

旧清沢小学校活用事業土地賃貸借契約書（案）

貸付人静岡市（以下「甲」という。）は、借受人●●●●（以下「乙」という。）は、旧清沢小学校活用事業（以下「本事業」という。）に供する物件に関して、次のとおり土地賃貸借契約（以下「この契約」という。）を締結する。なお、甲と乙の間で令和●年●月●日付で本事業に関して締結された基本協定書（以下「基本協定」という。）において定義された用語は、別途定義がない限りこの契約においても同様の意義を有する。

（信義誠実の義務）

第 1 条 甲及び乙は、信義に従い、この契約を誠実に履行するものとする。

（貸付物件の表示）

第 2 条 甲は、次に掲げる市有財産（以下「貸付物件」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。

所在	地番	地目	地積	貸付面積
静岡県静岡市葵区相俣字 ウエノシタ	94 番 2	学校用地	2,453.67 m ²	校舎・体育館等の建物の敷地部分を除く。
	99 番 1	学校用地	558 m ²	
	99 番 2	学校用地	224 m ²	
	99 番 3	学校用地	307 m ²	
	100 番 1	畑	62 m ²	
	100 番 2	宅地	67.76 m ²	
	100 番 3	宅地	102.47 m ²	
	100 番 4	宅地	4.95 m ²	
	100 番 5	畑	16 m ²	
	100 番 6	畑	99 m ²	
	102 番 2	宅地	462.80 m ²	
	102 番 3	学校用地	257 m ²	
	102 番 4	畑	409 m ²	
	103 番 1	宅地	333.88 m ²	
	103 番 2	学校用地	148 m ²	
	104 番 1	宅地	311.60 m ²	
	104 番 2	学校用地	330 m ²	
	104 番 3	学校用地	2.45	
	108 番 1	宅地	175.20 m ²	
	108 番 2	宅地	132.23 m ²	
	108 番 3	宅地	56.19 m ²	
	110 番 4	学校用地	266 m ²	

	110 番 5	学校用地	135 m ²	
	112 番 1	宅地	19.79 m ²	
	112 番 2	宅地	105.78 m ²	
	112 番 3	宅地	92.56 m ²	
	112 番 4	宅地	25.25 m ²	
	112 番 5	宅地	42.97 m ²	
	113 番 1	宅地	419.83 m ²	
	113 番 2	宅地	23.14 m ²	
合計			7,643.52 m ²	6,284.1 m ²

(使用目的)

第3条 乙は、貸付物件をこの契約、募集要項等、本件提案及び基本協定に従い、本事業を実施するために使用するものとし、他の用途に使用してはならない。

2 乙は、貸付物件上に建物を建築してはならない。

3 乙は、貸付物件上に工作物を設置しようとするときは、あらかじめ書面による甲の承諾を得なければならない。

(貸付期間)

第4条 貸付物件の貸付期間は、○年○月○日から○年○月○日までとする。ただし、貸付期間中に基本協定が終了した場合は、基本協定の終了により、この契約も終了するものとする。

(貸付料)

第5条 貸付料は、月額○○円(税抜)とする。ただし、○年○月○日から○年○月○日までは、金○○円(税抜)とする。

2 貸付料の計算期間に1月未満の日数があるときは、その貸付期間に係る貸付料の額は、日割りによって計算する。この場合において、当該1月未満の日数に相当する貸付料は、年額の貸付料を365日で日割りする。

3 貸付料の計算において1円未満の端数が生じたときは、これを切り捨てる。

4 甲及び乙は、貸付物件について、第2条に記載のある面積と実績面積に相違があることを理由とする貸付料の変更を行わないことについて確認し同意する。

(貸付料の納付)

第6条 乙は、前条第1項に規定する貸付料について、3か月ごとに、当該期間に係る貸付料を、当該期間の最初に甲が発行する納付書に記載の納付期限までに納付するものとする。なお、納付に当たって、手数料が発生する場合は、乙の負担とする。

(貸付料の改定)

