)

第 21 条 乙は、乙又は乙の役員等(乙が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(常時契約を締結する事務所をい

う。) の代表者、理事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、次の各号のいずれにも該当しないことを表明し、かつ、将来にわたっても該当しないことを確約する。

一 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。）であること。

二 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こと。

三 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こと。

四 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こと。

五 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こと。

2 乙は、次の行為を行わないことを確約する。

一 自ら又は第三者を利用して、甲に対して、暴力的な又は法的責任を超えた不当な要求行為、脅迫的な言動をし、又は暴力を用いる行為、偽計若しくは威力を用いて甲の業務を妨害し、又は信用を毀損する行為その他これらに準ずる行為を行うこと。

二 賃貸施設の全部又は一部を暴力団の事務所その他の活動の拠点の用に供すること。

三 賃貸施設のある団地内において、著しく粗野若しくは乱暴な言動を行い、若しくは威勢を示すことにより、賃貸住宅の居住者及び他の施設の賃借人に不安を覚えさせること又は賃貸施設に反復継続して前項各号に該当する者を出入りさせること。

（甲の契約解除権等）

第22条 甲は、乙が次の各号の一に該当するときは、催告によらないでこの契約を解除し、又はこの契約の更新を拒絶することができる。

一 賃貸施設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賃貸施設を賃借りしたとき。

二 賃貸料等を3か月以上滞納したとき。

三 賃貸料等の支払をしばしば遅延することにより、その支払能力がないと甲が認め、かつ、その遅延がこの契約における甲乙間の信頼関係を著しく害するものであると甲が認めたとき。

四 甲の承諾を得ないで第17条各号に掲げる行為を行ったとき。

五 第18条第1項に規定する甲に対する通知を怠ったとき。

六 賃貸施設、附帯施設又は賃貸施設の敷地を、故意又は重大な過失により、汚損し、破損し、又は滅失したとき。

- 七 第 18 条第 2 項の規定による甲の勧告に応じなかったとき。
 - 八 第 12 条、第 19 条又は第 20 条の規定に違反したとき。
 - 九 共同生活の秩序を乱す行為があつたとき。
 - 十 営業について主務官庁から許可が得られないとき又は許可の取消处分を受けたとき。
 - 十一 営業の全部を廃止するに至つたとき。
 - 十二 乙又は乙の役員等が、前条第 1 項各号に該当することが判明したとき。
 - 十三 前条第 2 項各号に掲げる行為を行つたとき。
 - 十四 その他この契約に違反したとき。
- 2 乙は、前項の規定により、甲がこの契約を解除したときは直ちに、この契約の更新を拒絶したときはこの契約の期間満了の日までに、賃貸施設を空け、これを甲に返還しなければならない。

(契約解除等)

- 第 23 条 乙は、この契約を解除しようとするときは、1か月以上の予告期間をもって甲の定める契約解除届を甲に提出するものとし、その契約解除届に記載された契約解除日をもって、この契約は解除されるものとする。
- 2 乙は、前項の規定により、契約解除届を甲に提出したときは、その契約解除届に記載した契約解除日までに、賃貸施設を空け、これを甲に返還しなければならない。
- 3 乙が契約解除届を甲に提出しないで賃貸施設を退去したときは、甲が乙の退去の事実を知った日の翌日から起算して1か月目をもって、この契約は解除されたものとする。この場合、賃貸施設内に乙が残置した物件は、甲が任意に処分することができる。

(不法使用による賠償金等)

- 第 24 条 乙は、契約終了日までに賃貸施設を甲に明け渡さないときは、契約終了日の翌日から起算して明渡しの日まで（以下この条において「不法使用期間」という。）の賃貸料等相当額の 1.5 倍の金額を、甲に支払わなければならない。
- 2 第 15 条及び第 16 条の規定は、乙の不法使用期間中にこれを準用するものとする。

(賃貸施設に関する調査)

- 第 25 条 乙は、甲が賃貸施設の管理上、賃貸施設に関して調査を求めたときは、これに協力しなければならない。

(必要書類の提出)

- 第 26 条 乙は、甲が賃貸施設の管理上必要があると認めて要求したときは、乙、乙の役員等及び乙の従業員の住民票の写し等甲が定める証明書を、甲に提出しなければならない。

(甲への連絡方法)

- 第 27 条 甲は、この契約に基づく乙との連絡事務を行う者を置き、乙は、

原則として、甲に対する一切の連絡をこの者にするものとする。

(管轄裁判所)

第 28 条 この契約に関して甲乙間に権利義務の争いがあるときは、大阪地方裁判所を合意管轄裁判所とする。

(協議)

