

市有財産（*1800施設*）の利活用に係る賃貸借契約書（案）

貸付人三田市（以下「甲」という。）と借受人〇〇〇〇（以下「乙」という。）とは、次の条項により甲の所有する普通財産について、その利活用を図るため、甲が令和〇年〇月に募集した「公募型プロポーザルによる市有財産の利活用に係る事業者募集要領」を受けて、乙が提案した事業計画（以下、「本計画」という。）に定める用途に従って使用することを目的として、借地借家法（平成3年法律第90条）第38条の規定に基づく契約の更新のない定期建物賃貸借契約（以下、「本契約」という。）を締結する。

（貸付物件）

第1条 貸付物件は、次のとおり。

建 物	所在及び地番	兵庫県三田市〇〇
	家屋番号	〇〇〇〇
	構造	〇〇造・地上〇階建て
	床面積	〇〇㎡
	備考	詳細は別紙〇（ <i>物件調書</i> ）のとおり

（指定用途）

第2条 乙は、本計画に定める用途（以下「指定用途」という。）に従って、使用するものとする。

2 乙は、貸付物件を次の各号の用途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
- (2) 暴力団、暴力団員、暴力団準構成員、暴力団関係企業、総会屋等、社会運動等標ぼうゴロ又は特殊知能暴力集団等（警察庁策定の平成26年8月18日付け組織犯罪対策要綱第7の1（1）アに定めるものをいう。以下「反社会的勢力」という。）の事務所その他その活動の拠点として使用させ、又は反復継続して反社会的勢力を出入りさせること
- (3) 公の秩序又は善良の風俗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

（指定期日）

第3条 乙は、令和〇年〇月〇日まで（契約締結から24カ月以内）に、必要な工事を完了し、貸付物件を指定用途に供さなければならない。

（使用上の制限）

第4条 乙は、貸付物件について、本計画の事業計画の変更又は事業計画に基づく貸付物件の様替、改造等により現状の変更（貸付物件の修繕及びその他軽微な変更を除く。）をしようとするときは、事前に変更する理由・目的及び内容等を書面によって申請し、甲の承認を受けなければならない。

2 前項の工事に要する費用は乙の負担とする。

3 乙の費用により設置した造作、設備等に賦課される公租公課は、乙の負担とする。

（貸付期間）

第5条 貸付期間は第28条に規定する停止条件が成就した日の翌日から令和〇年〇月〇日

まで（10年間）とする。

- 2 本契約は、契約の更新がなく、期間の満了により終了する。
- 3 甲は、第1項に規定する期間満了の1年前から6ヶ月前までの期間（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って通知するものとする。なお、甲は、通知期間内に前項の通知をしなかった場合においても、通知期間経過後改めて期間の満了により本契約が終了する旨の書面による通知を乙にした場合、当該通知日から6ヶ月を経過した日をもって、本契約は終了する。

（再契約）

- 第6条 甲は、乙が前条に規定する貸付期間満了の1年前から6カ月前までの期間に、甲に対して、書面により再契約の意思表示を示した場合は、甲乙協議を行い、双方の合意が得られた場合、期間の満了の日の翌日を始期とする新たな賃貸借契約（再契約）を締結することを可能とする。
- 2 前項で規定する再契約を行う場合、第22条の規定は適用せず、再契約が終了するとき、当初の契約締結時の状態に回復する義務を負う。

（貸付料）

- 第7条 第5条に規定する期間中に、乙が支払う貸付料は、年額〇〇円とし、1年未満の端数が生じる場合には日割り（1年を365日とする）をもって計算した額とし、円未満の端数は切り捨てる。
- 2 貸付料は、次に定めるところにより、甲の発行する納入通知書によって納付するものとし、乙は納入通知書を受領した日から、30日以内に乙に納付するものとする。

年次	回数	納付金額	備考
各年次	第1回	〇〇円	〇月納入通知書発出
	.	.	.
	.	.	.
	第〇回	〇〇円	〇月納入通知書発出
	合計	〇〇円	

（貸付料の延滞金）

- 第8条 乙は、前条に規定する納付期限までに貸付料を納付しない場合には、納付期限の翌日から納付した日までの期間に応じて第26条に基づき算定した延滞金を甲に支払わなければならない。

（充当の順序）

- 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、乙が納付した金額が貸付料及び延滞金の合計額に満たないときは、延滞金から充当する。