第7条 貸付料は、甲と乙とで双方協議の上、書面により合意することで、3年ごとに改定することができるものとする。

- 2 前項にかかわらず、甲は、経済情勢の著しい変動、貸付物件の状況の著しい変化その他正当な理由があると認めるときは、甲と乙とで双方協議の上、書面により合意することで、貸付料を改定することができるものとする。

(遅滞金)

第8条 乙は、第6条の規定による納付期限までに貸付料を納付しないときは、納付期限の翌日から納付した日までの期間について、遅滞日数1日につき、納付すべき金額の2,000分の1に相当する額の遅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、貸付料及び遅滞金を納付すべき場合において、納付した金額が貸付料と遅滞金との合計額に満たないときは、まず遅滞金から充当する。

(貸付物件の引渡し)

第10条 甲は、第4条に規定する貸付期間の初日に貸付物件を乙に引き渡すものとする。

(使用上の制限)

第11条 乙は、貸付物件の現状を変更（貸付物件の修繕その他軽微な変更を除く。）しようとするときは、事前にその理由及び計画を書面をもって甲に届け出て、甲の書面による承諾を受けなければならない。

(権利の譲渡等の禁止)

第12条 乙は、甲の承諾を得ないで貸付物件を第三者に転貸しその他使用若しくは使用収益を目的とする権利を設定し、又は賃借権を譲渡してはならない。

(維持管理等)

第13条 乙は、貸付期間中における貸付物件の使用に当たっては、自らの負担によって貸付物件の点検、清掃、保守、修繕、防災等（以下「維持管理」という。）を行うものとし、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。

- 2 貸付物件の維持管理に要する費用（必要費及び有益費を含む。）は、この契約、募集要項等、本件提案及び基本協定において甲が負担するとされているものを除き、全て乙の負担とする。

- 3 乙は、貸付物件の使用により第三者に損害を及ぼすおそれがあるときは、自らの責任において損害の発生を防止し、損害が発生したときは、自らの責任においてこれを賠償しなければならない。

(報告義務及び立入権)

第14条 乙は、貸付物件の使用に関して甲が報告を求めたときは、これに応じなければならない。

- 2 甲は、管理上特に必要がある場合には、貸付物件に立ち入り、貸付物件の使用状況について実地にて調査することができる。

(契約の変更)

第 15 条 法令等の制定改廃及び経済情勢の変動その他正当な理由があると認められるときは、甲乙協議の上、書面により合意することで、この契約の内容を変更することができる。

(契約の解除)

第 16 条 甲は、乙が次のいずれかに該当すると認めたときは、この契約を解除することができる。

- (1) 乙の責めに帰すべき事由によりこの契約の履行が不能になったとき。
- (2) 乙に係る破産、会社更生、民事再生又は特別清算のいずれかの手続又はこれに類する倒産手続について申立（自己申立を含む。）がなされたとき。
- (3) 乙が正当な理由なく本事業を放棄したと甲が認めたとき。
- (4) 役員等（乙が個人である場合にはその者を、法人である場合にはその役員又はその支店若しくは常時契約を締結する事務所の代表者をいう。以下同じ。）が暴力団員等（静岡市暴力団排除条例（平成 25 年静岡市条例第 11 号）第 2 条第 3 号に規定する暴力団員等をいう。以下同じ。）又は暴力団員（同条第 2 号に規定する暴力団員をいう。以下同じ。）の配偶者（暴力団員と生計を一にする配偶者で、婚姻の届出をしていないが事実上婚姻関係と同様の事情にある者を含む。以下同じ。）であると認められるとき。
- (5) 暴力団（静岡市暴力団排除条例第 2 条第 1 号に規定する暴力団をいう。以下同じ。）、暴力団員等又は暴力団員の配偶者が経営に実質的に関与していると認められるとき。
- (6) 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、暴力団員等又は暴力団員の配偶者を利用するなどしたと認められるとき。
- (7) 役員等が、暴力団、暴力団員等又は暴力団員の配偶者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若しく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。
- (8) 役員等が暴力団、暴力団員等又は暴力団員の配偶者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。
- (9) 乙が、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 号に掲げる処分を受けている団体に所属し又は関与していることが判明したとき。
- (10) 乙又はその役員若しくは使用人に、この契約又は本事業を継続しがたい背信行為があったとき。
- (11) 本件提案に虚偽の記載があることが判明したとき、又は本件提案と異なる内容を主張するとき。

