

別紙 リスク分担表 (○：リスク負担する △：都度協議による)

(1) 契約関係

リスク項目	リスク内容	リスク負担者	
		借借人	貸貸人
契約不締結	借借人の帰責事由により貸貸人と契約締結できない又は契約締結に時間を要する場合	○	
	貸貸人の帰責事由により借借人と契約締結できない又は契約締結に時間を要する場合		○
	借借人、貸貸人のいずれの責めでもない事由により契約締結できない又は契約締結に時間を要する場合	△	△
不可抗力	暴風、豪雨、洪水、高潮、地震、地滑り、落盤、落雷等の自然災害及び戦争、騒擾、騒乱、暴動その他の人為的な現象による施設の損害及び貸貸借期間の変更、中止	△	△
法令変更	本事業に係る法令の変更、新設	○	
	上記以外で、本事業のみならず広く一般的に適用される法令の変更、新設		○
税制変更	本事業に係る法令の変更、新設	○	
	消費税率の変更	○	
	上記以外で、本事業のみならず広く一般的に適用される法令の変更、新設		○
許認可	借借人の事由による許認可の遅延等に関するもの	○	
	上記以外の事由による許認可の遅延等に関するもの		○
住民反対	施設の設置等に関する住民の反対運動等	○	
	貸貸人の提案に基づく施設の建設に対する地域住民の要望、訴訟に起因する費用の増加等	△	△
第三者賠償	貸貸人の帰責事由によるもの		○
	上記以外の事由によるもの	○	
資金調達	施設設備に必要な資金調達に係るもの		○
業務の延期、中止、条約解除	貸貸人の債務不履行によるもの		○
	借借人の債務不履行によるもの	○	
	借借人、貸貸人のいずれの責めでもない事由によるもの	△	△
債務不履行	借借人支払不履行（支払いの遅延、不能）	○	
	貸貸人の債務不履行に起因し、本事業の実施が困難となった場合		○

(2) 設計段階 (契約締結～物件着工)

リスク項目	リスク内容	リスク負担者	
		借借人	借貸人
測量、調査	借借人が実施した測量、調査に関するもの	○	
	借貸人が実施した測量、調査に関するもの		○
設計品質不適合	借借人が掲示した設計に関する条件の変更に不備があった場合	○	
	借貸人が実施した設計に不備があった場合		○
設計変更	借借人の事由による設計変更	○	
	借貸人の事由による設計変更		○
設計遅延	借借人の事由による設計の遅延	○	
	借貸人の事由による設計の遅延		○
用地	土壌汚染、埋蔵物等による設計変更又は借貸人の費用増加等、予見不可能な地質、地盤の状況による工期や工法の変更	△	△

(3) 物件設置段階 (物件着工～施設引渡)

リスク項目	リスク内容	リスク負担者	
		借借人	借貸人
施設設置現場の使用及び管理	設置現場における労働災害、建設設備の盗難、損傷等		○
着工遅延	借借人の指示、事由によるもの	○	
	借貸人の帰責事由によるもの		○
完成遅延	借借人の指示、事由によるもの	○	
	借貸人の帰責事由によるもの		○
設計費増大	借借人の指示、事由によるもの	○	
	借貸人の帰責事由によるもの		○
建設品質不適合	完工検査等の結果、施設が特記仕様書等に規定される性能を満たさない場合		○

(4) 借貸借期間 (施設引渡日～終了日)

リスク項目	リスク内容	リスク負担者	
		借借人	借貸人
契約不適合責任	引き渡された物件が種類、品質又は数量に関して本契約の内容に適合しない場合		○
施設用途の変更	事業期間中の施設用途の変更に関するもの	○	
施設の損傷	施設の損傷	○	
	施設の損傷 (保険対象)		○
	不可抗力による施設の損傷	△	△
施設の修繕、更新	施設の修繕 (正常に使用していた場合を除く。) 及び更新に関するもの	○	

(5) 賃貸借物件の修繕及び点検等に係る費用負担（施設引渡日～終了日）

リスク項目	リスク内容	リスク負担者	
		借借人	賃貸人
外装工事	外装材のひび割れ・破損		○
	シーリング材の劣化		○
	塗装の劣化		○
屋根・樋工事	樋の清掃	○	
防水工事	各所シーリング材劣化・破損		○
建具工事	建具の破損		○
	戸車・レール・ドアヒンジ等付属品の破損・再調整		○
	網戸の破損	△	△
	建て入れの再調整		○
	建具の再塗装		○
	ガラスの破損	○	
塗装工事	塗装の劣化		○
内装工事	内装仕上(床・壁・天井)の劣化・破損		○
	内装仕上(床・壁・天井)の汚れ	○	
備品工事	備品・家具の劣化・破損		○
	消火器設備の点検・交換		○
電気設備工事	電気設備器具の劣化・破損		○
	消火器(電球等)の交換	○	
	消防設備点検(自主・法定点検)		○
給排水衛生設備工事	衛生器具(蛇口等付属品含む)の破損		○
	機器全般定期点検(1回/年)		○
	受水槽点検(1回/年)		○
	浄化槽点検(水質検査・定期検査)		○
	配管清掃(1回/年)		○
	上記以外の配管調査・清掃	△	△
空調設備工事	空調機器の不具合		○
	空調屋内機フィルター清掃(2回/年)		○
	全熱交換機フィルター清掃(1回/年)		○
	上記以外の維持管理	△	△
外構工事	アスファルトの目詰まり(砂・ゴミ等)	○	
	側溝内清掃	○	
	外構設置品(門扉・フェンス等)の破損	△	△
共通	賃貸借期間中の火災保険 ※地震保険は含まない		○
	児童、学校関係者及び学校施設利用者による破損等の修繕	○	
	自然災害に伴う破損等の修繕	○	

	設置基準等の変更及び法改正に伴う改善等に係る費用	○	
	公租公課に係る費用 ※不動産取得税・固定資産税（家屋）		○

・ 建築瑕疵については受注者が対応を行う

（6）賃貸借物件の修繕及び点検等に係る費用負担について、特に記載なきものは以下とする。ただし、施工不良及び初期不良については賃貸人が対応を行う。

	借借人	賃貸人
経年劣化による破損等の修繕などに係る費用		○
児童生徒、学校関係者、学校施設開放利用者の故意または重大な過失による破損等の修繕などに係る費用	○	
備品・家具の劣化・破損の修繕などに係る費用		○
施工不良による必要な修繕などに係る費用		○
原因不明な破損等の修繕などに係る費用	△	△
自然災害に伴う破損等の修繕などに係る費用	○	
設置基準等の変更及び法改正に伴う改善等に係る費用	○	
公租公課に係る費用		○
法定点検及び検査等に係る費用		○
日常清掃等に係る費用	○	
各種消耗品に係る費用	○	