

旧清水中河内小学校活用事業定期建物賃借契約書（案）

建物賃貸人静岡市（以下「甲」という。）と、建物賃借人〇〇〇〇（以下「乙」という。）は、旧清水中河内小学校活用事業（以下「本事業」という。）に供する物件に関して、以下のとおり借地借家法（平成 3 年法律第 90 号）第 38 条に基づく定期建物賃借契約（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。

（建物の表示）

第 2 条 この契約における貸付対象となる建物及びその敷地（以下「本件建物等」という。）は、別紙（貸付物件）記載のとおりとする。

（使用目的）

第 3 条 乙は、本件建物等をこの契約、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。

（貸付期間）

第 4 条 この契約に基づく貸付期間は、令和●年●月●日から令和●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。

2 借地借家法第 38 条第 1 項の規定により、貸付期間の延長及びこの契約の更新はないものとする。ただし、甲及び乙は、協議の上、貸付期間満了の翌日を始期とする新たな賃貸借契約を締結することができる。

3 乙は、借地借家法第 38 条第 3 項の規定に基づき、この契約の更新がなく貸付期間の満了により終了する旨記載した書面を、あらかじめ甲より交付され説明を受けたことを確認する。

4 甲は、貸付期間満了の 1 年前から 6 月前までの間に、この契約が期間満了で終了する旨を、乙に対し通知するものとする。

（貸付料）

第 5 条 この契約に係る貸付料は、年額●円（うち消費税及び地方消費税の額●円）とする。

2 貸付料の計算期間に 1 年未満の期間があるときは、前項の貸付料を 12 で除して得た額を基準として月割り計算した額とする。

3 貸付料の計算期間に 1 か月未満の日数があるときは、第 1 項の貸付料を 365 日で日割り計算した額とする。

- 4 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。
- 5 甲及び乙は、本件建物等について別紙記載の面積と実測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、前条に規定する貸付料について、3月ごとに、当該期間に係る貸付料を、各期の最初の月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。

- 2 各期の支払額に1円未満の端数が生じた場合においては、最終期において調整を行い、前条に規定する貸付料の満額となるよう納付するものとする。
- 3 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、本件建物等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。

(保証金)

第9条 乙は、この契約から生じる債務の担保として、甲に対し保証金を預託するものとする。

- 2 保証金は貸付料の100分の10に相当する額とする。
- 3 保証金に利息は付さない。
- 4 保証金は、民法(明治29年法律第89号)第559条の規定により準用される同法第557条第1項の解約手付としての効力を有しない。
- 5 甲は、乙に貸付料その他この契約から生じる債務の支払遅延が生じたときは、なんら催告を要せず任意に保証金をこれらの債務の弁済に充当することができる。
- 6 乙は、保証金をもってこの契約から生じる債務の弁済に充当することを、甲に請求することができない。
- 7 甲は、第5項の場合、弁済充当日、弁済充当額及び費用を乙に書面で通知する。
- 8 甲は、保証金の残高に不足が生じた場合には、乙に対し当該不足額の納入を請求するものとする。この場合、乙は、当該請求を受けた日から30日以内に甲が発行する納入通知書により追加預託するものとする。
- 9 甲は、保証金の預託を受けたときは、乙に対し保証金預り証を発行する。
- 10 甲は、この契約が終了し乙から本件建物等の明渡しを受けたときは、明渡し完了時に預

託されている保証金から明渡し完了日までの未払貸付料その他この契約から生じる乙の甲に対する一切の未払債務を控除した残高を乙に返還する。ただし、甲が本件建物等の明渡しを受けた日後、遅滞なく返還すれば足りる。

- 11 甲は、保証金の返還にあたり、控除額を乙に書面で通知する。この場合において、甲は控除額の内訳を乙に明示しなければならない。
- 12 甲は、この契約の終了時に乙の甲に対する債務が保証金の額を超える場合は、乙に対して保証金の額を超える金額を請求することができる。
- 13 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。
- 14 甲は、この契約が静岡市契約規則第 35 条第 1 項各号のいずれかに該当すると認める場合には、契約保証金の全部又は一部を免除することができる。