(12) 前各号のほか、募集要項等に規定する応募者の遵守すべき事項に反したこと又は募集要項等に定める資格要件を欠いていたことが判明したとき（ただし、これに対応する手当を行い、甲の承諾を得た場合を除く。）。

2 前項に定めるもののほか、乙がこの契約に規定する義務に違反したときは、甲は、この契約を解除することができる。

3 前2項の規定によりこの契約が解除されたときは、既納の貸付料は還付しない。

4 甲は、貸付物件を甲若しくは公共団体において公用若しくは公共用に、又は甲の企業若しくは公益事業の用に供するため必要を生じたときは、この契約を解除することができる。この場合において、残余の期間に係る既納の貸付料は還付するものとする。

5 第1項及び第2項の規定によりこの契約が解除された場合に当事者に生じた損害については、乙がその責めを負うものとする。

（乙による中途の解約）

第17条 乙は、甲がこの契約に違反した場合において、乙が当該違反に係る義務の履行を甲に対して催告したにもかかわらず、甲がかかる催告後相当の期間内に当該義務を履行しないときは、この契約を解除することができる。

2 乙は、第4条に規定する貸付期間中に乙がやむを得ない事由により事業計画書記載の事業の継続ができなくなった場合、1年前までに甲に対し書面で申し入れ、甲の書面による承諾を得た場合に限り、この契約を解約（ただし、この契約の一括解約のみとし、部分解約は認めない。）することができる。

3 前項の規定により乙が途中解約する場合で、甲に損害が発生した場合、乙は、甲が被った損害を賠償するものとする。この場合、前条第5項後段の規定を準用する。

（原状回復）

第18条 乙は、第4条に規定する貸付期間が満了したとき、又は前条の規定によりこの契約が解除されたときは、自己の負担で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、甲が特に指示した場合にはこの限りでない。

2 甲は、乙が前項に規定する義務を履行しないときは、乙に代わってこれを原状回復して、乙にその費用を請求することができる。

（損害賠償）

第19条 乙は、この契約に定める義務を履行しないため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。

（有益費償還請求権及び立退料等の放棄）

第20条 乙は、第4条に規定する貸付期間が満了した場合又は第16条及び第17条の規定によりこの契約を解除し、若しくは解除された場合において、貸付物件を返還するときは、乙が支出した必要費、有益費等が現存している場合であっても、甲に対しその償還等の請求をすることができない。

2 乙は、貸付物件を返還する場合においては、第 16 条第 4 項の規定による場合を除き、一切の補償を要求することができない。

(契約不適合責任)

第 21 条 乙は、この契約締結後、貸付物件の種類、数量、性質が契約目的に適合しないことを発見しても、甲に対し、貸付料の減免及び損害賠償の請求をすることができない。

(苦情その他紛争の処理)

第 22 条 乙は、貸付物件の使用等に伴い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あたる。ただし、甲の責めによる場合は、甲の責任により処理解決するものとする。

(甲への報告等)

第 23 条 乙は、この契約の履行に当たって、暴力団員等による不当な行為を受けたときは、甲に報告するとともに、所轄の警察署長への通報その他の暴力団の排除のために必要な協力を行わなければならない。

(定めのない事項等の処理)

第 24 条 この契約に定めのない事項又は疑義を生じた事項については、法令（静岡市の条例、規則等を含む。）の定めるところによるもののほか、甲、乙協議の上処理するものとする。

(準拠法)

第 25 条 この契約は、日本国の法令等に準拠し、日本国の法令等に従って解釈する。

(裁判管轄)

第 26 条 この契約に関する訴訟については、静岡地方裁判所をもって第一審の専属管轄裁判所とする。

この契約の締結を証するため本書 2 通を作成し、甲及び乙は、それぞれ記名押印の上各自 1 通を保有する。

令和●年●月●日

静岡市葵区追手町 5 番 1 号

甲

静岡市長 ●● ●●

乙