（保証金）

- 第10条 乙は、本契約から生じる乙の債務の担保として、契約締結後〇〇日以内に〇〇円（年額相当）の保証金を甲に無利子で預け入れるものとする。
- 2 甲は、乙が本契約から生じる乙の債務を履行しないときは、保証金をその債務の弁済に充当できる。この場合において、乙は、本物件を明け渡すまでの間、保証金をもって当該債務の弁済に充てることを請求することができない。
 - 3 前項の規定により甲が保証金を乙の債務に充当したときは、乙は、甲の請求に従い、

充当前の保証金の額に達するまで補填するものとする。

- 4 甲は、本物件の明渡しがあったときは、遅滞なく、保証金の全額を乙に返還しなければならない。ただし、本物件の明渡し時に、賃料の滞納、第 22 条に規定する原状回復に要する費用の未払いその他の本契約から生じる乙の債務の不履行が存在する場合には、甲は、当該債務の額を保証金から差し引いた額を返還するものとする。
- 5 前項ただし書の場合には、甲は、保証金から差し引く債務の額の内訳を乙に明示しなければならない。
- 6 乙は、甲に対する保証金返還請求権を第三者に譲渡、質入れ、又は担保のように供してはならない。

(貸付物件の引き渡し)

第 11 条 甲は、第 5 条に定める貸付期間の初日に貸付物件を現状有姿のまま乙に引き渡すものとする。

(契約不適合責任)

- 第 12 条 乙は、本契約を締結した後において、貸付物件（備品等を含む。）に種類、品質、数量に関して本契約の内容に適合しない状態があることを発見しても、貸付料の減免請求若しくは損害賠償の請求又は本契約の解除をすることはできないものとする。
- 2 本契約締結後、貸付物件からアスベスト及びポリ塩化ビフェニル含有物並びに土壤汚染の存在等が判明したときについても、前項と同様とする。

(権利譲渡等の禁止)

第 13 条 乙は、事前に書面により甲の承認を得ないで貸付物件を第三者に転貸し又は賃借権を譲渡してはならない。

(諸経費の負担)

- 第 14 条 乙は、貸付物件の保守管理及び維持保全のため通常必要とする費用を負担する。
- 2 乙は、前項の費用のほか、貸付物件の使用にかかる電話、冷暖房、電気、ガス及び上下水道等の費用を負担しなければならない。

(物件保全義務等)

- 第 15 条 甲は、貸付物件について修繕義務を負担しない。
- 2 乙は、善良なる管理者としての誠意と責任をもって貸付物件の維持保全に努めなければならない。
 - 3 前項に係る費用は、乙の責に帰すことができないことがあきらかな場合を除き、乙が負担するものとする。

(施設の管理運営状況の報告)

- 第 16 条 乙は、毎年度、甲が指定する期日までに、別紙様式により、次年度における年度事業計画書を甲に提出するものとする。
- 2 乙は、事業年度終了後、〇〇日以内に、別紙様式により、当該年度事業計画書に対する年度実施報告書を甲へ提出するものとする。

(届出義務等)

- 第 17 条 乙は、契約期間中、次の各号のいずれかに該当するときは、甲に対し、あらかじめその旨を書面にて届け出るものとする。
- (1) 代表者、屋号、商号を変更するとき
 - (2) 定款を変更するとき

- (3) 資本構成に重大な変更を生ずるとき
- (4) 本店の所在地又は住所を変更するとき
- (5) その他本契約に定める届出事項が生じたとき

(実地調査等)

第18条 甲は次の各号の一に該当する事由が生じたときは、乙に対してその業務又は資産の状況に関して質問し、実地に調査し、又は参考となるべき資料その他の報告を求めることができる。

- (1) 第2条第1項に定める指定用途及び同条第2項に定める使用してはならない用途等に関して、甲が必要と認めるとき
- (2) 第4条第1項に定める甲の承認を受けなかったとき
- (3) 第7条第3項に定める貸付料の納付がないとき
- (4) 第15条に定める物件保全義務等に違反したとき
- (5) その他甲が必要と認めるとき

2 乙は、正当な理由なく、前項に定める質問、調査、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若しくは資料の提出を怠ってはならない。

(契約の解除)

第20条 甲は、乙が本契約に定める義務に反した場合は、本契約を解除することができる。

2 甲は、貸付物件を市、国又は他の地方公共団体その他公共団体において公用又は公共用に供するため必要が生じた場合は、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。

(契約期間内の解約禁止)

第21条 前条に定める場合を除き、甲及び乙は第5条の貸付期間中は本契約を解除することはできないものとする。ただし、乙は、やむを得ない事由により本計画の継続ができなくなり本契約を解除しようとするときは、第5条に定める貸付期間中であっても本契約を解除することができる。