(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本件建物等を現状有姿で、乙に引き渡すものとする。

(禁止事項)

第 11 条 乙は、以下に掲げる行為をしてはならない。

- (1) 甲の書面による事前の承諾なく、本件建物等を第 3 条に定める目的以外の用途に供すること。
- (2) 本件建物等の全部又は一部を居住の用に供すること。
- (3) 本件建物等を毀損、汚損等により原状回復が困難となるような使用をすること。
- (4) 本件建物等にごみ、その他汚物を廃棄すること。
- (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) 本件建物等を関係法令等若しくは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) 景観又は風致を害する用途に供すること。
- (9) 本件建物等において騒音、振動、電波、臭気等その他周辺住民に迷惑が及ぶおそれのある行為を行うこと。
- (10) 本件建物等付近の交通に支障をきたし又は通行人等に危害が及ぶおそれのある行為を行うこと。

(権利の譲渡等の禁止)

第 12 条 乙は、甲の承認を得ないで本件建物等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。

(建物の改修)

第13条 乙は、法令等(静岡市の条例、規則等を含む。)において許容される場合に限り、この契約、募集要項等、本件提案及び基本協定に従い、本件建物の改築、修繕、模様替え等の改修(以下「建物改修」という。)を行うことができる。

2 前項に基づく建物改修及び原状復旧に関する費用は、全て乙が負担する。

(届出事項)

第14条 乙は、次の各号のいずれかに該当するときは、速やかに甲に届け出なければならない。

(1) 天災その他の事故により、本件建物等に異常が生じ、使用に支障があると乙が判断したとき。

(2) 住所、名称、代表者又は主たる事務所の所在地を変更したとき。

(3) 解散し若しくは合併したとき又は事業を停止し、廃止し、若しくは譲渡したとき。

(4) 滞納処分、強制執行、仮差押え若しくは仮処分又は競売の申立てを受けたとき。

(5) 企業担保権実行手続き開始の申立て、破産手続開始の申立て(自己申立てを含む。)若しくは会社更生手続き開始の申立て(自己申立てを含む。)があったとき又は民事再生手続き開始の申立て(自己申立てを含む。)があったとき。

(6) 特別清算開始の申立てがあったとき。

(7) 令和9年4月末日までに本件提案に基づく施設の運営を開始することが不可能であることが明らかになったとき。

(8) 手形不渡り、長期の活動停止、上場廃止、有価証券報告書の虚偽記載など、本事業の実施継続に重大な支障となるような信用不安事由が発生したとき。

(9) 上記各号に定めるものの他、本事業の実施継続が困難となるような事態が発生したとき。

(維持管理等)

第15条 乙は、貸付期間中における本件建物の使用に当たっては、自らの負担によって本件建物等の点検、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 本件建物等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、本件建物等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。但し、かかる損害が貸主の責めに帰すべき事由による場合はこの限りではない。

4 本件建物等の保全に必要な大規模修繕及び躯体等に関する修繕については、甲乙協議の上、その修繕の実施方法及び費用負担について定めるものとする。

(光熱水費)

第 16 条 本件建物等の使用に伴う光熱水費は、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。

(報告義務及び立入権)

第 17 条 乙は、本件建物等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、乙に事前に通知した上で、本件建物等に立ち入り、本件建物等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 18 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 19 条 甲は、乙が次のいずれかに該当すると認めたときは、催告することなく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（静岡県暴力団排除条例（平成 25 年静岡県条例第 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（静岡県暴力団排除条例第 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 前二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、本件建物等を国、甲その他の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 前項の規定により契約を解除した場合においては、乙は、これによって生じた損失につきその補償を求めることができる。
- 6 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 20 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 条第 1 項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、甲が被った通常の損害（逸失利益を除く。）を賠償するものとする。