第 29 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、甲乙協議して定めるものとする。

この契約締結の証として、本書 2 通を作成し、甲乙記名押印の上、各自 1 通を保有する。

甲 住 所 大阪市城東区森之宮一丁目 6 番 85 号
独立行政法人都市再生機構西日本支社

氏 名 理 事
支社長 新居田 滉人 (印)

乙 住 所

氏 名 (印)

別添資料 2-③

URテナント 貸賃施設申し込み必要書類

【申込者が個人様の場合】

- ① 世帯員全員の住民票の写し
- ② 事業所得のある方は、直近3か年間の申告書、決算書、貸借対照表、損益計算書及び財産目録の写し
(直近3か年間の申告書がない場合は、所得額証明書でも可)
- ③ 前年度の所得に対する住民税決定額証明書（源泉徴収票でも可）又は所得額証明書（納税証明書でも可）
(※所得のない場合は、非課税証明書)
- ④ 申込人名義の申込時の前月末日現在の預金残高証明書
(※預けている金融機関にて発行してもらってください。)
- ⑤ 許認可を必要とする業種にあたっては、当該許認可を証する書面
(※例：調理師免許など)

【申込者が法人様の場合】

- ① 定款又は寄付行為の写し
- ② 法人登記簿謄本
- ③ 役員略歴書及び事業概要書
- ④ 直近3か年間の貸借対照表、損益計算書及び財産目録
- ⑤ 前年度の所得に対する法人税納付済証明書
- ⑥ 申込人名義の申込時の前月末日現在の預金残高証明書
(※複数にわたって)
- ⑦ 許認可を必要とする業種にあたっては、当該許認可を証する書面

* なお申込書及び提出書類は、落選した場合でも、一切お返しできませんので、必要な場合は予めコピーを取っておいてください。

施設賃借申込書の記入要領

記入に際しての注意事項

施設賃貸申込書はこの注意事項をよくお読みになったうえ、下記によりご記入ください。

- ① 下記の各項目のうち◎の記号を付している項目は、現在店舗を経営している方のみご記入ください。
- ② ○の記号を付している項目は、現在店舗を経営している方、又は現在は経営していないが、過去において店舗経営の経験のある方のみご記入ください。
- ③ ※の記号を付してある項目については、すべての方がご記入ください。
- ④ 必要事項の記入もれや、記入内容について不明瞭のないようにご記入ください。また、添付書類の不足がないようご注意ください。
- ⑤ 虚偽の記載等のあることが判明した場合は、決定後でもこれを取り消しいたします。

- 〔
- ・現在店舗を経営している方は、◎、○、※の記号についてご記入ください。
(全項目となります。)
 - ・過去に店舗を経営していた方は、○、※の記号についてご記入ください。
 - ・上記のどちらにも該当しない方は、※の記号についてご記入ください。
- 〕

記

- ※(1) 団地名欄には、店舗を申込む団地名を記入してください。
- ※(2) 施設番号欄には、店舗を申込む施設番号を記入してください。
- ※(3) 営業種目欄には、申込業種名を具体的に記入してください。
例：酒、理容、喫茶軽食、寿司、うどん・そば・丼物、自転車修理販売 等
- ※(4) 申込形態は、該当するものに○印をつけてください。
- ※(5) 申込者の住所は、法人の場合は本店所在地、個人の場合は申込本人の居住する現住所を記入してください。なお、現住所と店舗所在地が異なる場合は、両方の電話番号を記入してください。
- ※(6) 名称は、会社名または屋号等を記入してください。屋号がない方又は未決定の方は、記入していただく必要はありません。
- ※(7) 氏名は、代表者の氏名(個人の場合は、申込本人)とし、必ずふりがなを記入してください。
- ※(8) 担当者は、申込書の記入事項等に対して応答できる方の氏名及び連絡先を記入してください。

1. 申込者

- ※ (1) 名 称(氏名) 法人の場合はその名称および代表者氏名、個人の場合は代表者氏名を記入してください。
- ※ (2) 所 在 地(現住所) 法人の場合は本店所在地、個人の場合は申込本人の居住する現住所を記入してください。
- ※ (3) 創立年月日(生年月日) 法人設立年月日または、個人の創業年月日を記入してください。現在店舗を経営されていない方は、生年月日を記入してください。
- (4) 営 業 種 目 現在の営業種目(主な取扱品目)を記入してください。現在は営業していないなくても、過去に営業経験のある方は、その営業種目を記入してください。
- (5) 資 本 金(元入金) 法人の場合は払込済資本金を、個人の場合は元入金を記入してください。ただし、最近期の決算書と一致させてください。
- ※ (6) 経 歴 個人の場合は、個人の営業経歴または、企業等への従事経歴を法人の場合は、その社歴を記入してください。ただし、個人から法人への組織変更がある場合には、個人の経歴も併せて記入してください。なお、経営に関する免許、資格、賞罰等があれば一般の経歴に併せて記入してください。
- ※ (7) 営業種目に関する
従事・経験年数 現在の営業種目に対する従事、経営の経営年数をそれぞれ記入してください。
新規に事業を開始される方は、営業種目に対する従事経験年数のみ記入してください。