2 乙は、前項ただし書きの規定により本契約を解除しようとするときは、6か月以上の予告期間をもって本契約の解除を書面で申し入れなければならない。

(契約の終了)

第22条 天災その他当事者の責によらない事由により、貸付物件の全部又は一部が滅失し、又は破損し、本契約の目的を達することが不可能になったときは、本契約は当然に終了する。

(原状回復)

第22条 乙は、事由の如何を問わず本契約が終了したときは、貸付物件を原状に回復して甲の指定する期日までに返還しなければならない。ただし、原状に回復しようとする中で貸付物件の全部若しくは一部が著しく損傷し又はその維持管理に悪影響を及ぼすおそれがある等の理由により、甲が原状回復を必要としないと認める場合は、この限りでない。

2 乙は、原状回復に際し、あらかじめ造作買取請求権を放棄するものとし、立退料、移転料等名目の如何を問わず、一切甲に請求することはできない。

(貸付料の清算)

第23条 甲は、本契約が解除された場合には、未経過期間にかかる貸付料を返還する。ただし、その額が千円未満の場合には、この限りでない。

- 2 前項及び次項の規定により返還する未経過期間にかかる貸付料には利息を付さないものとする。
- 3 甲は、本契約の解除により、乙が本契約に基づき金銭を甲に支払うべき義務があるときは、第1項の規定にかかわらず、返還する未経過期間にかかる貸付料の全部又は一部と相殺する。

(必要費、有益費の償還請求権の放棄)

第24条 乙は貸付期間が満了し、契約が更新されない場合又は契約を解除した場合において、貸付物件を返還するときは、甲に対して、乙が支出した必要費及び有益費の償還等を請求することができない。ただし、その支出に関して甲乙協議して定めがある場合はこの限りでない。

(損害賠償)

第25条 乙は、本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。

- 2 乙は、地方自治法第238条の5第4項の規定に基づき本契約が解除された場合において、損失が生じた時は同条第5項の規定に基づきその補償を請求することができる。
- 3 乙が貸付物件の使用において甲又は第三者に損害を与えたときは、乙は、全て乙の責任と負担において事態を解決した上、甲又は第三者に対して与えた損害の全部を直ちに賠償するものとする。
- 4 甲は、甲の故意又は重大な過失に起因するものを除き、天災地変、火災、盗難その他の事故によって生じた乙の被害については、一切責任を負わないものとする。

(延滞金の算定)

第26条 本契約に基づき乙が甲に支払うべき金銭の延滞金については、次の式により算定するものとする。

$$\text{延滞金算定式} = \text{元本金額} \times 14.6\% (\text{延滞金年利率}) \times (\text{延滞金起算日から納付日までの日数} \div 365)$$

(敷地利用)

第27条 乙は、賃貸借期間中、別紙〇(物件調書)に示す本件建物以外の敷地部分を指定用途に係る駐車場及び走路等として利用できるものとする。

- 2 乙は、指定用途に係る広告物等の工作物を、景観法(平成16年法律第110号)及び屋外広告物法(昭和24年法律第189号)に従って、敷地内に構築することができる。

(停止条件)

第28条 第5条に規定する貸付期間の開始は、令和〇年〇月〇日までに、乙が、第1条に定める土地建物を指定用途に供することについて、都市計画法(昭和43年法律第100号)第43条の規定に基づく許可を取得することを停止条件とする。

- 2 乙は、前項の許可を得るために必要な一切の手続きを遅滞なく行わなければならない。これに要する一切の費用は乙の負担とする。
- 3 甲は、第1項に規定する停止条件が成就しない場合、第10条第1項の保証金を受領しているときは、これを乙に返還する。
- 4 乙は、第1項に規定する停止条件が成就しない場合、甲に対して何ら金銭的要求及び法的請求を行わないものとする。

(疑義の解釈)

第29条 本契約に定めのない事項その他本契約に関し生じた疑義については、甲及び乙が誠意を持って協議の上、決定するものとする。

(信義誠実等の義務)

第30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、貸付物件が市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。

(管轄裁判所)

第31条 本契約に関する訴えの管轄は、神戸地方裁判所とする。

上記の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、各自その1通を保有する。

令和 年 月 日

(甲) 三田市三輪2丁目1番1号
三田市
三田市長 森 哲 男

(乙) ○○○○○○○○○○○○○○
○○○○○○○
○○○ ○○○○○○