（原状回復等）

- 第 21 条 乙は、貸付期間の満了、前二条の規定による契約の解除その他の事由によりこの契約が終了するとき（以下「契約終了時」という。）は、乙の負担により本件建物等へ設置した造作及び乙の負担により本件建物等に施した建物改修等（以下「改修等」という。）につき、自ら費用を負担して撤去又は原状回復（以下「原状回復等」という。）し、甲の指定する期日までに本件建物等を甲に明け渡さなければならない。

- 2 乙は、前項の原状回復等の内容について、あらかじめ甲と協議し確認を受けるものとする。また、原状回復等が完了したときは、直ちに甲の検査を受け確認を受けるものとする。
- 3 乙は、前項の協議により原状回復等を要しないこととされた改修等については、甲に無償で譲渡するものとする。
- 4 第1項の明渡しが遅延した場合、乙は甲に対し、明渡しまでの間、第5条に定める貸付料に相当する額を損害金として支払うこととする。
- 5 甲は、乙が第1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22条 乙は、乙の責めに帰すべき事由により本件建物等を損傷したときは、当該損害を賠償しなければならない。

- 2 甲又は乙は、この契約上の義務を履行しないことにより相手方に生じた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23条 乙は、契約終了時において、本件建物等を明け渡すときは、乙が支出した必要費及び有益費にかかる物等が現存している場合であっても、甲に対し当該費用の償還を請求することができない。

- 2 乙は、本件建物等を明け渡す場合においては、第19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)

第24条 甲は、本件建物等を現状有姿にて乙に貸し付けるものであり、乙は、本件建物等に種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しないもの(土壤汚染、地盤沈下、地下埋設等の隠れた瑕疵を含む。)が存在した場合であっても、甲に対して賃付料の減免、損害賠償、契約の解除、履行の追完その他一切の請求をすることができない。

(法令変更及び不可抗力による措置等)

第25条 甲及び乙は、法令変更又は不可抗力により、この契約の全部又は一部の履行が不能になった場合若しくは履行が遅延した場合又はそれらのおそれがあると認められる場合は、相手方に対して速やかにその旨を通知する。

- 2 不可抗力による履行不能又は履行の遅延については、債務不履行とならず、損害賠償責任等を負わないものとする。なお、不可抗力による履行不能又は履行遅延の間は、乙は賃付料の支払義務を負わないものとする。
- 3 法令変更又は不可抗力の発生に伴い、この契約の変更が必要となったときは、甲及び乙で協議の上、この契約を変更する。この場合において、この契約の変更に伴う増加費用は、甲及び乙の各自に生じたものについて、それぞれが負担するものとする。
- 4 甲及び乙は、法令変更又は不可抗力により、この契約の履行が不能になった場合又は本事業の目的を達成することができない場合若しくは達成することが著しく困難になった

と判断する場合は、この契約の全部又は一部を解除することにつき、相手方に対し協議を申し入れることができる。

5 前項の規定によりこの契約の全部又は一部が解除されたときは、この契約に定める義務の履行に要した費用については各自の負担とし、この契約に別途定める場合を除き、相手方に対し、損害の賠償、費用の償還その他一切の請求を行わないものとする。

6 第1項から第4項までに規定する不可抗力とは、暴風、豪雨、洪水、高潮、地震、地滑り、落盤、落雷等の自然災害又は戦争、騒乱、暴動、火災等の人為的な事象のうち通常の見込みを超えたものであって、当事者の責めに帰することができない事由をいう。

(苦情その他紛争の処理)

第26条 乙は、本件建物等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。但し、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27条 乙は、この契約の履行に当たって、暴力団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、所管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28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、法令等（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29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30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。

以上を証するため、この契約書 2 通を作成し、甲及び乙はそれぞれ記名押印の上、各 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 難波 喬司

乙