資産の概要

- ※ (8) 土地・建物 所在地欄には所在場所を、数量については面積をm²、評価額欄は固定資産税評価額を記入してください。
例: 土地 200m² 建物 100m²
- ※ (9) 現金預金 預金残高証明書と一致させてください。
- ※ (10) 有価証券 評価額の欄に金額を記入してください。数量については記入していただく必要はありません。
- ※ (11) その他の資産 その他の資産がある場合は、具体的に記入してください。

2. 現在の営業状況（現在営業されてない方は記入していただく必要はありません。）

- ◎ (1) 現在の店舗 本店、支店別に記入してください。支店が2店舗以上の場合には、下の余白欄に記入するか、別紙にして提出してください。

◎ (2) 従業員関係

- (イ) 従業員 家族従業員(個人の場合のみ)、雇用従業員を男女別、住込通勤別に記入してください。
また、勤続年数については、男女別に最高、最低、従業員全体の平均勤続年数を記入してください。

(ロ) 給与

- a 給与制度 該当するものに○印を付けてください。
1年間1人当たり人件費 賞与については、年に何回支給するか、また何ヶ月分を支給するかを記入してください。

(ハ) 営業時間

- a 開店時間と閉店時間について記入してください。

例: 午前9時～午後7時

- b 休日 該当する箇所に○印を付けてください。
また、その他の場合は、具体的に記入してください。

- ◎ (3) 設備 本店、支店別に有する設備について記入してください。
なお、理容、美容については、台数を併せて記入してください。

例: 本店、貨物自動車2台、冷蔵庫1台
支店、冷蔵庫1台

◎ (4) 仕入

- (イ) 主な仕入先 主な仕入先について仕入高の多いものから順に名称、商品種目、所在地、電話を記入してください。

- (ロ) 仕入方法 共同仕入の有無について該当するものに○印をつけ、有の場合は、その共同体の名称を記入してください。

◎ (5) 販 売

- (イ) 商品種目別年間売上高 …… 商品は、具体的に種別し、年間売上高の合計金額は、最近期決算書等に符合させてください。
ただし、理容、美容等、販売品目がない業種については、年間売上高の欄に水上げ高を記入してください。商品の種類の欄は、記入していただく必要はありません。
- (ロ) 販 売 方 法 …… 直轄販売、委託販売の割合を記入し、委託販売を行なっている場合は、委託先の名称を記入してください。また、特別注文とは、例えば学校、ホテル納め等の業務用小売を意味します。ただし、販売品目がない業種については、記入していただく必要はありません。

◎ (6) 過去3年間の営業成績

過去3年間の営業成績について記入してください。
納税額欄には、法人の場合は法人税、個人の場合は、所得税を記入してください。また、純利益については、税引前純利益とします。なお、欠損金がある場合欄外にその理由(原因)を記入してください。

◎ (7) 経理経営

- ① ※印は、個人の場合のみ記入してください。
- ② 税計理士の有無については、いずれかに○印をつけることにし、有の場合は、税計理士の氏名および電話番号を記入してください。

◎ (8) 取引金融機関名及びその取引内容

- ① 申込月の前月末現在のものを記入してください。
- ② 銀行(支店)別に普通預金、定期預金、当座預金、その他に分類し、具体的にその取引内容を記入してください。預金額は、添付書類の残高証明書と一致させてください。

単位……… 円

3. 賃貸施設における経営計画

- ※ (1) 経営方式 …… 申込団地に出店した場合の具体的経営方針について記入してください。
- ① 屋号 …… 屋号がない方又は未決定の方は記入していただく必要はありません。
- ② 形態 …… 経営形態について該当するものに○印をつけてください。
- ③ 責任者氏名 …… 当該団地店舗に常駐する責任者を記入してください。
(個人でお申込みの場合は、申込者氏名を記入してください)
③の店舗責任者の居住する現住所を記入してください。
- ④ 住所 …… ③の店舗責任者の現在に至るまでの経歴を具体的に記入し、現在どのような仕事についてついているかを明記してください。
- ⑤ 略歴 …… 申込団地出店にあたっての予定従業員について記入してください。
現営業所から派遣従業員によるのか、新規採用者によるのか、男女別に人員、平均給与等について記入してください。
- ⑥ 賃貸施設における
予定従業員 …… 団地出店後の予定仕入先について記入してください。
- ⑦ 予定仕入先 …… 団地出店後の予定仕入先について記入してください。

- ⑧予想販売方法 出店後の販売方法について、店頭販売、外交販売その他の割合について、記入してください。
- ⑨経営についての具体的方針 団地出店後の販売方針、販売計画、店舗の労務、財務管理、団地居住者および他店舗との協調等をご記入ください。なお、団地出店による利点等があれば、併せて記入してください。また、予定営業時間及び定休日について記入してください。

※ (2) 事業計画

(イ) 資金調達

- ① 団地出店に伴う事業資金の資金計画について記入してください。
(自己資金については、裏付けのとれるよう銀行の残高証明を添付してください。)
- ② 借入金にて資金を調達する場合には、借入先、借入先住所、申込者との関係、借入金額を記入してください。

(ロ) 資金運用

資金調達後の資金運用について具体的に記入してください。

例: 内装費 200万円 原材料費300万円

なお、(イ)資金調達の合計額と(ロ)資金運用の合計額は一致させてください。

(ハ) 1年間損益計算書

団地出店後1年間の営業状態について売上原価、給与手当、営業経費、純利益等(すべて推定、見込)を記入してください。

売上高については、算出根拠を記入してください。

例: (一日の平均売上額) × (一月の営業日数) × 12月 = 売上高

4. 添付書類

個人、法人別に申込書末尾に記載されている添付書類を必ず提出してください。

- ◎ 店舗附近の略図 略図はできるだけ具体的に記入して、もよりの鉄道その他交通機関名、および駅名も略図で示してください。
- ◎ 現店舗の写真 店頭、店内がわかるものを2~3枚程度貼付してください。

以上

●お申込みから開店まで●

お申込み

- ・仮申し込み後、直接、当機構担当窓口へご持参いただきます。その際、お渡しさせて頂く「施設賃借申込書」に必要書類を添えてご郵送ください。
- ・添付書類の不備・不足による申込みは受付けできません。
- ・お申込みにあたっては、事前に必ず現地・当該物件および周辺の商環境等をご確認ください。賃貸施設は原則、現状有姿での貸付となります。
- ・行政及び消防等との協議は事業者様にて行っていただきます。

約
二
週
間

書類審査

- ・選考は、申込書類の審査および必要に応じ実態調査により行います。
- ・申込資格がない場合、または申込書その他書類に虚偽の記載があることが判明した場合には、申込みは無効となります。

賃借人決定

- ・選考の結果については、申込者あてに通知します。

予約契約 の締結

- ・予約契約締結時に予約契約保証金(月額賃料の6ヶ月分に相当する額)をお支払いいただきます。なお、この保証金は、本契約を締結する際に敷金に充当します。ただし、この保証金には利息をつけません。
- ・予約契約締結後、出店を辞退された場合には、違約金として月額賃料の6ヶ月分に相当する額を、お支払いいただきます。(この場合、予約契約保証金を違約金に充当します。)

内装・設備 等申請

- ・内装・設備関係図面一式を作成(建築士等に依頼して下さい。)の上、指定先へ「施設模様替え等申込書」を提出していただきます。

約
二
週
間

承諾

- ・審査の結果(承諾の可否)は、申込者あてに通知します。

賃貸借契約 (本契約) の締結

- ・内装等工事開始日の前日までに本契約を締結していただきます。その際、当月の日割り賃料および日割り共益費をお支払いいただきます(賃料は内装等工事開始日(使用開始可能日)から発生します)。また、住宅付店舗については、住宅の敷金(月額家賃の2ヶ月分に相当する額)、当月の日割り家賃および日割り共益費も併せてお支払いいただきます。
※共益費とは、団地内共用部分の維持運営等のため毎月お支払いいただく費用で、賃料・家賃とは別途のものです。
- ・行政及び消防等に提出した書類がある場合は、写しを提出してください。

内装・設備等 一式工事

- ・原則として「素地貸付」ですので、内装・設備等の一式工事は賃借人の方に施工していただきます。ただし、住宅付店舗の住宅部分の経年劣化等に起因する補修等につきましては、当機構で行います。
- ・内装等工事は賃貸借契約(本契約)締結後からの着工となります。
※予約契約締結日から3ヶ月以内に、内装工事を開始していただきます。

開店